

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR  
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

**UNIVERSITE MENTOURI DE CONSTANTINE  
FACULTE DES SCIENCES DE LA TERRE, DE GEOGRAPHIE  
ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

**DEPARTEMENT DE L'ARCHITECTURE ET DE L'URBANISME**

N° d'ordre.....

Série.....

**MEMOIRE**

**POUR L'OBTENTION DU DIPLOME DE MAGISTERE EN URBANISME  
OPTION : VILLE ET PROJET URBAIN**

Présenté par : Mr. BOUDRA Messaoud

**THEME :**

**RENOUVELLEMENT DU CENTRE ORIGINEL DE LA VILLE DE GUELMA  
PAR LA DEMARCHE DU PROJET URBAIN**

Sous la direction du Dr Aiche Messaoud, M. C.  
Université Mentouri Constantine

Soutenu le.....

Jury d'examen :

- Président

: Pr. Labii B.

Université Mentouri Constantine

- Examineurs

: Dr. Bouchareb A.

Université Mentouri Constantine

Dr. Kabouche A.

Université Mentouri Constantine

*A ma mère,  
A Leila, ma femme,  
A Iqbal, Yusra, Flyès, et Maram mes enfants.*

## TABLE DES MATIERES

<b>Introduction</b>	01
<b>Problématique</b>	04
<b>Méthodologie d'approche</b>	12
<b>Indexes et abréviations</b>	

### PARTIE I.

#### APPROCHE CONCEPTUELLE

##### CHAPITRE I.

<b>De la notion de projet urbain : un concept d'actualité, très « in »,</b>	19
<b>1. Essai de définition de la notion de projet urbain, est ce une nouvelle discipline ?</b>	21
<b>2. Les échelles du projet urbain, un faisceau très large,</b>	23
2.1. Le projet urbain politique ou projet de ville	24
2.2. Le projet urbain opérationnel	24
2.3. Le projet urbain architectural	25
<b>3. Les dimensions du projet urbain</b>	26
3.1. Un processus de planification ouvert et souple	26
3.2. Cohérence locale, stratégie versus planification	27
3.3. Intégration et ouverture démocratique, <i>ou le jeu des acteurs</i>	28
3.4. Démocratie locale, <i>un projet concerté</i>	28
3.4.1. Les acteurs	29
3.4.1.1. Les habitants/usagers, <i>les experts du quotidien</i>	30
3.4.1.2. Les professionnels de l'espace	31
3.4.1.3. Les acteurs économiques	31
3.4.1.4. Les acteurs politiques	31
<b>4. La gouvernance, ou la démocratie locale participative</b>	32
4.1. Terme qui désigne les transformations des formes de l'action publique	33
4.2. Créer les conditions d'une démocratie locale participative	35
<b>Conclusion,</b>	38

## **CHAPITRE II. :**

<b>Notions de centre et centralité : <i>un binôme ambigu</i></b>	40
<b>Introduction</b>	40
<b>1- Le centre : <i>une notion délicate à manier</i></b>	41
1.1- Les dimensions et/ou indicateurs du centre	43
1.1.1. L'accessibilité	43
1.1.2. Densité et/ou concentration	43
1.2. Les types de centres	44
1.2.1. Le centre ancien / centre historique	44
1.2.2. Le centre des affaires (CBD)	44
<i>a- Essai de définition</i>	44
<i>b- Le « zoning » du C.B.D</i>	45
<i>c- La délimitation du C.B.D</i>	45
1.2.3. Le centre ville, le centre de la période coloniale	46
1.2.4. Le centre secondaire	47
<b>2. La centralité, <i>un ancien outil de lecture de la ville</i></b>	47
<i>2.1. Essai de définition</i>	49
2.2. Les dimensions de la centralité	52
2.2.1. La centralité politique	52
2.2.2. La centralité économique	52
2.2.3. La centralité commerciale	52
2.2.4. La centralité d'accessibilité	53
<i>2.2.5. La centralité sociale</i>	53
<b>Conclusion</b>	56
<b><u>CHAPITRE III.</u></b>	
<b>LE RENOUVELLEMENT URBAIN, <i>ou le morpho - social</i></b>	58
<b>Introduction</b>	58
<b>1. Définition et cadrage du concept, un concept nouveau, une pratique ancienne</b>	60
<b>1.1. Le renouvellement urbain spontané, <i>d'initiative privée</i></b>	63
<b>1.2. Le renouvellement planifié, <i>d'initiative généralement publique,</i></b>	64
<b>2. Les dimensions du renouvellement urbain,</b>	65
2.1. La dimension morphologique, <i>construire la ville sur la ville</i>	65

2.1.1. Les opérations classiques du renouvellement morphologique, <i>une somme de termes avec le préfixe « re »</i>	66
2.1.1.1. <i>La réhabilitation,</i>	66
2.1.1.2. <i>La restauration,</i>	67
2.1.1.3. <i>La rénovation,</i>	68
2.1.1.4. <i>La restructuration,</i>	69
<b>2.2. La dimension socio-économique, la mixité et le développement social une gageure</b>	71
<b>3. Le montage des opérations de renouvellement urbain</b>	72
3.1. Constituer un comité de pilotage pertinent	72
3.1.1. Les collectivités locales, <i>acteur central du renouvellement.</i>	73
3.1.2. L'Etat –Ministères, Wilaya, Daïra, Directions déconcentrée, <i>initiateurs et financeurs des politiques d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie,</i>	73
3.1.3. Habitants et acteurs privés, <i>partenaires à part entière,</i>	74
3.2. Le montage financier d'une opération de renouvellement urbain	76
3.2.1. Structure des coûts de l'opération,	76
3.2.2. Exemple de structure de coût et de financement :	77
<b>4. L'exemple d'un renouvellement urbain, Roubaix, ville « renouvelée »,</b>	
<b>Introduction</b>	78
<b>Problématique du site</b>	78
<b>4.1. Historique, du « projet de Roubaix » au Grand Projet de Centre-ville</b>	79
4.1.1. Historique du site	79
4.1.2. Historique du grand projet de Centre-ville	80
<b>4.2. Éléments de programme</b>	84
4.2.1. Aménagements urbains	84
4.2.2. Commerce	84
4.2.3. Habitat, <i>opération Habitat Patrimoine</i>	85
4.2.4. Culture	85
<b>4.3. Les Acteurs</b>	86
4.3.1. La ville de Roubaix	86
4.3.2. La SEM ville renouvelée,	86
4.3.3. Les partenariats publics / privés	87
<b>4.4. Le Projet</b>	88

4.4.1. Le projet de centre-ville	88
4.4.2. Aménagements urbains,	90
4.4.3. Commerce / Economie,	92
4.4.3.1. Commerce	92
4.4.3.2. Économie / Emploi	94
4.4.4. Habitat	95
4.4.4.1. Rappel historique	95
4.4.4.2. Situation actuelle	96
<b>4.5. Art &amp; Histoire</b>	98
<b>4.6. Les équipements</b>	99
<b>Conclusion,</b>	101

## PARTIE II.

### ANALYSE DU CAS D'ETUDE

#### CHAPITRE IV /

#### CONTEXTE GENERAL DU TERRITOIRE DE GUELMA 103

##### **1- Présentation de la ville de Guelma :** 103

1-1. Situation et description de la ville, 103

1-2. Aperçu historique, 105

1-2-1. Période d'avant 1830, 105

1-2-2. Période de 1836 à 1962, 107

a- La cité militaire 1836-1851 107

b- Commune de plein exercice, 110

c- Caractéristiques urbaines de la ville, 111

##### **2- LA VISION DE LA VILLE DANS LES PROJETS TERRITORIAUX :**

2.1. Les orientations du SNAT, 114

2.2. Les orientations du SRAT, 115

2.3. Les orientations du SDAT, 117

2.4. Les orientations du PAW, 120

#### CHAPITRE V /

#### **ANALYSE DES PERIMETRES PERTINENTS :** 121

**Introduction,** 121

**1. Présentation de l'aire d'étude, périmètre élargi / périmètre restreint** 122

1.1. Introduction	122
1.2. Localisation	122
1.2.1. Périmètre élargi, la ville de la période coloniale Guelma	122
1.2.2. Périmètre restreint, <i>le centre originel de Guelma</i>	123
<b>2. Evaluation et diagnostic du périmètre élargi : <i>une ville hypertrophiée,</i></b>	126
2.1. Elaboration du diagnostic : <i>un patrimoine séculaire, un paysage magique</i>	128
2.1.1. Le contexte géographique : <i>situation privilégiée entre deux métropoles</i>	129
2.1.1.1. Le contexte	129
2.1.1.2. L'analyse AFOM	130
a- <i>Atouts</i>	130
b- <i>Faiblesses,</i>	131
c- <i>Opportunités,</i>	132
d- <i>Menaces,</i>	132
2.1.1.3. Défi et enjeu,	133
<b>2.1.2. Le contexte économique, <i>l'économie un enjeu majeur pour la commune</i></b>	133
2.1.2.1. Le contexte,	133
2.1.2.2. L'analyse AFOM,	134
a- <i>Atouts</i>	134
b- <i>Faiblesses,</i>	135
c- <i>Opportunités,</i>	136
d- <i>Menaces,</i>	136
2.1.2.3. Défi et enjeu,	136
<b>2.1.3. Le contexte social - démographique, un <i>ralentissement de la croissance,</i></b>	137
2.1.3.1. Le contexte,	137
2.1.3.2. L'analyse AFOM,	141
a- <i>Atouts</i>	141
b- <i>Faiblesses,</i>	141
c- <i>Opportunités,</i>	141
d- <i>Menaces</i>	141
2.1.3.3. Défi et enjeu,	142
<b>2.1.4. Le contexte environnemental,</b>	142
2.1.4.1. Le contexte,	142

2.1.4.2. L'analyse AFOM,	143
<i>a- Atouts</i>	143
<i>b- Faiblesses,</i>	143
<i>c- Opportunités,</i>	143
d- Menaces	144
2.1.4.3. Défi et enjeu,	144
<b>2.1.5. Le contexte culturel et touristique, un label « ville d'art et d'histoire »</b>	144
2.1.5.1. Le contexte,	144
2.1.5.2. L'analyse AFOM,	148
<i>a- Atouts</i>	148
<i>b- Faiblesses,</i>	149
<i>c- Opportunités,</i>	149
d- Menaces	149
2.1.5.3. Défi et enjeu,	149
2.1.5.4. Le tourisme culturel, cultuel et événementiel,	151
2.1.5.5. Le tourisme naturel et de randonnée,	151
<b>3. L'analyse du périmètre restreint</b>	152
<b>Introduction,</b>	152
3.1. L'intérêt du périmètre d'étude,	154
3.2. Délimitation du périmètre d'étude (restreint),	156
3.3. Analyse urbaine :	160
3.3.1. Caractéristiques urbaines,	160
3.3.2. Trame bâtie et espace public	161
3.3.3. Analyse du réseau viaire	162
3.3.4. Axes structurants,	168
3.3.5. Axes secondaire,	168
<b>4. Les résultats de l'enquête :</b>	170
4.1. Définition de la méthode	170
4.1. Le modèle de développement : <i>«étalement versus faire la ville sur la ville</i>	173
4.2. La gouvernance, <i>motivations et légitimité des acteurs,</i>	174
4.3. Les modes d'appropriation, <i>l'appréciation, l'image !</i>	175
4.4. La fréquentation, <i>un centre dédié au commerce et à l'informel,</i>	177
4.5. Le projet urbain, <i>le plein de propositions !</i>	178

<b>Conclusion</b>	180
<b>Conclusion générale</b>	182
<b>Bibliographie</b>	186
<b>ANNEXES</b>	
Cartes	I
Graphiques	II
Photos	III
Tableau	III
Le questionnaire	IV
<b>Résumé et mots clés</b>	XI

## SIGLES ET ABREVIATIONS

ZHUN	Zone d'Habitat Urbain Nouvelle
PUD	Plan d'Urbanisme Directeur
PMU	Plan de Modernisation Urbaine
SONITEX	Société Nationale de l'Industrie du Textile
PDAU	Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
POS	Plan d'Occupation des Sols
AFOM	Atouts – Faiblesses – Opportunités - Menaces
CNES	Conseil National Economique et Social
RGPH	Recensement Général de la Population et de l'Habitat
SWOT	Strengths – Weaknesses – Opportunities - Threats
SNAT	Schéma National de l'Aménagement du Territoire
SRAT	Schéma Régional de l'Aménagement du Territoire
PAW	Plan d'Aménagement de la Wilaya
CBD	Central Business District
CERTU	Le Centre Français d'études sur les réseaux, les transports, et l'urbanisme
CNL	Caisse Nationale du Logement
CDC	la Caisse des dépôts et des consignations en France
GPV,	le Grand Projet de Ville
GPU	le Grand Projet Urbain est mis en oeuvre
SEM	la Société d'Economie Mixte
ZFU	Zone Franche Urbaine
ANRU	l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine
TIC	Technologies de l'Information et de la Communication
GCAT	Grands chantiers d'aménagement du territoire
PAT	Programmes d'aménagement du territoire
SDAT	Schéma Directeur de l'Aménagement Touristique
RN	Route Nationale
SAU	Surface Agricole Utile

CLS Centre de Loisir Scientifique  
SCU Schéma de Cohérence Urbaine  
COS Coefficient d'Occupation des Sols

## Introduction :

La cité antique a accompagné les premiers développements de grandes civilisations. Si « *les hommes se rassemblent dans les villes pour vivre* » nous dit Aristote, « *ils y restent ensemble pour bien vivre* ». La ville n'était pas dans l'idée des Anciens qu'une simple question de nombre d'habitants ou d'étendue géographique mais bien un projet politique, l'organisation sociale d'une communauté d'hommes animés par le désir de bien vivre ensemble. Et cette vie commune était assurée et consolidée par la référence à des rites et des lois intégrées et partagées.

La ville est le lieu de l'énergie, du commerce, de la création et du progrès. Elle est pour toutes ces raisons le rendez-vous des ambitieux et de l'ascension sociale. « *A nous deux ! Maintenant !* », lance Rastignac à Paris.

Mais, la ville d'aujourd'hui est éclatée, hétérogène comme le sont les comportements sociaux de plus en plus individuels. Deux visions s'affrontent, l'une selon laquelle la ville serait nécessairement centrifuge appelée à se disperser dans le territoire sans limites. L'autre selon laquelle, il importerait au contraire de rassembler, de reconquérir et densifier les territoires qui ont été déjà gaspillés, et de cesser de bâtir "la ville hors la ville".

Face à ces réalités de nouvelles politiques se définissent « en faveur de l'économie des territoires, de l'organisation de relations entre transports et urbanisation, de lutte contre les logiques sectorielles au profit d'une ville plus compacte, densifiant les vides urbains et périurbains »<sup>1</sup> donnant sens aux notions de « faire la ville sur la ville » et de développement durable.

En effet, depuis quelques années une forme d'opposition systématique à tout projet d'extension (étalement) touchant à l'environnement. Les pressions sur le sol se sont en effet accentuées. En conséquence, le sol est devenu une denrée rare et précieuse. Cette situation de pénurie oblige les états y compris les aménageurs à une modification de leurs objectifs.

---

<sup>1</sup> Ariella MASBOUNGI , « Recycler le territoire », in projet urbain n°15, décembre 1998, p.3.

A l'instar des autres villes algériennes, Guelma a connu une croissance démesurée, mal contrôlée et sans approche planifiée, traduisant une politique urbaine trop longtemps différée. Le centre ville traverse aujourd'hui une crise aigüe où se conjuguent : détérioration du cadre de vie, congestion, augmentation des problèmes sociaux (insécurité...), dépassement des seuils de saturation des espaces publics, et stérilité des actions entreprises par les pouvoirs publics.

Cet état de fait est le résultat des politiques publiques adoptées jusqu'alors, tournées vers l'étalement urbain et la création de nouveaux centres, négligeant dans la majorité des cas l'intervention sur les centres historiques et les tissus constitués, qui dans le cas de Guelma revêtent une importance majeure par leur symbolique et leurs fonctions hautement commerciales.

A titre indicatif, la surface occupée par le centre ville représente 2% de la surface totale urbanisable de la ville de Guelma. Aggravé par une fréquentation quasi journalière des habitants de toute la wilaya, les espaces publics du centre ne suffisent plus aux besoins des usagers.

Ce mémoire a pour objet le renouvellement du centre ville de Guelma par une démarche de projet urbain. Une opportunité pour la ville. Le premier enjeu de cette démarche, est qu'elle prône une action concertée et multisectorielle en prenant en compte les spécificités locales ainsi que l'épaisseur historique du lieu.

Le deuxième enjeu, est que toutes les composantes de la société locale seront sollicitées et mobilisées, habitants, usagers, associations, entreprises, groupes religieux. Ces acteurs peuvent participer au pilotage général du projet –renouvellement du centre ville-.

Un troisième volet, qui pourrait constituer un enjeu majeur est l'existence de friches urbaines composées des anciennes écuries. Cet élément pourrait constituer une opportunité pour la réussite du projet de renouvellement.

Ce choix est motivé d'un côté, par les transformations opérées au niveau du centre ville et qui, pour un temps seulement ont constituées des solutions aux problèmes dont souffrait ce dernier.

D'un autre côté, la prise de conscience récente de ce phénomène dénommé « renouvellement urbain » est désormais au premier plan de l'actualité urbaine. La production extensive semble révolue. L'heure est au "*construire la ville sur la ville*", dans un objectif d'amélioration de la qualité du cadre de vie de la vie en ville.

## **Problématique :**

La ville de Guelma, véritable charnière, ville qui sert d'appui à trois métropoles : Constantine, Skikda et Annaba. Cette localisation stratégique donne de la pertinence et du dynamisme à tout le territoire guelmi. Ce référent attribué à la localisation est un enjeu principal du développement de la ville qui reste cependant lié aux évolutions organisationnelles et intentionnelles et particulièrement à l'aménagement récent des infrastructures de base, à l'augmentation en matière de potentialités économiques et par la création d'emploi.

Malgré les multiples pressions qu'elle ne cesse de subir notamment la croissance démographique, Guelma sort de son grand isolement, elle devient une ville ouverte. Le contact avec les communes limitrophes est plus que possible. Son cadre de contact s'élargit. Ce fait, modifie fortement les ressorts des dynamiques urbaines de son centre ville et les conditions de son attractivité. Ce nouveau paradoxe permet-il à Guelma de devenir un territoire prometteur à l'exemple de Skikda, Annaba et Constantine notamment de par sa proximité avec le port et l'aéroport d'Annaba (trois quarts d'heure), une bonne desserte en matière d'infrastructure de transport (le projet de chemin de fer Khroubs – Bouchegouf ?

Ces critères qui dessinent à eux seuls la structure d'une polarité, renforcent aussi la notion de centre ville. Si toutefois selon ces critères on peut notamment valoriser ce territoire, créer de la centralité et diminuer la marginalisation. L'organisation de cette polarité ne donne-t-elle pas le point de départ pour réfléchir sur l'émergence d'un projet urbain au profit d'un nouvel urbanisme compte tenu de la densité, du poids de la population journalière, et de l'activité commerciale ? " Une ville est un lieu de création et de consommation de richesses. Il en résulte une concentration, une accumulation et une convergence de population. Plus une ville offre de biens et de services, plus son « aire d'influence » en tant que lieu central est étendue."(Walter CHRITALLER, Jena, 1933, les lieux centraux dans le sud de l'Allemagne).

C'est pourquoi la préoccupation pour la requalification urbaine du centre ville de Guelma interroge les politiques urbaines, et les besoins des habitants. Or, une requalification a toujours conduit à une organisation urbaine structurée autour de la notion de centralité.

Or, la centralité vécue est à la fois une configuration et une affirmation matérielle très historique car l'existence de Guelma en tant que ville est profondément ancrée dans l'histoire ancienne.

Les ruines romaines attestent jusqu'à aujourd'hui de ce passage historique. Son histoire est riche en événements. Tour à tour, elle fût envahit par les vandales (4<sup>ème</sup> – 5<sup>ème</sup> siècle), suivis par les byzantins avant la conquête musulmane au 7<sup>ème</sup> siècle et les Turcs du 16<sup>ème</sup> au 19<sup>ème</sup> siècle<sup>2</sup>.

Avec l'arrivée des Français en 1836, Guelma fût reconstruite sur ses anciens vestiges romains qui répondaient fort bien aux critères de site défensif.

Le premier noyau de la ville devenu ultérieurement le centre ville, fût un tracé en damier avec des boulevards très larges et des îlots réguliers. Et c'est justement à partir de ce centre que la ville démarra sa croissance.

Le centre ville pour n'importe qu'elle ville a une valeur très particulière (Laborde 1994)<sup>3</sup>. Il représente le cœur et l'âme de l'agglomération. Il représente ses origines (ndlr, la collectivité). Pour toutes ces raisons (et bien d'autres), le centre de Guelma mériterait toute l'attention.

Il était déjà le centre de la ville romaine pour y avoir édifié le théâtre romain (un joyau architectural). On y accédait au centre par les cinq portes : Beb Annaba (au nord), Beb Ain Defla (au sud-ouest), Beb Esooug (au sud), Beb Souk Ahras ou la porte de la pépinière, (à l'est), et Beb Skikda (à l'ouest). Les Français avaient édifié le centre (église, square, jardin, caserne, mairie, prison, tribunal...) sur les traces romaines.

---

<sup>2</sup> Inscriptions latines de l'Algérie *Tome Deuxième, Volume deuxième Inscription de la confédération cirtéenne, de Cuicul et la tribu des suburrures*. Recueillis par Stephone Gsell, publiées par H-G-Pflaum, édit Paris 1957, édité par la société nationale d'édition et de diffusion (SNED), 1976.

<sup>3</sup> Laborde P. (1994), « Les espaces urbains dans le monde », Paris, 2<sup>ème</sup> édition, PPS 150-151

C'est au niveau des rues d'Announa et de Débabi que se faisaient le commerce et l'échange entre communautés juive et musulmane. Et cela, se manifestait aussi par le voisinage de la mosquée et de la synagogue. Par contre la rue Sadi Carnot avec ses équipements d'envergure : le tribunal, la caserne, la prison, la mairie, le square, le jardin et les boutiques, ainsi que la place Saint Augustin attenante à l'église (basilique byzantine) étaient les lieux de fréquentation des européens.

Le secteur des autochtones (arabes et juifs) connut et connaît une concentration du commerce tels que : ventes de tissus, confection des tapis et des ustensiles en bois, la prolifération de certaines activités comme dinandiers et la pratique de l'élevage marqué par la présence d'écuries (héritées de la période des janissaires turcs).

L'intérêt des pouvoirs publics pour l'ancien centre ville a connu diverses fluctuations. Mais, c'est la période d'après guerre qui marqua le plus la morphologie de la ville, et où cette dernière a connu un étalement sans précédent. Les nouvelles formes d'urbanisation ont vu l'émergence de nouveaux noyaux de vie, différents les uns des autres tant sur le plan morphologique que spatial. Cette période a donné naissance aux grandes étendues réservées aux ZHUN et à la prolifération des zones d'habitat individuel -lotissements.

Entre temps, le centre ville qui a été délaissé pendant très longtemps ne se porte pas bien et une seule constante le caractérise, c'est celle d'un déclin soutenu. (Aydalot, 1985)<sup>4</sup>.

Progressivement, le centre se voit attribuer toutes les difficultés de la société urbaine : insécurité, délinquance, dégradation des conditions et du cadre de vie (bruit, qualité de l'air), parc de logements sur utilisé et/ou mal entretenu, manque d'espaces verts, de regroupement, et de places de stationnement « symbole d'une réussite matérielle dans le passé, le centre devient alors celui d'une civilisation en crise » (Lévy, 1988, p.40).

Ni le PUD<sup>5</sup> de l'époque qui se limitait à aménager et de délimiter les zones à urbaniser, ni le PMU<sup>6</sup> qui contribua à résoudre des problèmes de viabilités ne sont arrivés à

---

<sup>4</sup> Aydalot P., 1985, *Economie régionale et urbaine*, Paris, Economica

<sup>5</sup> Plan d'urbanisme directeur, établi en 1975 par la CADAT de Annaba

<sup>6</sup> Plan de modernisation urbain établi par la CADAT de Constantine en 1970

arrêter la spirale de dégradation que connaît le centre. Il fallait attendre les années 80, pour voir les autorités locales s'intéresser à ce lieu symbolique.

La ville a connu lors de cette période de grands bouleversements qui ont modifié un peu sa structure urbaine. C'était peut-être un modèle (tentative qui n'était pas inscrite dans une problématique globale de la ville et son centre) de renouvellement urbain spécifique à Guelma que les acteurs urbains ont pratiqué sans savoir le nom ? On peut citer parmi les opérations réalisées par exemple :

- La démolition de la caserne de gendarmerie avec l'école primaire adjacente, et l'aménagement à la place d'une grande esplanade attenante au théâtre municipale (nouvellement restauré),
- la reconversion de la rue d'Announa, en rue piétonne,
- la démolition de l'unité de SONITEX<sup>7</sup> attenante au théâtre romain qui constituait une friche urbaine, et l'aménagement au lieu et place d'un jardin anthropologique,
- la récupération de la caserne et sa réaffectation à des équipements publics : hôpital, tribunal, banque, assurance, salles de sport...

Ces opérations de requalification urbaine ont eu un impact véritable sur la ville et particulièrement sur le centre. Elles ont atténué la pression sur celui-ci. Au regard de laquelle le périmètre du centre s'est vu agrandir. Il est devenu plus large et bien aéré. Des lieux qui étaient occupés par ces équipements obsolètes sont devenus des lieux de grande affluence.

Puis vint l'ère des instruments de planification. Le PDAU<sup>8</sup> de la commune de Guelma resta muet sur le devenir du centre. Aucun POS n'est venu réglementer pour arrêter les agressions répétées ou définir un projet pour revitaliser ce lieu oh ! Combien symbolique. Autrement dit la proposition du PDAU s'est limitée à la création de deux nouveaux centres d'équilibres : le POS nord et le POS sud qui, une fois urbanisés vont soulager le centre originel. Cette solution n'a pas eu l'effet escompté. On n'a réussi

---

<sup>7</sup> Petite unité de confection créée en 1964, dissoute en 2000 par manque de capitaux et faible rendement.

<sup>8</sup> Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme établi par L'ANAT de Guelma en 1994

jusque là qu'à créer des cités dortoirs, incapables de rivaliser avec la ville harmonieuse créée par les européens : le centre ville.

Et c'est justement cet échec, qui a fait du cœur de la ville, un géant pôle drainant de plus en plus de monde, et alourdit l'effet de sa centralité de jour en jour. Ce qui aggrave encore cette situation, ce sont les mouvements pendulaires des communes " banlieues " sous équipées ne disposant d'aucune technique à la mesure des enjeux d'une gestion communale complexe. Celles-ci se caractérisent par un environnement peu attractif. Les besoins de la majorité de leur population, tant commerciaux, culturels ou de services se trouvent au niveau du centre ville de Guelma.

Le centre ville est devenu le seul endroit d'attraction de l'ensemble de la population de la wilaya et que la mobilité est organisée essentiellement autour du centre.

L'influence considérable qu'exerce Guelma sur son environnement provoque une mobilité de plus en plus forte. Cette pression est grandissante sur les équipements et les espaces publics. Le centre ville attire beaucoup de gens car il est le moteur de toutes les attractivités. Il offre du travail, une grande variété de loisir qui nourrit les habitants. « C'est ce qui séduit tant de monde la perspective d'un emploi, la promesse, du plus grand confort et la possibilité de réaliser ses ambitions. » (Laborde 1994)<sup>9</sup>.

Par ailleurs, la politique négative du laisser faire, conjuguée au fruit du statut de copropriété de ces bâtisses, fait que le cadre bâti se trouve dans un piteux état. Et ce n'est sûrement pas les tentatives de modernisation qui prennent forme ça et là, entre autres les revêtements en aluminium des façades des commerces, ou les grandes enseignes lumineuses qu'on pourrait stabiliser la recrudescence du centre ville.

Ces tentatives bien intentionnées sont souvent très limitées. Elles témoignent seulement des faiblesses des moyens mis en œuvre qui ne sont pas à la hauteur de l'ambition politique et des attentes de la population. C'est aussi parce que les collectivités locales ne se sont jamais attaquées au problème de fond, pour établir un diagnostic sérieux et une réflexion globale impliquant tous les acteurs concernés de

---

<sup>9</sup> Op.Cit. p.237

prés ou de loin par le rôle que doit jouer la ville de Guelma et par conséquent son centre.

Malgré ces aléas, la ville européenne jouit d'une centralité qui demeure un composant essentiel de l'identité et du patrimoine (héritage des civilisations passées) de la collectivité Guelmie. Elle est bien plus qu'une ville qui regorge de commerce de "luxe", bien au-delà, elle est l'image et l'identité de la ville - avec son square, ses jardins, son théâtre romain...- et qui a une incidence certaine sur ses visiteurs, ses investisseurs potentiels et ses propres citoyens.

Les expériences des années 1980, avaient pour idée stratégique l'élargissement du périmètre du noyau central. Et lors desquelles on s'est payé même le luxe de reconverter la rue d'Announa, mécanique et bruyante en rue piétonne sur toute sa longueur. Ces expériences n'ont pas été suivies et évaluées et/ou actualisées par d'autres initiatives d'extension en fonction des besoins nouveaux, malgré l'impact positif...

Le centre dispose-t-il de potentialités pouvant lui assurer un rehaussement qualitatif et lui permettre de jouer pleinement le rôle qui lui revient ?

Comprendre les problèmes du centre pour en proposer les solutions, reviendrait à formuler déjà plusieurs questions :

- Quelles sont les actions à entreprendre pour rendre le centre plus attrayant plus dynamique, plus compétitif ?
- Comment gérer toutes les tensions que connaît le centre pour prolonger l'animation du centre jusqu'au soir pour atténuer la tension de la journée ?
- Est-ce que la valorisation du patrimoine culturel et historique constituerait un essor économique pour le centre et la ville ?
- Est-ce que c'est l'activité économique du centre ville dominée par les commerces (centre commercial à ciel ouvert) qui produit cette congestion et terni son image ?

- Enfin par quelle démarche et quel projet pour le centre afin qu'il réponde aux attentes des différents acteurs de la ville (investisseurs potentiels, des visiteurs, et de ses citoyens) ?

Partant donc du fait que ce centre ne remplit plus son rôle pleinement, sa requalification renvoie à une stratégie du renouvellement urbain, qui vise une confirmation de son rôle et de sa fonction (de commandement et de services) et une mutation douce de sa structure et de sa forme. Cela n'est pas une chose aisée du fait de la particularité de ce centre. En effet, sa surface réduite, son histoire, son caractère architectural particulier, la spécificité de ses rues, en grandes majorités, commerçantes, la nature des divers équipements, les banques, les équipements administratifs, la nature du foncier, les équipements éducatifs et culturels... qui s'y trouvent, génèrent une forte mobilité qui engendre une forte congestion.

D'autant plus, que tous ces critères font que, la presque totalité de la population se déplace quotidiennement, et au moins une à deux fois par jour, voir même plus. Les aires de stationnements ne suffisent plus pour une population de plus en plus motorisée, les endroits de rencontre et de vie collective tels que les places, cafés... ne suffisent plus aussi.

Le centre ville est en crise, frappé de maux, et il s'agit de trouver des solutions. Etant le cœur et le poumon de la ville. C'est à partir du centre que l'ensemble du tissu est irrigué par un ensemble de rues et d'artères. Mais ce centre souffre de congestion, est menacé de paralysie. En effet, Le centre ville doit faire l'objet d'une forte attention parce que, et c'est presque une certitude, en transformant le centre, en remodelant sa centralité, l'image de la ville toute entière va en être transformée.

On s'interrogera alors sur la manière d'intervenir sur ce « corps malade ». Le préfixe « re » : requalification, revalorisation, renouvellement s'impose dès lors soulignant la nécessité de redonner une certaine re-centralité au noyau ancien.

### ***Question de recherche :***

Si l'on ne prétend pas à travers ce travail répondre à toutes les questions que l'on se pose autour du thème, on va centrer l'analyse sur l'interrogation principale :

Quelle stratégie faudrait-il adopter pour un meilleur renouvellement du centre ville de Guelma afin de lui conforter le rôle qu'il doit jouer par rapport à son aire urbaine ?  
Quelle centralité faut il renforcer et par quelles fonctions afin de répondre aux attentes des différents acteurs de la ville ?

### ***Hypothèse de recherche :***

La réponse à cette question conduit à la vérification de l'hypothèse suivante :

La démarche de projet urbain demeure une opportunité pour un renouvellement urbain durable du centre originel de Guelma, ce que lui confère les moyens pour recouvrir et renforcer sa centralité.

### ***Les Objectifs de la recherche :***

L'objectif principal de l'étude est de prouver que le renouvellement durable du centre ville de Guelma passe par la démarche du projet urbain, autrement dit : Prouver la relation de dépendance qui existe entre une démarche globale adéquate de projet urbain et la construction de l'image de ville par la régénération de ses territoires, le centre en l'occurrence.

D'autres effets induits peuvent être escomptés à travers ce travail :

- Définir les jalons d'une démarche de projet urbain de renouvellement
- Evaluation des potentialités du centre ville
- Évaluation des différentes opérations ayant touché le centre (POS, modernisation, etc.)

## **Méthodologie d'approche :**

Notre travail est structuré en deux (02) parties et cinq (05) chapitres :

L'étude consistera donc à définir dans une première partie le cadre conceptuel qui recouvre toute la partie théorique. Il sera question de développer le sens des concepts relatifs au thème de recherche ainsi qu'aux différentes dimensions et autres critères y afférents. Trois chapitres seront consacrés aux concepts projet urbain, de gouvernance, de centre et centralité, du renouvellement urbain. L'exemple de renouvellement urbain traité dans ce chapitre et qui est un cas d'école est celui de la ville de Roubaix sous l'intitulé de « Roubaix ville renouvelée ».

Dans la seconde partie, il sera question de l'analyse du cas d'étude à savoir la ville de Guelma comme périmètre élargi, et le centre originel comme périmètre restreint. Pour ce faire, le quatrième chapitre sera une rétrospective de la construction de la ville à différentes époques.

L'analyse des périmètres pertinents sera traitée dans le cinquième chapitre par la méthode AFOM<sup>10</sup>. En effet, le choix de cette méthode n'est pas fortuit, parce que les résultats de ce type d'analyse nous fait aboutir à définir des enjeux.

Précisément, ces enjeux qui seront identifiés précédemment, correspondent à des points sur lesquels les divers acteurs vont accepter de miser. Ça sera le soubassement ou la plate forme sur laquelle va se baser tout le processus de concertation des acteurs de la ville.

Enfin, le dernier chapitre sera une analyse urbaine du périmètre restreint, ainsi qu'au traitement des résultats de l'enquête.

Pour pouvoir comprendre le point de vue des acteurs et leur attitude vis-à-vis de la situation du centre ville et de son devenir, on a eu recours à une méthodologie qui s'appuie sur l'enquête comme méthode et le questionnaire comme technique classique d'investigation.

---

<sup>10</sup> Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces

Compte tenu de nos objectifs, nous avons choisi un questionnaire composé de questions fermées. L'enquête a été menée auprès de quatre (04) catégories de population<sup>11</sup>.

Les acteurs sondés sont : des représentants de directions locales (notamment de l'urbanisme et de la construction, de l'environnement, du tourisme), des responsables municipaux, des architectes (spécialisés dans les études d'urbanisme), des présidents d'associations (protection de l'environnement, bienfaisance, quartier, commerçants - membre du CNES-), et un échantillon pris de la population en exploitant les résultats du RGPH 2008, en ce qui concerne les proportions de sexe (femme/homme), et la pyramide des âges.

La démarche adoptée pour l'élaboration du questionnaire est calquée sur la partie théorique. Les questions sont étroitement liées aux indicateurs relatifs aux concepts de projet urbain, de centre et centralité et de renouvellement urbain et elles (questions) concernent diverses dimensions :

1. le modèle de développement : "étalement versus faire la ville sur la ville",

Ou ville diffuse / ville compacte. L'extension urbaine de la ville de Guelma présente plusieurs contraintes qui sont défavorables. En effet, cette dernière est ceinturée des trois côtés par le périmètre irrigué et les terres agricoles à haute valeur agricole.

Empiéter sur ces périmètres est chose difficile sinon impossible. Une seule alternative s'offre aux décideurs. Soit, supporter une urbanisation coûteuse (du fait de la pente et du sol rocheux) qui obligent ces derniers à aller vers les hauteurs de djebel Halouf jusqu'à la commune de Bendjerrah. Soit, une utilisation rationnelle du foncier déjà disponible ou à récupérer en requalifiant et/ou rénovant les friches urbaines au sein du périmètre urbanisé.

2. La gouvernance, motivations *et légitimité des acteurs*.

L'objectif poursuivi, est de connaître, d'un côté le degré d'aptitudes des citoyens à collaborer dans un éventuel projet de renouvellement de leur centre ville, individuellement ou par le biais d'associations, et de prendre leur responsabilité entière dans la gestion de l'action publique. D'un autre côté, si l'autorité publique est déjà prête (mûre), à déléguer une partie de ses prérogatives à ses concitoyens.

---

<sup>11</sup> Ces quatre catégories d'acteurs ont été développées dans le chapitre projet urbain (gouvernance)

### 3. Les modes d'appropriation, l'appréciation, *l'image* !

Il s'agissait de savoir le type de représentations qu'ont les citadins sur leur centre ville. De préciser ses limites (les résultats sont intéressants). De cerner les lieux de centralités. Quelle image ils se font de leur centre (qui est négative de l'avis de la majorité des sondés).

4. La fréquentation, un *centre dédié au commerce et à l'informel*. Les réponses aux questions relatives à la fréquence de fréquentation du centre sont intéressantes à plus d'un titre. En effet cette fréquentation différente d'une tranche d'âge à une autre, et ne concerne pas les mêmes lieux du centre.

### 5. Le projet urbain, le *plein de propositions* !

Dans cette dernière liste de questions, il est demandé aux questionnés comment ils voient leur centre dans le futur. Sur quel créneau ou thématique s'appuyer pour améliorer l'image du centre. En définitive quel type de projet urbain (culturel, touristique...) le mieux adapté pour renforcer l'image (le label) de ville de culture et d'histoire.

Ce questionnaire se termine par le recueil de renseignements signalétiques tels que le sexe, l'âge, la situation de famille, le lieu de résidence et la classe socio professionnelle.

Un échantillon de 94 personnes a été interrogé pendant la rentrée économique et sociale (septembre). On a choisi cette période de l'année pour l'affluence et l'intensité de la fréquentation que connaît ce lieu durant cette période de l'année. On a veillé à varier les caractéristiques socio démographiques, notamment en ce qui concerne l'âge, le sexe, la classe socio professionnelle et le lieu de résidence.

Pour l'analyse, l'échelle de Likert<sup>12</sup> sera de mise. Cette méthode est une forme de questionnaire psychologique permettant de quantifier les attitudes. Elle est composée

---

<sup>12</sup> L'échelle de Likert, du nom du psychologue américain Rensis Likert (1903 - 1981) est une échelle de mesure répandue dans les questionnaires psychométriques.

d'une série d'affirmations auxquelles le sujet doit indiquer son degré d'accord. Les items font l'objet d'un codage en quatre points :

- 0 : « pas d'opinions »,
- 1 : « pas du tout d'accord »,
- 2 : « plutôt pas d'accord »,
- 3 : « plutôt d'accord »,
- 4 : « tout à fait d'accord ».

La moyenne (M) est forte quand la moyenne de l'item est supérieure à la moyenne théorique (deux points).

Ce questionnaire a fait l'objet de passation directe auprès de 94 enquêtés, rencontrés dans différents endroits de la ville. Le choix de la population interrogée s'est basé sur les résultats du dernier recensement de la population –RGPH 2008-, à savoir :

Tranche d'âges : de 0 à 19 ans -----= 36%  
de 20 à 59 ans -----= 55%  
plus de 60 ans -----= 09%

Avec une proportion de sexe égale à 50%. Néanmoins et vu les difficultés à donner des réponses au questionnaire par ceux dont la tranche d'âge est inférieure à 20 ans, nous avons départagé cet effectif entre les deux autres tranches.

Tableau n°01 : Tranches d'âges suivant le RGPH 200 8

Effectif par sexes	Les questionnés hommes	Les questionnés femmes
Tranches d'âge		
De 20 à 59 ans	37	36
Plus de 60 ans	11	10
total	94	

Source : auteur, 2011

Enfin, c'est en allant dans les différents lieux d'enquête, que nous avons choisi au hasard nos enquêtés parmi les personnes qui s'y trouvaient.

Pour pouvoir comprendre l'état actuel des potentialités du centre de Guelma, c'est-à-dire dresser un diagnostic de l'état actuel, nous avons eu recours à la méthode d'analyse dite AFOM (Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces). Cette méthode permet de mettre en évidence les atouts et les faiblesses du site et d'identifier les opportunités et les menaces présentes à l'extérieur, dans le contexte où l'on opère. Devenue aujourd'hui, un outil universel d'aide à la décision, elle permet d'une part, d'évaluer une situation afin de prendre les bonnes décisions pour l'améliorer, et de fournir des alternatives stratégiques. Et d'autre part, elle s'appuie sur l'intervention de nombreux acteurs.

### ***Le choix de la méthode***

L'objectif de l'étude est de réaliser un diagnostic et une analyse AFOM (Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces) des périmètres d'étude (ville et centre de Guelma), afin d'une part de proposer des choix d'orientations stratégiques pour l'avenir, et d'autre part, à repérer les données descriptives les plus caractéristiques de la ville, et énoncer les grands enjeux ainsi que les projets qui y sont engagés.

### ***La méthode AFOM (swot)***

AFOM est un acronyme signifiant Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces. En anglais, *SWOT* est un acronyme signifiant *Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*. C'est une technique d'analyse aujourd'hui très répandue et appliquée à plusieurs types d'organismes, des institutions aux entreprises.

L'analyse AFOM (*SWOT*) permet de mettre en évidence les atouts et les faiblesses du site et d'identifier les opportunités et les menaces présentes à l'extérieur, dans le contexte où l'on opère. Il est important d'avoir la conscience que les atouts et les faiblesses sont des éléments foncièrement placés sous le contrôle de l'organisme (à quelques limites près), tandis que ceux qui sont relatifs à l'extérieur sont des phénomènes dont on peut éventuellement profiter ou vis à vis desquels il faut prendre des précautions. Ils ne peuvent pas, sinon dans une moindre mesure, être modifiés par l'organisme à laquelle l'analyse AFOM (*SWOT*) se réfère.

Voici une série de questions typiques utilisées couramment dans l'analyse AFOM (SWOT).

**a. Atouts :**

Quels sont les avantages dont peut disposer notre organisme pour espérer un succès dans les initiatives programmées ou en cours de mise en oeuvre ? De quelles compétences disposons-nous ? Que savons-nous bien faire ? De quelles ressources le site dispose-t-il dans une perspective de développement local, et qui s'avèrent avantageuses par rapport à celles d'autres réalités territoriales ?

**b. Faiblesses :**

Quelles sont les difficultés que nous pouvons rencontrer dans nos initiatives ? Où se situent nos limites et nos carences ? Habituellement, d'où proviennent nos difficultés ? Quels sont les inconvénients et les obstacles aux processus de développement local par rapport à d'autres réalités territoriales ?

**c. Opportunités :**

Quels avantages visons-nous par nos initiatives ? Quelles autres opportunités pourraient ressortir si nous réussissions dans notre projet ? Quelles sont les opportunités d'intervention pour la valorisation du patrimoine territorial ?

**d. Menaces :**

Quels sont les obstacles qui pourraient émerger ou qu'il faudra affronter ? Des difficultés financières, sociales ou politiques pourraient-elles émerger ? Quel impact financier pourrait avoir certaines actions ? Quels sont les risques qui peuvent influencer négativement le développement du territoire ?

Les réponses à ces questions aident à éclairer les conditions internes et externes avec lesquelles actions, projets ou décisions déterminées doivent se confronter. Il est bien de savoir que certains aspects peuvent constituer en même temps des atouts ou des faiblesses, de même que certaines opportunités peuvent aussi représenter des menaces.

On s'attachera ensuite à l'analyse des documents écrits et cartes disponibles au niveau des directions, de l'assemblée populaire communale. L'analyse des données statistiques disponibles (RGPH<sup>13</sup> 1987-1998- 2008) à travers aussi l'évolution de la ville, et l'examen des outils de planification : le SNAT, le SRAT<sup>14</sup>, le PAW<sup>15</sup>, le groupement d'urbanisme, et le PDAU. Ce qui nous permettra d'évaluer les potentialités du centre et de ses capacités de charge.

---

<sup>13</sup> Recensement général de la population et de l'habitat

<sup>14</sup> Schéma régional de l'aménagement du territoire

<sup>15</sup> Plan d'aménagement de la wilaya

**PARTIE I.**  
**APPROCHE CONCEPTUELLE**

**CHAPITRE I.**

**De la notion de projet urbain** : *un concept d'actualité, très « in »*,

De nos jours, l'urbanisme se trouve face à de nouveaux enjeux : repousser éternellement les limites urbaines et « fabriquer » une ville nouvelle n'est plus l'unique ou la seule solution possible. Il s'agira au contraire d'intervenir dans la substance existante, de reprendre et de renouveler l'urbain.

Durant le milieu du siècle passé, on a eu en effet beaucoup construit, rapidement et sur l'ensemble du territoire urbain. Ces urbanisations massives se réfèrent aux idées expurgées de leur dimension culturelle. Les villes se développaient avec une urbanisation si spectaculaire sur les campagnes environnantes qu'il a fallu proposer des concepts nouveaux comme ceux de « conurbation » ou de « rurbanisation » pour essayer de comprendre ce qui se passait.

« Mettez-moi de l'ordre dans ce b... » avait déclaré un éminent président de la république. La planification peu à peu généralisée se résume en un processus économique administratif ignorant jusqu'au visage des lieux qu'elle modélise pour enfin les banaliser.

La crise générée par les pratiques contestées et contestables des théories du mouvement moderne pose la question de l'identité des lieux et du respect des habitants.

Ainsi, l'amélioration du cadre de vie plutôt que l'étalement urbain se trouve au cœur des débats actuels. « Je crois que, par petites touches on peut avoir l'éthique de rendre la situation à chaque fois plus positive, après chaque intervention » (Baudrillard, nouvel, 2000, p.35).

Il s'agit donc d'innover, de voir les choses d'une autre manière. Ainsi, alors que la planification urbaine suivait autrefois des règles préétablies, les professionnels de l'espace se trouvent de nos jours dans l'incapacité d'utiliser des « recettes » toutes faites. Ils se doivent désormais de trouver de nouvelles stratégies et de poser, de cas en cas un diagnostic adéquat.

« Aucune certitude, aucun modèle, aucune utopie, aucune vision du future ne s'imposent aujourd'hui avec l'évidence, et donc la force qui fût celle d'hier. L'assurance des voies tracées à l'avance et de la maîtrise des lendemains appartient désormais à un passé révolu. Plus rien aujourd'hui ne va de soi »<sup>16</sup>.

L'urbanisme « définitif » aux projets figés est ainsi devenu obsolète, l'intégration de nouvelles dimensions telles que la *réversibilité*, la *flexibilité* et la *durabilité* étant devenues des notions essentielles. Comme le remarque Raymond Ledrut, un des spécialistes de la sociologie urbaine française, « *la ville n'est pas un spectacle achevé, accompli, mais une œuvre dont la structure est à la fois ferme et révisible* »<sup>17</sup>.

Le projet urbain est une alternative à l'urbanisme fonctionnaliste. Il concerne généralement des opérations de restructuration et de réhabilitation de quartiers (mais peut aussi renvoyer à d'autres échelles), et se définit comme un scénario, une démarche plutôt qu'un modèle. Le scénario consiste en un processus en devenir permettant de faire émerger des idées, de poser des questions plutôt que de chercher à les résoudre à tout prix : c'est en d'autres termes, une nouvelle conduite des opérations qui est soulignée, conduite dont les règles du jeu sont clairement posées et compréhensibles pour tous.

N'étant plus réservé à une corporation de spécialistes, le projet urbain supposait donc la participation active de tous les acteurs urbains, y compris les habitants, non pas seulement pour les informer au terme des études mais dans l'élaboration même du projet d'aménagement. Permettant ainsi à chacun de se repérer facilement.

---

<sup>16</sup> Chalas Y., *L'invention de la ville*, Economica, 2000, p.155  
<sup>17</sup> -R. Ledrut, *l'espace social de la ville*, Paris, Anthropos, 1968, p.358.

Selon cette orientation, la mise en place de dispositifs techniques et spatiaux est insuffisante : "les contraintes du lieu et la capacité de la population à participer et à adhérer aux projets ou au contraire à s'y opposer sont des dimensions incontournables"<sup>18</sup>.

La ville ne devait plus être considérée comme une totalité mais comme un ensemble de fragments ayant chacun une personnalité. C'est d'ailleurs ce qui fait la variété et la richesse des projets urbains car en donnant la priorité à la notion « reconstruire la ville sur la ville » en interprétant cette dernière de manière fort diverse d'une ville à l'autre pour ne pas dire d'un quartier à un autre.

Par ailleurs les théoriciens du projet urbain s'appuient sur l'esprit du lieu –ce qui se dégage du site-, la définition et la résolution du problème devant nécessairement découler des caractéristiques à la fois géographiques, urbanistiques, sociales, économiques et patrimoniales du lieu. Le projet urbain doit entretenir un rapport nécessaire avec la mémoire de la ville, et être ainsi conçu dans le respect du passé tout en étant assumé par les acteurs locaux aussi divers ou opposés soient –ils.

### **1. Essai de définition de la notion de projet urbain, est ce une nouvelle discipline ?**

Le mot est à la mode. Tout le monde déclare faire des projets urbains, même ceux dont la profession est éloignée de la notion de projet.

Peut-on alors donner une définition au projet urbain ? Difficile à faire du moment que ce concept a un sens de plus en plus insaisissable. "*Utilisé à tout bout de champs par les maires, approprié par les architectes qui le considère essentiellement dans son aspect formel, discuté par les chercheurs des sciences sociales, et d'autres intellectuels qui en soulignent le caractère plus vaste que la seule dimension spatiale, cette notion devient de plus en plus confuse*".

---

<sup>18</sup> Toussaint J.-Y., Zimmermann M., *Projet urbain, ménager les gens ,aménagement la ville*, Mardaga, Liège, 1998,

En fait, le projet urbain comme le souligne Christian Devillers « intègre bien entendu une dimension programmatique et le droit général de l'urbanisme, mais il définit principalement la forme des espaces publics,... et représente les qualités concrètes de l'espace, c'est-à-dire ses qualités d'usage, de sens et de forme ».

Son ambiguïté résulte du fait qu'il est en constante évolution, comme il connaît des nuances et des variations selon les pays, les écoles et les ateliers qui le pratiquent de par le monde. Ce qui est sûr c'est qu'il renvoie à certaines règles communes qui font consensus. Celles-ci peuvent être énumérées ainsi :

- Le projet urbain peut être défini comme étant une stratégie, à la fois pensée (dessein) et spatialisée (dessin). Il est rapporté à un contexte existant et à un territoire bien précis : métropole, agglomération, ville, centre, quartier ou autre secteur urbain.
- Le projet urbain exige une articulation multidimensionnelle donc une médiation entre :
  - des échelles* : architecturale, urbaine et territoriale,
  - des logiques* : sociale, économique, et spatiale
  - des acteurs* : usagers, associations, professionnels, et gestionnaires locaux.
- Le terme projet urbain sous-entend à la fois une opération particulière d'aménagement et un concept très spécifique, une alternative à la planification traditionnelle. Il est alors entendu comme étant une pratique planificatrice ouverte et souple, comme le produit de la rencontre d'acteurs autour d'un territoire. D'ailleurs, P. Ingallina<sup>19</sup> souligne que la réflexion sur le projet urbain est en cours; « il s'agit d'un concept et d'une manière d'agir en formation qui marquent un moment de transition entre la manière traditionnelle de penser l'urbanisme et une nouvelle approche, moins figée et plus ouverte aux transformations et aux débats ».
- En effet, Le projet urbain vient combler le vide laissé par l'urbanisme juridique et programmatique tel qu'il a été codifié par le mouvement moderne. Cette manière de faire définit essentiellement des quantités (densités, coefficients d'emprise et

---

<sup>19</sup> INGALLINA Patrizia, Le projet urbain, Editions Que sais je ? , France, 2001, p.3

d'occupation des sols, prospects...), et affecte des fonctions et des programmes (implantations d'équipements et des réseaux...).

- La formule « projet urbain » a été employée en Europe à partir des années soixante-dix (Tomas 1998; Ingallina 2001), pour s'opposer à l'urbanisme fonctionnaliste dans un contexte socio-économique en évolution. L'intervention sur la ville se situe aujourd'hui en effet dans un contexte de réurbanisation, favorisant des interventions par projet. Il ne s'agit plus de réguler, guider et contrôler la croissance, bien souvent en périphérie de la ville mais de trouver des initiatives pour stimuler un développement des espaces centraux et ralentir l'étalement de la tache urbaine. C'est ce que Chaline<sup>20</sup> appelle « l'urbanisme de régénération ».
- Ou est ce tout simplement une nouvelle discipline ? Les auteurs ne s'entendent pas pour définir le projet urbain et la tentative d'associer ce concept à une discipline existante est des plus contradictoire. Plusieurs auteurs associent projet urbain et urban design (Merlin et Choay 1996, 648; Ingallina, 2001), tandis que d'autres soulignent au contraire la différence entre ces deux approches (Giraldeau, 1990). Deux auteurs très impliqués dans des réalisations concrètes soulignent que le projet urbain se situe à un niveau intermédiaire entre la planification et l'architecture (Devillers, 1990, p.5) ou entre le plan et le projet traditionnel (Busquets, 1990). Enfin certains intervenants parlent d'urbanisme de projet, notamment pour qualifier l'urbanisme barcelonais des années quatre-vingt (Bohigas, 1985) ou de système d'urbanisme de projet quand ce sont les projets particuliers qui composent le plan global (Merlin et Choay 1996, 647).

## **2. Les échelles du projet urbain, un faisceau très large,**

Le concept de projet urbain recouvre de nombreuses situations et ambitions. Il y a un consensus sur l'idée qu'une certaine confusion, qu'un flou règne autour du sens de la notion de projet urbain. A travers sa double dimension de « projet » et d'« urbain » il témoigne de temporalités et d'échelles variées d'interventions sur la ville. Merlin et

---

<sup>20</sup> Chaline C., La régénération urbaine, Presses Universitaires de France, Paris, 1999

Choay<sup>21</sup> distinguent trois types de signification au projet urbain : le projet urbain politique, le projet urbain opérationnel et le projet urbain architectural et urbanistique. Et cette démarche constitue déjà, une première façon d'aborder ce concept.

## **2.1. Le projet urbain politique ou projet de ville**

« Le projet urbain politique est un projet pour la ville, en tant que cité ; il propose des images collectives de l'avenir »<sup>22</sup>. Le projet doit permettre « de toucher les décideurs et d'emporter l'adhésion de la population du quartier ou de la commune autour de l'affirmation d'une identité collective et d'une conception partagée de l'avenir collectif »<sup>23</sup>. En effet, le projet urbain veut mobiliser l'ensemble des acteurs autour d'une image future (Piton 1996, p.127).

F. Ascher<sup>24</sup> parle dans ce sens de « projet de ville » et de « projet d'agglomération ». Ces projets, qui rejoignent les objectifs de la planification stratégique, nécessitent d'identifier les potentialités et les handicaps de la ville, les enjeux majeurs, d'organiser une démarche de consultation et de partenariat et de présenter un projet consensuel. Les projets adoptés vont privilégier le choix d'axes généraux de développement. Ils témoignent d'une réflexion sur les moyens et les acteurs du développement urbain. Les interventions sur la ville sont par la suite conçues de manière ciblée par l'intermédiaire de projets spécifiques.

## **2.2. Le projet urbain opérationnel**

Le projet urbain opérationnel est représenté par des « opérations urbaines d'une certaine ampleur, durant au moins une dizaine d'années, généralement multifonctionnelles, associant des acteurs privés et publics nombreux et nécessitant une conception et une gestion d'ensemble »<sup>25</sup>. Ce sont des opérations urbaines complexes, qui réunissent des projets variés dans un programme, un plan et des

---

<sup>21</sup> Merlin P., Choay F., Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, PUF, Paris, 1998, p.645

<sup>22</sup> Op. Cit, Merlin et Choay 1996, p.646

<sup>23</sup> Op. Cit, Merlin et Choay 1996 p.644

<sup>24</sup> Ascher F., Métapolis ou l'avenir des villes, Jacob, Paris, 1995, p.238

<sup>25</sup> Op. Cit, F. Ascher, p.647

formes d'ensemble <sup>26</sup>. Ces opérations urbaines peuvent profiter d'un événement particulier (jeux olympiques ou exposition universelle) pour enclencher un projet pour la ville.

Ce qui est mis de l'avant dans ces opérations, c'est leur lien avec la ville; la capacité de ces projets à la fois de transformer la ville sur un espace particulier et de participer à une vision d'ensemble, donc de jouer un rôle structurant. Pour Merlin et Choay (p.647), ces opérations ont un statut nouveau « servant tout à la fois de point d'appui, de bras de levier et de pôles structurants pour entraîner, animer et organiser le développement humain ». Busquets (1991, p.129) ajoute que le processus urbanistique « est articulé à partir des actions et/ou projets qui ont la capacité d'être exécutés et qui dans leur ensemble, sont capables de mettre en mouvement la ville ou un grand secteur de celle-ci, pour cette raison ils ont leur propre force mais aussi une grande capacité inductrice ». F. Ascher (1991, p.13) cite dans ce sens les « masterprojects » qu'il définit comme des opérations ponctuelles ayant un impact sur l'urbanisation, l'image d'un quartier ou d'une ville. Il s'agit de réaliser un équipement ayant une fonction urbaine spécifique (une gare, un hôpital, un musée, un palais des congrès, un complexe de loisirs, etc. ...) et d'impulser par et autour de celui-ci une dynamique urbaine (de croissance, de mutation, de restructuration).

### **2.3. Le projet urbain architectural,**

Le projet urbain architectural est centré sur un bâtiment, ou un ensemble de bâtiments. Il s'agit d'une démarche architecturale et urbanistique intégrée. Le projet architectural est défini en relation étroite avec les éléments de la forme urbaine environnante. Huet (1986), parle d'un projet urbain comme instrument de médiation entre la ville et l'architecture. La prise en compte de la forme urbaine ou des formes urbaines dépasse le domaine strict des techniciens pour intégrer les aspects économiques, culturels et sociaux (Mangin et Panerai 1999).

Les architectes insistent sur le travail du projet « pour mieux distinguer la conception comme processus, qui participe elle-même à l'élaboration du programme, et la conception comme produit, comme mise en forme du programme »

---

<sup>26</sup> Op. Cit, F. Ascher, p.646

(Merlin et Choay 1996, p.648). C'est un va et vient entre programme et produit qui permet de préciser et d'affiner le projet final.

### **3. Les dimensions du projet urbain,**

Face à ces différentes acceptations du projet urbain - qui pour certaines restent encore trop sectorielles - il est important de synthétiser ce qu'apporte de spécifique cette pratique planificatrice, ceci quelles que soient les échelles d'intervention ou les disciplines considérées. Cette partie dégage les dimensions qui sont mises de l'avant par le projet urbain, en les comparant aux dimensions qui ont été avancées par la planification traditionnelle.

#### **3.1. Un processus de planification ouvert et souple,**

Le projet urbain s'inscrit dans un processus de planification ouvert et souple. Il n'est pas statique et figé, il évolue et doit s'intégrer dans un environnement en évolution. Il doit trouver sa place dans la dynamique urbaine. Sa rationalité n'est pas donnée à l'avance, elle se fabrique progressivement au cours du processus de planification. C'est une attitude qui permet une ouverture aux opportunités et aux incertitudes. C'est aussi un positionnement qui cherche à associer dans la conception et la mise en oeuvre du projet des acteurs diversifiés. Le projet urbain permet l'apprentissage des acteurs au sein du processus de planification et l'appropriation par la population du projet. Il se préoccupe de la construction progressive de sens du projet.

Dans le modèle traditionnel, le projet est quelque chose de bien défini, ou bien il sera réalisé tel que prévu, ou bien il y aura des dérogations, mais on ne prend pas en compte au début l'écart possible entre le projet et sa réalisation. C'est une vision linéaire de la conception, puis de la réalisation et du suivi d'un projet qui est affichée.

Dans le projet urbain on considère dès le départ, que le projet va évoluer au fur et à mesure de sa conception et de sa réalisation. Le processus de décision peut être considéré comme un processus pluraliste de convergence vers un compromis, tel que l'expose Monnier (1992), à propos de l'évaluation de l'action des pouvoirs publics.

*Le programme ne progresse pas linéairement depuis la déclaration d'intention initiale*

*jusqu'aux résultats, mais se transforme sous l'effet des conflits successifs, une décision "émerge" de l'échange de points de vue et d'arguments de diverses natures. Le processus de décision peut se représenter très schématiquement sous la forme d'un flux tourbillonnaire qui comprend trois composantes principales : la formulation de l'action, la mise en oeuvre de l'action et l'évaluation des effets.*

Le projet urbain doit être « encore plus que dans la planification traditionnelle, formalisé, explicité, durable, totalement accepté et approprié par tous les intervenants; les stratégies doivent être plus procédurales, c'est-à-dire porter sur des manières de problématiser et des schémas d'actions, et non sur des choix particuliers » (Ascher 1995, p.212) fermes et non révisables. Le projet urbain propose une conception du rapport entre connaissance et action où il n'y a plus de rapport de dépendance de l'un à l'autre comme dans le passé mais des allers et retours continuels entre l'un et l'autre.

### **3.2. Cohérence locale, stratégie versus planification,**

Le projet urbain propose une cohérence locale, c'est-à-dire l'approfondissement d'un projet particulier, délimité dans le temps et l'espace. Il présente l'intérêt d'être précis et concret. Bohigas (1985) parle de « réalisme économique, social, culturel et politique ». Le projet urbain témoigne d'une réflexion sur les acteurs en présence et les moyens disponibles. Pour Busquets (1990, 1991), c'est le caractère concret du projet urbain qui lui donne sa force et sa capacité à transformer la ville, la mettre en mouvement, dans la mesure où il repose sur une réflexion plus générale.

Dans la planification traditionnelle, c'est plus une cohérence globale qui était recherchée. Le plan directeur visait une certaine exhaustivité à l'échelle de la ville et avait l'ambition de donner une vision générale intégrée des différentes dimensions du territoire. Ce plan général dictait des projets particuliers qui devaient s'intégrer dans un schéma directeur précis et figé. Or l'inadaptation de l'un à l'autre en faisait souvent des catégories contradictoires et conduisait à des dérogations. « A la différence du Mouvement moderne, qui définissait une hiérarchie en "cascade" entre les échelles, l'expérience actuelle démontre l'avantage qu'il y a à travailler de manière simultanée à des échelles différentes dans un va-et-vient réciproque » (Busquets, 1999, p.8). « C'est

de moins en moins le plan d'ensemble qui définit les projets particuliers, et de plus en plus les projets particuliers qui composent le plan global » (Merlin et Choay 1996, 647).

### **3.3. Intégration et ouverture démocratique, ou le jeu des acteurs**

Alors que le projet urbain « doit surgir de la dynamique locale » (Remy 1998, p.5). Le projet d'urbanisme traditionnel résulte d'une démarche d'experts, dans une logique qui s'est voulue scientifique. Il est basé sur des objectifs généraux définis par des planificateurs. Il s'est d'autre part souvent laissé enfermer dans une approche juridique et réglementaire qui a fini par l'exclure. C'est-à-dire quand les données chiffrées du programme telles que les hauteurs, densités, superficies, occultent le projet, la vocation du lieu, sa spécificité, son symbolisme ou encore son image. A l'ambition scientifique du projet d'urbanisme, le projet urbain propose au contraire un choix, une revendication politique.

Le projet urbain est une démarche d'insertion et d'intégration, il propose une ouverture démocratique. L'intérêt général doit être construit progressivement avec les acteurs. Il ne s'agit plus de faire prévaloir un intérêt général mais d'aboutir à une certaine forme de compromis. C'est la démarche mise en oeuvre qui est importante et qui permet d'aboutir à cette idée de compromis. Il y a une évolution de l'intérêt général substantiel vers l'intérêt général procédural. C'est le caractère concret du projet et son potentiel mobilisateur qui facilitent les débats et qui autorisent une réflexion et des partenariats sur quelque chose de précis : un projet particulier plutôt que des objectifs généraux pour la société.

### **3.4. Démocratie locale, un projet concerté,**

Le potentiel réconciliateur du projet urbain et son pouvoir dialectique lui donnent sa force. Le projet urbain permet de répondre à des oppositions, notamment entre conception et réalisation qui ne sont pas des étapes autonomes ; le projet englobe l'action et se laisse englober par elle (Boutinet 1993, pp. 65,83, 252). Il ajoute que le projet se situe quelque part entre théorie et pratique et pourrait les réconcilier « en posant un pied dans celui du discours et l'autre dans celui du faire ».

Il y a un consensus sur l'idée que le projet urbain est issu d'une critique de l'urbanisme réglementaire et techniciste (Hayot, 1997, p.22) et qu'il y apporte une alternative intéressante. C'est une certaine globalité que recherche le projet urbain et qui est soulignée de manière différente par plusieurs auteurs (Roncayolo 1997; Ingallina 2001). Mais finalement peu d'auteurs se sont engagés à donner une définition du projet urbain et celles qui existent sont généralement succinctes; elles sont liées à un aspect ou une situation particulière, ce qui contredit cette idée de globalité.

La définition qui me semble la plus forte et la plus révélatrice des enjeux qui viennent d'être détaillées est celle proposée par Laperriere (1998, p.116) : « Le projet urbain est le produit de la rencontre des acteurs sociaux autour de la définition des enjeux, du choix des stratégies... ».

### **3.4.1. Les acteurs**

Définissons, dans un premier temps, les acteurs comme des individus (groupes ou organisations) qui se caractérisent par une position sociale particulière, cette position implique des rôles distincts, ainsi que des valeurs et intérêts particuliers.

Ces individus peuvent appartenir à plusieurs groupes (professions multiples...).

Enfin, les types d'acteurs varient en fonction des échelons d'analyse considérés (espaces publics, quartiers, centres-villes, agglomérations etc.). Une connaissance approfondie des aspects suivants est par conséquent fondamentale :

-L'identité des acteurs : qui sont-ils ? Quelle est leur position au sein de la société ?  
Que font-ils ? Quelles sont leurs ressources ?

-Les valeurs qui caractérisent les divers acteurs : que pensent-ils ? Quelles sont les logiques et représentations qui guident leurs actions ?

-La légitimité des acteurs ; qu'est-ce qui justifie les actions entreprises, ceci à diverses étapes du projet (élaboration, mise en oeuvre, gestion) : est-ce l'appartenance des acteurs au territoire (ou citoyenneté), l'usage et l'appropriation qu'ils en ont, leurs compétences (technique ,professionnelle), leur implication (politique, économique)?

Relevons quatre types d'acteurs : les habitants usagers, les professionnels de l'espace (architectes, urbanistes, ingénieurs), les acteurs économiques et les acteurs politiques.

Pour simplifier l'analyse nous prenons en considération que ces quatre types d'acteurs, il est clair que certains recoupements existent : tous sont, dans une certaine mesure, des usagers ; les acteurs économiques peuvent aussi être des acteurs politiques, etc.

#### **3.4.1.1. Les habitants/usagers, les experts du quotidien,**

Ce groupe d'acteurs est constitué :

- d'habitants, pour qui l'appropriation de l'espace est essentielle ;
- d'usagers, qui se distinguent selon les pratiques et la fréquentation qu'ils ont de l'espace,
- de citoyens, qui se portent en responsables de la gestion urbaine.

Relevons que les habitants usagers sont parfois difficilement cernables et leurs connaissances et ressources peuvent varier considérablement. Enfin, selon s'il est isolé ou s'il entraîne une fraction importante de citoyens, le pouvoir des habitants usagers est nul ou considérable (Bassand ,Joye, 1999).

Nous estimons que les habitants usagers sont d'importants « créateurs » d'espace, dans la mesure où ce sont leurs motivations qui mobilisent fréquemment d'autres acteurs, débouchant sur des actions concrètes ou, au contraire, entravant des projets (destructions prévues par exemple).

Mais les usagers sont aussi des "consommateurs » d'espace, car ce sont à travers les appropriations multiples qu'ils génèrent (usages et/ou représentations) que la ville devient un véritable lieu de vie.

Les manières dont les usagers conçoivent et utilisent l'espace construit et aménagé par les autres acteurs constituent de véritables « baromètres » des opérations.

L'enthousiasme, l'indifférence ou la protestation des habitants usagers citoyens face à un projet urbain sont des clés permettant de guider les actions ultérieures.

Du fait qu'ils vivent et pratiquent l'espace (urbain), il est justifié que les habitants usagers citoyens soient intégrés aux processus de décision. Cette gestion « par le bas » favorise l'appropriation des espaces de vie par les divers groupes de population et suscite l'acceptation des choix effectués .

A l'inverse, les choix exclusivement imposés « par le haut » (ndlr, administration) peuvent avoir des répercussions néfastes, difficilement gérables. Cependant une rencontre entre les deux approches (« administration/professionnels» et « habitants /usagers ») est possible, tout en reconnaissant que la réalité est plus complexe et met en scène une variété d'acteurs.

C'est donc, à condition de prendre en compte les désirs/besoins des habitants usagers et de les consulter régulièrement que les professionnels de l'espace, ainsi que les autres acteurs, produiront un aménagement dont les enjeux seront le mieux assumés .

#### **3.4.1.2. Les professionnels de l'espace**

Ce groupe réunit un ensemble d'acteurs concernés par la planification, la conception et la gestion de l'espace ; ce sont les architectes, urbanistes et ingénieurs travaillant de façon indépendante ou au sein de services responsables de l'aménagement du territoire. Ces acteurs se caractérisent par une connaissance de l'urbain qui les positionne non seulement en tant que porte-parole des autres groupes, mais leur donne une certaine autonomie et une mainmise sur les projets. Ce « pouvoir » tend, de nos jours, à être remis en cause par les autres acteurs qui revendiquent davantage de légitimité dans les projets .

#### **3.4.1.3. Les acteurs économiques**

Ce groupe est constitué d'entrepreneurs, de propriétaires fonciers et de promoteurs ; ces acteurs sont fréquemment les instigateurs premiers des dynamiques urbaines. A ces acteurs s'ajoutent des organismes de promotion et de marketing urbain (offices du tourisme par exemple), dont le principal enjeu est l'attraction d'entrepreneurs et de touristes .

#### **3.4.1.4. Les acteurs politiques**

Ce groupe réunit les administrations publiques, les autorités communales, ou institutions nationales. Ces acteurs peuvent jouer des rôles aux niveaux exécutif, législatif ou administratif ; ils accompagnent ou contestent les décisions des autres acteurs. En tant qu'élus du peuple, ils sont les principaux décideurs. Cependant, ils manquent parfois de connaissances dans les domaines spécifiques dans lesquels ils sont chargés d'intervenir .

#### **4. La gouvernance, ou la démocratie locale participative,**

La notion de gouvernance a fait son apparition à la fin des années 80 dans un autre champ, celui des relations internationales. Le terme de “ good governance ” est employé par les institutions financières internationales pour définir les critères d’une bonne administration publique dans les pays soumis à des programmes d’ajustement structurel. Les organismes de prêt internationaux préconisent par le biais de cette notion des réformes institutionnelles nécessaires à la réussite de leurs programmes économiques.

Le terme de gouvernance aurait donc été importé du monde de l’entreprise pour désigner des modes de coordination et de partenariats différents du marché mis en œuvre au niveau du pouvoir politique.

Depuis quelque temps, on se trouve en présence de mouvements émanant de groupes de populations diversifiés qui défendent des intérêts particuliers, remettant ainsi en cause l’efficacité de la gestion urbaine. La production et la gestion de l’espace se caractérisent, par conséquent, par de nouveaux rapports de force et de partenariats : ce n’est plus une institution municipale qui gère les nombreuses activités, de nouvelles formes d’actions publiques et privées prennent progressivement le relais.

La notion de gouvernance permet donc de souligner la transition d’un type de pilotage donné à un autre et implique la mise en œuvre de nouvelles relations entre l’Etat et la société civile.

Cette approche apparaît « comme la conséquence du passage de logiques fonctionnelles et linéaires, caractéristique du « faire » la ville fonctionnaliste de la grande période de l’urbanisation des années d’après guerre à des logiques d’intervention plus complexes, appelant une simultanéité des interventions, caractéristiques du « faire avec » la ville et la société civile » (Jacquier, 1995, p. 9).

#### **4.1. Terme qui désigne les transformations des formes de l'action publique**

Bien que la notion de gouvernance soit employée par des courants de pensée différents avec des finalités différentes, il est possible de déterminer quels sont les éléments communs auxquels se réfèrent les différentes approches lorsqu'elles utilisent ce terme.

Le terme de gouvernance est apparu pour rendre compte des transformations des formes de l'action publique. La gouvernance se définit de manière générale comme *« un processus de coordination d'acteurs, de groupes sociaux, d'institutions, pour atteindre des buts propres discutés et définis collectivement dans des environnements fragmentés et incertains -ou encore comme- les nouvelles formes interactives de gouvernement dans lesquelles les acteurs privés, les différentes organisations publiques, les groupes ou communautés de citoyens, ou d'autres types d'acteurs, prennent part à la formulation de la politique »* .

Dans son rapport daté de 1995, la Commission sur la gouvernance mondiale définit la gouvernance comme *« la somme des différentes façons dont les individus et les institutions, publics et privés, gèrent leurs affaires communes. C'est un processus continu de coopération et d'accommodement entre des intérêts divers et conflictuels. Elle inclut les institutions officielles et les régimes dotés de pouvoirs exécutives tout aussi bien que les arrangements informels sur lesquels les peuples et les institutions sont tombés d'accord ou qu'ils perçoivent être de leur intérêt »*.

La gouvernance met l'accent sur plusieurs types de transformation des modalités de l'action publique :

- elle repose sur une dénonciation du modèle de politique traditionnel qui confie aux seules autorités politiques la responsabilité de la gestion des affaires publiques. Elle s'oppose donc au concept de gouvernement qui lui, est associé « à une forme organisée, rationnelle, cohérente, où l'autorité locale est le lieu naturel et légitime du pouvoir local et des politiques » (Galès, 1995, p. 58). La gouvernance implique de s'intéresser « non plus seulement au gouvernement, à ses pouvoirs et ses instruments, mais au contraire à des mécanismes alternatifs de négociation entre différents groupes,

réseaux, sous-systèmes, susceptibles de rendre possible l'action de gouvernement » (Galès, 1995, p. 59).

- Elle se distingue donc de l'idée classique du gouvernement, qui lui se caractérise par la capacité de prendre des décisions et de pouvoir les appliquer en vertu d'un pouvoir coercitif légitime dont les institutions de gouvernement ont le monopole.

Avec la notion de gouvernance, « *le rôle surplombant de contrôle et de commandement, centré sur une construction institutionnelle est remis en cause au profit d'une approche plurale et interactive du pouvoir* ». Cette conception repose sur l'hypothèse selon laquelle les sociétés connaissent actuellement une crise de la gouvernabilité, des problèmes d'échec à gouverner. *La gouvernance apparaît alors comme la meilleure réponse possible aux contradictions engendrées par le développement politique et social*, comme un moyen de répondre à la crise par de nouvelles formes de régulation.

- Elle met l'accent sur la multiplicité et la diversité des acteurs qui interviennent ou peuvent intervenir dans la gestion des affaires publiques. La crise de la gouvernabilité invite en effet les Etats, les collectivités territoriales, les organismes internationaux ou les différentes régions du monde à se tourner vers des interlocuteurs, tels que les organisations à but non lucratif, les entreprises privées et les citoyens, qui sont en mesure de trouver des solutions aux problèmes collectifs que rencontrent la société. Ce faisant, la gouvernance attire l'attention sur le déplacement des responsabilités qui s'opère entre l'Etat, la société civile et les forces du marché lorsque de nouveaux acteurs sont associés au processus de décision et sur le déplacement des frontières entre le secteur privé et le secteur public. La gouvernance implique donc « le déplacement des barrières entre acteur public et acteur privé, et le brouillage des repères traditionnels » (Gales, 1995, p. 60). Les autorités publiques qui s'en remettent davantage aux secteurs privé et associatif voient leur rôle modifié, d'interventionnistes, elles doivent passer à un rôle de facilitateur, de stratège, d'animateur, de régulateur.

- la notion de gouvernance met également l'accent sur l'interdépendance des pouvoirs associés à l'action collective. La gestion des affaires publiques repose sur un processus d'interaction/négociation entre intervenants hétérogènes. Dans la nouvelle

gouvernance, les acteurs de toute nature et les institutions publiques s'associent, mettent en commun leurs ressources, leur expertise, leurs capacités et leurs projets, et créent une nouvelle coalition d'action fondée sur le partage des responsabilités. *Cette interaction est rendue nécessaire par le fait qu'aucun acteur, public ou privé, ne dispose des connaissances et des moyens nécessaires pour s'attaquer seuls aux problèmes.*

La gouvernance implique donc la participation, la négociation et la coordination. En effet, ces « nouvelles » formes de transaction mettent en scène des forces d'organisation qui peuvent avoir des logiques d'intérêt ou de fonctionnement divergentes, voire contradictoires. Il est donc essentiel de cerner la structure des réseaux en présence, afin de prendre en compte le changement des sociétés urbaines (Gales, 1995). Une large place doit être faite à l'espace public, *celui dans lequel les différentes composantes de la société affirment leur existence, entrent en communication les unes avec les autres, débattent en exerçant leur pouvoir d'expression et de critique.* Ces négociations doivent permettre de dépasser les intérêts divers et conflictuels et éventuellement de parvenir à un consensus.

En résumé, la gouvernance trouverait donc son fondement dans un dysfonctionnement croissant de l'action publique qui dicterait l'émergence de nouveaux principes et de nouvelles modalités de régulation publique. Celles-ci consistent à associer à la gestion des affaires publiques des acteurs de toute nature, membres de la société civile, professionnels, citoyens, syndicalistes, au travers de processus de participation et de négociation qui doivent permettre de déboucher sur des objectifs et des projets communs.

#### **4.2. Créer les conditions d'une démocratie locale participative**

Les autorités locales ont compris depuis longtemps qu'il était difficile de gouverner sans tenir compte des demandes sociales qui se font jour dans les villes et sans associer les citoyens et les associations locales aux projets qui les concernent. Des dispositifs de participation des habitants aux politiques urbaines ont donc été mis en place le plus souvent à l'échelle du quartier sous forme de commissions locales, de commissions extra municipales, de comités de quartiers.

La gouvernance implique désormais qu'une citoyenneté se mobilise à l'échelle de la ville ou de l'agglomération, à l'échelle à laquelle se pose tel ou tel problème d'aménagement, de transport, de sécurité et qu'elle ne se limite pas uniquement à une citoyenneté de proximité. Elle devrait reposer sur une véritable participation du citoyen à toutes les étapes de la mise en place d'un projet ou à certaines d'entre elles.

Ces étapes sont le diagnostic, la formulation d'un problème, l'élaboration d'une stratégie, la définition de ses objectifs et des moyens affectés, la mise en œuvre du projet et son évaluation. Il s'agit d'aller au-delà de la simple information et consultation de la population et de parvenir à établir une véritable relation de partenariat avec les habitants afin de rapprocher la décision du citoyen.

Des initiatives dans ce sens ont déjà vu le jour en Amérique Latine, en Amérique du Nord ou en Europe. Les habitants et/ou les associations se voient confier la réalisation d'un projet en partenariat avec la municipalité (exemples : gestion des déchets à Curitiba au Brésil ; budget participatif à Porto Alegre, toujours au Brésil) ou bien prennent directement en charge la production de biens et de services (exemples : auto construction collective de logements en Afrique du sud, création d'un espace public par les habitants à Seattle).

L'adhésion des habitants aux projets qui les concernent est essentielle mais pose la question de leur représentation. La citoyenneté s'exprime en général par le regroupement d'individus au sein de structures associatives qui défendent des intérêts organisés. Mais tout se passe aujourd'hui comme si ce type de représentation légale était galvaudé et n'avait plus la légitimité suffisante pour exprimer les intérêts collectifs. De nouveaux lieux de débat public, de nouveaux espaces publics d'élaboration de projets, de nouvelles formes de médiation doivent être expérimentés afin que les citoyens et les représentants de la société civile puissent se rencontrer, confronter leurs intérêts, délibérer et participer à la décision.

Selon Georges Cavallier, « la gouvernance urbaine c'est donc finalement la capacité et la coresponsabilité de projet, la possibilité d'établir un cadre collectif d'action solidaire,

de réflexion stratégique reliant les principaux acteurs autour du niveau de décision politique.... A chaque niveau, le partenariat doit pouvoir se concrétiser autour d'une stratégie commune, d'un cadre collectif d'intervention donnant du sens à l'action urbaine, d'un projet suffisamment mobilisateur pour motiver toutes les parties concernées ».

En conclusion, dans une bonne gouvernance, l'Etat se trouve, dans une crise de légitimité : il n'est plus l'acteur prédominant, d'autres acteurs sont présents (société civile et ses représentants, acteurs économiques, politiques, acteurs privés ou publics), leurs rapports de force pouvant varier considérablement selon les situations, les enjeux et les échelles.

Enfin, ces « nouvelles » formes de transaction mettent en scène des forces d'organisation qui peuvent avoir des logiques d'intérêt ou de fonctionnement divergentes, voire contradictoires " (Gales, 1995).

La gouvernance représente une recherche de « règles du jeu » et peut être comprise comme une transaction politique ayant pour partenaire l'Etat (les pouvoirs publics) et d'autres (groupes) d'acteurs . Sous-jacente à la question de la gouvernance se trouve celle de la participation des habitants usagers aux processus de décision, quelle place leur accorder ? Comment faire pour qu'ils deviennent des acteurs partenaires et non des spectateurs destinataires des projets ? Ce dernier point est essentiel car il implique la mobilisation des usagers, qui elle, peut être en effet génératrice de lien social et de sentiments d'appartenance.

Cependant, la gouvernance comporte le risque de devenir « chaotique », la présence d'acteurs multiples et diversifiés posant de sérieux problèmes de coordination et ne facilitant guère la prise en compte des usagers. L'élaboration de règles du jeu établies de façon explicite, ainsi que la mise en place d'une organisation claire et adéquate du système sont des facteurs essentiels de réussite du point de vue de la qualité de vie urbaine .

## **Conclusion,**

Cette hésitation pour rapprocher le projet urbain à des disciplines existantes ou au contraire marquer sa spécificité, montre que ce concept est en cours de définition. Il nous semble que plutôt que d'enfermer le projet urbain dans l'une ou l'autre des disciplines ou échelles d'intervention, l'intérêt de ce concept se situe au contraire dans sa capacité de liaison et d'articulation. Il constitue un pont entre l'urbanisme et l'architecture, séparés et cloisonnés pendant toute la période fonctionnaliste.

En définitive, le projet urbain est porteur :

*\* de plusieurs actions qui sont en rupture avec les logiques traditionnelles d'aménagement,*

- Proposer une alternative à l'étalement urbain
- Recourir à des pratiques pluridisciplinaires
- Renouvellement des pratiques
- Remise en cause des outils traditionnels d'analyse
- Cheminer ensemble pour aboutir à un consensus
- . La fabrication de la ville est collective

*\* de plusieurs finalités,*

- Faire partager un diagnostic
- Générer un dialogue maîtres d'ouvrage / maître d'œuvre / acteurs
- Formaliser des prises de décisions
- Intégrer des actualisations (analyse mi-parcours) tout au long de la mise en œuvre
- La réflexion autour des espaces publics est incontournable.

- Choisir des objectifs prioritaires et décider d'une stratégie pour les atteindre

En conclusion et pour reprendre les termes de Devillers (1994, p.12), le projet urbain ne relève pas d'une profession mais *d'une compétence*, ce n'est pas une procédure mais *une démarche*. Il s'agit de constituer une équipe pluridisciplinaire, de dépasser les logiques sectorielles et d'adopter une attitude ouverte. Il s'agit de composer avec l'existant.

C'est une démarche qui associe et prend en compte les différents points de vues des acteurs sur le devenir de leur ville. La concertation prend plusieurs formes et s'étale sur le temps (temporalités). Elle est en amont du choix des indicateurs et de l'hypothèse, et en aval du projet.

Pour notre cas d'étude, elle se situe en amont, ce qui aiderait à esquisser les grandes lignes et orientations du futur projet urbain de renouvellement du centre de Guelma.

Etant donné que le projet urbain intervient sur les tissus constitués – construire la ville sur la ville -, il est impératif d'aborder et d'analyser les notions de centre et centralité. Aussi, il sera question dans le chapitre suivant de décrypter ces deux concepts, d'en déterminer les dimensions et autres critères, de saisir les similitudes et les dissemblances entre ces deux notions très proches.

## **CHAPITRE II. :**

### **Notions de centre et centralité : *un binôme ambigu,***

#### **Introduction,**

Tout au long de ce chapitre, il s'agira ainsi de présenter les définitions des notions de centre et centralité. En plus de clarifier ces deux notions, on va tenter de démontrer que celles-ci, qui ont pourtant la même racine nominale ne sont pas du tout synonymes, et ne veulent pas dire la même chose. Plus encore, dans certaines situations, la centralité se trouve ailleurs que dans le centre (un centre sans centralité). Cet exercice n'est pas une fin en soi, loin de là. Il s'agira en fait de présenter les différentes dimensions et autres indicateurs que nous retenons pour la méthodologie d'analyse.

Nous aborderons ensuite les différents types de centres ainsi que les méthodes de détermination de ceux-ci, par rapport aux travaux de William-Olsson<sup>27</sup> sur la structure de Stockholm, et les recherches faites par Murphy et Vance<sup>28</sup>.

Retenons d'abord, que vouloir donner un sens à la centralité cela revient à dire que la centralité n'est pas aussi facilement identifiable que le centre. *On perçoit et on nomme un centre, par contre on évalue et on mesure la centralité.*

A priori, la centralité serait le fait d'être central. Elle pourrait être définie comme étant la qualité du centre. Dès lors, elle désigne les attributs du centre, c'est-à-dire *son contenu*. Par contre, le centre est le lieu et l'espace qui renferme de la centralité, c'est donc *un contenant*.

---

<sup>27</sup> William-Olsson (W.), « Stockholm, its Structure and development », *geographie. Review*, vol.30, p420-438, 1940.

<sup>28</sup> Murphy (R.) and Vance (J.-E.), « Delimiting the C.B.D. » *Economic geography*, vol. 30, p189-222, 1954

## **1- Le centre : une notion délicate à manier,**

Si la définition géométrique du mot « centre » se traduit par une transposition spatiale, le concept urbanistique ne peut se réduire à cette dimension. Il recouvre une réalité plus complexe.

Il est tantôt un terme neutre qui désigne un espace situé « au milieu de quelque chose », tantôt concept désignant « là où les choses se passent, le nœud de toutes les relations » (Reynaud, 1992).

D'après le petit Larousse, il est comme « le milieu d'un espace quelconque, point de convergence, de rayonnement de diverses forces... ». L'encyclopédie Encarta le définit comme : « l'emplacement situé au milieu d'un espace, lieu d'importance (où se regroupent certaines activités), point sur lequel se focalise l'attention ».

Un centre est habituellement identifié comme un lieu spécifique caractérisé par un ensemble de facteurs qui le distinguent d'autres lieux avec lesquels il est dans une relation de dominance. A. Zuchelli<sup>29</sup> le confirme pour sa part que : « ce lieu d'usage éminemment collectif, se distingue de l'environnement par la nature des activités qui s'y déroulent et par la configuration du bâti et de l'espace. ».

C'est au niveau du périmètre du centre que les surfaces sont plus chères, parce que la concurrence pour les acquérir est plus grande, il est le siège du pouvoir, qu'il soit économique, financier ou politique parce que les acteurs principaux de la décision y résident, il concentre les usagers parce qu'il offre différents biens, services et équipements de loisirs et de culture. Barthes<sup>30</sup> le souligne à juste titre que « le centre de nos villes est toujours plein : lieu marqué, c'est en lui que se rassemble et condense les valeurs de la civilisation : la spiritualité ( avec les églises ), le pouvoir ( avec les bureaux ), l'argent ( avec les banques ), la marchandise ( avec les grands magasins ), la parole ( avec les agoras : cafés et promenades ). ».

Le centre peut aussi être défini à travers les notions de concentrations et de densités (population et activités).

---

<sup>29</sup> A. Zuchelli, Introduction à l'urbanisme opérationnel, édition.OPU, Alger, 1984.

<sup>30</sup> Barthes, 1970, p.43 ; cité par Monet, p.409, 2000.

Il n'est pas un espace figé, mais il s'est façonné à travers le temps. Aussi, tout espace qui semble se démarquer de ce qui l'entoure par son positionnement, son accessibilité, ses fonctions, ou par sa symbolique peut être qualifié de centre. D'ailleurs, D. Pumain<sup>31</sup> le qualifie comme celui qui exerce une activité de contrôle sur le territoire qui l'entoure. Ainsi, il est possible de parler de centre de quartier, de centre de ville, de centre de pays pour autant qu'une concentration d'éléments de facteurs ou de valeurs soit présente.

Burgess<sup>32</sup> soulignait : « il y'a dans toute ville une tendance naturelle des transports à converger vers le centre d'affaires. Dans le secteur central de toute grande ville, on s'attend à trouver les grands magasins, les gratte-ciels occupées par des bureaux, les gares ferroviaires, les grands hôtels, les théâtres, le musée, l'hôtel de ville, d'une façon toute naturelle, et presque inévitable, la vie économique, culturelle et politique se centre ici ».

En somme, le centre se caractérise par la concentration en un lieu, d'une certaine masse de population, de fonctions économiques, d'activités de production, de services et de richesses. C'est un lieu très attractif, bénéficiant d'une grande accessibilité.

Par ailleurs, cette définition fonctionnaliste du centre est complétée par une autre approche qui s'interroge sur l'espace central comme expression des signes. En d'autres termes le centre serait le lieu où les habitants reconnaissent leur ville, et s'identifient à elle à travers les symboles qu'elle expose. A ce propos, dans sa définition du centre, J-P Lévy<sup>33</sup> confirme que « le centre n'est donc pas que cet espace fonctionnel que le XXème siècle féru de zonage s'est plu à voir. Il est un espace chargé de signes et de symboles que lui donnent un contenu bien peu fonctionnel, ou qui va largement au-delà ».

En réalité aucune de ces définitions ne se suffit à elle-même. Les multiples dimensions fonctionnelles et symboliques du centre sont complémentaires.

---

<sup>31</sup> PUMAIN D. [1994], « villes et agglomérations urbaines », in AURAY J-P, BAILLY A., DERYCKE P-H, HURIOT J-M, Encyclopédie d'économie spatiale, chap.15, pp.111-125, economica.

<sup>32</sup> BURGESS Ernest, naissance de l'écologie urbaine, Pris, Aubier, collection RES, champs urbain, 1984, p.132.

<sup>33</sup> JP Lévy, « centres villes en mutations », Editions du CNRS, 1987, Paris, p.71

## **1.1- Les dimensions et/ou indicateurs du centre :**

Un centre peut être défini par plusieurs critères qui peuvent être pris séparément ou dans différentes combinaisons.

### **1.1.1. L'accessibilité :**

Le centre est un d'abord concept géométrique. L'idée de centre renvoie communément au milieu d'un espace quelconque, le point central doué de propriétés actives et dynamiques, le point de convergence où diverses activités sont concentrées. En fait, il est le point qui possède la meilleure position relative en termes de distances aux autres points.

A titre d'exemple, le chef lieu de département en France a été déterminé de façon que tout citoyen ait la possibilité de rencontrer le représentant de l'état en se déplaçant en une journée de maximum (à cheval).

En effet, en l'absence de frontières ou de limites, ou sur la surface de certaines formes géométriques (sphère, espace continu...) il est difficile de déterminer un centre sinon impossible.

D'autre part, le centre ne se confond plus avec le milieu géographique. L'évolution des transports bouleverse la notion d'accessibilité et remet en cause les critères traditionnels de localisation de certaines activités.

Aussi, le centre en termes d'accessibilité est entièrement dépendant de l'espace de référence. En conséquence, le seul critère de la distance exprimé en temps ou en coût est pauvre et en général insuffisant pour identifier correctement un centre.

### **1.1.2. Densité et/ou concentration :**

Le centre est caractérisé par une forte densité du bâti. D'autre part, on observe au niveau du centre une permanence de concentrations maximum de population, d'emplois, d'activités économiques et/ou culturelles, de création de richesses, de connaissances, du pouvoir de décider et de contrôler. Le centre serait ainsi le lien où

sont concentrés les fonctions urbaines les plus importantes et où est agglutiné une grande variété d'individus et d'activités productives ayant une certaine influence sur l'organisation de l'espace urbain.

Les meilleurs indicateurs de la concentration sont donnés par les densités d'emplois ou par les ratios emplois/population (MacDonald, 1987).

## **1.2. Les types de centres :**

### **1.2.1. Le centre ancien / centre historique,**

Il correspond au noyau ancien et le lieu d'origine de la ville. Héritier d'une vieille organisation et riche en patrimoine historique, il rassemble les activités essentielles de la ville. Sa délimitation demeure aisée étant donné que le développement des villes s'est effectué avec un aspect urbanistique et architectural différent. Et dans la majorité des villes actuelles, il se confond avec le centre ville.

Françoise Choay résume les centres anciens de la manière suivante : « la ville ancienne est caractérisée par ses limites, la lenteur de son rythme de vie, la petite échelle des pleins et des vides qui forment son tissu, la solidarité dans la proximité des éléments de son bâti dont aucun n'est doté d'autonomie par rapport aux autres dans une relation d'articulation ou dit autrement, de contextualité... »<sup>34</sup>.

### **1.2.2. Le centre des affaires (CBD),**

Le centre des affaires est l'expression même de la puissance urbaine, il en est le cœur vivant de la cité. Par sa localisation, son aire d'influence, les types d'activités qui s'y déroulent, l'état de modernisme qu'il offre, il traduit les phases de la vie urbaine, ainsi que les effets des politiques urbaines nationales ou locales. Il est l'un des éléments importants qui structure le système urbain.

#### ***a- Essai de définition,***

Il est désigné par les anglophones par le signe C.B.D. (Central Business District). Il est le lieu de rassemblement des activités qui dirigent et qui rapportent. Il donne à la population la possibilité de combler ses exigences les plus élevées. Le sol, objet d'une intense concurrence, atteint des prix records qui chassent l'habitat. Cet état, fait que les seules activités très lucratives ayant besoin de localisation particulièrement accessibles

---

<sup>34</sup> Extrait de l'introduction de l'ouvrage de Gustavo Giovannoni ; Op. cit. pp.9-10

et d'une grande fréquentation. C'est une zone de sous peuplement, où le commerce banale est rare, et où prédominent au contraire les commerces exceptionnels ainsi que les entreprises à caractère national ou international. J.Beaujeu-Garnier définit Paris par les caractéristiques suivantes : « c'est la zone où la proportion d'achats faits dans les commerces non quotidiens est la plus forte...celle où se déploient toutes les ressources du tertiaire le plus raffiné...celle enfin, où la superposition de ces activités est telle qu'elle finit par envahir l'espace urbain »<sup>35</sup>.

Au niveau des villes moyennes, le C.B.D. est facilement localisable : le centre c'est le carrefour autour duquel les prix du sol atteignent leurs plus hautes valeurs (Murphy, 1966)<sup>36</sup>.

### ***b- Le « zoning » du C.B.D.,***

*La disposition des activités à l'intérieur du C.B.D.* dessine plusieurs zones : dans le noyau, se trouvent généralement quelques grands magasins, des restaurants et un commerce très spécialisé. Ce sont les activités qui ont le moins besoin d'espace et le plus fort rendement financier par rapport au sol occupé qui choisissent la position la plus centrale. Parfois, dans les villes moyennes, un bâtiment administratif et un parc peuvent s'y trouver. Plus loin, d'autres bâtiments abritent des services et des activités financières au niveau des étages de bureaux.

Dans les villes, où les gratte-ciel multiplient les niveaux, toutes ces activités ont des échanges verticaux très intenses. Certaines grandes firmes marquent leur puissance en occupant tout un immeuble. Il y'a aussi les banques, les compagnies d'assurances et de grands hôtels.

A la périphérie du C.B.D., apparaissent les grands magasins, les expositions de voitures et éventuellement quelques supermarchés.

### ***c- La délimitation du C.B.D.,***

Comment délimiter cet espace spécifique ? Quels critères utiliser ? Les travaux de William-Olsson <sup>37</sup> (1940) sur la structure de Stockholm a utilisé un indicateur calculé à partir du loyer total payé par les boutiques de commerce, de restauration , de loisirs...

---

<sup>35</sup> Beaujeu Garnier (J.), « Méthode d'étude pour le centre des villes », Annuaire de géographie n°406, p.695-707, 1965.

<sup>36</sup> Murphy (R.), The Central Business District, Londres, 1972

<sup>37</sup> William-Olsson (W.), « Stockholm, its Structure and development », geogr. Review, vol.30, p420-438, 1940.

d'un immeuble divisé par la longueur de la façade ce qui lui fournit le *shop rent index*. Mais, ces données restent souvent délicates à obtenir.

D'autres études au lieu et place de la rue, se sont fondées sur le bloc. Parmi ces recherches celle faite par Murphy et Vance<sup>38</sup> (1954) en travaillant directement sur le terrain ont proposé le calcul d'un indice particulier : le central business index. Le calcul de cet index prend en compte l'accumulation des activités typiques du centre d'affaires. Le recensement est fait bloc par bloc, et étage par étage afin de déterminer exactement la surface occupée par les activités spécialisées.

A partir de ce recensement, deux ratios sont calculés :

- Le central business height index (C.B.H.I), qui est le rapport du nombre d'étages d'activités spécifiques par la surface du bloc,
- Le central business intensity index (C.B.I.I), qui est le pourcentage de l'espace total utilisé aux différents étages par les activités du C.B.D, divisé par la surface totale de l'ensemble des étages du bloc.

Le dit bloc est considéré comme appartenant au C.B.D, s'il remplit les conditions suivantes : un C.B.H.I. de 1 et plus, C.B.I.I. de 50% ou plus, et il doit être situé sur un sol à très haute valeur vénale. Par contre, un bloc qui n'a pas d'indices suffisants est entouré par d'autres blocs qui les ont, est considéré comme faisant partie du C.B.D.

### **1.2.3. Le centre ville, le centre de la période coloniale,**

« ...la ville sera divisée en douze portions dont la première qui recevra le nom d'Acropole, sera affecté au temple de Hestia, ainsi que de Zeus et d'Athéna, une enceinte l'entourera et c'est à partir de ce centre que se fera en douze portions le sélectionnement, tant de la ville que de tout le territoire... » Platon.

Le centre ville c'est celui qui a un passé historique avec des vestiges importants. Il est caractérisé par des rues souvent étroites et des monuments historiques précieusement conservés.

Il est le lieu de rassemblement par excellence de la population, et cela dans diverses occasions. Il comporte une place publique principale, un édifice civique, et les lieux de culte les plus importants.

C'est la partie fondamentale de l'organisation urbaine assurant la vie et l'activité. Il est le siège du pouvoir public et privé et est le lieu de la prédominance intellectuelle. Ce

---

<sup>38</sup> Murphy (R.) and Vance (J.-E.), « Delimiting the C.B.D. » *Economic geography*, vol. 30, p189-222, 1954

centre est caractérisé par la présence d'une bonne infrastructure et une disposition des moyens nécessaires à sa vitalité.

S'étendant sur une surface réduite, il est multifonctionnel dans les grandes villes et couvre tout un espace différencié, associant des quartiers spécialisés – le quartier du commerce de détail et de gros, le quartier des affaires, le quartier administratif...

#### **1.2.4. Le centre secondaire,**

Dans les tissus urbains des grandes agglomérations, le centre urbain majeur est assisté par des centres secondaires qui peuvent être de deux types :

D'un côté, les centres relais, situés au-delà du centre urbain principal et desservant des quartiers excentrés. D'un autre côté, les centres complémentaires, fonctionnant dans le cadre général de ce même centre urbain et ayant des activités usuelles.

Situés en périphérie des villes, ils renferment des activités de proximité, moins nombreuses et moins attractives que celles du centre principal tout en ayant une centralité secondaire.

Tantôt classés centres sous régionaux, tantôt de quartiers ou de voisinage, l'emplacement et la nature de ces centres dans les villes actuelles sont définis par des normes en fonction de la croissance urbaine notamment celle relative à la population. Ils ont connu des évolutions considérables afin de s'adapter au nouveau rôle qui leur a été assigné et répondre ainsi aux besoins toujours croissant de la population.

## **2. La centralité, *un ancien outil de lecture de la ville,***

Durant l'antiquité, la centralité s'identifiait aux acroïles, aux châteaux, aux temples et aux cathédrales. Ainsi l'agora, la place centrale bordée d'édifices publics prestigieux demeure le lieu de centralité par excellence.

A l'époque romaine, le forum est né au carrefour du cardo maximus et du decumanus maximus qui accueillait toutes les activités publiques et religieuses tels que thermes, amphithéâtres, forums ... La puissance de Rome et son prestige étaient affirmés en soignant l'esthétique et le décor. A cela s'ajoute, les cirques, les gymnases qui étaient les prétextes pour embellir les villes et les rendre plus attractives.

Quant à l'urbanisme médiéval était caractérisé par « *la constitution de villes dont toutes les lignes convergent vers le centre, et le contour est généralement circulaire* ». C'est le système radioconcentrique, composé d'un élément d'attraction : l'église, le château, la halle, le marché ou l'hôtel de ville et autour duquel la ville étend son attractivité.

La renaissance, le centre de la ville était toujours représenté par une place : carrée, rectangulaire, polygonale ou circulaire. Les princes à cette époque ont cherché à donner à leur ville une image de marque basée sur la valorisation des places monumentales et à des perspectives d'allées vertes. A cette époque la centralité se manifestait par une appréciation plus qualitative de l'espace.

Par contre à la fin du XIXème siècle, la construction des gares en périphérie de la ville, crée un nouveau centre d'attraction et d'échanges de personnes, qui se développe autour du quartier de la gare en liaison avec le centre ville. L'avenue de la gare, la place de la gare, les boulevards, les cours, les esplanades seront les espaces publics majeurs de sociabilité et de représentation de cette centralité.

En 1933 W. Christaller dans la théorie des lieux centraux définit la centralité comme « *la propriété conférée à une ville d'offrir des biens et des services à une population extérieure* ».

Et en 1972, Manuel Castells<sup>39</sup>, concluait que « *la centralité est la combinaison à un moment donné d'activités économiques, de fonctions politiques et administratives, de pratique sociale, de représentation collective, qui concourent au contrôle et à la régulation de l'ensemble de la structure de la ville* ». Il part de l'idée que le centre doit rassembler les fonctions centrales économiques, politiques et idéologiques.

Par ailleurs, F. Choay précise que le pouvoir d'attraction peut être un centre urbain, un équipement polarisant plus spécialisé (centre commercial, culturel, financier,

---

<sup>39</sup> Castells Manuel, La question urbaine, Maspero, Paris, 1972.

administratif...). Mais, elle conditionne la centralité par je cite « L'accessibilité est une condition majeure ».

Enfin, comme le signale J.C. Gallety la « centralité » doit s'appuyer sur de bonnes fonctionnalités mais aussi sur l'image, le bien-être et le plaisir visuel. Faire centralité, c'est travailler sur l'agencement harmonieux des espaces et le respect de l'environnement. Cela passe par la qualité de l'architecture, de l'espace public et du paysage. La « logique de scène » doit devenir une préoccupation majeure des maîtres d'ouvrage, pour que la centralité soit synonyme d'art urbain.

## **2.1. Essai de définition,**

Concept universel la centralité est la clé de bon nombre de disciplines. Elle est un instrument de mesure et d'analyse au niveau d'une agglomération urbaine.

La centralité, contrairement au centre n'est pas définie directement par un seul lieu. En effet, le suffixe nominal -ité, rattaché à une racine nominale est assimilé à une notion de propriété, de fonction. Ceci implique que nous pouvons définir la centralité comme le fait d'être d'un centre. Comme l'exprime Jérôme Monnet<sup>40</sup> « la centralité est la qualité attribuée à un espace » [décembre 2000, pages 399 à 418]. Une centralité urbaine possède aussi cette caractéristique, la différence vient du fait du caractère unique du centre alors qu'une centralité urbaine peut se répéter un certain nombre de fois au sein d'une même ville. Selon les spécificités de ces dernières, plusieurs centralités peuvent cohabiter sur un même territoire urbain.

Il est en effet possible d'en mettre en évidence un certain nombre. Ainsi, Thomas Dawance en 2004 nous en cite plusieurs : culturelle, économique et financière, commerciale, politique, technologique, de loisir, de détente, etc. Chacune de ces fonctions peut permettre l'existence d'une centralité. Cette dernière peut en posséder une seule ou plusieurs à la fois.

---

<sup>40</sup> Cahiers de Géographie du Québec • Volume 44, n°123, Les dimensions symboliques de la centralité, Pages 399-418, décembre 2000.

Plusieurs critères pourraient permettre de hiérarchiser les différentes centralités comme l'indique Denise Pumain. Leur taille peut par exemple varier assez fortement. Il est alors possible de dire que celle occupant le plus de surface serait une centralité prédominante par rapport aux autres.

Claire et Michel Duplay<sup>41</sup> décrivent la centralité comme étant un phénomène de concentration : « ...supportée par du bâti, des figures urbaines qui ne sont pas nécessairement particulières, elle consiste en une densification, une accélération des fonctions et des réseaux de relations ».

Selon Yves Grafmeyer<sup>42</sup>, « les propriétés géométriques de l'espace, l'antériorité historique du noyau initial à partir duquel la ville s'est étendue, les représentations symboliques qui lui sont associées, sont autant d'éléments qui tendent à faire du cœur géographique de l'agglomération le principal point d'appui et le lieu emblématique d'un grand nombre de fonctions centrales. »

La centralité est ainsi le lieu où les interdépendances sociales et économiques sont à leur maximum : c'est le lieu des centralités de pouvoir, de marchés, de culte, de loisirs...et la ville ne peut donc exister sans centre ni centralité. Et c'est cette dernière, qui va donner sens au centre ; son absence, au contraire, va disqualifier la qualité du centre.

En 1999, Le Centre Français d'études sur les réseaux, les transports, et l'urbanisme (CERTU) définit la centralité comme « un lieu où le mouvement est présent, un lieu qui diffuse, qui rayonne, qui provoque des échanges, qui permet une communication, visuelle, de parole ou de mouvement. Il ne peut pas y avoir d'activités sans les individus et pas de centralité sans concentration d'individus dans un espace précis ».

Pour sa part, H. Lefebvre résume, pour ce qui est de la centralité, l'idée de totalité par la concentration des richesses, du pouvoir, de l'information, de la connaissance, de la culture, etc. tout en insistant sur son côté instable et fluctuant. Qu'est-ce que la centralité (urbaine, sociale) s'interroge Lefebvre ? « Une forme, celle du rassemblement, de la rencontre, de la simultanéité. De quoi ? De tout ce qui peut se

---

<sup>41</sup> Claire et Michel Duplay, Op. cit. p. 51

<sup>42</sup> Grafmeyer Y., Sociologie urbaine, Paris, Nathan, 1994.

réunir, se rencontrer, se rassembler. La forme vide peut et doit se remplir. Ainsi chaque époque, chaque période, chaque mode de production a-t-il suscité (produit) sa centralité propre : centre politique, commercial, religieux, etc. Actuellement, la centralisation se veut totale. Elle constitue les richesses, le pouvoir, les moyens de puissance, l'information, la connaissance, la « culture », etc. bref, tout.

L'auteur désigne la centralité comme un élément indispensable à la vie urbaine et, si elle vient à manquer ou à se disloquer, c'est la pratique urbaine qui est attaquée dans son essence même. En d'autres termes, la centralité est un critère décisif de l'accomplissement de la vie urbaine.

Par ailleurs et abondant dans le même sens sur la question de centralité F. Choay et P. Merlin<sup>43</sup> répondent de la façon suivante : « La centralité qualifie l'action d'un élément central sur sa périphérie. Elle dépend du pouvoir d'attraction ou de diffusion de cet élément qui repose à la fois sur l'efficacité du pôle central et sur son accessibilité. L'élément peut être un centre urbain, un équipement polarisant plus spécialisé (centre commercial, culturel, financier...). Elle varie en fonction des changements techniques, économiques ou politiques. ». Cette définition résume de façon concise la notion de centralité.

La centralité urbaine est généralement dépendante de ses usagers et des pouvoirs décisionnelles des politique et autres techniciens. Ceci dit, deux formes de centralités peuvent être dégagées :

Les centralités planifiées, qui sont voulues mais pas toujours imposées par les pouvoirs publics, ces centralités renvoient à la volonté de mise (ou remise) en ordre du territoire urbain, soit qu'il s'agisse de le fixer, ou de procéder à un changement de morphologie.

Concernant ces centralités planifiées ou volontaristes, les techniciens intervenant dans le fait urbain jouent un rôle non négligeable dans la désignation de ces dernières.

---

<sup>43</sup> Choay. F et Merlin. P, « Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement », Paris, PUP, 1996.

Par ailleurs, il existe en second lieu les centralités induites par les pratiques des citoyens. Pratiques quotidiennes, banales, non programmées, de ces centralités « impulsées par le bas », par ceux qui sont journalièrement consommateurs des espaces centraux. Cette autre catégorie de centralités, est celles qui impliquent les habitants, les usagers, et les citoyens.

## **2.2. Les dimensions de la centralité,**

### **2.2.1. La centralité politique**

La centralité politique correspond à la localisation des principaux centres de décision et les sièges de l'administration notamment celles centrales et de souveraineté.

Ce sont les équipements porteurs de centralité à vocation politique et juridique – ministères, sièges sociaux, mairie, préfectures (daïra), cour de justice....

### **2.2.2. La centralité économique**

La centralité économique se mesure en fonction de la concentration des sièges des entreprises et des sociétés. Les CBD (Central Business District définis par Murphy et Vance dès 1954) autant que centres spécialisés dans la direction des affaires sont un bon exemple de centralité économique.

### **2.2.3. La centralité commerciale**

Le processus de dispersion de fonctions centrales du centre vers la périphérie des agglomérations urbaines est certain dans le domaine de la centralité commerciale. L'implantation des centres commerciaux a d'abord modifié le schéma centre périphérie, en opposant essentiellement les petits commerces du centre aux grandes surfaces de la périphérie (Monnet, 1997)<sup>44</sup>.

D'un autre côté, et eu égard à la centralité qu'elle génère l'activité commerciale est en effet l'une des plus marquantes. Les commerces font de la ville tout à la fois un espace de vie, un espace économique, un espace de sociabilité. Les commerces font aussi de la ville un pôle d'attraction incontournable pour les résidents des campagnes limitrophes, voire des villes moins bien équipées sur ce plan.

---

<sup>44</sup> MONNET, Jérôme (1995) Usos e imagenes del Centro Histórico de la ciudad de México. Mexico, DDF/CEMCA, 372 p.

La question-réponse de Nicolas Lebrun<sup>45</sup> n'est pas sans intérêt « Est-ce un hasard si les villes réputées comme étant les plus en crise sont aussi souvent celles où la densité des commerces est la plus faible ? ». Et de poursuivre un peu plus loin, « *d'autres activités, d'autres forces, forgent la spécificité et l'identité de la centralité* ». Mais « ...la ville ne se résume pas à une simple place marchande aussi important cet aspect soit-il ».

#### **2.2.4. La centralité d'accessibilité**

L'évolution de la centralité commerciale a beaucoup à voir avec celle de la centralité d'accessibilité. Au schéma qui valorise un point unique comme celui qui offre la meilleure accessibilité globale pour tous les autres points (Claval, 1981 : 554), succède un schéma qui donne, au contraire, l'avantage à la périphérie, comme l'a montré Serge Thibault (2000).

Les localisations sur les voies rapides (autoroutes, périphériques, rocade, etc.), situées à l'interface entre l'agglomération dont la densité du bâti est élevée et son aire de chalandise, se trouvent donc valorisées en termes d'accessibilité.

Longtemps les terminaux de transport routier, ferroviaire et aérien ont été implantés dans cette position d'interface. Sans remonter aux temps des grandes foires du Moyen-Âge qui se tenaient aux portes des villes, on a tendance à oublier que les gares ferroviaires du XIXe siècle, les premières gares routières ou même les aéroports les plus anciennes, ont été construites en périphérie avant que l'étalement de l'espace urbain et de son centre n'en viennent à les englober.

#### **2.2.5. La centralité sociale**

Le centre étant porteur aussi d'images et de valeurs sociales, la centralité sociale est caractérisée par le croisement de deux mesures principales :

---

<sup>45</sup> Nicolas Lebrun, thèse de doctorat, centralités urbaines et concentration de commerces, université de Reims, 2002.

D'une part, l'observation des pratiques spatiales tout en identifiant les lieux les plus fréquentés, d'autre part, l'analyse des représentations de l'espace en caractérisant les lieux les plus présents dans le corpus des images et les discours sociaux.

Rappelons qu'il y a des lieux fréquentés très régulièrement par un grand nombre de gens, dont l'importance en termes de représentation est mineure.

La centralité de ces espaces est plus perçue en termes de pratiques qu'en termes de représentations, telles que les gares, les cités administratives et les zones d'activités. Par contre, d'autres lieux sont considérés comme centraux au niveau des représentations, mais sont très peu fréquentés. C'est le cas des monuments historiques.

Les sociologues parlent, en évoquant la représentation, de dimension cachée, ou de « toile de fond » ; selon eux, la représentation dicte les habitudes régissant quotidiennement le comportement des hommes, sans que ceux-ci n'en soient nécessairement conscients.

Claval Paul propose une définition plus complète de la représentation en insistant sur les dynamiques de transmission et d'interprétation. La représentation renvoie, selon lui, à « l'ensemble de ce que nous avons acquis au cours de notre existence, soit qu'il nous ait été transmis par l'éducation ou l'imitation directe de nos aînés, soit que nous l'ayons bâti à partir de notre propre expérience ou de nos réflexions, la part reçue est prédominante, mais elle n'est pas exclusive, ce qui explique que le contenu des cultures change sans cesse : les conditionnements qui nous préparent à jouer les rôles que l'on attend de nous ne sont jamais parfaits ».

Ainsi, les éléments, s'ils sont largement hérités (c'est-à-dire transmis, appris), se modifient aussi en fonction de nos expériences : ce que nous héritons est chargé de sens et de valeurs, débouchant sur une réinterprétation constante du monde. C'est donc d'un jeu entre passé/mémoire et présent/futur qu'il s'agit.

Cette façon d'aborder la représentation a l'avantage d'intégrer nos manières de vivre et de penser, de concevoir la société et de partager divers espaces et valeurs. En ce

sens, la représentation permet d'organiser et d'orienter les actions, tout comme réciproquement, nos actions contribuent à structurer notre propre culture.

Par ailleurs, l'usage d'un lieu n'implique pas forcément que ce dernier est plein de sens. La combinaison des proportions de la fréquentation et de la représentation détermine donc la centralité sociale d'un lieu. Certains points de repère visuels bénéficient de cette qualité précisément parce qu'ils sont mobilisés de façon routinière dans la perception de la ville, c'est-à-dire « fréquentés » régulièrement par le regard du citadin (ou du visiteur) qui se déplace dans l'espace urbain.

## **Conclusion,**

Figure clef de l'urbanisme, le centre ne saurait être le fait d'une seule science. Le concept de centre a toujours été un élément important à travers l'histoire des villes et de leurs évolutions. Quand le centre *va, tout va*.

Les définitions développées dans ce chapitre des concepts de centre et de centralité, ont permis de dégager les principaux processus de formation d'espaces centraux capables de dynamiser un territoire, d'impulser des mouvements tels que les phénomènes d'attractions, de diffusions, mais aussi d'animations. D'autre part, Ce chapitre a permis aussi de faire le point sur l'ambiguïté et la confusion entre les notions de centre et centralité. Le centre est un lieu unique d'une ville et est généralement désigné et délimité arbitrairement par les instances décisionnelles.

La centralité est un lieu parmi d'autres, qui possède les caractéristiques d'être attractif, d'avoir une forte accessibilité ou encore une forte intensité urbaine. Les centralités peuvent se révéler de différentes manières. La localisation est une caractéristique importante. Elle est directement liée à l'accessibilité. Une centralité doit attirer les plus grands flux de personnes mais aussi de la marchandise selon ses fonctions. Ces dernières sont diverses : culturelle, économique, commerciale, politique.

En fait, évoquer le concept de centre implique forcément la centralité, mais le contraire n'est pas réciproque. Par contre, évoquer la notion de centralité ne veut pas dire systématiquement le centre. Cela s'explique, par d'abord, le fait qu'autrefois la centralité s'identifiait au centre, mais l'émergence de pôles périphériques, la centralité pourrait être identifier à un équipement, un centre commercial...ensuite,

Une autre caractéristique des centralités urbaines est leur capacité de changement dans le temps et l'espace. Elles peuvent en effet ne pas être figées, ce sont des entités mouvantes.

Les centres (villes), nourris par l'épaisseur historique et du contexte affectif des lieux, ont pu garder leur suprématie, car ils sont vécus comme l'espace par excellence de

l'urbanité<sup>46</sup>. La question de leur renouveau est au cœur des politiques urbaines actuelles.

Etant les nouveaux moteurs de la croissance urbaine, les pouvoirs publics donnent l'impulsion à ces centres relayés dans leur élan par les opérateurs privés. Ce regain d'intérêt pour les centres n'est pas fortuit, en effet, ils (les centres urbains) sont devenus les lieux privilégiés de l'investissement.

Ce renouveau urbain, sensible et en même temps impératif dans beaucoup de villes est l'objet de notre étude dans le chapitre suivant.

---

<sup>46</sup> « Urbanité, caractère de mesure humaine et de convivialité conservé ou donné à une ville », petit Larousse 2006.

## **CHAPITRE III.**

### **LE RENOUVELLEMENT URBAIN, *ou le morpho - social***

#### **Introduction,**

Après avoir éclairci les notions de centre et de centralité, il s'impose à nous durant ce qui suit de traiter des modes et techniques urbaines d'intervention sur les tissus existants et notamment ceux des centres urbains.

En effet, il sera question dans un premier temps, de développer et d'explicitier ces techniques classiques qui sont la rénovation, la restructuration, la réhabilitation et la restauration. Dans un second temps, on essayera de, de définir la notion actuelle et plus globale qui est celle du renouvellement urbain, sa définition, ses dimensions, son montage financier, ses acteurs...

En plus de toucher à la morphologie des tissus, démolition reconstruction, requalification des différents types de friches (urbaines, industrielles...) le renouvellement urbain traitera en parallèle le volet social et économique (mixité sociale et mixité des activités).

Décidemment, Le renouvellement urbain est devenu un enjeu majeur pour l'ensemble des villes et agglomérations.

La diversité des facteurs générateurs de disparités sociales, économiques et territoriales s'inscrit autant dans les milieux urbains denses que dans les périphéries, les espaces périurbains et rurbains.

Quels que soient les termes, la "ville renouvelée" initiée à l'origine par la métropole lilloise, le "renouvellement urbain" évoqué et pratiqué actuellement, traduisent la pertinence d'une exigence forte d'améliorer sinon de changer la ville.

Les interventions sur la ville sont avant tout au service du projet social et concernent de prime abord :

- La restructuration des espaces urbains dégradés par la résorption de l'habitat insalubre
- La requalification du bâti ancien
- Le traitement des friches industrielles
- Les démolitions et les reconstructions de logements inadaptés
- La création de nouvelles fonctions urbaines
- La réalisation d'équipements structurants
- L'amélioration de la desserte en transports
- L'accompagnement social des habitants

Le caractère transversal dans la conduite des actions, à affirmer dans chaque projet urbain, se révèle indispensable, mais très difficile à mettre en œuvre.

Une vision politique et stratégique s'impose dans la perspective d'enrayer la spirale négative de ces territoires. Il s'agit d'intervenir sur tous les éléments déficients, dévalorisants, marquants, en les insérant dans les procédures et les projets. *Comme le souligne Guy Baudelle (1995)<sup>47</sup> « le traitement de ces paysages fossiles, stigmates de l'effondrement d'un système, s'avère d'autant plus indispensable que ceux-ci présentent des traits dissuasifs pour les investisseurs. Ces formes peu engageantes, en particulier les friches industrielles et urbaines, les décharges, les espaces dégradés et tous les délaissés, pour reprendre un terme technique, compromettent l'installation de nouvelles activités en conférant à ces lieux une image négative et répulsive ».*

Puis la priorité est d'agir globalement sur les facteurs de rupture sociale, économique, sociétale et ainsi renouveler la ville.

Cet argumentaire domine depuis quelques années les initiatives politiques actuelles en la matière.

Trois interrogations sont soumises à tout projet de renouvellement urbain :

---

<sup>47</sup>BAUDELLE G.— *Le système spatial de la mine, l'exemple du bassin houiller du Nord Pas de Calais*, thèse de Doctorat d'État ès Lettres, Lille III., 1995.

- Quelles méthodes et pratiques mises en œuvre à l'occasion des projets de renouvellement urbain ?
- Quels sont les démarches et procédures pour la mobilisation des financements ?
- Quelles sont les clés de la mobilisation des acteurs et partenaires dans les démarches ?

Les réponses à ces questions peuvent être déclinées sous forme de deux dimensions, celle morphologique et socio-économique.

### **1. Définition et cadrage du concept, un concept nouveau, une pratique ancienne,**

Concept issu des politiques anglo-saxonnes menées dès les années 1970 dans le but de lutter contre les effets de la crise qui affecte les industries traditionnelles (sidérurgie, exploitation minière, textile, etc.).

La disparition d'une partie de ces activités dans les villes provoque l'apparition de friches qui s'accompagnent généralement d'une dégradation de l'environnement naturel et bâti du quartier où elles se situent, ainsi que d'une détérioration des conditions économiques et sociales (diminution des investissements, chômage, précarité).

Cette décadence urbaine (*urban decay*), ainsi que l'ont nommée certains auteurs anglais dès la fin des années 1960 comme D. F. Medhurst et J. Parry Lewis (1969), entraîne les villes concernées sur la pente du déclin aussi bien physique qu'économique et social.

Il s'agit alors pour les autorités locales de trouver des solutions capables d'enrayer ce déclin et de rendre à la ville son dynamisme passé.

Les politiques mises en place prennent alors le nom de politiques de renouvellement urbain « urbain *renewal* » : politiques qui portent tout d'abord sur la réhabilitation du bâti, l'amélioration du cadre physique et de l'environnement (notamment au niveau des friches industrielles), ce qui doit permettre de rendre le secteur concerné plus attractif pour de futurs investisseurs et de nouvelles activités.

Ces opérations physiques s'accompagnent d'interventions économiques (incitations à l'investissement, développement de partenariats) et d'actions sociales visant par exemple à favoriser le retour à l'emploi de la population au chômage.

Plus que la simple reconversion économique d'un secteur en friche, le renouvellement urbain apporte une réponse globale à la crise de la ville industrielle des années 1970-1980.

L'expression *renouvellement urbain* est entourée aujourd'hui d'une nébuleuse, comme cela arrive pour les termes « à la mode », que l'on utilise trop, de manière galvaudée, à tort et à travers. A.Charre<sup>48</sup> souligne l'ambiguïté de cette notion par « *La diversité même des énonciations comme celle de son contenu réel rendent de fait difficiles, et l'approfondissement de ce concept, et la formulation globale des politiques à conduire à son propos. Car il s'agit d'un phénomène global comme en témoigne l'expression américaine « urbain renewal » il est parfois défini comme une nécessité d'action sur des secteurs urbains qui réclament des actions coordonnées, par suite d'évolutions urbaines suscitant des inquiétudes à un titre ou un autre ...* »

Le renouvellement d'après le *Petit Robert*, est le « remplacement de choses, de gens, par d'autres semblables ». C'est aussi le « changement complet des formes qui crée un état nouveau », ainsi que la remise en vigueur dans les mêmes conditions. .

On oscille donc toujours, avec l'idée de renouvellement, entre un pareil réactivé et un changement radical. Le préfixe *re-* montre que l'on a affaire à des sites où l'on refait la ville sur la ville, le renouvellement s'apparente alors aux notions de régénération, restructuration urbaine ; le renouvellement contient les deux notions de réhabilitation et de rénovation qui ont des définitions plus précises en terme d'action sur la ville. Dans tous les cas, on a bien l'idée de mutations urbaines qui participent de la production de la ville, et de sa reproduction, ce mode s'opposant au mécanisme d'expansion urbaine et ses dérivés (étalement urbain,...).

---

<sup>48</sup> A.CHARRE - *les nouvelles conditions du projet urbain « critique et méthodes »* - Editions, Mardaga - France 2001 - page 67.

Si le terme, très en vogue, vient en quelque sorte requalifier aujourd'hui une politique de la ville déjà en place depuis plusieurs années, l'utilisation de la notion de renouvellement urbain marque aussi une volonté plus forte de restructurer la ville, de maîtriser son développement, de la recentrer sur elle-même et de l'insérer dans les problématiques du développement durable.

Il s'agit en fait, de rompre avec une pratique antérieure ancienne, ancrée dans les habitudes urbanistiques, qui consistait à créer, en dehors du territoire déjà urbanisé de la ville, les ensembles de construction dont avait besoin sa croissance, tant pour l'habitat que pour les activités.

Ainsi, et face à l'étalement urbain, et aux nécessités environnementales, sociétales et économiques du développement durable, reconstruire la ville sur elle-même, sans consommer de nouveaux terrains vierges est devenu incontournable. Le renouvellement urbain tente de faire face à ce problème en densifiant le tissu urbain existant. La ville de demain doit évoluer sur elle-même et sa croissance se fera par mutation du tissu urbain.

Par définition, le renouvellement urbain est une forme d'évolution de la ville. C'est une notion large qui désigne une action de reconstruction de la ville sur elle-même. Cela permet en particulier de se pencher sur les divers dysfonctionnements des quartiers anciens. C'est un outil privilégié de lutte contre la paupérisation, contre l'habitat indigne, les « villes dortoirs » et la ségrégation sociale. Dans ce contexte, le renouvellement urbain se définit comme « un nouveau mode de développement et de fonctionnement de la ville visant à économiser les espaces et l'énergie, à régénérer les territoires urbains dégradés et à accroître la mixité sociale (Jegouzo, 2001, p.12)<sup>49</sup>.

En somme, Le renouvellement urbain est, dans le domaine de l'urbanisme opérationnel, une forme d'évolution de la ville qui désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de son bâti. Il vise en particulier à traiter les problèmes sociaux, économiques, urbanistiques, architecturaux de certains quartiers anciens ou dégradés,

---

<sup>49</sup> Jegouzo Yves (2001) *La loi SRU*. Dossier in L'actualité juridique - droit administratif, 20 janvier 2001, p. 9-17

ainsi qu'à susciter de nouvelles dynamiques de développement notamment économiques, et à développer les solidarités à l'échelle de l'agglomération (meilleure répartition des populations défavorisées, au travers de l'habitat social notamment). C'est un outil privilégié de lutte contre la paupérisation, contre l'habitat indigne et, et la ségrégation sociale et spatiale (pour faire face au risque de la gentrification) au sein des agglomérations.

Cette activité de renouvellement urbain, ancienne et d'intensité variable, a également connu des modalités différentes de mise en oeuvre au cours du temps. À ce titre, on peut distinguer deux formules principales qui coexistent encore aujourd'hui: le renouvellement spontané (la formule la plus ancienne) et le renouvellement planifié.

### **1.1. Le renouvellement urbain spontané, *d'initiative privée,***

En terme d'action sur la ville, le renouvellement urbain n'est pas nouveau : la restructuration de la ville sur elle-même est un phénomène « naturel » qui s'opère depuis toujours dans la constitution de la ville. On a toujours démolit pour mieux reconstruire. Certaines périodes de l'histoire ont été effacées par le mécanisme de destruction des monuments et de reconstruction. Bien souvent en se servant des fondations, ou en utilisant des matériaux récupérés, niant d'ailleurs toute notion de patrimoine.

Le renouvellement est donc l'un des deux modes de la production de la ville, avec l'étalement urbain. Jusqu'au XIX<sup>ème</sup> Siècle, la ville se construisait par l'initiative privée dans une logique de marché qui n'était soumise à aucun droit. Le droit de l'urbanisme et plus globalement l'intervention de l'acteur public (urbanisme opérationnel) dans l'aménagement de la ville remonte à la fin du XIX<sup>ème</sup> Siècle notamment pour des objectifs de salubrité et de sécurité (Haussmann à Paris).

Ainsi l'acteur privé est celui dont l'action sur la ville est la plus ancienne et même le plus courant de la construction et de l'aménagement d'une ville.

Par conséquent il existe bien un renouvellement de la ville qui est spontané et se fait par le libre jeu du marché.

## **1.2 Le renouvellement planifié, d'initiative généralement publique,**

Son action est généralement concentrée sur un espace circonscrit, ou encore d'initiative publique car il a lieu dans le cadre d'opérations planifiées d'aménagement.

On observe ici une forme de renouvellement bien plus récente que le renouvellement diffus. En effet, les procédures planifiées de renouvellement n'existaient pas aux époques antérieures.

Pour exemple, en France, le renouvellement planifié trouve ses racines les plus profondes dans le fameux édit de 1607, plus précisément dans son article 05 instituant les plans d'alignement, et donnait à l'administration le pouvoir théorique de contraindre les particuliers à respecter ces plans, empêchant les empiétements sur la voie publique de façon à faciliter la circulation.

En fait, C'est le Préfet Haussmann qui a mis au point la formule du renouvellement planifié la plus efficace, en le concevant comme une opération d'urbanisme complète<sup>50</sup>, associant un véritable remembrement urbain à une opération de démolition et de reconstruction : la réalisation des percées intégrait en effet la maîtrise foncière d'un secteur, son dégagement, sa viabilisation, et finalement sa reconstruction en accord avec un plan d'ensemble.

D'autres opérations urbanistiques ont par la suite perpétué ces premières expériences de renouvellement urbain planifié, notamment à l'occasion d'opérations de percées qui se sont réalisées dans des villes de province, ou dans d'autres villes du monde (Bruxelles, Mexico, Barcelone, ...). Mais toutes ces opérations ne correspondent qu'à des répliques, dans l'ensemble, elles se contentent de suivre l'exemple parisien et la méthode des percées de Haussmann.

---

<sup>50</sup> Il s'agit des célèbres opérations de Haussmann menées à Paris à partir de 1852, qui seront imitées dans le monde entier et donneront à la capitale son aspect actuel.

## **2. Les dimensions du renouvellement urbain, ou la morpho-sociale,**

Marion Desjardins<sup>51</sup> définit le renouvellement urbain comme « l'ensemble des interventions mises en œuvre dans les quartiers en crise, en vue d'améliorer leur fonctionnement et de favoriser leur insertion dans la ville. Ces interventions empruntent plusieurs voies et vont de la restructuration des immeubles de logements, l'amélioration de la desserte des transports, la création de nouveaux services publics, à l'implantation d'entreprises et l'accompagnement social des habitants ».

L'innovation donc, induite par le renouvellement urbain consiste en l'idée d'accompagner l'action physique (la dimension morphologique) par des actions économiques et sociales (la dimension sociale-économique).

Le but étant de faire une reconquête globale, de favoriser les partenariats public-privé, de réinsérer les quartiers dans la ville et d'agir dans une volonté de développement durable.

Le renouvellement urbain peut alors être défini comme une politique ou une action globale visant à reconquérir un secteur urbain en déclin suite à une crise de son activité originelle, grâce à des aménagements et à des améliorations du cadre bâti et de l'environnement ainsi qu'un accompagnement économique et social, dans l'idée de réintégrer le quartier dans la ville et de l'insérer dans un processus de développement durable.

L'objectif étant donc, de transformer des quartiers en difficulté, dans le cadre d'un projet urbain cohérent.

---

<sup>51</sup> Marion Desjardins, *Renouvellement urbain, l'urbanisme au service du social*, DIV, août 2002

## 2.1. La dimension morphologique, *construire la ville sur la ville*,

Il est incontestable que le renouvellement urbain morphologique a toujours existé. Tout comme nos organismes renouvellent régulièrement leurs cellules pour continuer à vivre, les villes ont aussi renouvelé leur contenu depuis leur création, pour se succéder à elles-mêmes tout en modifiant leur aspect général et leurs extensions.

Toute ville est ainsi touchée par le phénomène du renouvellement urbain, même si ce processus a connu des intensités variables dans le temps et selon les contextes locaux qui l'ont favorisé.

La géographie particulière des villes est aussi un facteur de transformation. La forme des villes peut favoriser le renouvellement urbain : « quand l'étendue est limitée, on a tendance à construire en hauteur, pour loger le maximum de gens ou d'affaires sur le minimum de place.

Dans les villes fortifiées, il fallait se serrer à l'intérieur des remparts, et ceci explique l'étroitesse des rues et le rapprochement des maisons dans les vieux quartiers historiques »<sup>52</sup>. Les villes fermées, entourées d'une lourde ceinture de murs et de fossé, emprisonnées dans leur corset d'acier et de pierre, n'ont pour seul espace d'extension à faible coût que leur propre tissu, elles se sont donc plus intensément renouvelées (physiquement) que les villes ouvertes.

Ce processus de renouvellement connu est désigné par des termes assez divers : ravaudage, recyclage, régénération, remodelage, changement, restructuration, « la ville sur la ville » ... Chaline<sup>53</sup> (1999) parle même d'un « urbanisme de la transformation » qui s'opposerait à un « urbanisme de création et d'extensions périphériques ».

---

<sup>52</sup> Beaujeu Garnier J. (1995) Géographie urbaine. Paris, Armand Colin, p.71

<sup>53</sup> Chaline Claude (1999) *La régénération urbaine*. Paris, PUF coll. QSJ n°3496, 127 p.

## **2.1.1. Les opérations classiques du renouvellement morphologique, *une somme de termes avec le préfixe « re »***

### **2.1.1.1. La réhabilitation,**

Selon le dictionnaire « Le Robert », la réhabilitation signifie : « le fait de restituer ou de regagner l'estime, et la considération perdus... Réhabilitation d'un auteur tombé dans l'oubli... Réhabilitation d'un quartier, d'immeubles vétustes, leurs remise en état d'habitation ».

M. Saïdouni<sup>54</sup> définit la réhabilitation urbaine comme « cette action, assez récente dans le discours et la pratique urbanistique, a pour objectif l'intégration de secteurs urbains marginaux au reste de la ville, par des interventions aussi bien sur le cadre physique que sur le cadre social ».

La réhabilitation donc ne se limite pas exclusivement à la conservation, mais peut introduire la transformation de l'existant tout en vérifiant les potentialités qui peuvent être valorisées pour satisfaire le côté fonctionnel et social. En fait, la réhabilitation est la valorisation d'un patrimoine architectural ou urbain par le renouvellement de ses valeurs immobilières et l'amélioration des conditions de vie de ses habitants.

Avec Pascal Joffroy, un nouveau seuil est abordé. En effet, dans son ouvrage, « la réhabilitation des bâtiments », il écrit « après le temps de l'accumulation urbaine, voici venu le l'ère de la transformation : celle de l'héritage qu'il faut gérer, de la réalité qu'il faut accepter...il faut admettre aujourd'hui l'impureté et l'hétérogénéité de nos acquis, issus à la fois de la ville historique et de la ville moderne. Apprendre à réparer et à valoriser le paysage urbain constitué devient un thème majeur ».

### **2.1.1.2. La restauration,**

D'après M. Saïdouni<sup>55</sup>, la restauration est « ce type d'intervention urbanistique se limite au cas de figure d'une entité à identité culturelle et /ou architecturale menacée, qui réclame des mesures de sauvegarde ».

---

<sup>54</sup> Maouia Saïdouni, éléments d'introduction à l'urbanisme, éditions Casbah, 2000, p.130

<sup>55</sup> Op. Cit. p.129.

La restauration est considérée comme la sauvegarde ou la réfection, de part leur valeurs patrimoniale, esthétique ou artistique, de tout ou une partie d'édifices architecturaux, ou d'ensembles monumentaux, de quartiers ou de centres urbains entiers, légués par l'histoire et endommagés par le temps et l'homme.

Par ailleurs, la charte de Venise dans son article 09, considère la restauration comme : « une opération qui doit garder un caractère exceptionnel. Elle a pour but de conserver et de révéler les valeurs esthétiques et historiques du monument et se fonde sur le respect de la substance ancienne et de documents authentiques... la restauration sera toujours précédée et accompagnée d'une étude archéologique et historique du monument ».

### **2.1.1.3. La rénovation,**

Au sens strict, il y a rénovation quand un nouveau bâti est édifié en lieu et place de celui qui lui préexistait.

L'objectif de la rénovation selon M. Saïdouni<sup>56</sup> est qu'elle « adapte une entité donnée à de nouvelles conditions d'hygiène, de confort, de fonctionnement, de qualité architecturale et urbanistique. Cette intervention est de nature beaucoup plus radicale...La modernisation urbaine a imposé la rénovation comme principal type d'intervention à l'intérieur des villes, mais la contrainte de plus en plus présente de patrimoine urbain a réduit le recours à ce procédé radical de transformation des espaces urbains ».

L'objectif de la rénovation de cette opération étant de restituer aux anciens centres urbains une structure et une architecture compatibles avec les exigences d'esthétique et de salubrité. L'action peut aller donc jusqu'à la démolition et à la reconstruction des bâtiments sur des emprises remembrées, avec élargissement des voies publiques.

Par ailleurs, les immeubles présentant un intérêt certain ou qui sont des témoins du passé seront conservés et classés patrimoine urbain.

---

<sup>56</sup> Op. Cit, p.128

Il y'a lieu de préciser que cette opération est très onéreuse. Son coût est à la fois d'ordre financier et aussi et surtout social. L'intervention dans des tissus constitués, situés au cœur des agglomérations, fait que la valeur vénale du foncier soit élevée, à laquelle il faudrait rajouter la valeur du bâtiment, les coûts de la démolition, de la remise en état et/ou de la reconstruction.

Tout ceci, une fois l'opération terminée, rend le coût de cession ou de location des logements neufs ou remis en état très élevé. De ce fait, la structure sociale des quartiers rénovés change de caractère, engendrant une certaine ségrégation sociale : c'est le phénomène de gentrification<sup>57</sup>.

Un des enjeux justement, du renouvellement urbain est de corriger ce type de dérive de la rénovation par la mixité sociale.

#### **2.1.1.4. La restructuration,**

Généralement lourde en procédure, et budgétivore, la restructuration consiste en une réorganisation d'un bâtiment isolé ou d'un quartier en entier par la modification de ses éléments structurants. En fait, la restructuration introduit une nouvelle configuration des entités urbaines hétérogènes, dégradées en les remodelant par un changement radical assez vaste, aussi bien au niveau de son tracé que de son cadre bâti.

Zucchelli A. résume cette notion comme « l'ensemble des dispositions et des actions administratives, juridiques, financières, et techniques coordonnées et décidées par les responsables de la gestion urbaine avec les partenaires publics et privés pour intervenir dans certaines parties de la ville existantes »<sup>58</sup>.

---

<sup>57</sup> Occupation dans les centres urbains d'une couche sociale aisée au lieu et place des premiers habitants en situation difficile.

<sup>58</sup> Zucchelli Alberto, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, éd. OPU, 1984, p.306

Tableau n°02 : Comparaison entre les opérations classiques et celles du renouvellement urbain

	<b>Opérations classiques d'aménagement</b>	<b>Projets de renouvellement urbain</b>
Etude de projet urbain	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ projet complet sous un périmètre délimité</li> <li>➤ Maître d'ouvrage sous l'autorité de la collectivité publique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Démarche partenariale entre plusieurs maîtres d'ouvrage</li> <li>➤ Etape de processus plus long</li> </ul>
Achat de terrain	Effectué par l'aménageur	Processus complexe d'échanges entre maîtres d'ouvrage
Démolitions	Effectuées par l'aménageur	Chaque propriétaire de logements à démolir est maître d'ouvrage de ses démolitions
Relogements	Assurés par : - les vendeurs de terrains à aménager - ou par l'aménageur - ou par les bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Pièces maîtresses du renouvellement urbain, les stratégies et modalités de relogement.</li> <li>➤ L'objectif est de concilier la nécessité de diversification sociale et urbaine et la réponse aux besoins des locataires, la préservation de leur droit.</li> </ul>
Rétrocession de terrains constructibles	L'ensemble des ventes effectuées par l'aménageur	Vente par chacun des maîtres d'ouvrage propriétaires anciens du terrain, excepté d'un aménageur et double cession
Aménagement du domaine public	Toutes opérations de travaux d'équipement et d'aménagement par l'aménageur	Maîtrise d'ouvrage APC, ponctuellement interventions d'autres opérateurs : bailleurs, collectivités...
<b>En résumé :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Opérateur unique</b></li> <li>➤ <b>Lisibilité de l'intervention</b></li> <li>➤ <b>Caractère fini de l'intervention</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Opérateurs multiples</b></li> <li>➤ <b>Complexité des interventions</b></li> <li>➤ <b>Caractère progressif du projet</b></li> </ul>

## **2.2. La dimension socio-économique, la *mixité et le développement social une gageure,***

Comme le dit Olivier Brochard<sup>59</sup>, « on ne peut pas dissocier l'urbain du social ».

L'innovation donc, induite par le renouvellement urbain consiste en l'idée d'accompagner l'action physique par des actions économiques et sociales, de faire une reconquête globale, de favoriser les partenariats public-privé, de réinsérer les quartiers dans la ville et d'agir dans une volonté de développement durable.

Le renouvellement urbain peut alors, aussi être défini comme une politique ou une action globale visant à reconquérir un secteur urbain en déclin suite à une crise de son activité originelle, grâce à des aménagements et à des améliorations du cadre bâti et de l'environnement ainsi *qu'un accompagnement économique et social*, dans l'idée de réintégrer le quartier dans la ville et de l'insérer dans un processus de développement durable.

Les problèmes de gestion urbaine notamment ceux liés au volet social sont des problèmes anciens et délicats. Toutefois, ceux-ci ont pris au XXème siècle une ampleur inhabituelle dans les villes surtout occidentales, du fait des masses innombrables et diversifiées impliquées dans nos organismes urbains, et du fait du zoning qui distribue l'espace social de la ville en le segmentant en quartiers pauvres, intermédiaires et riches.

Les premières émeutes urbaines remontent au début des années 1960 aux USA, et ce n'est qu'à partir des années 1970, que les grandes villes d'Europe connurent ces problèmes, avec la crise du pétrole et avec les premiers constats des dégâts causés par l'urbanisation galopante des années 1950 et 1960 et par son approche fonctionnaliste.

Cette crise urbaine a vu certaines catégories sociales, les plus modestes, vont se trouver en situation difficile, alors que d'autres réussiront à se maintenir (les classes moyennes) voire à développer leur richesse (les classes aisées). Les conséquences de cet inégal développement social vont affecter la ville dont certains quartiers vont

---

<sup>59</sup> Olivier Brochard, chargé de mission à la Direction Interministérielle à la Ville (DIV)

sombrier dans les problèmes (chômage, drogue, délinquance) et la dépréciation alors que d'autres seront épargnés, voire même valorisés par ces évolutions.

Plusieurs actions ont été engagées dès l'apparition des premiers problèmes pour essayer de les résoudre. En effet, la première mesure prise était celle de limiter la construction des grands ensembles, voire la démolition de certains d'entre eux à travers toute l'Europe. Parallèlement il a été lancé les premières opérations de réhabilitation des logements sociaux, en veillant à associer des interventions sociales aux interventions sur le bâti. L'objectif poursuivi étant :

- La réhabilitation physique des immeubles et rétablissement de la dignité des habitants,
- corriger les erreurs en intervenant aussi sur l'image du quartier, par le traitement des espaces extérieurs au logement, et implication des habitants dans les décisions à prendre pour l'avenir de leur quartiers.
- et parfois, l'action économique visant à injecter l'artisanat et les entreprises dans ces secteurs pour absorber et/ou atténuer le chômage.

La nouveauté de ces solutions consistait en fait, à résoudre localement les difficultés dans le cadre d'un dialogue avec les habitants. La consultation préconisée permet d'introduire du local dans la résolution des problèmes et donc de s'écarter des solutions toutes faites, conçues « en haut » et appliquées « en bas » localement. On est déjà loin à ce moment de l'Etat omnipotent qui décidait la règle et l'appliquait en maître absolu.

De ce qui précède, on relève de nouvelles solutions urbaines, qui tendent vers une prise en compte plus large des problèmes. Le temps où l'on traitait ces problèmes uniquement par une conception structuraliste de la ville, justifiant l'approche fonctionnaliste et sectorielle est décidément, et définitivement révolu.

### **3. Le montage des opérations de renouvellement urbain**

#### **3.1. Constituer un comité de pilotage pertinent**

L'organisation d'une opération de renouvellement urbain s'effectue autour d'un partenariat de projet, constitué au minimum de :

### **3.1.1. Les collectivités locales, acteur central du renouvellement.**

Les collectivités locales (communes) sont, sans conteste, un acteur central de la chaîne du renouvellement urbain. Elles le sont, tout au long de la chaîne. En effet :

- Elles sont en amont, inévitablement en première ligne face aux dysfonctionnements urbains, face aux dérives sociales, face à la déqualification et au dépérissement de certains sites, face à des demandes plus ou moins formalisées des populations et des activités.
- Elles le sont en tant qu'initiateur (ou en tant que porteur et indispensable relais) de projets et d'actions destinées à apporter des solutions pour que ces sites fonctionnent mieux, puissent se renouveler, rentrent dans un processus de valorisation.
- Elles le sont en tant que maître d'ouvrage majeur du projet et de ses différentes composantes, en tant aussi que conducteur principal du projet.
- Elles le sont en tant que « responsables politiques » vis à vis des autres partenaires publics et privés et vis à vis des habitants du site et de l'ensemble de la population de la ville.
- Elles le sont vis à vis du suivi des opérations et des actions et de leur bonne mise en oeuvre, de leur réalisation, de leur efficacité.

Bien entendu, En fonction de leurs compétences en matière d'urbanisme, elles doivent :

- Exercer le pilotage de l'action et le mode d'organisation du projet
- Définir les stratégies à développer, le programme d'action
- Mobiliser les différents partenaires publics et privés
- Valider les différentes étapes du déroulement du projet
- Concevoir la mobilisation de la population et des propriétaires privés

### **3.1.2. L'Etat –Ministères, Wilaya, Daïra, Directions déconcentrée, initiateurs et Financeurs des politiques d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie,**

- Développent des mesures concernant les quartiers anciens, comme l'aide à l'amélioration du cadre bâti
- Apportent notamment des subventions à des populations de faibles ressources,

- Mettent en place des dispositifs d'aide sociale aux populations défavorisées pour l'accès au logement ou le maintien dans le logement,
- Participent à la maîtrise d'ouvrage de certaines opérations de réalisation,
- Assurent la protection du patrimoine
- financent et prennent en charge des parties communes des copropriétés,
  
- Font participer les établissements financiers aux opérations de renouvellement - telle la CNL (la Caisse Nationale du Logement) chez nous, la CDC (la Caisse des dépôts et des consignations) en France-, pour :
  - Aide à la conception et à la gestion des projets, par des crédits d'ingénierie, en cofinancement aux côtés des collectivités et de l'Etat
  - Investit dans le cadre de partenariats publics / privés, pour la réalisation d'opérations immobilière et foncière dans les quartiers en renouvellement
  - Facilite les opérations par la mise en place d'un dispositif d'avances sur subventions et assure ainsi la trésorerie des opérations
  - Prête aux collectivités ou aux aménageurs pour la réalisation d'équipements ou d'aménagements publics

### **3.1.3. Habitants et acteurs privés, partenaires à part entière,**

Les acteurs publics doivent développer la communication de projet, en vue de mobiliser l'intérêt et l'adhésion de toutes les parties concernées. Ils doivent apprendre à dialoguer, et construire des partenariats, tant avec la population qu'avec tous les acteurs économiques.

En effet, La participation des habitants est un enjeu important certes, mais difficile à concrétiser. Les habitants du quartier sont concernés au premier chef, mais aussi les habitants qui n'y habitent pas et qui construisent une image plus ou moins marquée du territoire.

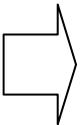
Il ressort de toute analyse sur les territoires du renouvellement urbain que deux «populations» sont à prendre en compte : les habitants du site, ceux qui y vivent, mais aussi parfois ceux qui y travaillent et puis les «autres» à l'échelle de la ville, ou de

l'agglomération, qui se font une idée du territoire qui véhiculent une image, un marquage du territoire.

L'implication de la population est un long et patient processus qui suppose de pratiquer, une écoute attentive, une information durable et accessible et de mener une communication régulière et solide selon des modes diversifiés et adaptés. Il y a nécessité d'un grand souci de pédagogie et de rapprochement des «langages» entre la population et l'ensemble des acteurs, maîtres d'ouvrage et maîtres d'oeuvre.

Au delà, cela demande aussi de recourir à des formes diverses de participation et d'implication (conseils ou commissions municipales, associations locales, manifestations ponctuelles, expositions, etc..).

L'organisation de la maîtrise d'ouvrage de projet :

- Le **comité de pilotage**  
Présidé par la commune
- 
- réunit les différents **acteurs** publics impliqués
  - décide des **objectifs**
  - décide de la **stratégie urbaine**
  - établit le **programme d'actions**
  - référence les **moyens** que chaque partenaire s'engage à consacrer

Pour la conduite du projet

Un chef de projet Coordonne l'ensemble des opérations menées directement sous la maîtrise d'ouvrage de :

- La wilaya : directions déconcentrées - DUC, DLEP, DAL, DHW, DTP...
- prestataires publics, tels l'OPGI, l'Agence Foncière, Agence Régionale d'Urbanisme (créée récemment)....
- prestataires privés (qui peuvent être aussi des propriétaires)

Le chef de projet rend compte de l'exécution de l'ensemble du programme au comité de pilotage et prépare les décisions à prendre au cours de la réalisation du projet.

## **3.2. Le montage financier d'une opération de renouvellement urbain**

Une opération de renouvellement urbain concerne un périmètre dans la plupart des cas déjà bâti ou affecté à des usages urbains actuels ou passés. La « libération » du terrain constitue alors une phase préalable à tout réinvestissement urbain. Or, le coût d'acquisition du gisement foncier s'alourdit considérablement,

- d'une part parce que n'importe quel usage urbain est d'une valeur beaucoup plus élevée que celle d'un usage agricole par exemple,
- d'autre part et surtout parce que s'y ajoutent les coûts de « libération » du sol.

### **3.2.1. Structure des coûts de l'opération,**

- Les coûts d'études d'expertises et de conception du projet

Ces coûts sont généralement engagés par la collectivité locale porteur du projet ou l'opérateur qu'elle a désigné.

Ces coûts peuvent éventuellement faire l'objet de subventions au titre des politiques menées par l'Etat.

- Les coûts d'acquisition et de la gestion

Ces coûts sont pris en charge par l'opérateur du portage foncier (collectivité locale, Agence Foncière ou autre).

- Les coûts de requalification et de restructuration

Ces coûts peuvent être couverts par un dispositif de subvention de l'Etat, ou de la collectivité locale dans le cadre de ses plans communaux de développement.

- Les coûts d'aménagement (et de construction)

Ces coûts traduisent le programme retenu dans le cadre du projet.

Ils peuvent faire l'objet de préfinancement par l'Etat ou la collectivité locale au regard de la vocation sociale de ces opérations : logement social, espaces verts, accueil d'entreprises, etc.

- Les coûts fonciers admissibles par l'opérateur

Ces coûts résultent d'une confrontation entre les coûts d'aménagement et de construction, et les recettes de cessions ou de la mise en location attendue à l'achèvement de l'opération.

- Les recettes de cessions et de mise en location

Les recettes de cession et de mise en location traduisent la réinsertion du site dans une économie « normale de la ville ».

Elles ne sont pas incompatibles avec les objectifs de mixité (aides à la personne, politique de peuplement...).

- Le différentiel des charges foncières

Le différentiel de charges foncières résulte de la confrontation entre les charges foncières après achèvement de l'opération et celle admissible par l'opération.

Pour les opérations de renouvellement urbain, et à l'exception de contexte de marchés immobiliers très porteurs, ce différentiel de charge foncière est négatif et il nécessite une prise en charge financière publique pour ne pas rendre l'opération impossible.

### 3.2.2. Exemple de structure de coût et de financement :

Tableau n°03 : Exemple de structure de coût et de financement

<b>Exemple d'une structure de bilan de renouvellement urbain</b>	<b>COUTS</b>	<b>FINANCEMENTS</b>
1. Etudes préalables, autofinancés par la collectivité publique	0.2	0.2
2. Acquisitions foncières	4.0	
3. - Restructuration foncière, démolition, dépollution, - Subvention restructuration foncière (Etat, APC)	1.0	1.0
5. Aménagement (réseaux, VRD...)	1.5	
6. Vente droits à bâtir ou loyers actualisés		2.2
7. Déficit restant à financer $(2) + (5) - (6) = (7)$		3.3
<b>TOTAL</b>	<b>6.7</b>	<b>6.7</b>

Source : Vade-mecum du renouvellement urbain, 2004

#### 4. L'exemple d'un renouvellement urbain, Roubaix, ville « renouvelée »,

##### **Introduction,**

La spécificité du développement de la ville de Roubaix réside essentiellement dans la reconquête d'un centre-ville qui était devenu fantomatique. Durant le XXe siècle, la ville a mené de nombreuses actions souvent infructueuses en faveur de son développement. Au début des années 1990, Roubaix entreprend de se reconstruire sur elle-même et devient le berceau de la Ville Renouvelée. Cette dynamique urbaine vise les rééquilibres sociaux comme la valorisation spatiale. Au-delà des stratégies urbaines traditionnelles, elle fait converger de multiples objectifs pour retrouver une image positive de la ville.

Deux études thématiques s'intéressent l'une aux magasins d'usine, l'autre aux politiques de l'habitat menées dans la ville. Le tout permet de questionner en guise de synthèse, la notion de projet urbain dans ce cadre spécifique de la ville renouvelée.

##### **Problématique du site**

En organisant la reconquête du centre ville sur tous les fronts (économique, social, culturel, urbain, architectural...), la ville a entamé depuis plusieurs années un lent et constant travail dans l'épaisseur même de tous les composants de la ville. Cependant, les difficultés persistent et les changements occasionnés ne profitent pas équitablement à toutes les couches de la population. Les emplois créés sont essentiellement pourvus par une population étrangère à la ville.



De façon paradoxale, le taux de chômage peine à descendre sous les 20%, alors que l'offre d'emploi excède nettement la population résidente.

Depuis le milieu du XXe siècle, la ville a pourtant entrepris de

Photo n°01 : Usine de textile à Roubaix –

Source :

Laboratoire LACTH (ENSAPLille)

nombreuses actions en faveur de son développement. Mais, certaines de ces interventions n'ont fait, par le passé, qu'aggraver des situations déjà problématiques : le centre commercial Roubaix 2000, grand projet des années 1960 ; l'Alma Gare, projet-phare des luttes urbaines des années 1970 ou encore la percée de l'avenue des Nations Unies, important projet urbain des années 1970 à 1990.

Afin d'inverser durablement l'image d'une cité chaotique, et d'effacer celle d'une ville devenue laboratoire urbain, la ville a mobilisé tous les vecteurs du développement au service du renforcement de la centralité.

Cette stratégie urbaine, vise les rééquilibres sociaux autant que la valorisation spatiale. Elle dépasse les procédures traditionnelles et reste originale par le souci de faire converger de multiples objectifs pour reconstruire une image positive de la ville de Roubaix.

#### **4.1. Historique, du « projet de Roubaix » au Grand Projet de Centre-ville**

##### **4.1.1. Historique du site :**

- *1880 – 1945 Émergence d'une politique urbaine municipale*

Jusqu'à la dernière partie du XIXe s, les pouvoirs municipaux n'ont que peu de prise sur l'évolution urbaine. Ce sont les propriétaires privés et surtout le patronat local qui « dessinent » régissent le développement urbain à coup de spéculation foncière.

Photo n°02 : Vue sur un quartier de Roubaix - France



et

Source : Laboratoire LACTH (ENSAPLille)

Après 1863, on assiste à une véritable municipalisation des politiques urbaines et sociales roubaisiennes. Dans un contexte d'explosion démographique et de lutte contre l'insalubrité, la ville est soucieuse de maîtriser sa croissance en la rendant plus rationnelle.

- *Années 1970, « il faut remplacer le textile par d'autres type d'emplois »,*
  - Arrêt définitif de la politique nationale des grands ensembles
  - Désenclavement partiel de la ville avec la percée de l'avenue des Nations Unies
  - Inauguration du Centre Commercial Roubaix 2000,
  - Projet de la municipalité pour le quartier de l'Alma (rénovation urbaine et table rase)
  - Schéma directeur de l'Alma Gare
  - Émergence d'acteurs locaux s'engageant dans les « luttes urbaines »
  - Création du 1er Schéma Directeur de la ville de Roubaix
  - Inscription de la filature Motte-Bossut à l'inventaire des monuments historiques.
  
- *Années 1980 \_ « Prenons acte que Roubaix est une ville industrielle et gardons cet atout »*
  - Création de la SEM Versant Nord Est
  - Mise en place d'un tableau de bord de l'action municipale à Roubaix
  - Visite de François MITTERAND : « Roubaix, ville en péril, est l'exemple même de ce qu'il ne faut pas faire »
  
- *Années 1990*
  - Mise en place du Grand Projet Urbain.
  - Arrivée du métro, ligne 2 dans le centre-ville.

#### **4.1.2. Historique du Grand Projet de Centre-Ville**

Les années 1970 sont marquées à la fois par les espoirs du projet-phare de l'Alma Gare et de ses luttes urbaines et par l'implantation du centre commercial moderniste Roubaix 2000.

Parallèlement, on assiste à la désindustrialisation massive et au déclin de l'ancienne cité textile florissante du début du XXe siècle.

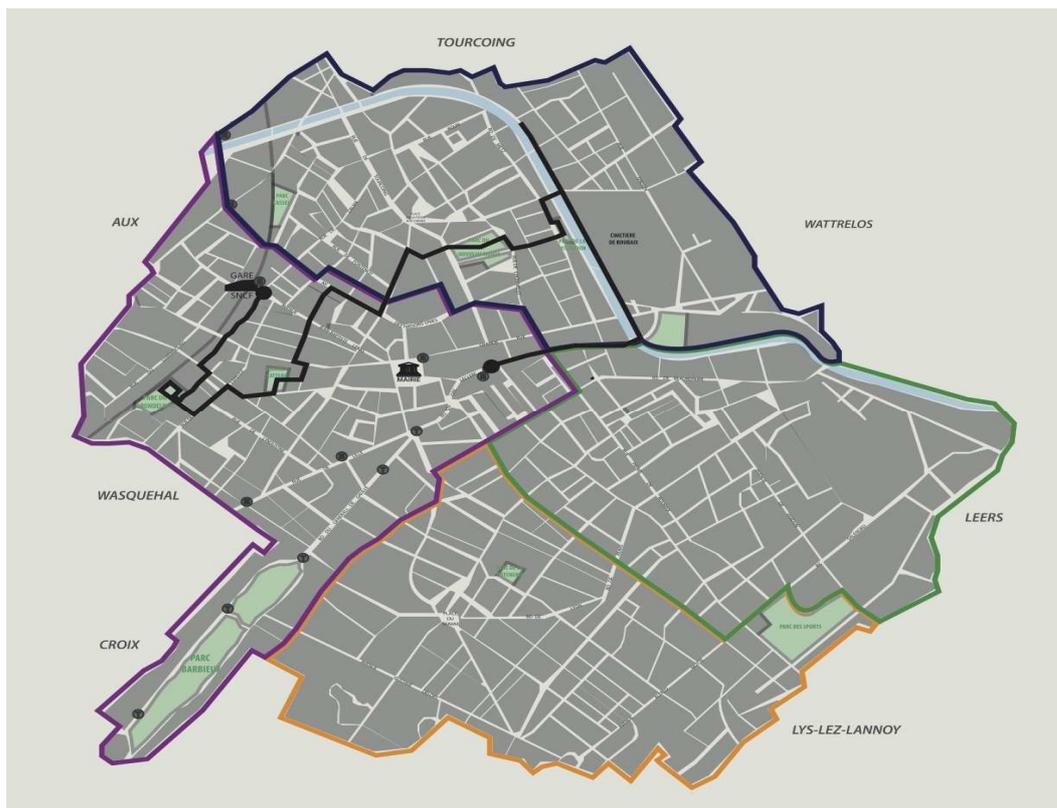
Lourdement affectée par la crise des années 1970, Roubaix doit faire face à la paupérisation et à la dévitalisation progressive de son centre-ville. Par son déclin inexorable durant les années 1980, la ville de Roubaix devient un « contre-modèle » en matière de politique urbaine. Le centre commercial Roubaix 2000 connaît très rapidement un échec retentissant. Des projets innovants comme la Zone de Télécommunications Avancées d'Eurotéléport sont lancés avec l'espoir d'une renaissance de la ville dans de nouveaux domaines d'activités.

Au cours des années 1990, 30 000m<sup>2</sup> de commerces ont disparu du fait de l'attractivité des centres commerciaux qui se développent en périphérie, mais aussi de la ville de Lille. Dès 1994, avec l'application de la politique de la Ville Renouvelée, la reconquête commerciale, économique, sociale, culturelle, urbaine et architecturale du centre de Roubaix devient une priorité : il s'agit de resserrer géographiquement le centre afin de lui conférer une plus grande « densité » commerciale et de permettre le renforcement de la centralité roubaisienne à l'échelle métropolitaine.

- *GPV, le Grand Projet de Ville*

De 1994 à 2000, le Grand Projet Urbain est mis en oeuvre. Il s'agit d'apporter un effort public important à des quartiers nécessitant une reconversion de leur tissu urbain et une mutation économique et sociale. Le périmètre d'actions complète celui engagé dans le cadre du Grand Projet de Centre. En 2001, suite à la réalisation d'un diagnostic urbain, économique et social par les différents partenaires locaux, le GPU devient le GPV Lille Métropole, un dispositif intercommunal pour l'accompagnement des communes et la réinsertion des quartiers en difficulté.

Carte n°01 : Les secteurs d'intervention de l'ANRU (l'Agence Nationale de Rénovation Urbain).



Source : Laboratoire LACTH (ENSAPLille)

Une somme d'études et de projets urbains vient concrétiser le Grand Projet de Ville. Il s'agit entre autres pour :

- *les aménagements urbains*
  - Étude préalable à la restructuration du site de l'Union
  - Plan de référence à l'échelle de la ville et identification des différentes priorités : reconquête du centre-ville
  - Aménagement de la Grand'Place et mise en place de la Zone Franche Urbaine
  - Arrivée du métro ligne 2 dans le centre-ville de Roubaix.
- *Commerce*
  - La rue des Longues Haies est démolie dans le cadre de la rénovation urbaine,
  - Inauguration du centre commercial Roubaix 2000
  - Création du magasin d'usines « à l'Usine »
  - Signature d'une convention d'acquisitions foncières et immobilières de reconquête commerciale du centre-ville

- Ouverture du centre de magasins de marques Mac Arthur Glen
- Création de l'association pour la gestion du centre-ville
- Ouverture de l'Espace Grand'Rue
- Ouverture d'une librairie Furet du Nord dans l'Espace Grand'Rue.

- *Habitat*

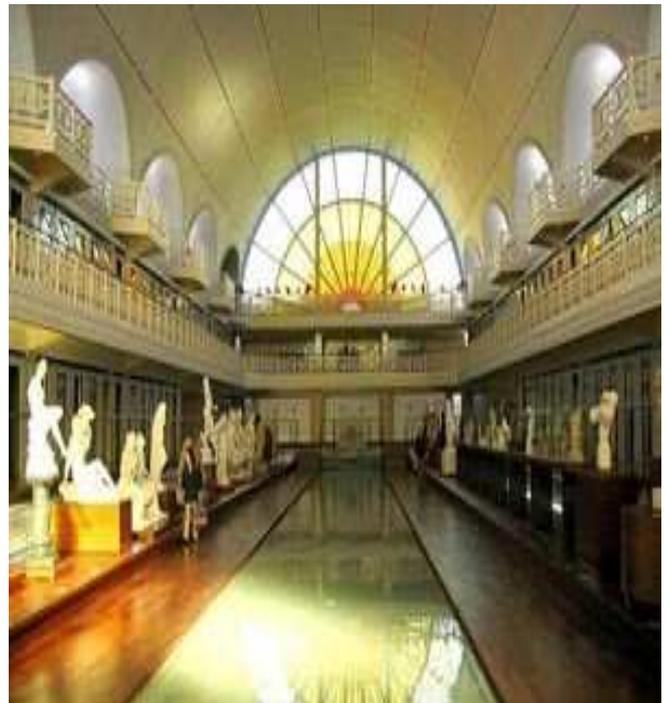
- Les 1 324 courées roubaisiennes rassemblent près de 48% de la population
- Création de l'Office Public des Habitations à Bon Marché

Photo n°03 : Reconversion de la Piscine en Musée des Arts et  
d'Industrie

- Naissance de la ZAC Edouard-Anseele, quartier nouveau de logements collectifs, école et centre commercial
- Début de l'opération de réhabilitation des HBM,
- Création du projet Habitat Patrimoine.

- ✓ *Culture*

- Inscription de l'usine Motte-Bossut à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques : reconnaissance de la valeur



Source : Laboratoire LACTH (ENSAPLille)

patrimoniale de l'architecture industrielle du Nord

- Concours d'architectes sur esquisse pour le projet de réhabilitation de l'usine Motte-Bossut, et Installation des Archives du Monde du Travail dans celle-ci.
- Conversion de la Piscine en Musée des Arts et d'Industrie
- Projet d'agrandissement du musée de la Piscine

## 4.2. Éléments de programme

### 4.2.1. Aménagements urbains

- La Grand Place

- Secteurs opérationnels Grand'Place : parvis de l'Hôtel de ville et de l'église st Martin, abords du métro, etc.

- Programme Aménagements urbains avec arrivée du métro

#### *Le Canal de Roubaix*

- Secteurs opérationnels Quartiers de la Boucle du Canal

- Programme Aménagements des berges et divers projets dans les quartiers limitrophes.

- *Le Métro*

- Site Sept stations sur Roubaix

- Secteurs opérationnels Epeule Montesquieu, Charles de Gaulle, Grand Place...

- Programme Stations souterraines et gare d'échange de transports métropolitains.

#### **4.2.2. Commerce,**

- *Centre Mac Arthur Glen*

- Site 1,5 ha

- Secteurs opérationnels ZAC Edouard Anseele (emplacement de Roubaix 2000)

- Programme - Centre commercial : 15 000 m<sup>2</sup> ;

- Parking : 1 500 places.

- *Centre Grand Rue*

- Site 2,5 ha

- Programme - Centre commercial : hypermarché Géant 8 300 m<sup>2</sup> et galerie marchande 13000 m<sup>2</sup> (cafétéria de 1 500m<sup>2</sup>, des surfaces spécialisées et des boutiques),

- Cinéma le Duplex : 9 salles, 1 800 fauteuils,

- Un parking aérien de 1 500 places sur 3 niveaux, un parking paysager de 50 places ainsi que 3 000 places au centre de Roubaix,

- Bureaux,

#### **4.2.3. Habitat, opération Habitat Patrimoine**

- Programme de 2000 logements réhabilités

- Les opérations de logements privés concernent le quartier du centre-ville,

#### 4.2.4. Culture

- *La Condition Publique*

- Site 2 ha dans le quartier du Pile
- Secteurs opérationnels Place du Général Faidherbe
- Programme « Fabrique culturelle » regroupant : 2 halles de 2 400m<sup>2</sup>, une rue intérieure sous verrière de 15 m de large sur 140 m de long, 244m de façades décorées de briques émaillées et des toits – terrasse. Soit 12000m<sup>2</sup> d'espaces aménagés en : lieux d'exposition, bureaux, espaces de répétition, spectacles, concerts, café-restaurant.

- *Les Archives du Monde du Travail*

- Site 18 240 m<sup>2</sup> shon<sup>60</sup> dont 14 000 m<sup>2</sup> utiles soit 8 000 m<sup>2</sup> d'archives et 6 000 m<sup>2</sup> d'accueil du public,
- Programme - Salles d'archives et salles de lecture, Lieux d'exposition et auditorium,

- *La Piscine, musée des Arts et d'Industrie*

- Site 11 000 m<sup>2</sup>
- Programme Lieux d'expositions permanentes et temporaires
- Ateliers de création Auditorium de 100 places pour conférences et projections ;
- Bibliothèque et tissuthèque ;
- Boutique et restaurant,

- *Le Quartier des Modes*

- Site 1 500 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales dédiées à la mode et à la création
- Programme Boutiques - ateliers, incubateur, etc.



Photo n°04 : Vue sur le quartier des modes

---

<sup>60</sup> Surface Habitable hors Œuvre Nette

### **4.3. Les Acteurs**

#### **4.3.1. La ville de Roubaix**

Aujourd'hui, les alternances municipales répétées ont cédé la place à un contexte politique particulier où le seul véritable enjeu est la renaissance de Roubaix.

La municipalité a engagé, depuis une quinzaine d'années, la ville dans une politique d'action urbaine dynamique. Dans le cadre du contrat de plan 2000-2006, les grandes orientations ont été formulées à travers le Projet de Territoire. L'un des axes

prioritaires fixés dans le document est le projet de reconquête du centre-ville pour lequel Roubaix a bénéficié d'aides successives accordées au titre de la politique de la ville. Récemment la ville a entamé la réalisation d'un

plan de références / Master plan qui vise à mettre en cohérence les projets en cours et à venir. Ce document propose des orientations générales à l'échelle de la ville, tout en guidant les interventions urbaines pour la prochaine décennie.

#### **4.3.2. La SEM Ville Renouvelée,**

À la fin des années 1970, les villes de Roubaix et Tourcoing, confrontées à une crise profonde et durable de leurs activités textiles, décident de réagir. En 1980, elles créent, la Société d'Economie Mixte du Versant Nord Est. Il s'agit, au départ, d'un outil dédié au recyclage des nombreuses friches industrielles.

Situées au coeur même de ces villes, elles résultent de la crise et de l'abandon brutal d'un immense patrimoine architectural, urbain et paysager souvent de grande qualité. Les missions de la SEM consistent à acquérir des sites et des bâtiments industriels délaissés et à y ramener de nouvelles entreprises après rénovation et transformation.

En 1993, la SEM est absorbée par la communauté urbaine de Lille et devient la SEM Ville Renouvelée, un des aménageurs délégués de la Communauté Urbaine. La SEM se positionne depuis en « assembleur urbain », capable d'organiser et de manager les partenariats et les montages les plus complexes.

Elle offre une gamme complète des métiers de la ville : d'aménageur et constructeur à des compétences en matière de gestion de biens et de services et en matière de rénovation de l'habitat. Dans le cadre du projet de centre-ville, elle a assisté la ville de Roubaix dans son rôle d'aménageur délégué en prenant en charge la ZAC Edouard Anseele (Centre Mac Arthur Glen) jusqu'en 2006 et la ZAC de l'Hôtel des Ventes (Centre Grand'Rue).

### **4.3.3. Les partenariats publics / privés**

Au milieu des années 1980, une société parisienne est le premier investisseur privé à venir construire à Roubaix avec le projet Eurotéléport et Les Paraboles. Il faut ensuite attendre les années 1990, pour assister à la réalisation d'une nouvelle opération privée à Roubaix. Cette récente attractivité résulte d'une politique stratégique menée ces dernières décennies par la municipalité.

L'investissement public est allé à la rencontre de l'initiative privée pour créer les conditions de l'émergence de projets privés. Un travail complet sur l'attractivité de la ville a été réalisé au niveau des transports, de la culture, des services, des espaces publics, du cadre de vie, etc. Ces actions ont conduit à un changement notable de l'image de la ville et ont permis d'attirer les investisseurs.

La Ville Renouvelée a constitué un terrain privilégié de rencontres entre les initiatives privées et les initiatives publiques. La résidence des Muséales, fut la première à « amorcer le mouvement » et a profité du voisinage du musée de la Piscine. Son implantation a eu un effet déclencheur sur les investissements suivants.

Depuis, la ville attire de plus en plus d'investisseurs privés tant dans le domaine de l'habitat, que du tertiaire, de nombreux partenariats public/privé ont été mis en oeuvre. Mais cette attractivité reste relative : elle ne concerne pas encore tous les quartiers et couvre un périmètre relativement restreint autour du centre-ville.

Toutefois les nombreux bâtiments industriels à reconvertir ainsi que l'amélioration des espaces publics conduisent le privé à investir dans d'autres secteurs et notamment le long du canal.

#### **4.4. Le Projet**

##### **4.4.1. Le projet de centre-ville**

À Roubaix, l'industrie textile a façonné l'espace de la ville. Un ensemble de quartiers populaires très animés s'est organisé autour d'une centralité plutôt faible très diluée et complexe, à l'inverse d'un hypercentre contemporain. Durant les dernières décennies, les flux piétons et automobiles se sont concentrés sur la place de la Liberté et ont progressivement confiné la Grand Place à une centralité symbolique.

Depuis la seconde moitié du XXe siècle, nombre de réflexions et d'actions ont entrepris de (re)donner au centre de Roubaix une cohérence, une image de marque ainsi qu'un poids réel dans l'agglomération. Axe stratégique du projet de territoire, le projet de centre-ville vise à renforcer la centralité roubaisienne en s'appuyant sur une reconquête des espaces publics, des transports en commun et des axes de circulation, en renforçant l'attractivité commerciale et en développant de nouvelles activités, culturelle entre autres.

Organisé en plusieurs phases, le projet débute par le renouvellement de l'offre commerciale à travers la création de deux ensembles commerciaux. Des morceaux de quartiers environnants sont ensuite intégrés dans la perspective d'un élargissement du centre-ville profitable à des structures importantes comme le Musée de la Piscine. De nombreux prolongements sont progressivement mis en place vers des projets stratégiques du territoire roubaisien comme le pôle d'excellence de l'Union.

Le cumul d'aides, de financements et de dispositifs variés et adaptés contribue à agir efficacement sur le territoire. Le centre-ville semble aujourd'hui devenu polymorphe : à la fois lieu d'échanges entre les différentes populations, centre symbolique, vitrine de la ville renaissante et centre émetteur des décisions politiques. Toutefois, le

chevauchement des différents périmètres d'application propose une définition floue du périmètre de cohérence du centre-ville et freine la réalisation de certains projets. Les objectifs poursuivis par la municipalité sont les suivants :

- *Commerce*

- Renouer avec la dynamique commerciale par l'importation en centre-ville de structures traditionnellement périphériques, mais réinterprétées ici selon les formes urbaines dominantes : la rue commerciale (Mac Arthur Glen),

- *Emploi*

- Stimuler l'économie locale et l'implantation d'activités productrices d'emploi par la création d'une Zone Franche Urbaine ;
- Associer le pôle d'excellence de la Mode (ENSAIT, ESMOD, ...),
- Attirer de nouveaux investisseurs.

- *Formation*

- Développer le pôle universitaire (pour les carrières juridiques et en informatique et statistique, les langues étrangères appliquées et d'info communication ...).

- *Espaces publics*

- Requalifier et valoriser des espaces publics: aménagement de la Grand'Place, projets de parc s'appuyant sur l'étude du canal de Roubaix, place de la Liberté, etc.

- *Logements*

- Engager une politique de mixité de l'habitat qui puisse contribuer à rééquilibrer socialement la population de la ville : favoriser la mixité, limiter l'habitat social, attirer des classes moyennes, développer des partenariats de promoteurs privés, proposer des projets innovants.

- *Culture*

- Assurer le regroupement culturel en renforçant les lieux de diffusion (La Piscine, la Condition Publique...), ainsi que l'enseignement et la production (Ballets du Nord...)
- Poursuivre une politique patrimoniale par-delà les friches industrielles (label Ville d'Art et d'Histoire, immeubles d'activités dans la ZFU) ;
- Renouveler l'image de la ville.

#### **4.4.2. Aménagements urbains,**

- **Les espaces publics**

La volonté municipale a privilégié la qualité urbaine et le travail sur l'espace public comme le premier acte d'une démarche, visant à encourager l'investissement privé nécessaire pour requalifier la ville et la sortir de l'exclusion sociale. Cette action a déclenché de la part de ces investisseurs une inversion du regard et une attention particulière à un secteur géographique. Les quatre axes de l'action sur l'espace public sont : le canal, les grandes infrastructures, les parcs et l'aménagement des quartiers.

Les opérations financées par les investissements publics (la Ville de Roubaix, SEM Ville Renouvelée) ont ainsi porté sur :

- La recomposition de nouveaux espaces publics
- Les divers aménagements liés à la réalisation du métro, de la gare d'échanges des transports urbains collectifs et des nouvelles implantations commerciales,
- La circulation piétonne facilitée dans l'ensemble du centre-ville,
- L'identification de chaque espace et de chaque lieu par un projet spécifique,
- La desserte des projets commerciaux par des voies périphériques au centre-ville.

- **La Grand Place**

En 1993, l'étude est lancée pour l'aménagement de la Grand'Place propose un projet de requalification de l'espace central de la place en créant une structure unificatrice et des limites précises permettant de constituer différents lieux au sein d'un même espace.

Le projet illustre l'aspect symbolique que représente une grande place pour une ville de plus de cent mille habitants, il favorise sa réappropriation par les roubaisiens en tant qu'espace public majeur de la ville. Le maintien d'une continuité piétonnière depuis la Grand'Rue résout de nombreux problèmes dont ceux liés à la circulation et au stationnement.

Le projet évident, simple, économe et durable affirme une présence et une identité forte. Illustration des rapports particuliers entre la ville et la communauté urbaine, le

projet initial a fait l'objet de quelques modifications du fait de l'arrivée du métro (contraintes relatives à la localisation des accès par exemple).

- **Le métro**

En 1999, le métro arrive à Roubaix après une très longue attente et de nombreux débats avec la Communauté Urbaine de Lille. Le prolongement de la ligne 2 était un facteur d'attractivité déterminant pour la venue des nouveaux investisseurs dans le centre. Les transports roubaisiens sont venus s'articuler en centre-ville, à proximité des centres commerçants, sur le site d'Eurotéléport, véritable noeud d'échanges entre le métro, le bus et le tramway. Le métro a rendu le centre-ville plus accessible.

- **Les projets urbains**

Le projet de centre-ville a été mené simultanément à deux autres projets de reconquête du territoire roubaisien situés à proximité : le Canal de Roubaix et le site de l'Union. Cependant, la priorité opérationnelle et financière qui a été donnée au projet de centre-ville a retardé ou a laissé inachevées ces deux interventions. L'aboutissement des travaux du centre permet aujourd'hui de concentrer l'attention et les moyens sur ces secteurs ainsi que sur les autres quartiers de la ville.

- **Le canal de Roubaix**

La fermeture des usines a entraîné l'abandon progressif du canal de Roubaix, voie d'eau longtemps destinée à l'industrie textile. À la fin des années 1980, des études permettent de redécouvrir le canal et les terrains environnants. En 1991, une première étude est menée au niveau du site de l'Union.

En 1993, un concours d'urbanisme international est lancé : un an plus tard, le lauréat, l'urbaniste parisien Christian Devillers, propose un projet urbain qui opère un retournement des quartiers roubaisiens sur le canal. Un plan de référence est élaboré « pour réintroduire de la valeur ». De nouvelles dynamiques sont ainsi identifiées pour l'ensemble des territoires de Roubaix. En 2003, un projet prévoit la remise en navigation du Canal pour 2008.

- **L'Union**

Non loin du centre-ville roubaisien, à cheval sur les territoires de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos, le site intercommunal de l'Union porte sur 250 ha principalement en friches. Au carrefour de trois infrastructures majeures, il est traversé par le canal de Roubaix. Il constitue un territoire métropolitain stratégique à l'histoire ancienne et complexe et aux enjeux multiples, il a fait l'objet de nombreuses études souvent demeurées sans suite. Lors de la révision du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de Lille Métropole (validé en 2002), le site de l'Union est désigné comme *Pôle d'excellence prioritaire*.

Les orientations d'aménagement métropolitaines le choisissent comme pôle économique capable de moderniser et de redynamiser l'économie du versant nord-est de l'agglomération. Le projet proposé prévoit le développement d'un second « centre-ville » autour d'un grand parc urbain. Illustrant la mixité urbaine, il regroupe un pôle image, un pôle de recherche et de formation textile, ainsi que des logements, des bureaux, des équipements publics et des commerces.

#### **4.4.3. Commerce / Economie,**

##### **4.4.3.1. Commerce**

En 1995, dans le cadre du Grand Projet de centre-ville, la ratification d'une convention de reconquête commerciale organise le développement du commerce et de l'artisanat roubaisien autour de trois axes : les linéaires, l'image et la population.

Cette stratégie vise à replacer la ville au sein d'un dispositif commercial d'échelle métropolitaine. Dès l'origine, le projet de centre-ville a davantage été conçu comme un projet de « centre commerçant » que comme un projet urbain. Les objectifs formulés pour « réconcilier la ville et le commerce local et métropolitain » ont été de :

- Conserver à la ville son rôle d'animation, en favorisant les implantations commerciales,
- Assurer l'attractivité des centres-villes et maintenir une offre commerciale de proximité,
- Limiter le développement des pôles commerciaux périphériques,

- Promouvoir la qualité architecturale, paysagère et environnementale des implantations commerciales, en particulier des entrées de ville et des centres commerciaux,
- Conforter le développement du commerce dans les centres-villes, les quartiers, les linéaires urbains.

- **Le centre de marques Mac Arthur Glen**

Dés 1996, la municipalité envisage de développer un second centre de magasins d'usines, en centre-ville. En 1999, le centre de marques Mac Arthur Glen ouvre, permettant à Roubaix de consolider son rôle de « Capitale des bonnes affaires ». Première réalisation du centre commerçant, le centre de marques est un pôle commercial de portée régionale en France et en Belgique. Il regroupe des boutiques de fabricants qui écoulent leurs invendus de l'année. Choix stratégique bien que risqué pour la société britannique actionnaire, le projet Mac Arthur Glen a été au coeur des débats pendant de nombreuses années.

La mise en place d'un Schéma Directeur d'Urbanisme Commercial a permis aux roubaisiens de s'exprimer sur le sujet.

La démarche des responsables a résidé dans la « re-crédation d'une rue à thème ». Située à l'emplacement de l'ancienne rue de Lannoy, elle devait être capable d'attirer une nouvelle clientèle tout en participant à la reprise économique du centre-ville. Le projet a apporté à la ville des emplois, une nouvelle attractivité, une nouvelle population et une taxe professionnelle. Son implantation a exercé une véritable force d'attraction sur les investisseurs potentiels, notamment le groupe Casino, en charge de l'espace Grand'Rue.

- **le Centre Grand'Rue**

Le centre commercial Grand'Rue constitue un pôle de commerce d'échelle plus locale. L'opération visait à redonner une image attractive au centre-ville et à attirer dans les rues de Roubaix une population de salariés travaillant sur place et de Roubaisiens ayant renoncé depuis longtemps à faire leur course dans le centre.

Seul un hypermarché pouvait « créer l'électrochoc nécessaire au retour de la clientèle sur Roubaix ». L'appel d'offre lancé par la municipalité roubaisienne, suivi de longues négociations, a conduit à la création de l'hypermarché et de sa galerie commerçante sur le site de l'ancien Hôtel des Ventes. La présence d'un investisseur reconnu, a eu un impact considérable sur l'économie urbaine, engendrant des plus values et une augmentation du prix du foncier. En 2004, un cinéma, le Duplexe est venu compléter le complexe commercial et de loisirs, formant un ensemble cohérent avec le Centre Grand'Rue et ses logiques financières.

- **Le Contrat de rue de l'Epeule**

Le Contrat de Rue de l'Epeule s'inscrit dans un projet global de « reconquête des linéaires commerciaux dans les quartiers ». Il repose sur une volonté de renouveau commercial et de requalification urbaine du quartier de l'Epeule. Ce quartier a connu de profondes dégradations urbaines et sociales qui ont notamment entraîné le déclin progressif de son artère commerciale majeure, la rue de l'Epeule.

Le Contrat de Rue se base sur la mise en place conjointe d'un périmètre de revitalisation et d'un « périmètre de cohérence ». Celui-ci s'applique au quartier et traite des difficultés et des potentialités des secteurs attenants au « Contrat de rue ». En considérant la rue comme un territoire avec une dynamique propre, ce dispositif d'intervention global professionnalise l'offre et agit sur la réhabilitation du bâti et des commerces.

#### **4.4.3.2. Économie / Emploi**

Avec un taux de chômage de plus de 20%, le retour à l'emploi de la population constituait un axe majeur de la politique locale. Le second axe est la nécessité d'un retour des activités dans le centre-ville. Ces objectifs ont pu en partie être atteints par la mise en place d'un dispositif spécifique : la ZFU (la Zone Franche Urbaine)

- **La Zone Franche Urbaine**

La création de la zone franche urbaine constitue une action complémentaire à la stratégie de renforcement de la centralité commerçante. Cas unique en France, la zone

franche couvre l'ensemble du centre ville : cette caractéristique géographique a attiré nombre d'activités libérales.

Ce dispositif était chargé d'amener des entreprises dans des zones dévitalisées. Sur le plan spatial, cela s'est traduit par la diffusion d'activités dans des quartiers jusque-là principalement résidentiels.

#### **4.4.4. Habitat**

Dans le cadre de la Ville Renouvelée et du projet de centre-ville, l'habitat est devenu une véritable stratégie de reconquête pour la ville de Roubaix. Mais la situation actuelle découle d'une histoire du logement riche et complexe qui, entre expérimentation et réhabilitation, est depuis longtemps au coeur des enjeux politiques, sociaux et urbains de la ville.

##### **4.4.4.1. Rappel historique**

- **Courées**

Au XIXe siècle, l'industrialisation brutale et massive a généré un tissu urbain complexe et a structuré la ville en un ensemble de « quartiers - villages ». Un habitat spécifique est créé par le patronat pour rapprocher la main d'oeuvre des lieux de travail : les courées. La population ouvrière est ainsi concentrée à proximité des usines dans des conditions de confort et d'hygiène très sommaires. Face à cette situation, la municipalité, oeuvre pour une politique locale en matière de salubrité et marque sa volonté de maîtriser le développement urbain de la ville.

- **Habitat à Bon Marché**

Pendant l'entre-deux-guerres, les politiques urbaines roubaisiennes se sont municipalisées, notamment par le biais de la construction de HBM (Création de l'Office Public des HBM en 1920). En 1921, le projet d'embellissement a conduit la ville à poursuivre son extension vers le sud en réalisant le quartier du Nouveau Roubaix. La question du logement social, au centre des préoccupations, provoque de vives discussions. À l'époque, la problématique du logement est double. On assiste à la fois à la mise en chantier d'expériences sociales et au maintien de la plus extrême précarité dans le logement prolétaire.

- **Alma gare**

Au début des années 1970, la démolition programmée du quartier ancien et délabré de l'Alma provoque de vives réactions chez une partie des roubaisiens. Les habitants du secteur se regroupent et créent un Atelier Populaire d'Urbanisme. Les négociations entre la municipalité et ces habitants ont pris la forme d'un schéma directeur présentant les démolitions, réhabilitations et constructions neuves et privilégiant la mixité sociale et générationnelle. L'opération Alma-gare est devenu le symbole des luttes urbaines et a inauguré la notion de projet urbain à Roubaix. Cependant une mauvaise gestion urbaine, ainsi qu'un désengagement public sur le quartier et une dégradation des lieux ont amené à sa déshérence progressive. Aujourd'hui, le quartier a subi de profonds remaniements qui ont entraîné la démolition d'une grande partie des immeubles.

#### **4.4.4.2. Situation actuelle**

Le Grand Projet de Ville et la politique de Ville Renouvelée ont défini comme prioritaires la requalification du parc immobilier et la revalorisation du marché de logements. Afin d'attirer les investissements privés, la municipalité a opéré un retournement de l'image de la ville. Le renouvellement de son parc de logements vise à favoriser un retour de la population dans le centre.

De nombreux dispositifs sont mis en place pour améliorer les conditions d'habitat et favoriser ces investissements. La création de lofts et l'organisation de concours d'architecture permettent à la ville de se « ressourcer » et de répondre aux nouveaux besoins de la population.

- **La promotion privée**

Depuis 1999, la ville a mis en place toutes les conditions nécessaires à un retour des investisseurs privés dans le domaine du logement : métro, commerces, aides financières, etc. A la suite de ces efforts, le privé a commencé à investir dans des projets immobiliers dans le centre-ville, puis dans quelques autres quartiers à proximité. Des prix attractifs et un cadre de vie revalorisé attirent un large public jusqu'alors tourné vers Lille. La promotion privée concerne plusieurs types d'opérations et de produits : de l'habitat neuf individuel, groupé et intermédiaire, ainsi que des réhabilitations de logements ouvriers et des requalifications d'ensembles industriels en

lofts. Parallèlement aux opérations menées dans le centre-ville, des programmes de logements sociaux sont mis en construction dans la ville.

La réussite de ces opérations immobilières réside dans la mise en place d'un partenariat actif entre le public et le privé.

- **Les lofts**

Les projets de lofts se multiplient à Roubaix. Ce type de logements, jadis marginal, est aujourd'hui en pleine expansion, mais ne représente qu'une faible part de l'ensemble du parc immobilier.

De nombreux programmes se sont développés au sein d'anciennes fabriques construites à la fin du XIXe siècle. Ils offrent de vastes espaces habitables de plus en plus recherchés pour leur image moderne et de qualité. Ces opérations favorisent la restauration et la conservation d'un patrimoine industriel architectural et urbain qui fait la singularité de Roubaix. La restructuration de ces friches industrielles et l'arrivée d'une nouvelle population (cadres, architectes, stylistes, jeunes ménages) favorisent certes la mixité sociale et urbaine de la ville, mais contribuent également à un phénomène de gentrification du centre et de certains quartiers roubaisiens.

- **Habitat Patrimoine**

Sous l'impulsion de la SEM Ville Renouvelée, une opération de requalification de l'habitat de grande ampleur, « Habitat Patrimoine », est menée depuis quelques années dans la métropole lilloise. La « Réhabilitation Re-qualifiante » constitue une démarche complexe jouant de toutes les possibilités d'aides et les intégrant dans des montages tout aussi complexes. Dispositif opérationnel incitatif, cette opération porte sur 12 000 à 15 000 logements nécessitant d'importants travaux de réhabilitation.

- **ANRU**

Mise en place en 2004, à la suite de la loi Solidarité & Renouvellement Urbain, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine est largement inspirée de la politique de Ville Renouvelée locale. L'une de ses principales missions est d'introduire de la mixité sociale dans les zones urbaines sensibles. Deux méthodes sont utilisées : la démolition de logements sociaux et leur remplacement *in-situ* par des programmes plus diversifiés. Les demandes formulées à Roubaix sont particulières, car elles portent sur des interventions dans des quartiers d'habitat ancien privé et pas uniquement sur des sites HLM comme ailleurs.

## 4.5. Art & Histoire

- **La Culture**

*«La culture doit sous-tendre la politique de la ville renouvelée, autant que l'urbanisme et l'économie. »*

La politique de Ville Renouvelée a contribué à remodeler le visage de Roubaix et à faire évoluer ses représentations. Elle s'est accompagnée d'un travail identitaire complexe basé sur une réappropriation de l'histoire locale et sur le développement culturel de la ville. L'histoire, le patrimoine ainsi que les associations et les initiatives citoyennes en sont le ciment. Une politique de communication et de valorisation particulière ont participé à ce changement d'image. Le désert culturel des années 1970 a cédé la place à un foisonnement culturel aujourd'hui reconnu par tous.

Dans ce retournement de situation, la culture a agi comme un instrument stratégique pour les actions urbaines et sociales. À travers son offre culturelle, la ville cherche à développer l'intégration sociale, la citoyenneté et l'attractivité résidentielle. Menée par la Direction Générale de la Ville Renouvelée, Education et Culture, la politique mise en oeuvre lie création artistique, rénovation patrimoniale, amélioration du bâti et participation des habitants. Les divers axes de cette « culture pour tous » concernent la promotion des cultures urbaines, le soutien à des troupes théâtrales et à des pratiques amateurs, le développement du pôle danse–image, et la valorisation du patrimoine.

Des équipements comme le Musée de la Piscine, les Archives du Monde du Travail, la Condition Publique ont ainsi contribué à « reconfigurer l'image de Roubaix dans le paysage culturel » métropolitain.

- **Le tourisme**

En 2000, Roubaix reçoit avec le label de « Ville d'Art et d'Histoire » la reconnaissance officielle de son travail de transformation : son patrimoine et son histoire deviennent alors les vecteurs du développement économique et touristique. La ville exploite un tourisme à la fois culturel et commercial : des parcours sont organisés entre les musées et les magasins d'usines. Par ailleurs, afin d'impliquer au maximum les roubaisiens de résidence et de coeur dans la transformation de la ville, l'Office de Tourisme leur propose de devenir « ambassadeur » de la ville sous la bannière : « Fier d'être d'ici, faites le savoir ailleurs ». En outre, le traitement des espaces publics et leur

signalétique ont un impact notable sur le tourisme local : ils guident les visiteurs dans leur promenade tout en leur contant l'histoire de la cité.

- **Le Quartier des Modes**

Forte de son passé textile et de ses nombreux atouts dans ce secteur, la ville de Roubaix a participé à la création d'un pôle d'excellence en matière de mode et de création textile : le Quartier des Modes. Le projet ambitionne d'accompagner la mutation du secteur textile local, les projets d'aménagement et de renouvellement urbain des quartiers, ainsi que de créer une dynamique fédératrice autour de la création textile. Dans ce secteur dédié à la mode, des cellules boutiques ateliers accueillent des créateurs d'articles de mode et de décoration, porteurs d'un projet économique. Un Marché des Modes se déroule également plusieurs fois par an : c'est un lieu privilégié de rencontres entre les créateurs et leur (future) clientèle.

- **Les manifestations**

Le calendrier culturel roubaisien offre un large choix d'activités, de visites et d'expositions, ouvertes au plus grand nombre. Les programmations du musée La Piscine ont aujourd'hui acquis une portée et une reconnaissance nationale, voire internationale.

#### **4.6. Les équipements**

- **Archives du Monde du Travail**

L'ancienne « Filature Monstre », l'usine Motte-Bossut, accueille, depuis 1993, les Archives du Monde du Travail. Suite à l'arrêt de son activité au début des années 1980, cette imposante friche industrielle entre dans les projets de reconstruction du centre-ville. Dans le cadre du programme des « Banlieues 89 », la ville de Roubaix rachète les locaux pour y aménager dans un premier temps un Centre International de la Communication (projet Eurotéléport et projet des Paraboles). Sa réhabilitation lui a permis de devenir l'emblème du patrimoine industriel roubaisien. Aujourd'hui, le centre a pour mission de collecter, de traiter, de conserver et de mettre à la disposition du public les fonds d'archives dits « du monde du travail » (usines, architectes, etc.).

- **La Piscine, musée d'Art et d'Industrie**

Désaffectée depuis 1985, l'ancienne piscine municipale de Roubaix a fait l'objet d'un important chantier de rénovation entre 1997 et 2001. La Piscine est à la fois un lieu

ancré dans la mémoire collective roubaisienne et un projet muséographique et architectural fort et novateur. Cet équipement s'inscrit dans une logique de projet solidaire ouvert à tous : les jeunes, les associations caritatives et les milieux les plus défavorisés. Il a contribué à transformer une partie du centre-ville, entre la gare et la Grand Place, qui était considérablement dégradée. Aujourd'hui, le musée avoisine le quartier des modes et des résidences de standing. L'accueil de manifestations publiques et privées d'échelle nationale et la reconnaissance du public en font un outil économique et touristique privilégié pour la ville. Le succès de l'équipement a motivé l'étude d'un projet d'extension.

- **La Condition Publique**

L'événement Lille 2004 a permis au projet de requalification de « La Condition Publique » de voir le jour. L'ancien bâtiment du « conditionnement », de laines et de soies, s'est ainsi transformé en une « fabrique culturelle » située à proximité du centre, dans le quartier populaire du Pile. Ce lieu de programmation et de diffusion culturelle reconnu accueille de nombreux événements et manifestations (concerts, expositions, conférences, « Braderie de l'Art »). Il héberge également des artistes ainsi que de jeunes sociétés de graphisme, d'architecture, etc. Son ouverture s'est accompagnée d'un renouvellement progressif des espaces publics environnants.

## **Conclusion,**

Dans ce chapitre, il était question de montrer les différentes facettes du renouvellement urbain. En plus du jeu des acteurs, il était question de mettre en exergue les techniques de pilotage, les formes de montage financier et des exemples de reconversion de friches urbaines (industrielles).

Le renouvellement urbain recouvre donc des réalités très différentes. Il apparaît qu'il n'existe pas de solution, ni même de méthode pour recréer la ville sur elle-même. En touchant à l'existant pour en tirer quelque chose de neuf, on touche à ce qui a trait à la vie quotidienne et à l'imaginaire des habitants d'un quartier, ou d'une ville. L'enjeu est donc de renouveler la ville en faisant ressortir ce qui faisait son identité et en exaltant ses potentiels.

Le projet de renouvellement urbain permet d'élaborer plusieurs synthèses qu'il faut prendre en considération pour le traitement des grands dysfonctionnements fonctionnelles de nos villes, qui en entravent la bonne marche :

- La spécificité des dysfonctionnements spatiaux et fonctionnels des villes, même s'ils s'agit généralement des mêmes problématiques, le contexte et les approches diffère selon les caractéristiques urbaines et géographiques de chaque tissu ;
- L'efficacité de cette nouvelle approche est tributaire du consensus et de la participation effective de tous les acteurs concernés par la gestion locale,
- Le renouvellement urbain, grâce à son montage et aux actions qu'il suggère, permet d'ouvrir de nouveaux horizons.
- La réussite de cette approche nécessite des capacités financières et organisationnelles pour la réalisation de ces projets,
- Le point fort de l'approche réside dans son dynamisme et sa souplesse au niveau des interventions, élément qui manquait aux moyens traditionnels de la planification urbaine,
- La stratégie de renouvellement urbain des villes est tributaire de l'assainissement du foncier et d'une réglementation de la co-propriété qui palie à toutes les situations.

Le renouvellement urbain offre également aux collectivités locales une opportunité d'améliorer leur image et de dépasser les problèmes et les tensions de la gestion urbaine quotidienne.

En fait, le renouvellement urbain permettra, en tant que méthode de travail participatif (dans l'élaboration du projet et éventuellement dans le montage financier) avec les acteurs locaux, d'adopter et défendre un projet collectif pour l'aménagement de l'espace urbain.

Ainsi, ayant consacré la première partie de cette étude à l'explication des notions de projet urbain, de centre-centralité, et de renouvellement urbain, la deuxième partie de ce travail sera consacrée à la présentation et à l'analyse de la ville et du centre originel de la ville de Guelma, de sa délimitation comme périmètre restreint, et de la ville de Guelma comme périmètre (d'étude) élargi. Pour cela, il sera appliqué les dimensions des concepts traités dans la partie précédente pour en déterminer les limites, les parties obsolètes (friches urbaines)...

La méthode AFOM (atouts, faiblesses, opportunités, menaces), qui sera appliquée aux deux périmètres d'étude, nous permettra notamment, une concertation large avec les acteurs de la ville sur les différents enjeux (tirés de l'analyse AFOM) pour déterminer un cadre de projet urbain pour le centre originel de Guelma.

**PARTIE II.**  
**ANALYSE DU CAS D'ETUDE**

**CHAPITRE IV /**

**CONTEXTE GENERAL DU TERRITOIRE DE GUELMA**

**1- Présentation de la ville de Guelma :**

**1-1. Situation et description de la ville,**

Ville de l'Est Algérien, Guelma est située au nord-est de l'Algérie, à 60 km de la mer méditerranéenne, à 100 km de la métropole Constantine et à 150 km de la frontière tunisienne. Elle est limitée par pas moins de six wilayas qui sont :

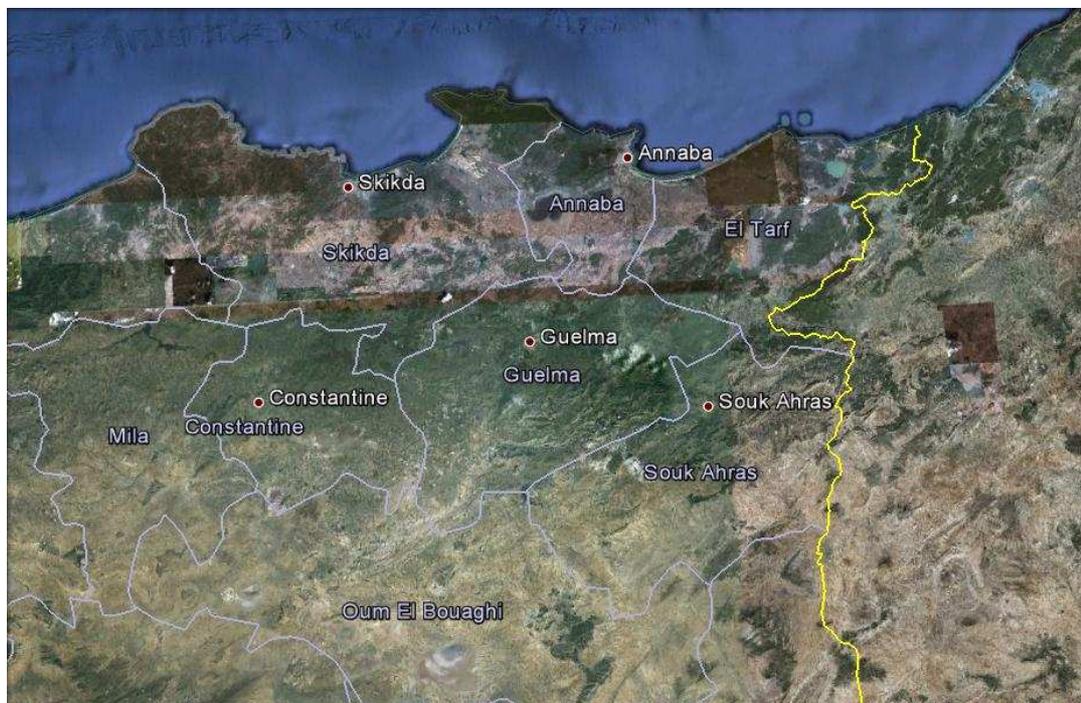
Au nord par Annaba, Skikda et Taref

Au sud par Oum El-Bouaghi

A l'est par Souk Ahras

Et enfin par l'ouest par la métropole Constantine

Graphique n°01 : Situation de la wilaya de Guelma



Source : Google Earth, 2011

Guelma se situe au cœur d'une grande région agricole à 290 m d'altitude, entourée de montagnes (Maouna, Debegh, Houara) ce qui lui donne le nom de ville assiette, sa région bénéficie d'une grande fertilité grâce notamment à la Seybouse et d'un grand barrage qui assure un vaste périmètre d'irrigation.

Elle occupe aussi une position géographique stratégique, en sa qualité de carrefour dans la région nord-est de l'Algérie, reliant le littoral des Wilaya de Annaba, El Tarf et Skikda, aux régions intérieures telles que les Wilaya de Constantine, Oum El Bouaghi et Souk-Ahras.

Composée de 34 communes, la wilaya présente une armature urbaine wilayale tripolaire avec un noyau régulateur dominant (Guelma) et deux pôles de moindre importance (Boucheouf et Oued Zenati):

- La zone centrale comprenant la plaine de Guelma, c'est-à-dire les terrains irrigables et les monts les plus élevés –djebels Maouna (1411 m) et Houera (1292 m),
- La zone Est de Boucheouf, dominée par les piémonts et la plaine de Boucheouf, qui elle aussi, est irrigable,
- La zone de Oued Zenati, à l'Ouest composée de montagnes aux versants doux et ses hautes plaines intérieures réputées pour leur blé.

L'organisation spatiale de l'armature urbaine se caractérise par l'existence de deux zones plus ou moins distinctes. Une partie périphérique à relief montagneux relativement dépeuplée et une partie centrale relativement surpeuplée totalisant les 41.6% de la population totale, et où la densité avoisine les 500 hab. / km<sup>2</sup>.

Cette configuration est le résultat d'intenses mouvements migratoires internes qui ont surtout affecté les agglomérations proches du chef lieu de wilaya, et qui ont intégré ce dernier par le phénomène de conurbation.

Les routes nationales n°20 Constantine Guelma, n°21 Annaba Guelma, et n°80 Skikda Guelma, constituent les principaux couloirs d'urbanisation le long desquelles sont situées les agglomérations les plus dynamiques.

## **1-2. Aperçu historique,**

En vu d'une meilleure appréhension des traits actuels de la ville de Guelma et de son territoire, il est suggéré une lecture de son histoire en remontant aussi bien à son passé colonial qu'à la période précoloniale.

### **1-2-1. Période d'avant 1830,**

L'existence de Guelma en tant que territoire est profondément ancrée dans l'histoire ancienne, les ruines romaines attestent jusqu'à aujourd'hui de ce passage historique. En l'an 311 de notre ère, Calama connût un violent séisme qui l'a entièrement détruite. Entre le 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> siècle, les vandales l'envahirent, suivis par les byzantins avant de connaître la conquête musulmane au 7<sup>e</sup> siècle et les turcs du 16<sup>e</sup> au 19<sup>e</sup> siècle.

Agro-pastorale par excellence, la région de Guelma est habitée depuis l'aube de l'humanité, comme l'atteste divers matériaux, inscriptions libyques et stèles funéraires mis au jour par les chercheurs archéologiques. Avec Hippone, Taghaste et Cirta, l'antique Calama constitue alors, indéniablement un centre d'habitat de la civilisation numide au cours de 1<sup>er</sup> millénaire avant J.C., au point que les phéniciens s'y installent progressivement, faisant de Calama et sa région une enclave convoitée où ils érigent des postes et des fortifications.

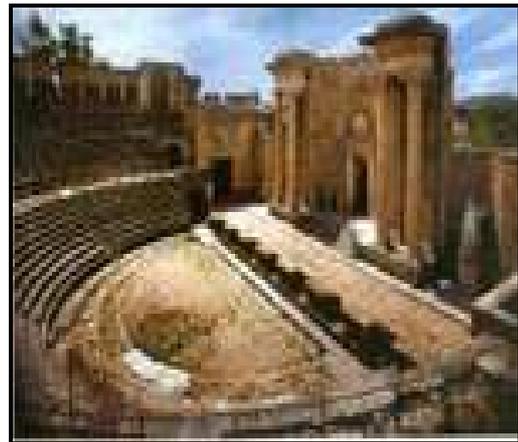
La ville numide s'appelait Malacca et fut importante sous le règne de Massinissa. Des inscriptions libyques trouvées à Guelma prouvent que la région a été civilisée bien avant l'arrivée des Carthaginois ou des Romains; des mentions latines attestent que Guelma portait déjà le nom de « Calama », bien que ce nom soit probablement d'origine phénicienne.

Au cœur de la Numidie orientale et du royaume Massyle qui couvre le Nord Constantinois, Calama assiste aux guerres puniques entre Rome et Carthage qui s'en disputent l'hégémonie. Jugurtha aurait livré bataille et vaincu non loin de ses murs, précisément dans la mystérieuse Suthul (Ain Nechma) le général romain Postumus. Devenue possession romaine prospère dès le 1<sup>er</sup> siècle de notre ère, Calama est érigée en Municipale puis en colonie, pour constituer, avec Hippone et Sétifis, les

principaux greniers à blé de l'empire, sous le règne des Sévère. Son imposant théâtre de 4500 places, l'un des plus grands et des mieux conservés d'Afrique du Nord, est témoin de son statut de pôle économique et d'échanges.

Photo n°05 : Façade du théâtre romain de Guelma

Photo n°06 : Guelma, vue du théâtre romain



Source : Archive du musée de Guelma

Carrefour stratégique au centre des antiques Rusicada, Tunizia, Taghaste, Hippone et Thevestre, toutes d'anciennes citadelles carthagoises, Calama, accède au rang de foyer culturel qu'elle partage avec Taghaste.

Au cours de l'émergence puis de l'hégémonie du monothéisme chrétien, Calama est élevée au statut d'évêque. Dès que se confirme la menace d'invasion vandale, en 431, Possidius se réfugie à Hippone et Calama tombe sous l'empire de Genséric, avant d'être reprise par Byzance, dans le cadre de « la reconquête de l'Afrique du Nord », par Solomon, général de Justinien, qui y édifie une place forte.

Vint ensuite l'époque de la civilisation arabo-musulmane qui marquera à jamais, l'histoire de Calama appelée désormais « Guelma ». Elle participe dès lors au rayonnement économique et culturel sous le régime des Fatimides et des Zirides. Dès le début du 11ème siècle, des tribus arabes, en particulier les Banou Hilal, s'étaient déjà installées dans cette région attractive Selon Ibn Khaldoun.

L'époque ottomane, quant à elle, n'a pas effectué de changements radicaux dans le paysage socioculturel de la ville, cependant elle a bien laissé des traces elle aussi, ne serait-ce que par quelques noms de famille qu'on retrouve aujourd'hui.

L'histoire précoloniale de Guelma est riche en événements, et son territoire est parsemé de sites d'une étonnante originalité.

### **1-2-2. Période de 1836 à 1962,**

Avec l'arrivée des Français en 1836, Guelma fût reconstruite sur ses anciennes traces, et le mur de l'enceinte fût repris. Ainsi, l'héritage légué fût un tracé en damier à boulevards larges de 09 à 12 mètres et des îlots réguliers dans la majorité de 60 x 80 mètres. Ce qui fait de lui aujourd'hui une composante urbaine assez distincte qualifiée de ville basse, ensoleillée et assez aérée et à partir de laquelle d'ailleurs la ville a démarré sa croissance.

Une ville est liée à son histoire, elle est le lieu où se manifestent différents courants, et différents intervenants. Beaucoup d'événements marquent donc l'espace et remonter dans le temps, c'est trouver dans la genèse d'une ville les marques d'une succession d'époques et donc l'explication de l'état actuel.

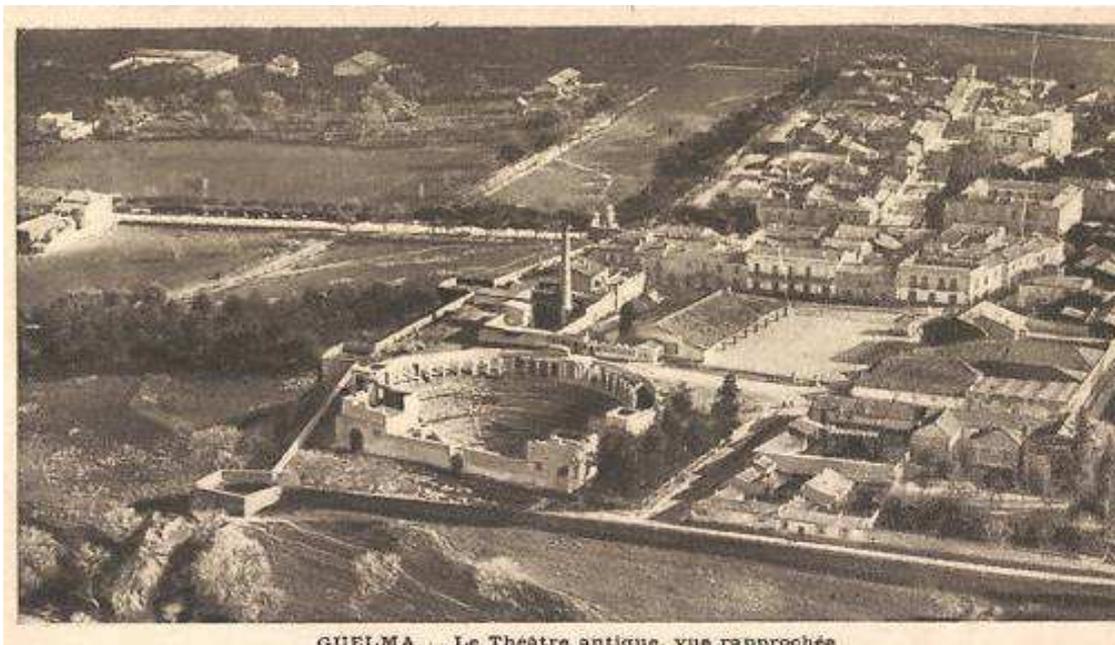
L'histoire d'une ville représente un témoignage conséquent dans ce sens. Dans le cas de la ville de Guelma, l'on entend par histoire, les séquelles retrouvées au niveau de l'espace urbain que le temps a marqué par le passage du pouvoir politique, ainsi que les autorités locales chargées de la gestion de son espace.

Le flash back concernant la ville de Guelma est donc impératif pour appréhender le champ d'investigation qu'est le centre ville. Pour cela, l'on proposera de remonter dans le temps en commençant initialement par :

#### ***a- La cité militaire 1836-1851***

Répondant aux critères de site défensif, les vestiges romains ont servi comme assiette d'implantation pour la colonisation française. Les remparts ont assuré la sécurité de la ville naissante, photo n°07.

Photo n°07 : Les limites de la ville ancienne, Les remparts, le théâtre romain, Bab Annaba,



GUELMA. Le Théâtre antique, vue rapprochée

Source : site [www.delcamp.net](http://www.delcamp.net)

Ainsi, Guelma, a été construite par le Génie Militaire. Aucune trace de sédentarité des populations n'est apparente. Guelma n'est qu'un point d'eau pour les nomades de passage.

La ville est fondée par le Général Duvivier, près des ruines et décombres antiques sur lesquels des maisons et de rares gourbis disséminés, formaient la Guelma des Arabes. En 1844, un plan relatif aux travaux de défense et aux alignements de la future ville est dressé. Le Génie construit un pont sur la Seybouse et le tracé de la route.

Des forêts d'oliviers environnent Guelma dans toutes les directions et produisent une huile excellente. La vigne peut être cultivée avec profit, quoiqu'elle n'ait pas pris ici toute l'extension qu'on lui a donnée dans les régions de Annaba et de Souk-Ahras.

Les magnifiques carrières de marbres colorés de la Mahouna (à six kilomètres de la ville, au sud), deviendront aussi rapidement une des principales sources de richesses de Guelma. Les laines, l'huile, les blés et la pierre à bâtir, que l'on rencontre aux portes

mêmes de la ville, sont les principaux débouchés offerts sur place par la nature à l'industrie locale.

La ville, quelques années après l'occupation est éclairée à l'électricité. Une usine à vapeur, bien outillée, alimente l'éclairage public et celui des particuliers.

Le 20 janvier 1845, création d'un centre européen de 250 familles, annexée au camp militaire; en 1851 commence l'administration civile.

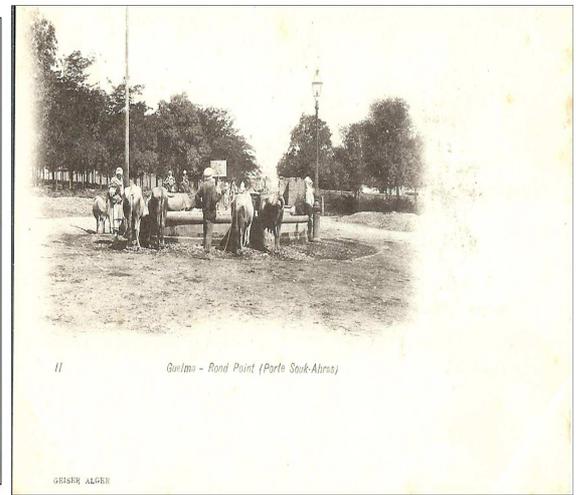
Photo n°08 : Bab Annaba, limite de la rue Sadi Car not

Photo n°09 : Bab Souk Ahras, avec la fontaine



Staros

www.delcamp.net



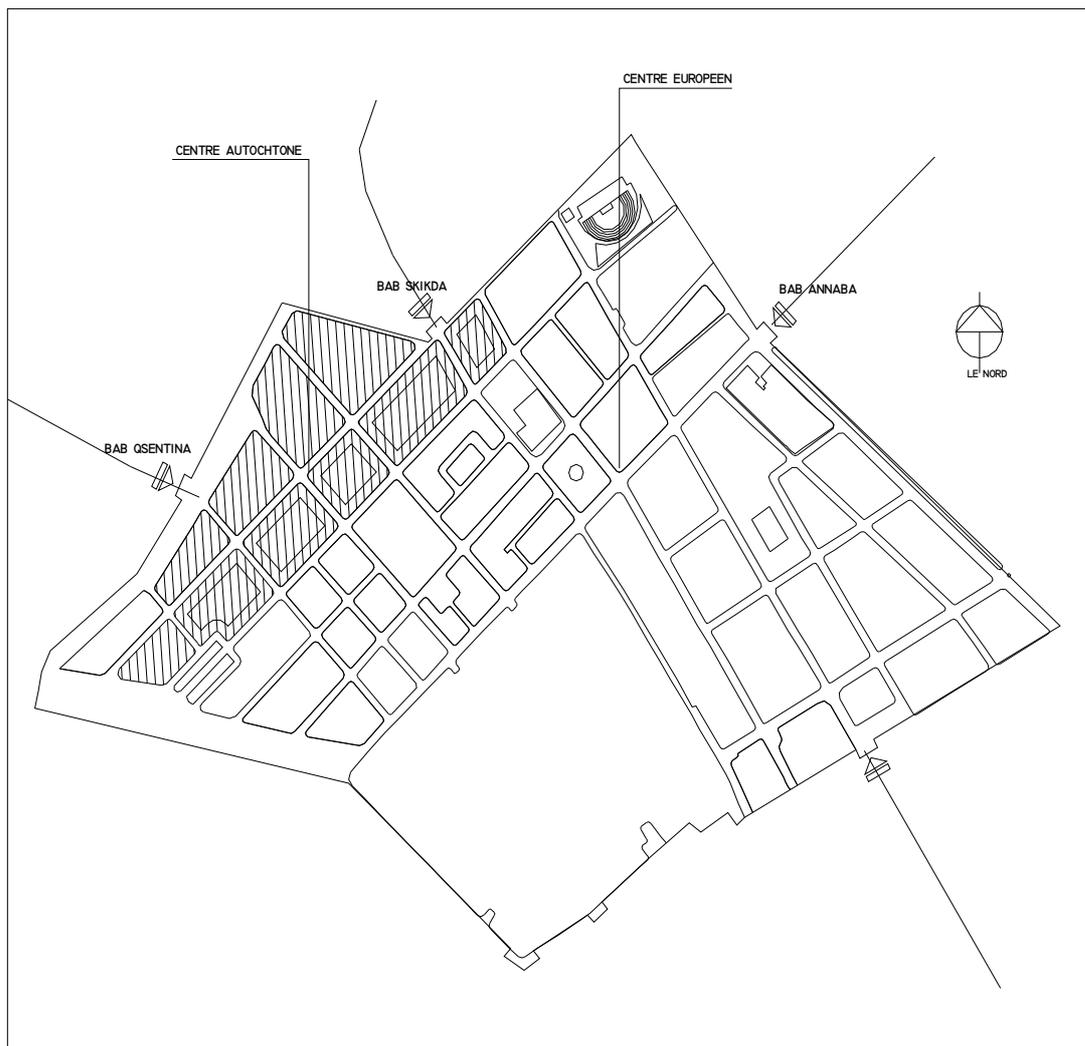
Staros

GRESSER ALGER

www.delcamp.net

Source : site [www.delcamp.net](http://www.delcamp.net), 2011

Carte n°02 : Les accès de la ville ancienne.



Source : auteur, 2011

### ***b- Commune de plein exercice,***

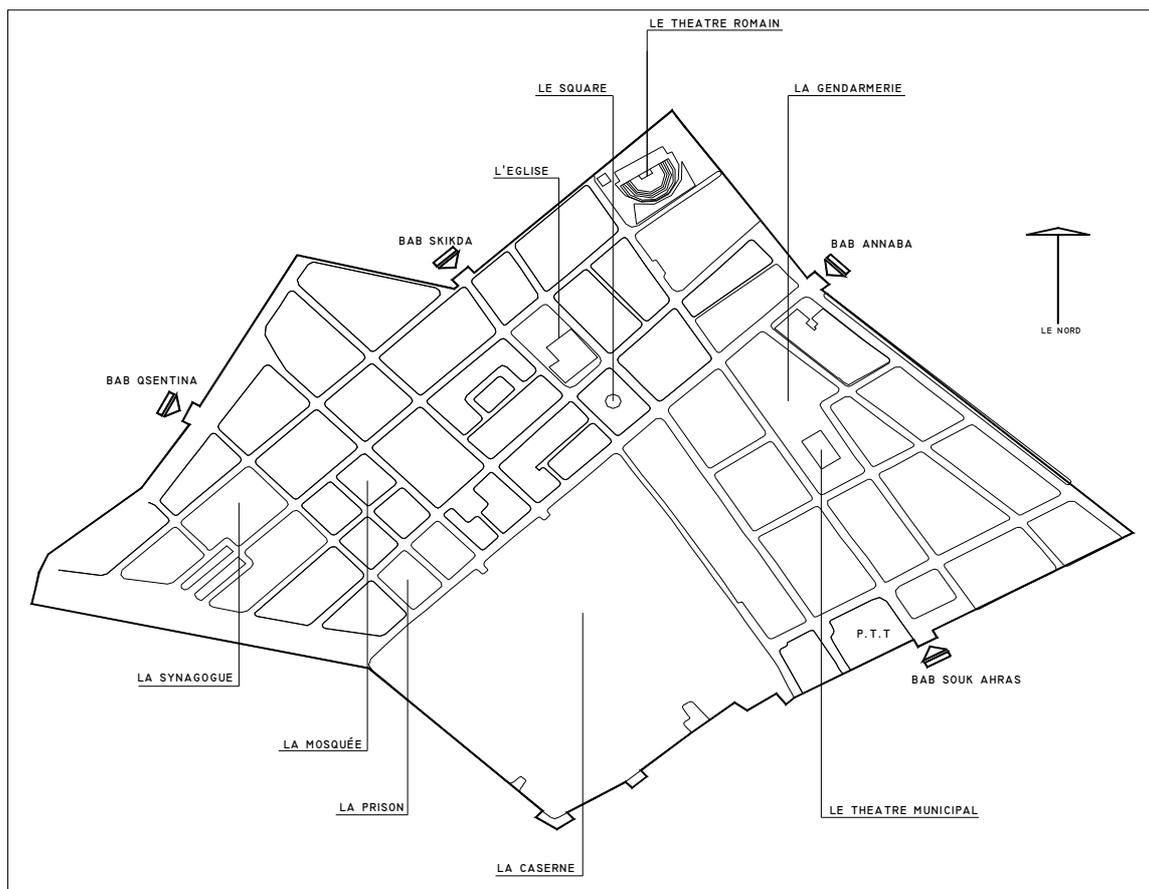
Erigée en commune en 1858, Guelma prend un rapide développement, la création d'un réseau d'eau potable et de rejet des égouts, l'arrivée du chemin de fer contribue à l'essor de cette cité naissante.

La ville moderne, depuis sa fondation relativement récente, étant donné le rôle exclusivement militaire qu'elle joua pendant la première période de la colonisation, a pris, elle aussi, une grande extension qui la place immédiatement après Annaba et Skikda parmi les grandes sous-préfectures du département de Constantine.

### ***c- Caractéristiques urbaines de la ville,***

Les grands traits de la cité militaire ont largement repris ceux de la cité romaine. Son plan, tracé au cordeau, ses vastes rues droites et longues, du centre desquelles la vue s'étend jusqu'à l'enceinte de la ville, et qui se coupent à angles rigoureusement droits. Tout atteste l'origine militaire.

Carte n°03 : Représentation du damier du centre ville avec les équipements structurants



Source : auteur, 2011

Le croisement de deux axes donne la place publique matérialisée par la présence de l'église et de la place Saint Augustin qui prend l'emplacement de l'ex-forum romain. Selon des témoignages une partie du secteur Sud-est était le lieu de résidence, de commerce et d'échange pour les communautés juives et musulmanes.

La présence de ces communautés se manifestait par le voisinage de la mosquée (El-Atiq) et de la synagogue.

Photo n°10 : Représentation des espaces destinés

Photo n°11 : La mosquée El-Atik

aux autochtones, la rue de Announa



Source : site [www.notrefamille.com](http://www.notrefamille.com), 2011



Source : Auteur, 2011

La concentration du commerce et de l'artisanat, tels que : vente de dattes et tissus, confection des cuillères en bois et des tapis, la prolifération de certaines activités comme dinandiers, épiciers ainsi que la pratique de l'élevage marquée par la présence de certaines écuries, dénote à cette période l'existence de certaines pratiques spatiales à caractère rural représentant la communauté arabe.

Photo n°12 : Représentation des espaces destinés aux européens, la rue S. Carnot

Source : site [www.delcampe.net](http://www.delcampe.net)

Par ailleurs, concentrant les équipements de grande envergure à savoir : la gendarmerie, la caserne, le tribunal, la prison, les boutiques et jardins en bancs et animés par des kiosques. Dotée d'une architecture particulière, la rue Carnot constituait le lieu d'attraction pour tous les Français et Maltais de la cité.



Guelma et sa région n'ont cessé d'être des foyers de résistance à l'occupation française. De Kaid Keblouti Ben Tahar, originaire de Hammam N'bails et ancêtre de l'écrivain Kateb Yacine à Ahmed Chabbi Ben Ali dit « Ahmed Erouchi », en passant par la glorieuse bataille de Agbet Ettrab, la résistance dans la région a connu ses meilleurs gloires. Mais c'est le 8 Mai 1945, à l'issue de la seconde guerre mondiale, que Guelma s'illustre par des massacres sans précédent dans l'histoire visant les communautés musulmanes, en représailles à leurs manifestations pacifiques d'émancipation.

Dix ans plus tard, l'élite nationale à l'origine de la révolution de Novembre 1954 va y constituer un véritable fief de combat qui a ébranlé le pouvoir colonial. Elle va surtout jouer un rôle prépondérant dans l'acheminement des armes à partir de la base de l'Est en Tunisie et le transit des éléments de l'A.L.N. En fin, elle va être le théâtre de batailles mémorables dont la région garde les séquelles.

Et si le glorieux Boudjmaâ Souidani et l'illustre homme d'Etat que fut Houari Boumediene en sont originaires, le héros Mokhtar Badji a accédé au martyre sur son territoire.

Et si Guelma parlait, elle dirait : « Je fus une terre de batailles et de passions. Tout au long des siècles, les eaux de la Seybouse ont rougi du sang de mes braves... J'ai vécu les guerres puniques, connu la colonisation romaine, et côtoyé Byzance avant de rentrer dans la spiritualité de l'Islam, pour retomber dans l'emprise des ottomans et replonger dans la colonisation française et retrouver enfin l'indépendance ».

## 2- LA VISION DE LA VILLE DANS LES PROJETS TERRITORIAUX :

### 2.1 Les orientations du SNAT,

Cinq lignes directrices viennent orienter le SNAT 2025 et répondre aux enjeux du développement du territoire algérien tels qu'ils ont été identifiés dans le diagnostic puis déclinés en différents futurs possibles dans les scénarios. Ces lignes directrices sont les suivantes :

#### 1. Ligne directrice n°1 : Vers un territoire durable

- ✓ Problématique de l'eau
- ✓ Conservation des sols et lutte contre la désertification
- ✓ Préservation de la biodiversité et du capital naturel
- ✓ Mise en valeur des patrimoines naturels et culturels.

#### 2. Ligne directrice n°2 : Créer les dynamiques du rééquilibrage territorial

- ✓ Le littoral gagne en profondeur, Il s'appuie sur un réseau urbain tellien mieux structuré avec **des villes aux fonctions plus distinctes**.
- ✓ Freinage du littoral et rééquilibrage du Tell
- ✓ Développement des Hauts Plateaux / Développement du Sud
- ✓ Rééquilibrage du système urbain/ Armature urbaine hiérarchisée

#### 3. Ligne directrice n°3 : Assurer l'attractivité et la compétitivité des territoires

- ✓ Politique de développement régional et local
- ✓ Métropoles attractives
- ✓ Développement des TIC
- ✓ Emergence de pôles de compétitivité.

#### 4. Ligne directrice n°4 : Mettre en oeuvre l'équité territoriale

- ✓ Revitaliser les territoires ruraux.
- ✓ Renouvellement urbain : mise en place d'une ville durable, restructuration de la ville

#### 5. Ligne directrice n°5 : La gouvernance territoriale dans le SNAT.

- ✓ Développement d'un modèle de gouvernance participative, associant l'ensemble des acteurs.

On y ajoute la dimension transversale de la gouvernance, qui permettra la mise en place de circuits de décision adaptés aux ambitions des lignes directrices.

Les lignes directrices s'appuient sur la réalité du territoire algérien et des politiques sectorielles ou territoriales qui y sont menées. Elles intègrent donc un grand nombre de dispositifs existants mais s'efforcent de les mettre en perspective dans les enjeux de développement spatial propres au SNAT à l'horizon 2025.

Ces lignes directrices se déclinent en orientations puis en axes stratégiques pour être ensuite mises en oeuvre à travers des Grands chantiers d'aménagement du territoire (GCAT) et des Programmes d'aménagement du territoire (PAT).

## **2.2 Les orientations du SRAT,**

Une consolidation du développement de l'espace régional cadre la planification et la promotion, par un instrument adapté qu'est le Schéma Régional d'Aménagement du Territoire (S.R.A.T). Celui-ci suggère la mise en oeuvre des procédures et des mécanismes de solidarité et de complémentarité inter wilayas, à l'échelon régional. Il offre ainsi le cadre le plus approprié pour surmonter les difficultés locales et asseoir les grandes options de l'action régionale dans le projet global d'aménagement du territoire.

Le Schéma Régional d'Aménagement du Territoire est considéré à ce propos, comme l'instrument clé de la nouvelle politique d'aménagement.

Le schéma devrait prendre en compte diverses questions comme :

- ✓ La compétitivité des territoires
- ✓ La performance de l'appareil productif
- ✓ L'ouverture de la région sur le monde et le positionnement des atouts et des compétences régionales dans la croissance mondiale
- ✓ La performance du système d'acteurs régional
- ✓ La consolidation des politiques territoriales par une structuration de projets à des échelles économiques et sociales suffisantes
- ✓ La montée en compétence de l'ingénierie de projet territoriale valorisant les savoir faire et les complémentarités de la région

- ✓ L'émergence et la réalisation de grands projets structurants au niveau régional.

Le Schéma Régional d'Aménagement du Territoire fixe les orientations fondamentales du développement des régions programme. A cet effet, il établit pour la Région Programme d'aménagement et de développement durable :

1. Les atouts, vocations principales et vulnérabilités spécifiques de cet espace,
2. La localisation des grandes infrastructures et services collectifs d'intérêt national,
3. Les dispositions relatives à la préservation et à l'utilisation rationnelle des ressources et notamment de l'eau,
4. L'organisation d'agglomérations favorisant le développement économique,
5. La solidarité et l'intégration des populations, la répartition des activités et des services et la gestion maîtrisée de l'espace,
6. La promotion des activités agricoles et la revitalisation des espaces ruraux en tenant compte de leur diversité et en assurant l'amélioration du cadre de vie des populations qui y vivent et la diversification des activités économiques, notamment non agricoles,
7. Les actions de dynamisation de l'économie régionale, par le soutien au développement des activités et de l'emploi et par le *renouvellement et la revitalisation des espaces menacés*,
8. Les projets économiques porteurs d'industrialisation et d'emploi,
9. Les prescriptions *d'organisation de l'armature urbaine et le développement harmonieux des villes*,
10. Les actions et traitements spécifiques que nécessitent écologiquement ou économiquement fragiles,

11. La programmation de la réalisation des grandes infrastructures et des services collectifs d'intérêt national,

12. Les actions de préservation *et de valorisation des patrimoines culturels, historiques et archéologiques, à travers la promotion de pôles de développement culturel et des activités liées à la création artistique et à l'exploitation adaptée des richesses culturelles.*

### **2.3. Les orientations du SDAT<sup>61</sup>,**

Parmi les villes disposant de grandes potentialités touristiques, le SDAT recense la ville de Guelma. En plus d'être un pôle urbain avec différentes activités économiques pouvant générer une fréquentation importante, Guelma dispose d'un gisement touristique naturel de premier ordre, c'est un mariage de la nature et de l'histoire, de montagnes couvertes, de forêts et d'une végétation dense.

Une grande variété de potentialités, qui justifient le choix de la ville de Guelma dans la politique du secteur du tourisme, dont notamment :

- *Potentialités naturelles et paysagères,*

- ✓ Région située entre la mer et les monts de l'Atlas tellien :
- ✓ Ressources hydriques superficielles et souterraines importantes (nappe de Debegh),
- ✓ Agro-pastorale par excellence,
- ✓ Vues panoramiques incontestables.

---

<sup>61</sup> Schéma Directeur de l'Aménagement Touristique

Photo n°13 : La plaine de la Seybouse

Photo n°14 : Vue panoramique de la région de Debag h



Source : Document SDAT

- *Capacités économiques pour la création des richesses de bien,*

Situation stratégique et attractive :

- ✓ Entre deux pôles de compétitivité et d'excellence Constantine et Annaba,
- ✓ Bonne accessibilité,
- ✓ Zone de transit.

Photo n°15 : L'artisanat, le tapis traditionnel



Source : Document SDAT

Richesses patrimoniales diverses : archéologiques, historiques et culturelles

La région de Guelma est d'une existence séculaire. Elle y a accueilli différentes civilisations, Les numidiens, les romains...

Photo n°16 : Site romain de Thibilis



Source : Document SDAT

- Des sources thermales en nombre important, réputées à la fois pour :

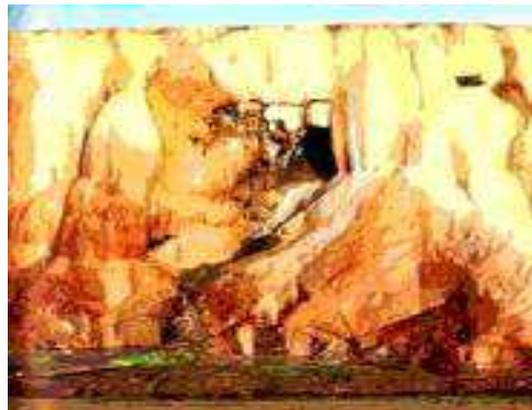
- ✓ Celle de Hammam Debagh est classée 2<sup>ème</sup> au monde après celle de l'Islande du point de vue de la température de l'eau (95°C),
- ✓ Un ensemble d'une dizaine de sources de fort débit (500 l/seconde)
- ✓ La cascade de debagh pétrifiée de 8m de haut sur un front de 400m
- ✓ Vestiges de piscines romaines
- ✓ Existence d'un lac souterrain, classé en 1993, de 80m de long dans une grande caverne.

Photo n°17 : La cascade de Hammam Challala



Source : Document SDAT

Photo n°18 : Le bain des Damnés



Source : Document SDAT

## 2.4 Les orientations du PAW,

Au plan des principes, cet instrument prend option pour une organisation spatiale optimale et cohérente à l'échelle de tout l'espace de la wilaya. Il privilégie l'organisation de centres périphériques, dans la perspective de :

- ✓ La limitation de l'accroissement excessif de la population des villes entre autre le chef lieu de wilaya.
- ✓ L'émergence d'une couronne d'agglomérations, autour du chef lieu de wilaya à partir d'une meilleure diffusion du développement.
- ✓ La création d'activité pour le maintien des populations de la zone rurale,
- ✓ Renforcement de l'axe de Oued Zenati – Guelma – Bouchegouf en profitant du niveau de desserte offerte par la RN20.
  
- ✓ Structurer le territoire de la wilaya pour permettre le bon fonctionnement de l'armature urbaine.
  
- ✓ Le renforcement de certaines liaisons interurbaines en vue de se situer à un niveau régional, voir même national à travers les opérations de modernisation de la RN20, RN21, RN16, RN80 et la concrétisation du projet de la nouvelle voie ferrée,

## **ANALYSE DES PERIMETRES PERTINENTS :**

### **Introduction,**

Toute ville doit penser son devenir, définir ses propriétés, dessiner ses espaces et projeter ses prévisions dans le court, moyen et long terme dans le cadre d'une logique et stratégie urbaine cohérente visant un développement durable voulu et non subi.

Dans l'absence de cette stratégie, la ville de Guelma et à l'instar de toutes les villes algériennes a connu les dernières décennies un développement accéléré, peu maîtrisé, effectué sous la pression des faits extérieurs en l'occurrence la forte poussée démographique, l'exode sécuritaire et rural qui ont donné naissance à une crise accentuée en terme de logement.

Les formes de réponses spatiales à ces besoins en général sans conception d'ensemble, s'appuyant uniquement sur des éléments de viabilités existants ont amené à la création d'un amalgame de tissus qui présentent rarement un paysage cohérent réellement urbain.

Ainsi, la crise du logement a pris l'ampleur d'une crise urbaine. L'étalement urbain au détriment des terres agricoles, le développement en tache d'huile, la monotonie des formes de l'urbanisation et les extensions rapides en rupture avec la structure spatiale existante ne donnent pas à nos villes un paysage agréable.

Un centre étriqué et congestionné, l'insuffisance en équipements, le manque ou l'absence des espaces verts, des aires de jeux.

Tous ces éléments constituent le paysage urbain de la ville de Guelma actuelle et posent aujourd'hui une problématique d'où la nécessité d'une vision globale en matière d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle communale et même intercommunal.

## **1. Présentation de l'aire d'étude, périmètre élargi / périmètre restreint**

### **1.1. Introduction**

Voyons dans ce qui suit, comment les notions théoriques que nous avons abordées dans la première partie peuvent être appliquées à notre terrain d'étude choisi. Cette deuxième partie de ce travail concerne le périmètre élargi qu'est la commune, et le périmètre restreint, c'est-à-dire le centre originel de Guelma.

### **1.2. Localisation**

Les deux échelles d'analyse sont illustrés ci-dessous : la carte dans son ensemble représente la commune de Guelma. Les limites du centre-ville sont tracées selon les critères pris en considération (densité de constructions, de commerces, typologie, etc.). En outre, nous avons montré que le centre intègre des dimensions multiples (du fonctionnel au symbolique, en passant par le commercial) et que sa définition reste difficile et dépend, par conséquent, des divers points de vue.

Notre périmètre concerne le centre ville et ses abords ; il est délimité :

A l'Ouest par le boulevard du volontariat

Au nord le quartier de la gare

A l'Est par l'axe routier menant à Belkheir et la cité du « du bon accueil »

Et au Sud par la ZHUN champs manœuvre.

#### **1.2.1. Périmètre élargi, la ville de la période coloniale Guelma,**

Le centre ou la centralité peut être définie par son accessibilité ou par sa fonction.

Dans le cas de Guelma, on a affaire à une classe de centres un peu particulière. En effet, La ville se confond avec son centre.

Le centre ville actuel, délimité avec les critères cités ci-dessus, était tout simplement la ville, déduction faite des parties résidentielles des colons.

Généralement, ce type de classe de centres est en effet plus important que la ville elle-même, car c'est au centre qu'est dirigé le visiteur à son arrivée en ville. Cela pose

toujours le problème de la réduction de la ville à un seul contenu –le centre- et par là même, à une assimilation et à une confusion entre la ville et son contenu.

Si son centre-ville est classé comme historique on aura tendance à dire que la ville est historique, s'il est administratif qu'elle est administrative.

Pour cette raison, lors de l'analyse du centre et de la ville, il nous a été difficile (pas dans tous les cas), de discerner entre les atouts, les faiblesses, de la commune et celles du centre.

### **1.2.2. Périmètre restreint, le centre originel de Guelma**

Produit colonial avec un espace limité (les anciens remparts de la ville). A travers ses phases évolutives, le centre ville de Guelma est le produit d'une transition qui jadis est une parfaite illustration d'une conjonction d'intérêt entre d'une part, une partie nord très accessible par de grandes artères dédiée au commerce et à l'administration coloniale – square et ses arcades, l'église, la mairie, le théâtre romain, le théâtre municipal, la rue Sadi Carnot, le boulevard, l'hôpital....

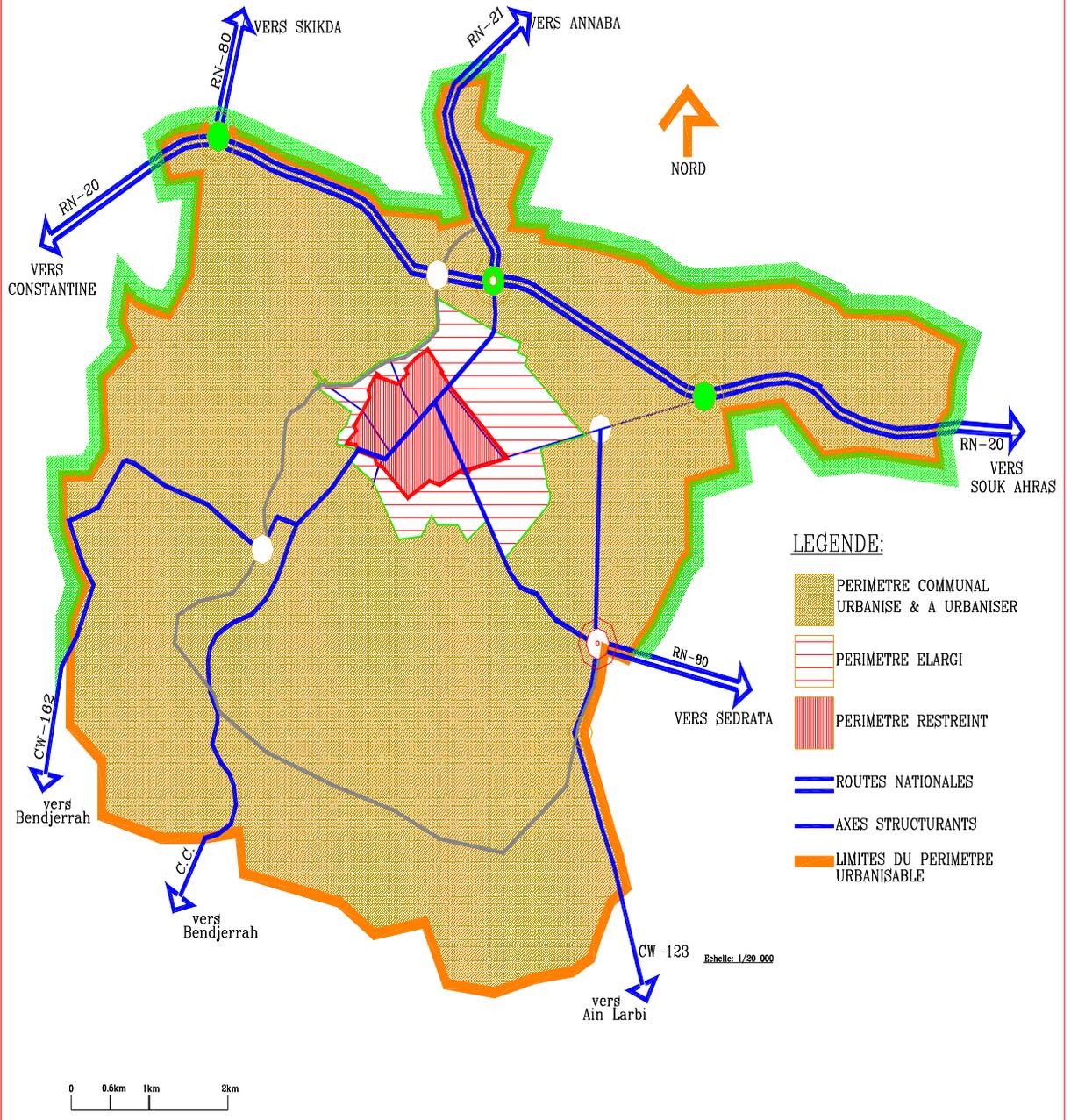
Contrairement à la zone nord, qui jouit d'un bon style architectural. La partie sud qui constitue le secteur des activités des arabes et des juifs, caractérisée pour une grande part par des bâtiments vétustes avec comme équipements d'accompagnements : la mosquée, la synagogue, les écuries et quelques petits commerces.

Notre périmètre restreint s'inscrit dans la continuité des processus classiques de restructuration qu'a connu le centre-ville, processus qui vise, essentiellement à contrebalancer la tendance générale à l'étalement et au développement périphérique. Il faut signaler, que ce n'est qu'avec l'accession de Guelma au rang de wilaya en 1974 que les premières extensions de la ville se sont effectuées hors de ses remparts et au dépend des terres agricoles.

Ce secteur, qui constitue le noyau primaire de la vie et de la ville Guelma, se situe au centre géographique de la ville, desservi par de grandes artères. Il représente, de nos jours, un enjeu (immobilier ,économique, culturel, etc.) considérable.

Cette zone a connu un ensemble d'opérations de rénovation et de réhabilitation (urbaine et industriel), ainsi que l'aménagement des espaces publics. Ces interventions ont eu des répercussions sur le reste du secteur, voire au-delà.

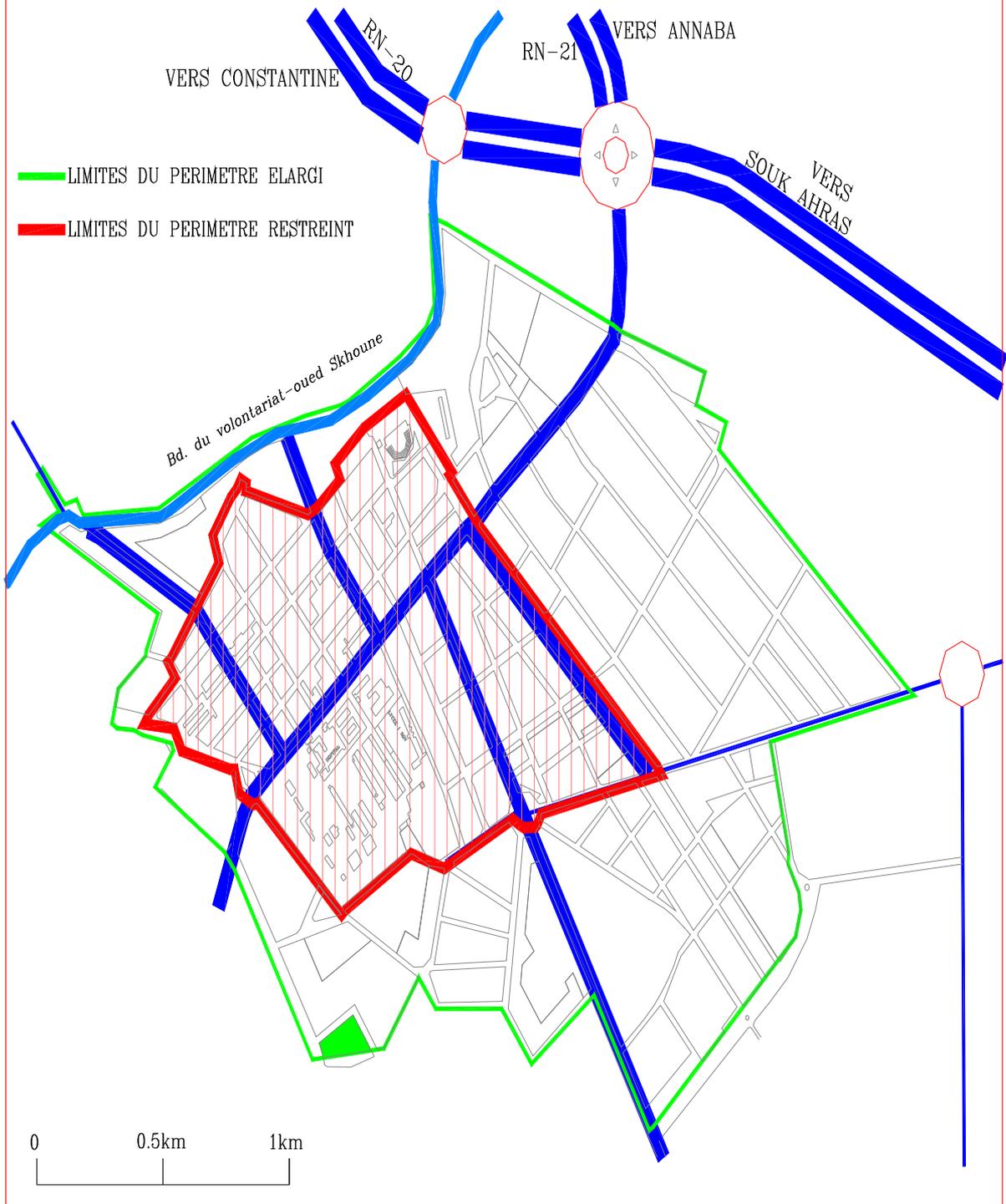
# CARTE N°04 : PERIMETRE COMMUNAL



COMMUNE DE GUELMA

Source: Auteur, 2011

CARTE N°05 : PERIMETRE ELARGI - PERIMETRE RESTREINT



Source: Auteur, 2011

## **2. Evaluation et diagnostic du périmètre élargi : *une ville hypertrophiée,***

La comparaison entre la ville et le corps humain est une conception biologique du développement de la ville. Cette illustration on la retrouve dans le vocabulaire classique utilisé pour parler de la ville : croissance, tissu, artère ...etc. L'analyse d'une ville, de ses dysfonctionnements entre autres est de pouvoir repérer les pathologies telles que, la congestion, l'hypertrophie urbaine, on parle de véritables maladies urbaines (Rancayollo, 1997).

Le Larousse encyclopédie 2001, définit l'hypertrophie comme un terme purement biologique qui désigne : « une augmentation de volume d'un tissu, d'un organe due à un développement excessive de ses constituants ». Le terme d'hypertrophie a été utilisé pour la première fois il y'a une vingtaine d'années pour désigner le trop gros développement d'une ville par rapport à l'arrière pays.

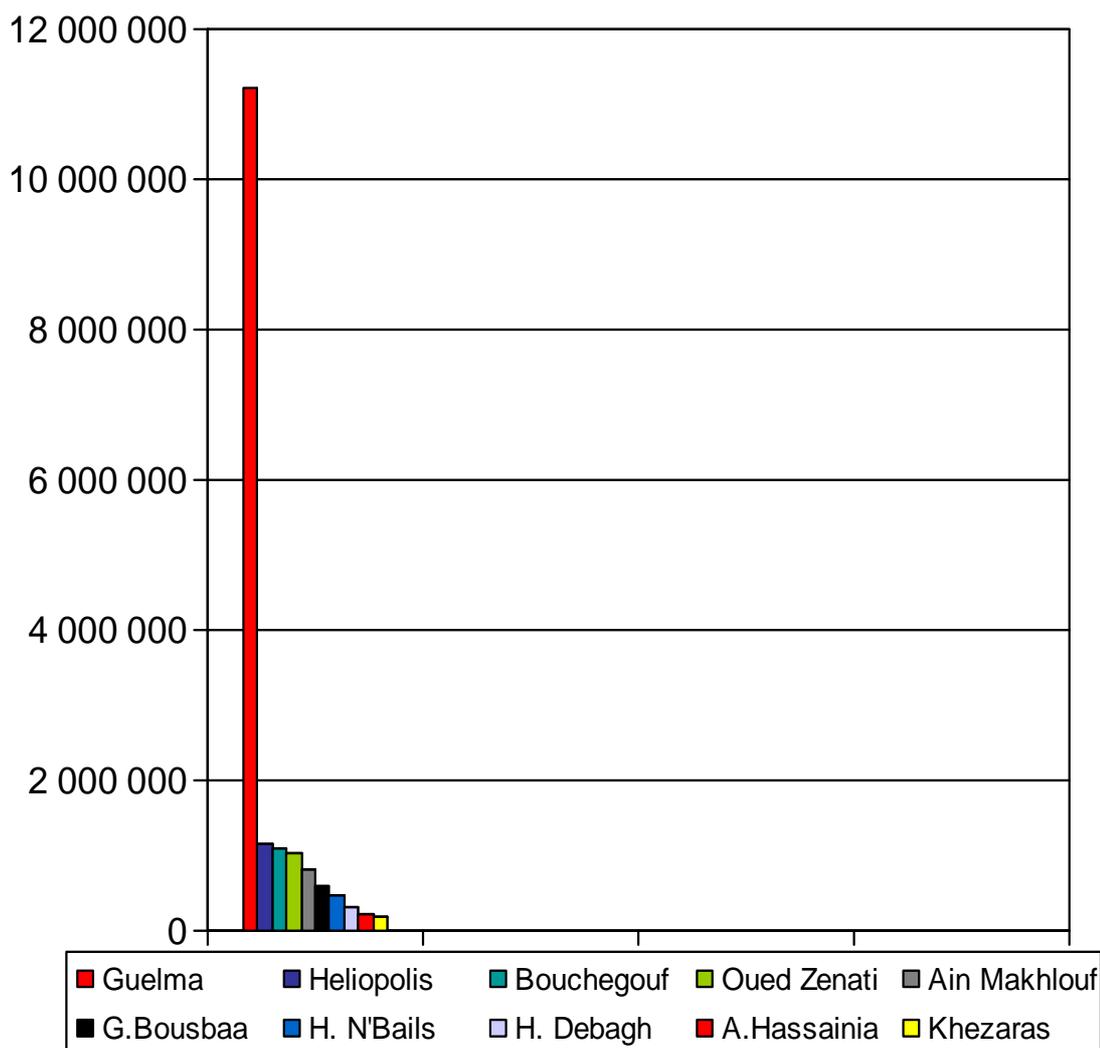
Dans la majorité des cas, la notion d'hypertrophie est assimilée à des disfonctionnements et/ou maladies urbaines. L'exagération, la disproportion, la démesure, l'amplification, le gonflement et l'inflation des villes, tous ces termes désignent la notion d'hypertrophie urbaine. En fait, elle correspond à « une situation où une ville est exagérément développée par rapport à la population des autres villes et en devient égocentrique » (Brunet et al., 1993).

A Guelma, le fait urbain est, à l'image des autres wilayat, marqué par la présence d'une seule grande ville, le chef lieu de wilaya, qui étend son influence sur toute l'étendue du territoire. La commune écrase de tout son poids les villes de la wilaya qui s'échelonnent, pour les plus ou moins importantes, le long des principales voies de communications (route nationales n°20 et 21).

Depuis une vingtaine d'années, la ville de Guelma a connu un développement sans précédent. La majorité des investissements tant publics que privés en économie ou en équipements ainsi que la création de nouveaux pôles de développement ont été réalisés au niveau du chef lieu de wilaya. Ainsi, le déséquilibre de l'armature urbaine s'est accentué par cet effort d'investissement et l'apport de nouvelles populations.

Conséquence, la ville de Guelma hypertrophiée, ne parvient plus à répondre aux besoins de sa population et se trouve confronté à des problèmes multiples. N'arrivant plus à jouer le rôle qui lui sied, la ville voit son image se dégrader de jour en jour par la surconsommation de ses espaces publics.

Graphique n°02 : Volume des investissements étatiques –hors logements- par Daïra durant la décennie 2000-2010



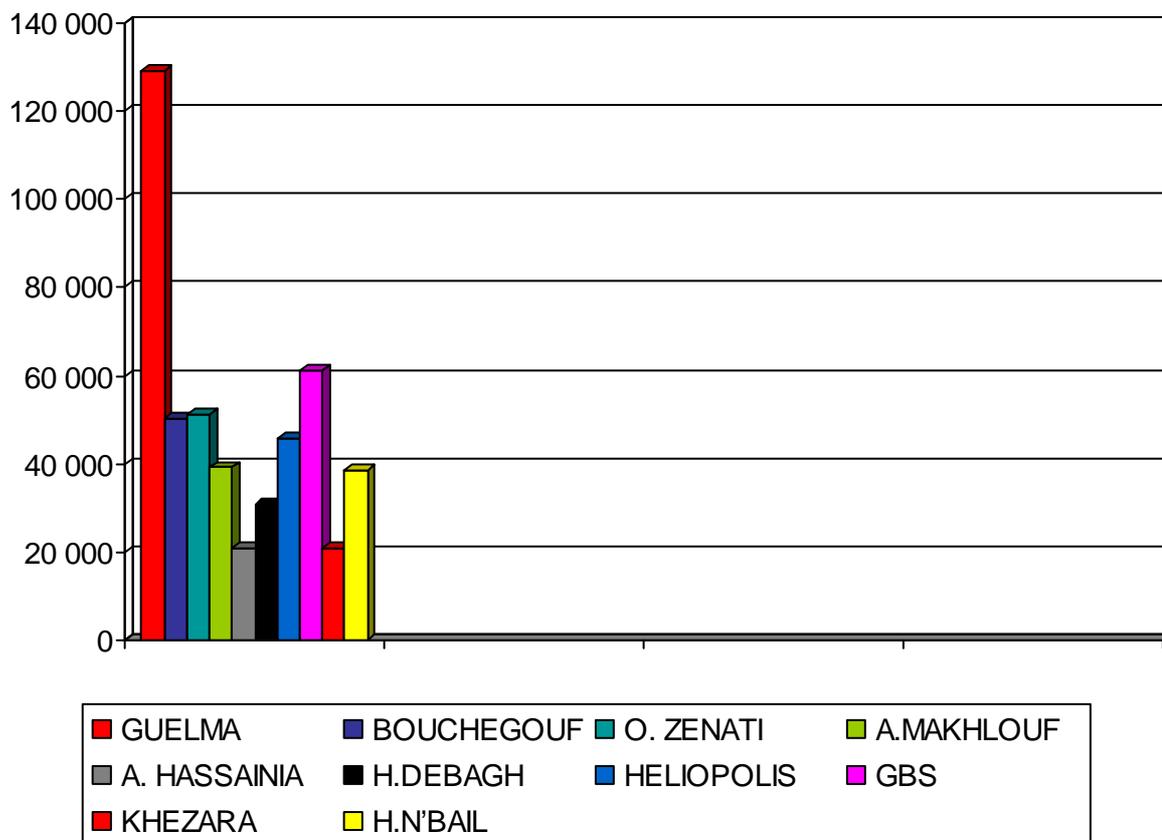
SOURCE : Chiffres DPAT

Tableau n°04 : Volume des investissements étatiques par Daïra durant la décennie 2000-2010 (en millier de DA)

GUELMA	BOUCHEGOUF	O. ZENATI	A.MAKHLOUF	A. HASSAINIA	H.DEBAGH	HELIOPOLIS	GBS	KHEZARA	H.N'BAILS
11 224 521	1 092 974	1 036 570	817 622	223 952	324 492	1 145 753	593 919	194 568	477 343
65.52%	6.38%	6.05%	4.77%	1.31%	1.89%	6.69%	3.47%	1.14%	2.79%

Source : Chiffres DPAT

Graphique n°03 : Répartition de la population par Daïra suivant RGPH (2008)



SOURCE : DPAT, RGPH 2008

Tableau n°05 : Répartition de la population par Daïra suivant RGPH (2008)

GUELMA	BOUCHEGOUF	O. ZENATI	A.MAKHLOUF	A. HASSAINIA	H.DEBAGH	HELIOPOLIS	GBS	KHEZARA	H.N'BAIL
128 929	50 391	51 324	39 264	21 007	30 904	45 649	61 179	20 987	38 586
26%	10%	11%	8%	4%	6%	9%	13%	4%	8%

SOURCE : DPAT, RGPH 2008

## 2.1. Elaboration du diagnostic : un patrimoine séculaire, un paysage magique

Les principaux thèmes du diagnostic,

La logique du diagnostic effectué procède de principes stratégiques impliquant le double niveau de réflexion et d'intervention à la fois communal et intercommunal. Il s'agit de faire ressortir les principales caractéristiques de la commune entendue au sens de sa configuration physique et des ressources dont elle dispose, des dynamiques

qui marquent son territoire et des contraintes spécifiques qui entravent son développement.

Pour cela, cinq thématiques ont été déterminées pour l'analyse des principales caractéristiques de la ville de Guelma :

- Contexte géographique
- Contexte économique
- Contexte social
- Contexte environnemental et paysager
- Contexte culturel et touristique

**2.1.1. Le contexte géographique :** *situation privilégiée entre deux métropoles,*

**2.1.1.1. Le contexte,**

Avec sa superficie réduite de 45 km<sup>2</sup> ( 2<sup>ème</sup> plus petite commune après Guelaat Bousbaa), sa forte densité du territoire (2 820,00 hab./Km<sup>2</sup>), son taux d'urbanisation qui avoisine les 100% (99,30), la pression foncière grandissante (dont plus de 70% de SAU<sup>62</sup>) , l'utilisation croissante des espaces libres notamment agricoles, l'urbanisation et la suburbanisation, l'augmentation du trafic pendulaire de personnes et de marchandises, constituent les principaux défis de l'aménagement du territoire Guelmi.

Ce territoire qui est caractérisé par sa structure monocentrique on n'y trouve un centre unique (le centre ville), mais de nombreux grands centres planifiés comme tels (orientation du PDAU), qui n'arrivent pas à se hisser véritablement au rang de centre pour alléger un temps soit peu la pression sur le centre originel.

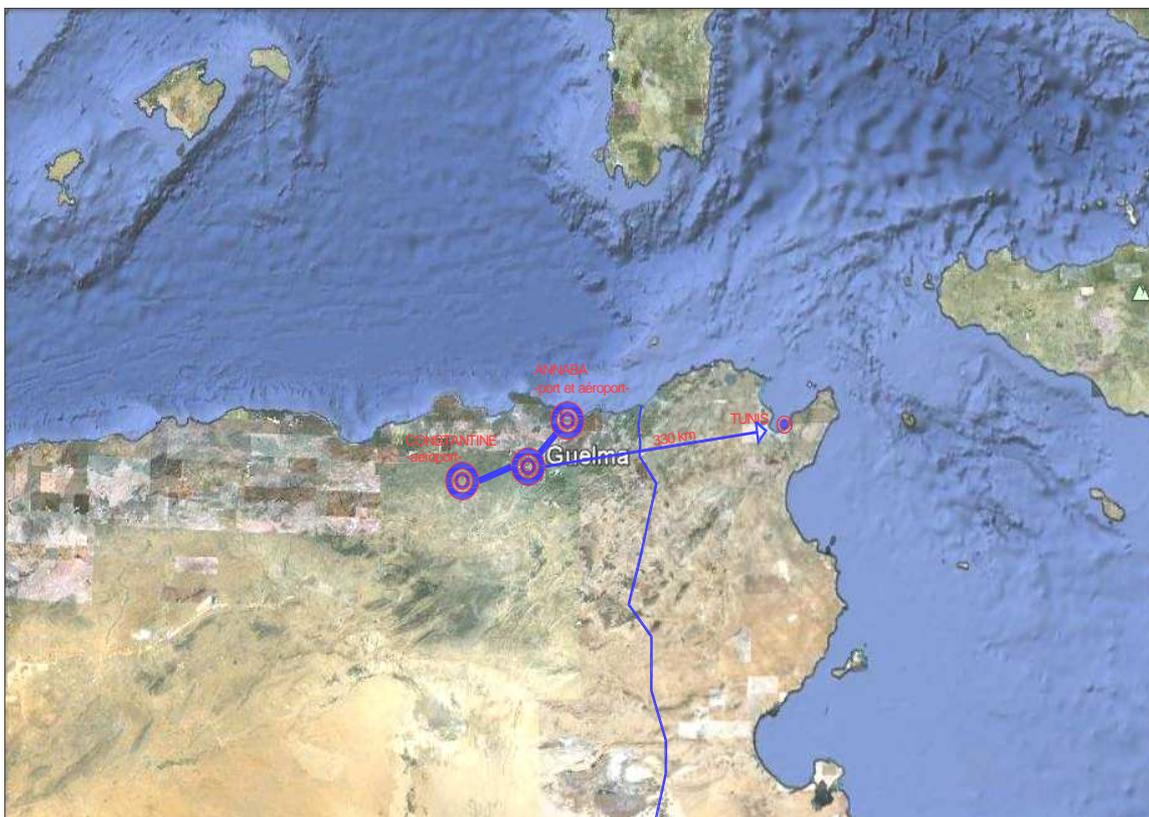
Il est à noter que les 04 communes situées dans le bassin de la Seybouse se sont lancées dans la révision du PDAU intercommunal, véritable projet de coopération et de solidarité intercommunale. Cette coopération qui peut aller jusqu'à la création de zones d'activité communes, à la concrétisation de projets de développement (infrastructure de loisirs, la gestion des déchets...), en passant par la réalisation d'un réseau de liaison

---

<sup>62</sup> S.A.U. : Surface Agricole Utile

plus dense. Malheureusement, les approches, le contenu et notamment les priorités d'actions sont divergents, et dénotent une absence d'un projet de développement partagé et concerté.

Graphique n°04 : Situation de Guelma, et son environnement régional.



Source : Google Earth, 2011

### 2.1.1.2. L'analyse AFOM,

#### ***a- Atouts,***

- Sa situation de ville relais et de carrefour entre deux métropoles que sont Constantine et Annaba,
- Présence d'un vrai centre ville : Guelma dispose d'un vrai centre ville identifiable et reconnu par ses habitants. Abrisant de nombreux services, équipements et commerces, il permet d'assurer une mixité de toutes les populations du territoire au coeur de la ville et constitue ainsi un espace de rencontres et d'échanges.
- Présence de Oued Seybouse

- Une ville située au carrefour de quatre principales voies de communication (la RN 20 qui relie Constantine à Guelma, la RN 21 qui relie Annaba à Guelma et celle en provenance de Skikda, la RN 80 et qui relie Souk Ahras à Guelma).
- Proximité du port et de l'aéroport (moins d'une heure),
- Proximité avec la frontière tunisienne (moins de 150 km),
- Présence d'une ville concentrant tous les équipements socioculturels,
- Présence de nombreuses friches urbaines, telles les écuries de la rue Announa, l'ancienne caserne, et de nombreux locaux,
- Une ville assiette (cuvette) entourée d'une diversité de paysages présentant un haut niveau de naturalité : vergers, terrasses, pâturages, forêts.
- Ville d'un seul tenant, n'étant pas coupée ni par les infrastructures de transport (les routes nationales, le projet de la voie ferrée) ni par Oued Seybouse, avec une grande variété des ressources du sous-sol, notamment en eau,

#### ***b- Faiblesses,***

- Périmètre urbain entouré de terres agricoles sur ses trois flancs (Nord, Est et Ouest),
- Un développement urbain vers Djebel Mahouna, s'éloignant de plus en plus des infrastructures de transport, et rendant ainsi la zone Sud moins accessible, ne lui permettant pas de jouer ainsi son rôle qui lui a été dévolu par le PDAU63 (intercommunal en cours de révision) de centre secondaire,
- Le périmètre est entièrement urbanisé. Il est donc relativement difficile d'intervenir sur la structure urbaine, et notamment de densifier.
- Une topographie pour les terrains des secteurs d'urbanisations futures montueuse, rendant l'urbanisation coûteuse,

#### ***c- Opportunités,***

- Développement de la liaison routière par la concrétisation du projet de route (2 x 3 voies, en cours d'étude) reliant Guelma à Annaba, pour une meilleure connexion avec l'extérieur,

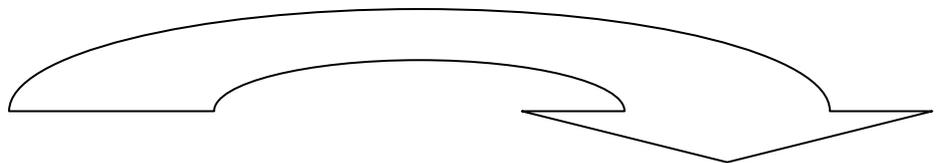
---

<sup>63</sup> PDAU Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme intercommunal, regroupant 04 communes formant la première couronne du chef lieu de wilaya (Guelma, Bendjerrah, Belkheir, El-edjoudj)

- Ce projet va rendre l'accès à l'autoroute Est-ouest au niveau de Ain Berda (25 Km) plus rapide,
- Guelma commence à se positionner d'un point de vue stratégique dans la région, grâce aux nombreux projets concrets d'infrastructure de transport notamment le dédoublement de routes et la ligne ferroviaire Khroubs - Bouchegouf,
- Possibilité de couvrir ce périmètre par un POS, afin d'augmenter les droits à construire dans cette zone,
- Le plan de transport de la ville, arrivant à terme constitue une occasion pour corriger les dysfonctionnements.

#### **d- Menaces,**

- L'autoroute Est-ouest qui une fois fonctionnel, peut créer un échange plus dense et diversifié entre les deux métropoles qui sont Constantine et Annaba et donner le dos ainsi à Guelma,
- Un développement de l'arrière pays le nouveau pôle urbain (POS SUD UC1 et le POS SUD Ilème extension) qui se fait loin des infrastructures importantes (les routes nationales N°20, 21 et 80) de transport, et de fait « la nouvelle ville » de plus de 180 Ha devient moins sinon inaccessible,
- Risque de contamination par la culture intensive des nappes captives qui s'étendent sur plus de 40 km le long de la vallée de la Seybouse et qui sont les plus importantes de la wilaya (400 l/s de débit, alimentant aussi une partie de la wilaya de Annaba).



#### **2.1.1.3. Défi et enjeu,**

- ✓ Réguler la consommation de l'espace par une politique foncière adaptée,

- ✓ Exploiter la connexion forte (autoroute Est-ouest) qui existe avec les deux métropoles voisines pour nouer et intensifier des relations économiques durables.

## **2.1.2. Le contexte économique, l'économie un enjeu majeur pour la commune**

### **2.1.2.1. Le contexte,**

Le développement économique est un facteur de croissance important qui permet à Guelma de conserver son dynamisme et d'offrir des conditions de vie favorables à ses habitants.

Dans la stratégie globale du schéma régional d'aménagement du territoire, Guelma devrait avoir un rôle complémentaire et non compétitif par rapport aux deux métropoles que sont Constantine et Annaba

Au coeur de la stratégie de cette stratégie de développement, l'économie de Guelma est en mutation (investissement varié et concurrentiel durant ces dernières années) et fait face à des défis importants tant au niveau régional que national, qu'il convient d'anticiper et de relever.

Le chef lieu de wilaya, demeure un important foyer d'activités. Comptant un peu moins de 57 500 emplois représentant les 30% de l'offre totale de la wilaya, Guelma accueille une multitude de fonctions correspondant à un très large éventail d'activités.

#### *\* Les activités industrielles et artisanales,*

A considérer globalement le chiffre des emplois qu'elle offre encore aujourd'hui, l'industrie à Guelma reste toujours en deçà des espérances des autorités locales malgré un tissu conséquent relativement à la taille de la commune : 788 emplois seulement pour les trois grandes unités industrielles qui s'étalent sur 38.10 Ha, soit 20,60 emploi/Ha, chiffre qui reste très en deçà de la norme.

Par ailleurs, Guelma dispose de matières premières nécessaires au développement des activités artisanales, mais l'artisanat traditionnel (la broderie traditionnelle, la poterie, peinture sur soie, peinture sur bois et bijoux en argent) est presque inexistante, à l'exception d'une seule unité d'artisanat de production de tapis traditionnels faits en mosaïque romains. Cependant, on enregistre un engouement certain pour ces métiers

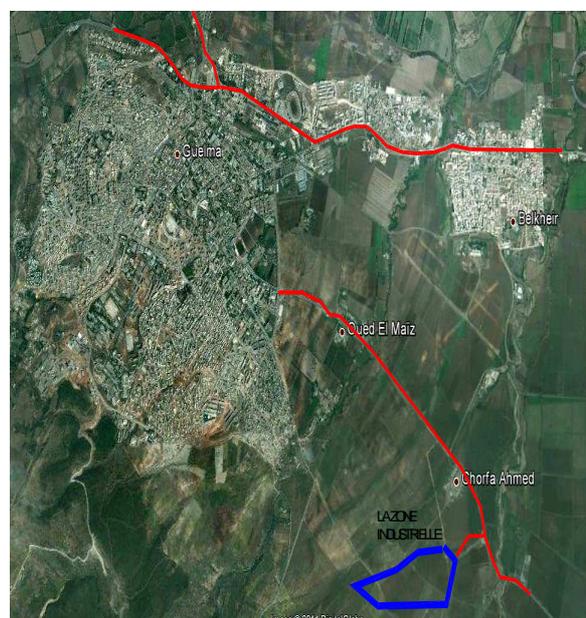
notamment au niveau des centres de formation et des établissements de jeunesse, dans les domaines de la poterie, le tissage, la broderie et la bijouterie.

Graphique n°05 : Situation des unités industrielles –Unités : Sucre, Céramique, Motocycles

Graphique n°06 : Situation du nouveau pôle industriel –la Zone Industrielle-



Source: Google Earth, 2011



Source: Google Earth, 2011

### 2.1.2.2. L'analyse AFOM,

#### **a- Atouts,**

- Une offre importante d'emplois dans les secteurs de l'agriculture, et des services.
- Plus de 25% de la population de la wilaya vit dans la plaine de la Seybouse.
- Localisation de trois grandes unités industrielles : E.N. CYCMA, Une unité de Fabrication de sucre (reprise par un grand industriel algérien), Une unité de Fabrication de Céramique (reprise par un groupe Italien),
- Dynamisme commercial du centre-ville de Guelma
- Existence d'une unité artisanale, et d'un savoir faire local reconnu à l'échelle nationale,
- Une agriculture en reconversion autour de produits de qualité : pommes, raisin....
- Des entreprises de transformation des produits agricoles (laiteries, semoulerie, transformation des viandes...),

- Grandes possibilités de valorisation et de mise en valeur permettant de redynamiser l'agriculture de montagne,
- Une zone industrielle dont la surface avoisine les 50 ha complètement viabilisé,
- Une station d'épuration (en activité) qui va prendre en charge les eaux usées de plus de 40% de la population, et qui va atténuer le niveau de pollution au niveau de oued Seybouse

***b- Faiblesses,***

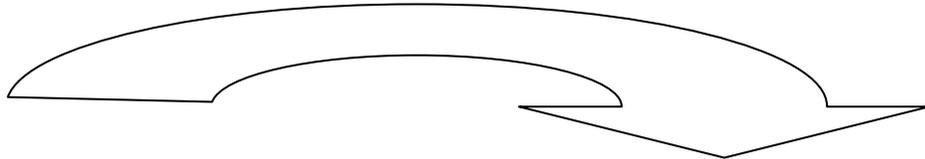
- De nombreuses friches urbaines à l'intérieur du périmètre du centre ville (anciennes écuries, dépôts ex- ex-Onafla<sup>64</sup>, Textile....)
- Des commerces de centre-ville en cours de spécialisation (manque de diversité).
- Paysage dégradé des trois entrées de ville,
- Absence d'une véritable industrie de l'hôtellerie d'où une nécessité de requalification pour l'hôtellerie.
- Absence d'un véritable marché régional de gros (fruits et légumes),
- Absence d'un réseau de points de vente des produits agricoles locaux,
- un secteur de développement dominant, qui est l'agriculture = risque d'instabilité de l'économie de la commune,
- Inexistence de zones de loisirs à caractère local ou régional,
- régression de l'offre d'emploi dans les domaines industrie,
- Absence de mise à niveau des entreprises, pour être concurrentielles
- Inexistence d'entreprises grandes génératrices d'emplois,
- Des petites entreprises isolées, avec peu de moyens logistiques

***c- Opportunités,***

- Concrétisation du projet du chemin de fer (les études d'exécution finalisées).
- Création d'un réseau d'agritourisme, vu la richesse et la diversité que recèle la région : Les trois massifs montagneux de Mahouna, Houara et Bouhamdane offrent d'importantes potentialités
- création d'une Maison de l'artisanat

#### **d- Menaces,**

- Des ressources territoriales peu valorisées.
- Privatisation générale du secteur de l'industrie,
- Problème de pollution grandissant, notamment des nappes phréatiques



#### **2.1.2.3. Défi et enjeu,**

- Réorganiser l'activité industrielle et commerciale,
- Favoriser la mixité des activités, en soutenant le développement de l'agriculture, de l'industrie, des activités tertiaires, en organisant spatialement le territoire par une politique foncière adaptée pour atténuer la pression foncière (rareté du foncier),
- Développement d'actions en direction de la création et de la reprise d'entreprises (celles-ci actuellement ne sont ni rentables ni concurrentes au niveau national),
- Un effort particulier doit être entrepris en faveur des activités industrielles et artisanales,

#### **2.1.3. Le contexte social - démographique, un *ralentissement de la croissance*,**

##### **3.2.1.3.1. Le contexte,**

La connaissance, l'étude et la maîtrise de la donnée démographique sont fondamentales dans la prise en charge des besoins sociaux de la population, dans la recherche de l'équilibre et l'évolution spatiale d'un territoire. Pour ce faire, le poids démographique, son rythme de croissance, ainsi que toutes les sous populations qui découlent de la structure par âges, à savoir les populations scolarisables, en âge de travailler et les personnes âgées représentent les éléments essentiels et vitaux. L'analyse de la situation démographique passée et présente est nécessaire pour appréhender la situation future.

### Evolution de la population,

L'évolution de la population a été appréhendée à travers les résultats exhaustifs des trois derniers recensements (RGPH 1987-1998 et 2008). (source DPAT).

La wilaya de Guelma a un taux d'accroissement moyen supérieur à celui enregistré au niveau national durant la période 1987 – 1998 (3,09 % contre 2,09 % pour la moyenne nationale). Cet accroissement dans le taux serait dû à l'ouverture politique amorcée durant la fin des années 1980.

Il est à noter que la tendance générale à la baisse du taux d'accroissement moyen constatée durant le recensement de 1998, s'est poursuivie durant la période 1998 – 2008.

Tableau n°06 : Evolution de la population à travers les différents recensements.

LOCALITE	Population 1987	Population 1998	TAGMA <sup>65</sup> 87-98	Population 2008	TAGMA 98-2008
Guelma	85 209	110 525	3,09	127 400	2,50

Source: DPAT

Tableau n°07 : Evolution des taux d'accroissement

Evolution des taux d'accroissement	1977/ 1987	1987 / 1998	1998 / 2008
GUELMA	<b>3,14</b>	<b>3,09</b>	<b>2,50</b>
Algérie	3,12	2,09	1,77

Source: DPAT

La population de la wilaya de Guelma s'est accrue assez fortement, est passée de 352.627 habitants en 1987 à une population de 488.220 habitants en 2008, soit un accroissement moyen annuel de l'ordre 2,30%.

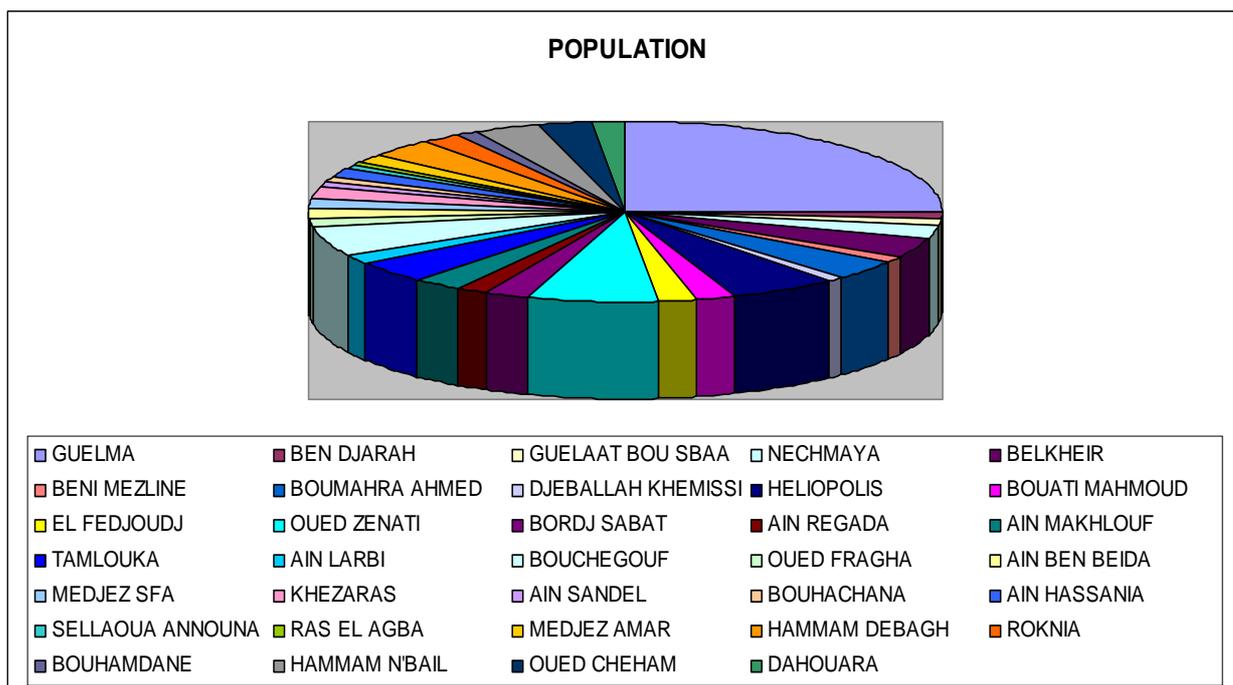
---

<sup>65</sup> TAGMA = Taux d'accroissement global moyen annuel

En perpétuant la tendance d'évolution constatée entre 1998 – 2008. La population de Guelma atteindrait en l'an 2025 : 580.000 habitants.

La part de la population du chef lieu de Wilaya de Guelma est également en constante évolution (127.400 habitants en 1987), elle représente en 2008, 26 % de la population totale de la wilaya, alors qu'elle ne représentait que 18 % en 1987 de la population totale de la wilaya.

Graphique n°07 : Répartition de la population par Communes (34) suivant RGPH (2008)



L'accroissement constaté à l'échelle de la commune a été particulièrement important pendant les deux derniers recensements au niveau du chef-lieu avec une population qui s'est accrue de 33% en 11 ans (1987-2008) avec un taux d'accroissement de 2.39%.

Cet accroissement est représenté au 2/3 par un apport de population nouvelle découlant de l'accroissement naturel (naissances – décès) et au 1/3 par un apport migratoire relativement important pendant cette même période.

Cet apport supplémentaire de population est orienté vers le chef lieu de commune eu égard à la concentration des équipements primordiaux.

Cette évolution trouve son explication dans la politique démographique encouragée par toutes les actions entreprises par l'état.

Les caractéristiques sociodémographiques et culturelles de la population ainsi que l'amélioration des conditions de vie ont été les facteurs déterminants dans la baisse continue du niveau de fécondité qui est passé au niveau national de 7,9 enfants par femme en 1970 à 2,66 en 1998.

Les résultats encourageants, ont été le fruit de plusieurs éléments socio démographiques :

- La baisse du taux d'analphabétisme,
- La participation de la femme à l'activité économique,
- Le retard à l'âge au mariage et l'amélioration de la couverture sanitaire (planification familiale).

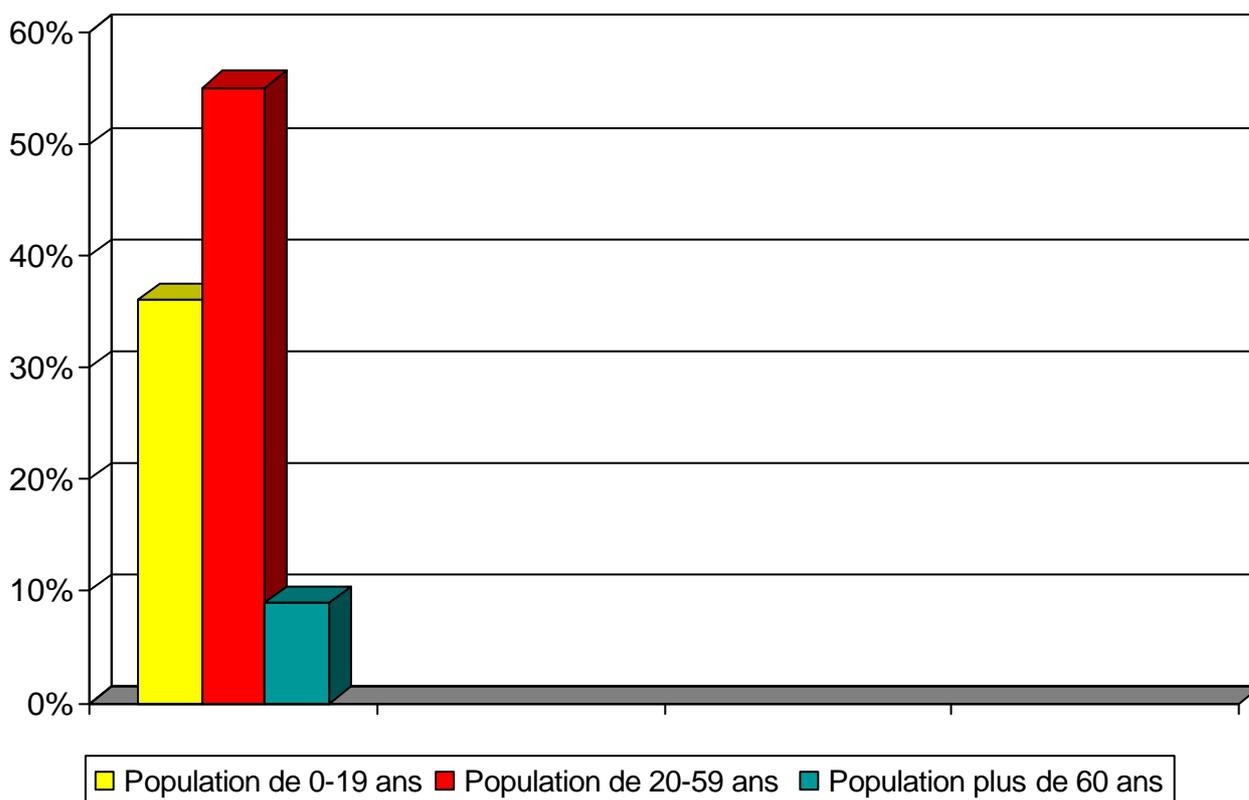
Les indicateurs de l'évolution démographique de la wilaya de Guelma ont la même tendance constatée au niveau national. Guelma se caractérise par une baisse du taux d'accroissement global, du taux de natalité et du taux de mortalité. Le taux d'accroissement global de 3,27 % peut constituer une opportunité à la wilaya pour réaliser et atteindre les différents objectifs assignés. Ceci paraît un élément fort encourageant pour une meilleure prise en charge de cette population, une meilleure coordination et concentration de sa localisation et un facteur déterminant dans la lutte contre les atteintes et les pressions sur l'environnement (fonciers, terres agricoles, forêts...).

La pyramide des âges de la population de la commune de Guelma se caractérise à l'instar des autres communes du pays, par une base réduite. Comparativement à celles des pyramides des âges découlant des 1er, 2ème et 3ème RGPH, du fait de la baisse très importante du taux d'accroissement naturel qui est passé de 3.14% par an entre 1977-1987 à 2.15% par an pendant la troisième période intercensitaire de 1987-1998 (meilleure couverture en matière de planning familial, retard dans l'âge du mariage...).

Néanmoins, cette population reste jeune et est constituée de plus de 55 % de personnes plus de 20 ans ce qui constitue un atout favorable pour l'essor et le progrès

socio-économique et culturel de la commune si ce potentiel est pris en charge dans des bonnes conditions, pour la population juvénile de 00-19 ans le taux est de 36%, enfin pour la population vieille plus de 60 ans elle représente 9% de la population communale.

Graphique n°08 : Pyramide des âges RGPH (2008)



Source : Recensement 2008, DPAT

### 2.1.3.2. L'analyse AFOM,

#### ***a- Atouts,***

- Croissance démographique soutenue, vitalité de la population,
- Avec 127 400 habitants, la ville représente 26% de la population de la wilaya.
- Territoire en développement, arrivée de jeune population
- Population jeune Potentiel de la force de travail (population en âge d'activité),
- Faiblesse - 9% -de la population à charge (plus de 60 ans)

### ***b- Faiblesses,***

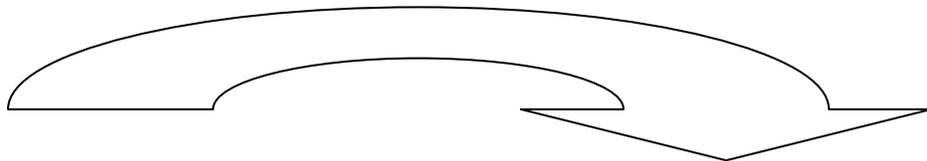
- Faiblesse du taux d'activité, notamment pour les femmes,
- Niveau de chômage élevé notamment chez les jeunes,
- Carences du marché de l'emploi

### ***c- Opportunités,***

- Freinage très sensible de la croissance démographique
- Diminution de la population à charge : les moins de 15 ans
- Augmentation des actifs en âge de travailler

### ***d- Menaces,***

- faibles perspectives d'emplois pour les nouveaux actifs.
- Peu d'activités économiques et professionnelles pour les jeunes sur le territoire,
- Poursuite de l'exode rural, toutes les politiques pour le maintien des populations dans le monde rural ont échoué.



### **2.1.3.3. Défi et enjeu,**

- *Opportunité à la wilaya pour réaliser et atteindre Les différents objectifs assignés, vu la baisse du taux d'accroissement global, du taux de natalité et du taux de mortalité.*

### **2.1.4. Le contexte environnemental,**

#### **2.1.4.1. Le contexte,**

Guelma se trouve dans une phase de «transition environnementale» concomitante à celle de sa « transition économique ». Les enjeux et défis qui se présentent à son territoire, de même que la nature et l'étendue des problèmes environnementaux rencontrés montrent clairement que la dégradation écologique, même si elle n'a pas atteint son paroxysme, risque de devenir irréversible, notamment en ce qui concerne le capital naturel (dont une partie n'est pas renouvelable). La fragilité de ce milieu, une fois délaissée, risque de compromettre une bonne partie des acquis économiques et sociaux des trois dernières décennies et également limiter les possibilités de gains de bien-être des générations futures.

A l'instar des autres wilayas du pays, la wilaya de Guelma présente un milieu physique sensible et parfois instable.

##### *Principales contraintes recensées :*

Les contraintes de pollution ou de risque de pollution liés à la gestion des déchets (liquides et solides) recensés à travers la wilaya de Guelma : rejets des eaux usées urbaines et industrielles, rejets poussiéreux des carrières en exploitation, les dépotoirs sauvages ...).

##### *Autres Contraintes liées à la fragilité de l'espace de la wilaya :*

L'étalement urbain se pose en termes de mitage dans les principales plaines irrigables marquant ainsi la pression exercée sur les espaces agricoles. Le ratio SAU par habitant est passé de 0,49 ha/hab. à 0,39 ha/hab. alors que celui enregistré au niveau national est de 0,30 ha/hab.

Ce constat permet d'appréhender sans risque de se tromper l'acuité du problème.

#### **2.1.4.2. L'analyse AFOM,**

##### **a- Atouts,**

- Ressources naturelles nombreuses et forte diversité écologique et paysagère
- Population sensibilisée de façon croissante au thème de la protection de l'environnement, par la présence d'une multitude d'associations de protection de l'environnement (on compte une association par Daïra),

- les zones d'espaces verts et la zone forestière constituent 30% de la surface totale du territoire
- diversité des paysages sur le territoire de la commune
- plusieurs zones d'intérêt paysager au plan.

***b- Faiblesses,***

- Les conflits de priorités classiques entre, d'une part, les exigences d'un développement économique dynamique et, d'autre part, les enjeux d'un écosystème sensible, se manifestent de façon particulièrement prégnante en raison de ses particularités topographiques et paysagères,
- Le potentiel de recherche et de développement dans le secteur des énergies renouvelables n'est pas suffisamment développé.

***c- Opportunités,***

- Une protection active de la nature permettrait de maintenir l'attractivité et de développer de nouvelles capacités dans le domaine du tourisme durable
- Développement positif, de la prise de conscience, par la population, des risques environnementaux,
- La forêt et le massif de la Mahouna mérite une revalorisation,
- Amélioration de l'épuration des eaux usées ménagères et industrielles (réalisation de la station épuration),
- Diversité agricole : culture maraîchère et pépinière.

***d- Menaces,***

- A l'avenir, les risques environnementaux augmenteront plutôt qu'ils ne diminueront, aussi, les menaces environnementales risquent d'augmenter plus rapidement que les capacités à trouver des solutions aux problèmes qui se posent
- Tant que la situation économique restera défavorable, il y a un risque que la priorité soit donnée aux besoins socioéconomiques de court terme, ce qui retardera l'exploitation des potentiels de moyen terme favorisant la mise en compatibilité de l'économie et de l'écologie,

- Aggravation de la pollution par industries présentes ou à venir
- Pratique agricole intensive, conséquence sur la nappe phréatique,
- Urbanisation croissante met en péril la plaine agricole de la Seybouse,



#### **2.1.4.3. Défi et enjeu,**

- Réduire les pollutions, les risques géotechniques et les nuisances
- Valoriser le patrimoine naturel et paysager,
- Mettre en oeuvre la protection et le développement des périmètres d'intérêt paysager en vue de préserver le cadre de vie qualitatif des habitants.

#### **2.1.5. Le contexte culturel et touristique, un label « ville d'art et d'histoire »**

##### **2.1.5.1. Le contexte,**

La région de Guelma dispose d'un riche potentiel en sites et monuments archéologiques et historiques.

Ce patrimoine est d'autant plus renforcé par des sites naturels et de ressources thermales de renommée nationale.

Mal connus, le plus souvent peu ou pas du tout entretenus, ces sites constituent le support idoine pour le développement d'une industrie touristique intégrée au programme de développement durable de la wilaya.

##### ***Des ressources diversifiées,***

Un potentiel assez riche par sa diversité, par sa répartition à travers tout l'espace de la wilaya:

Une quinzaine de sources thermales aux propriétés thérapeutiques reconnues sont recensées à ce jour dans la région. Les unes sont exploitées et disposent d'infrastructures d'accueil intéressantes, mais beaucoup d'autres attendent les investisseurs potentiels pour leur mise en valeur.

- Grande cascade de Hammam Debagh,

Photo n° 19 : Cascade Chellala



Source : Site [guelma.org](http://guelma.org)

... C'est une image majestueuse d'une cataracte pétrifiée. Elle éclipse les autres formations de même nature dont celle créée fortuitement dans la tranchée creusée, au 19e siècle, pour la construction du chemin de fer. La grande cascade est due aux griffons dont elle reçoit les eaux thermales. Elle constitue une merveille et occupe une surface presque verticale de trente mètres de hauteur au-dessus d'un tronçon de l'oued Chédakha, à son passage au bas du théâtre de plein air...

- **Sites et monuments naturels :**
  - Sites forestiers, les forêts de Mahouna et Béni Salah,
  - Grottes de Taya,
  - Lac souterrain (Bir Osman) à Ain-Hassainia.
  - Théâtre Romain et musée antique à Guelma.
  - Théâtre municipal à Guelma.
  - Vestiges des civilisations anciennes (square de Guelma).
  - Nécropole Musulmane de Roknia.
- **Sites préhistoriques :** en passant par le paléolithique et l'Épipaléolithique (culture caspienne),
- **Sites archéologiques :** de la préhistoire jusqu'à nos jours, la région de Guelma recèle un patrimoine archéologique très important de sites et de monuments :

- Thibilis (Sellaoua Announa)

Photo n°20 : Thibilis (Sellaoua Announa)



Source : Site [guelma.org](http://guelma.org)

... C'est un vieux centre libyque (comme en témoigne une inscription trouvée sur le site d'après Bernelle), et il a connu une évolution administrative en commençant par être un pagus romain dépendant de la colonie de Cirta et formant « une quasi commune », car, si Calama se trouvait en Afrique proconsulaire, il était situé en Numidie, à proximité de la frontière provinciale...

- Les nécropoles dolméniques

Photo n°21 : Nécropoles dolméniques dans la commune de Roknia



Source : Site [guelma.org](http://guelma.org)

Celles de Satha dans la commune de Roknia (Daïra de Hammam Debagh) ont été qualifiées des plus célèbres de l'est du pays.

Photo n°22 : Parcours pittoresques, les narcisses, oliviers...:



Source : Site [guelma.org](http://guelma.org)

*Le patrimoine immatériel (Arts et métiers traditionnels) :*

Sur le plan culturel la région est porteuse d'une forte charge symbolique. Elle cumule une multitude de genres musicaux de danses populaires et d'arts culinaires et d'artisanat, qui témoignent sinon de la richesse du moins du raffinement et du savoir vivre des ses habitants.

Cet ascendant positif peut à lui seul constituer le support d'une activité touristique intense et donner lieux à de possibles investissements socioculturels et de services.

Le tourisme un moteur de l'économie par :

- Ses effets **incitatifs** sur les grands équilibres : de emplois, croissance, équilibres externes, investissements,
- **Ses Impacts** sur les autres Secteurs : Agriculture, Artisanat, Culture, Services, Transports, Bâtiments, Travaux Publics, Revenus, Devises, Développement Local,
- L'aide à la création des échanges et à l'ouverture tant au niveau national qu'international

### **2.1.5.2. L'analyse AFOM,**

#### ***a- Atouts,***

- Diversité du paysage
- Ville conviviale et accueillante
- Riche patrimoine en sites historiques, culturels, et en patrimoine bâti
- Nombreuses sources thermales
- Qualité de l'artisanat d'art : tapis, poteries, et surtout la bijouterie
- Richesse de la culture traditionnelle : chants, danses, costumes, culinaire, fêtes,
- Existence de troupes théâtrales amateurs,
- Existence d'infrastructures culturels : centre de loisir scientifique (CLS), maison de la culture, maisons de jeunes....
- Organisation ces deux dernières années au niveau du théâtre romain du festival national de la musique actuelle (sa deuxième édition). Cette année, il y'a eu la visite inopportune de son excellence l'ambassadeur de l'Inde.

#### ***b- Faiblesses,***

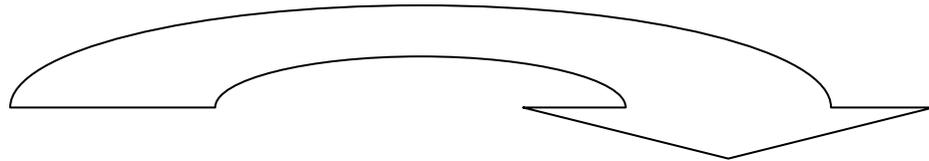
- Dégradation des sites historiques et culturels par insuffisance ou absence d'entretien et par l'urbanisation non contrôlée,
- Absence, graves insuffisances dans la mise en valeur des sites et des monuments et dans la gestion des sites patrimoniaux, méconnaissance des sites patrimoniaux,
- Déficit en savoir-faire en matière de valorisation et d'économie du patrimoine,
- Situation « archaïque » et gestion désastreuse des ressources thermales,
- Disparition de sites patrimoniaux naturels, historiques, culturels d'où une perte de richesses formant l'identité nationale,
- Infrastructures concentrées majoritairement dans le chef lieu
- Pas de cinéma

**c- Opportunités,**

- Une réserve naturelle, la forêt de Beni Salah

**d- Menaces,**

- Guelma, ville que l'on traverse sans s'y arrêter, surtout avec la mise en service de l'autoroute Est-ouest



**2.1.5.3. Défi et enjeu,**

- L'enjeu majeur est de faire aboutir un pôle de tourisme
- Changer l'image du centre

*Le tourisme, un moteur de l'économie par :*

- Ses effets *incitatifs* sur les grands équilibres : emplois, croissance, équilibres externes, investissements,
- Ses *Impacts* sur les autres Secteurs : Agriculture, Artisanat, Culture, Services, Transports, Bâtiments, Travaux Publics, Revenus, Devises, Développement Local,
- L'aide à la création des échanges et à l'ouverture tant au niveau national qu'international

La Wilaya de Guelma dispose de potentialités touristiques indéniables. Leurs diversités permettent un développement de cette activité, selon trois créneaux majeurs et complémentaires. Un quatrième pourrait avec le temps apparaître au niveau du chef lieu de wilaya, est celui du tourisme d'affaires. Ce créneau étant aujourd'hui l'apanage des deux métropoles que sont Constantine et Annaba.

#### 2.1.5.4. Le tourisme culturel, culturel et événementiel,

Tableau n°08 : Créneaux majeurs du tourisme

<b>Les thématiques</b>	<b>Les projets à entreprendre éventuellement</b>
Les sites historiques	Mise en valeur et en lumière des sites antiques et des sites archéologiques.  Politique de préservation et Création de circuits de spectacles, espaces concerts
Le tourisme culturel	Restaurer l'existant et le faire connaître d'abord aux habitants et dans un second temps aux touristes.  (l'opération de restauration de la mosquée El-Atik situé au centre ville est en cours d'exécution, ainsi que celle relative à la réhabilitation de la zaouïa de Benabdelmlek dont les travaux de réhabilitation sont en achèvement)
Le tourisme culturel	Développer les grands rendez-vous avec la mise en place d'un schéma national de l'événementiel autour de moments forts comme: <ul style="list-style-type: none"><li>• Le festival du théâtre régional</li><li>• La semaine de l'Environnement : l'eau et la vie, le cadre de vie</li></ul> La ville peut appuyer la mise en œuvre de ces actions qui ont trait au tourisme sur de nombreuses fêtes locales traditionnelles et évènements culturels.

Source : Direction du tourisme

#### 2.1.5.5. Le tourisme naturel et de randonnée,

Compte tenu de la qualité des forêts qui couvrent les hauteurs des montagnes au Sud de la Wilaya, notamment dans les régions de Guelma, Sellaoua Announa, Roknia, ....

- La piscine romaine
- Les vestiges d'Ascours

- Ain Sefra
- Les nécropoles dolméniques
- Hammam Meskhoutine
- Le lac souterrain
- Barrage Bouhamdane
- Ghaar Djemaa,

Tableau n°09 : Les thématiques touristiques présentes à Guelma

Les thématiques	Les projets à entreprendre éventuellement
La découverte éco touristique	- Aider à consolider l'offre artisanale - Découverte du patrimoine bâti
L'Agro tourisme	- Aider les habitants à développer des micros produits et des micros entreprises autour des terres irriguées,
Randonnées	- Organisation de circuits et randonnées organisées pour les touristes et populations locales

Source : Direction du tourisme

### 3. L'analyse du périmètre restreint

#### Introduction,

Durant la période allant de 1830 à 1930, le territoire algérien a connu les premières greffes coloniales. Il s'agissait de création ex-nihilo d'agglomérations nouvelles contrôlant, étouffant et parfois se substituant aux établissements antérieurs (dechra, médina...). Ces implantations coloniales devinrent du jour au lendemain les hauts lieux du nouveau pouvoir en place. Très vite, elles s'érigèrent en pôles d'activités puis accédèrent définitivement au statut de centre ville, non seulement administratif mais aussi économique (Côte, 1993).

A l'indépendance, les tendances de l'urbanisation que sous-tendaient vraisemblablement les orientations politiques de l'époque, ont induit plusieurs schémas et autres configurations de ces centres. On peut en recenser deux effets majeurs :

- Le premier effet majeur concerne, l'exclusion des noyaux coloniaux du développement global des agglomérations. Cette marginalisation a pris des formes diverses et a été le résultat de beaucoup de dégâts. Surtout que le développement de la ville s'est fait en donnant le dos à ces centres qui aujourd'hui on peut leur reconnaître le triste statut de centres marginalisés. Leur emplacement en marge de la ville rend leur situation encore plus problématique au regard des évolutions dangereuses qu'ils connaissent et qui compromettent leur survie.
- Le second effet est celui des centres qui restent vivants et qui participent pleinement à la vie urbaine de la ville. Le mode de développement de la ville qui s'est fait tout autour de ces centres (mode de développement concentrique) a grandement contribué à cet état de choses, rendant le rôle de ces entités non seulement important, mais aussi une donnée essentielle que les décideurs doivent prendre en considération pour appréhender la ville sous plusieurs aspects notamment celui du social, de l'économique, et de l'image de la ville.

Le centre originel de la ville de Guelma est une des illustrations de ces centres se trouvant, aujourd'hui, au milieu (géographique, de l'animation, du commerce ) de la ville actuelle. Héritage urbain et architectural de la période coloniale, le centre part d'une réalité sociale, économique et occupe, de par ses qualités historiques, symboliques et patrimoniales une position singulière dans la construction de l'image de la ville de Guelma. Malheureusement, il a rarement fait l'objet d'études consistantes, peut être aussi que la difficulté réside du fait de son statut même de centre ville et de l'image qu'il véhicule.

Ni le PDAU, dans ces deux versions communal et intercommunal n'ont pu s'arrêter sur le devenir de ce centre, à part cette expression insipide de « zone à restructurer ». Expression destinée pour tous les tissus constitués sans distinctions aucune.

Le centre ville de Guelma est très hétérogène en matière d'urbanisme. Il abrite ainsi une zone pavillonnaire au Nord et au Nord-Est, un ensemble de logements collectifs à l'Est, remontant au plan de Constantine (1958) et la zone de commerces et de services.

Le territoire du centre est entièrement urbanisé. Il est donc relativement difficile d'intervenir sur la structure urbaine, et notamment de densifier. Néanmoins, l'existence de friches urbaines telles, l'ancienne caserne, les écuries sur les rues de Announa, présente une opportunité pour développer un projet urbain pour le centre ville qu'il soit à la mesure des ambitions de sa population et de ses élus eu égard à la richesse de son histoire et du patrimoine bâti qu'il renferme.

### **3.1. L'intérêt du périmètre d'étude,**

Cette zone représente, dans le cadre de la présente recherche, un intérêt à plusieurs niveaux :

Au niveau morphologique, ce secteur a joué, au cours du temps, un rôle plus ou moins prépondérant. Il est le lieu du commerce de premier ordre. Il reste le seul lieu d'accessibilité pour le reste de la ville, soudure entre deux tissus urbains différents celui planifié des ZHUN, des lotissements et des équipements publics (de rang de chef lieu de wilaya), et deux autres, dont un autre spontané et l'autre précaire - le premier a été régularisé dans le cadre de l'ordonnance de 1985, et le deuxième a bénéficié d'une opération de restructuration dans le cadre de l'aide de la banque mondiale-....

Au niveau social, les nombreuses transformations en termes d'activités, de morphologie et de populations ont considérablement modifié « l'allure » de la zone. De nos jours, si ce secteur reste central (toutes les extensions post indépendance se sont faites autour du centre) du point de vue spatial, il représente un lieu de rencontre important, un véritable « pôle » majeur pour une large frange de la population.

Cette zone a connu durant les vingt dernières années d'importants projets d'aménagements d'espaces publics à divers échelons : allant de la démolition-reconstruction et réaménagement d'espaces de récréation (places, jardin botanique..) à la réalisation de grandes infrastructures (banque centrale, sièges sociaux..)

Ces diverses opérations reflètent les tendances de la politique urbaine actuelle :

- encouragement à une meilleure accessibilité aux espaces centraux par des modes de mobilité collectifs,
- amélioration de la circulation routière (trémies...)
- actualisation et modernisation du schéma de transport (en cours de révision),
- piétonisation de certains secteurs (la voie longeant le lycée 1<sup>er</sup> novembre, la rue Announa par le passé,... etc.).

Malheureusement, toutes ces transformations sont issues d'un modèle dominé par l'autorité étatique (l'administration), où le débat et la concertation sont inexistantes. Le débat actuellement sur l'aménagement de cette zone doit devenir public et il doit dépasser le cadre strict de l'administration. Il doit mettre en scène une série d'acteurs, aux stratégies et enjeux différenciées.

Cette nouvelle forme de collaboration permet de s'interroger sur la notion de gouvernance urbaine et illustre la transition à une situation où des acteurs multiples revendiquent la responsabilité des décisions. Enfin, cette présence d'acteurs provenant de divers bords (politiques, social, etc.) souligne le fait que les divergences de points de vue, si elles débouchent fréquemment sur des situations de blocage, peuvent aussi mener à des compromis et/ou consensus de sortie de « crise ».

Cette façon de faire, met en exergue les motivations des acteurs à sauvegarder certains éléments, à proposer les commerces qui doivent être dans ce secteur de la ville, et ceux dont l'activité doit être moins présente ou à défaut être carrément délocalisés.

En effet, la présence de locaux vacants (écuries, ancienne caserne), sans qualification (friches urbaine) rend le débat sur le renouvellement du centre plus pertinent.

En conclusion, ce périmètre, relativement restreint du point de vue spatial, et dont l'épaisseur historique n'est plus à démontrer, a une importance certaine (économique culturel et mental) pour Guelma, et cela à divers échelons :

Au niveau du quartier, pour la population locale,

Au niveau de la ville, pour certains groupes de population,

Au niveau régional (proposé par le SRAT<sup>66</sup> et le SDAT<sup>67</sup> comme offre complémentaire par rapport aux deux villes que sont Constantine et Annaba),  
Au niveau national et –osons- international pour les touristes de passage.

Ce dernier échelon pourra être fondé sur des slogans ou labels tels « Guelma, ville propre (plusieurs fois primée dans les années 80 comme, la ville la plus propre, ville la mieux éclairé, ville des thermes (Hammam Debagh, Hammam N'Bails, Hammam Belhachani), ville d'histoire, ville de verdure, et ville dotée d'une bonne qualité de vie ».

### **3.2. Délimitation du périmètre d'étude (restreint),**

Il s'agit pour ce point, en premier lieu d'établir plusieurs cartes suivant diverses thématiques relatives aux :

- ✓ densités des constructions et de la typologie,
- ✓ densités des commerces, et linéaires des constructions destinés aux activités,
- ✓ densités et la répartition des équipements patrimoniaux ...

La superposition de ces différentes cartes, va faire ressortir un périmètre pertinent, c'est le périmètre de l'aire d'étude (le centre ville). Cette technique utilisée durant l'année théorique de magistère s'est avérée très pertinente pour la détermination de l'aire urbaine des SCU<sup>68</sup> des villes de Guelma et Mila.

La densité du bâti la plus élevée, avoisinant les 100% (densité nette) est identifiable au niveau du centre originel, le faubourg de la gare, et l'habitat spontané des années soixante dix situé au-delà de la rive de Oued Skhouné.

Le chiffre de la densité des commerces au niveau du centre ville est inégalable. Les commerces et /ou les services occupent la totalité des RDC des bâtiments, sans compter ceux se trouvant à l'étage et ils sont nombreux. Sur une superficie totale de 36,50 ha du centre, on recense plus de 25,50 ha de surface qui sont destinés aux

---

<sup>66</sup> Schéma Régional d'Aménagement du Territoire

<sup>67</sup> Schéma Directeur d'Aménagement Touristique

<sup>68</sup> Schéma de Cohérence Urbaine, ce document a été introduit par la loi 06-06 relative à la ville.

commerces. Soit une densité nette -déduction faite de la surface de la voirie- des commerces supérieure à 1.

Parmi les recherches faites par Murphy et Vance<sup>69</sup> (1954) sur les délimitations des centres (Central Business District), ils ont proposé le calcul d'un indice, le C.B.I.I.<sup>70</sup>, qui est le pourcentage de la surface totale utilisée aux différents étages par les activités, divisé par la surface totale de l'ensemble des étages du bloc. Le bloc est considéré comme à l'intérieur d'un périmètre de centre, s'il remplit la condition d'un indice de 50% ou plus.

D'un autre côté, le linéaire des espaces destinés aux activités et aux commerces avoisine au niveau du périmètre pertinent les trois fois et demi le périmètre de ce dernier, soit 17.50.km.

Par ailleurs, une autre technique a consisté en la délimitation des zones homogènes (densités équipements / logements), de la typologie des constructions, des hauteurs ou des matériaux de construction, le résultat de la délimitation nous donne un périmètre un peu plus large qu'on a appelé « élargi » carte n°05 Ce dernier, regroupe en plus du centre ville proprement dit, le faubourg de la gare, les lotissements « bon accueil », « beau marché arabe »...

Le résultat du croisement de tous ces périmètres nous donne un qui est pertinent et qu'on va appeler dans tout ce qui suit « périmètre restreint » carte n°05.

Par contre plus on s'éloigne du centre (les limites de la ville d'avant 1962), plus la densité devient de plus en plus lâche. C'est l'époque des ZHUN<sup>71</sup>, où pas moins de trois de ces dernières ont été créées durant la fin des années soixante dix et le début des années quatre vingt. Ce sont par ordre chronologique la ZHUN champs manoeuvres, et celle de Ain Defla I. et II.

Ce modèle de développement, qu'on pourrait appeler concentrique, s'étalant sur une superficie de 22,90 ha, a ceinturé le centre ville sur ses flancs Sud, Sud-est et Est. Le flanc ouest a été squatté par les constructions illicites longeant oued Skhoune<sup>72</sup>, devenu plus tard après aménagement le « boulevard du volontariat » carte n° 12.

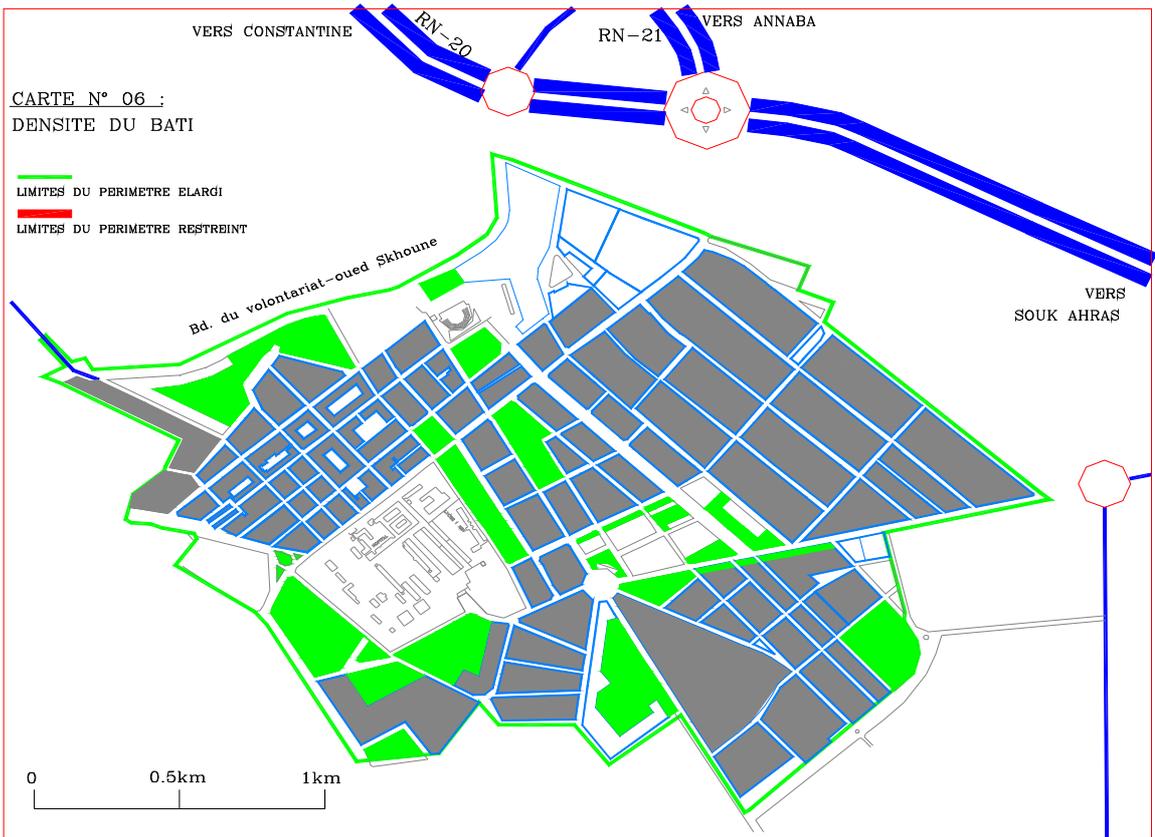
---

<sup>69</sup> Op., cit. p189-222.

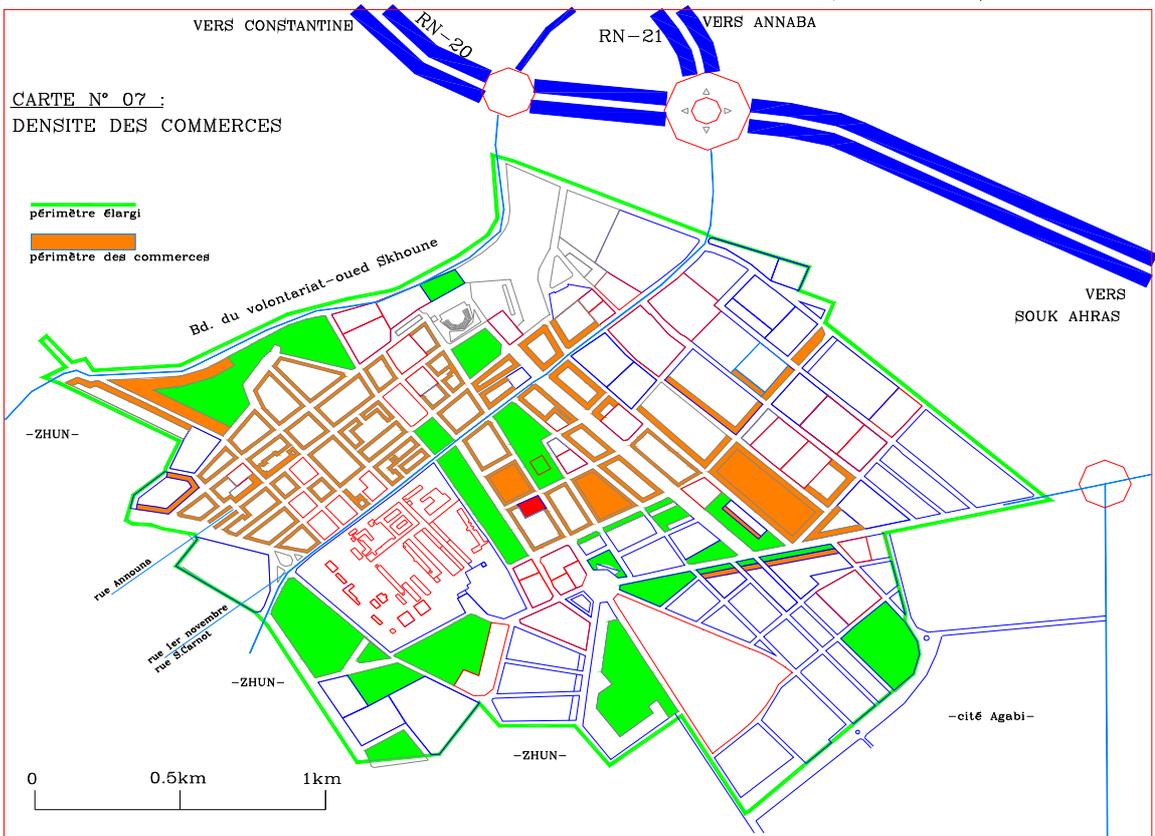
<sup>70</sup> Le central business intensity index.

<sup>71</sup> Zone d'habitat urbain nouvelle

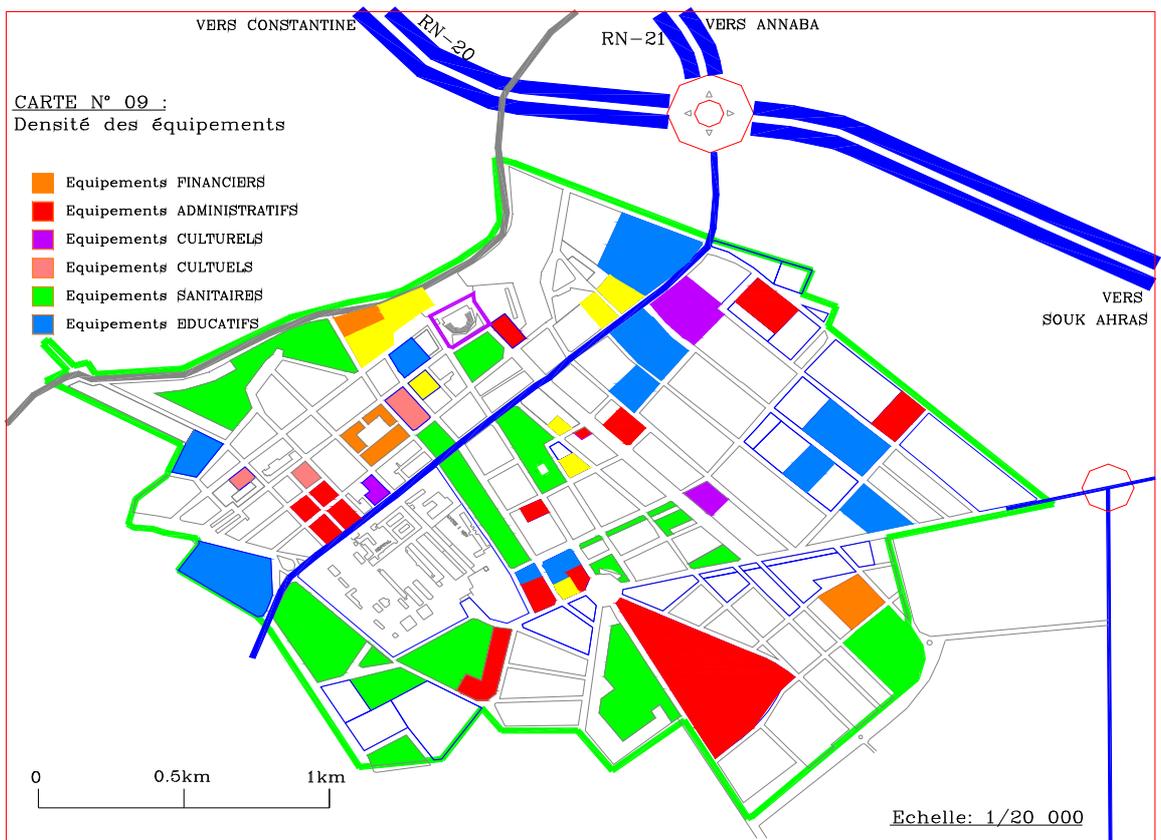
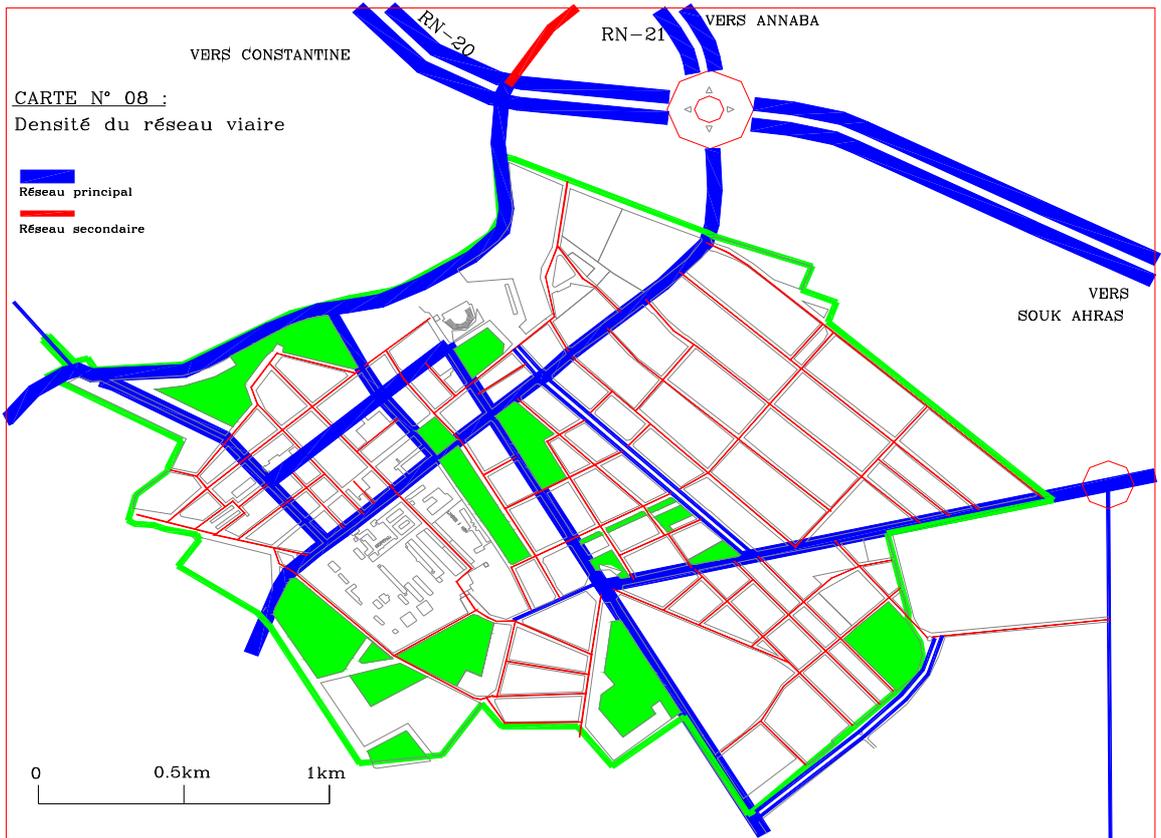
<sup>72</sup> Oued longent le tissu urbain sur plus d'un kilomètre, recevant toutes les eaux du bassin versant de djebel Halouf, ainsi que les rejets et autres détritiques. Durant les années quatre vingt, il a été recalibré et recouvert pour ressouder le tissu de la période coloniale et celui des ZHUN. Les travaux ont été réalisés gratuitement par les entreprises publiques, d'où la dénomination de « boulevard du volontariat »



Source: Auteur, 2011



Source: Auteur, 2011



### **3.3. Analyse urbaine :**

Afin d'inscrire le projet de renouvellement urbain dans un processus logique de développement, il est nécessaire d'adopter une démarche rétrospective (traitée dans les chapitres précédents) et une autre prospective avec une halte sur la situation actuelle du périmètre d'étude.

Pour ce faire une auscultation dans un premier temps des éléments principaux et des usages qui participent à renforcer la spirale négative du centre afin de cibler les actions à même d'enrayer cette spirale.

Dans un second lieu, il s'agira de recenser toutes les potentialités (dont une grande partie a été traitée par la méthode AFOM) qui constitueraient le soubassement pour la définition du cadre du projet (urbain) qui aura l'ambition d'abord de corriger les déficiences pour arriver à un changement de l'image du centre ville et répondre ainsi aux attentes des habitants usagers.

#### **3.3.1. Caractéristiques urbaines,**

Espace originel où la ville a pris naissance, le centre ville de Guelma occupe sur le plan géographique une position centrale par rapport aux différentes extensions –carte n°12 Cet espace d'une forme urbaine issue de l'urbanisme orthogonal de la période coloniale est entouré de tissus aux formes urbaines diversifiées :

- sur le flanc ouest, un tissu lâche constitué par la ZHUN Ain Defla occupant le 1/3 de la surface, et les 2/3 composé par un tissu dense, squatté par l'habitat spontané.
- Sur les flancs est et sud, un tissu type ZHUN, ainsi que les lotissements,

Le centre ville représente les mêmes caractéristiques des tissus anciens à bordure continue, caractérisé par une forte densité et un COS élevé.

La forme urbaine est un tracé en damier à boulevards larges de 09 à 12 mètres et des îlots réguliers dans la majorité de 60 x 80 mètres, à l'exception des grands équipements qui nécessitent une emprise foncière plus importante, tels la caserne, la prison. Les

immeubles alignés sont édifiés en bordure des voies, avec des trottoirs de 1 m et des voies de 7 m.

Les constructions sont de hauteurs modestes répondant au qualificatif de ville basse. Allant du simple rez-de-chaussée à RDC+3, elles sont marquées par des bandeaux d'étage horizontaux, corniche et soubassement. Les balcons sont rares, voire totalement absents de certaines rues.

La qualité architecturale y est simple ne présentant ni motif singulier ni décoration, sauf pour les équipements (tribunal, prison, Ex. siège de la préfecture, mosquée Al-Atik, le siège des PTT...) et les immeubles à arcades situés aux environs de l'ancien square.

### 3.3.2. Trame bâtie et espace public

Le bâti s'implante majoritairement à l'alignement de la voie. Le centre ville affiche une densité bâtie assez forte principalement le long des voies principales et secondaires, laissant généralement les cœurs d'îlots vides. Cela se vérifie surtout au niveau des immeubles de la partie basse du périmètre. Par contre, la partie haute, dont le bâti est traitée presque uniquement en RDC, les cœurs d'îlots sont affectés aux écuries.

Photos n°23 : Les cœurs d'îlots, le long de la rue Announa



Source : Auteur, 2011

Dans la majorité des îlots, le bâti s'implante sur les limites de la parcelle, tout en étant toujours à l'alignement de la voie. Cela engendre une perspective et une continuité visuelle absolue, due à plusieurs bâtiments accolés les uns aux autres sur toute une rue.

Dans le paysage urbain de la période coloniale, la place publique joue un rôle fédérateur. C'est autour de cet espace que s'organisent les principaux éléments du centre. Le centre de Guelma n'a pas dérogé à la règle, en effet, c'est l'église, devenu plus tard après l'indépendance la mosquée Ibn Badis qui assure ce rôle de fédérateur : les plus beaux bâtiments à arcades se trouvent autour de cette place, le jardin public de la ville est en continuité de cette place

### 3.3.3. Analyse du réseau viaire

La lecture des plans anciens montre l'existence des grands axes de rentrée et sortie du centre historique vers l'Est, l'Ouest et le Nord.

Ces grands axes, comme la rue Carnot (actuellement rue du 1<sup>er</sup> novembre), la rue d'Announa et le boulevard Souidani Boudjmâa constituent la trame de l'ancien tracé de la ville.

La persistance des chemins historiques constitue l'essentiel du réseau primaire.

Les chemins d'accès à la ville sont devenus peu à peu des boulevards et avenues, élargis,

régulés, calibrés. Ils sont aujourd'hui des axes de circulation importants d'entrée et de sortie de la cité.

Photo n°24 : Boulevard Soui dani B.



Photo n°25 : Rue S. Carnot-1<sup>er</sup> novembre-

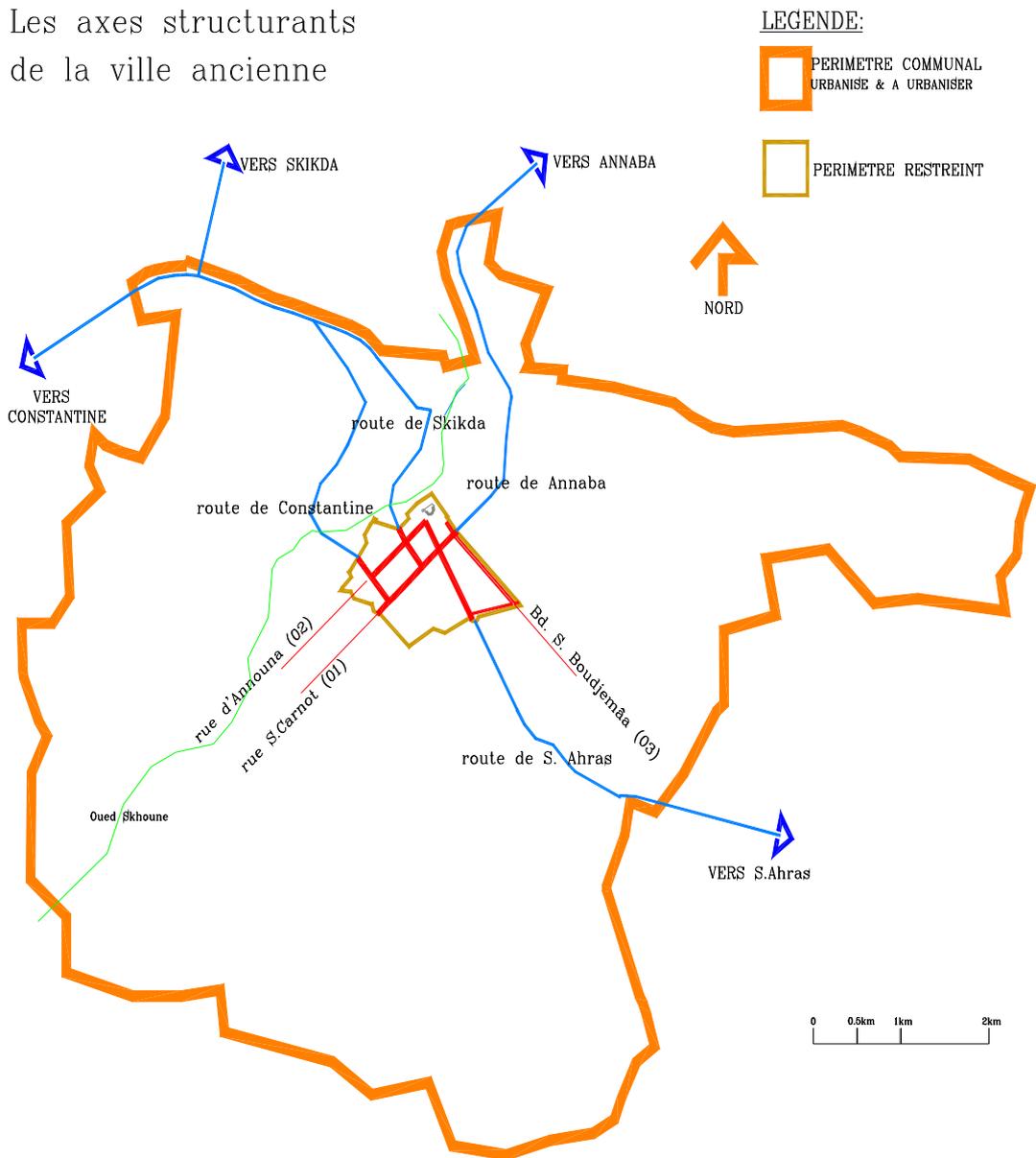


Photo n°26 : Rue S. Ann ouna



Source : Auteur, 2011

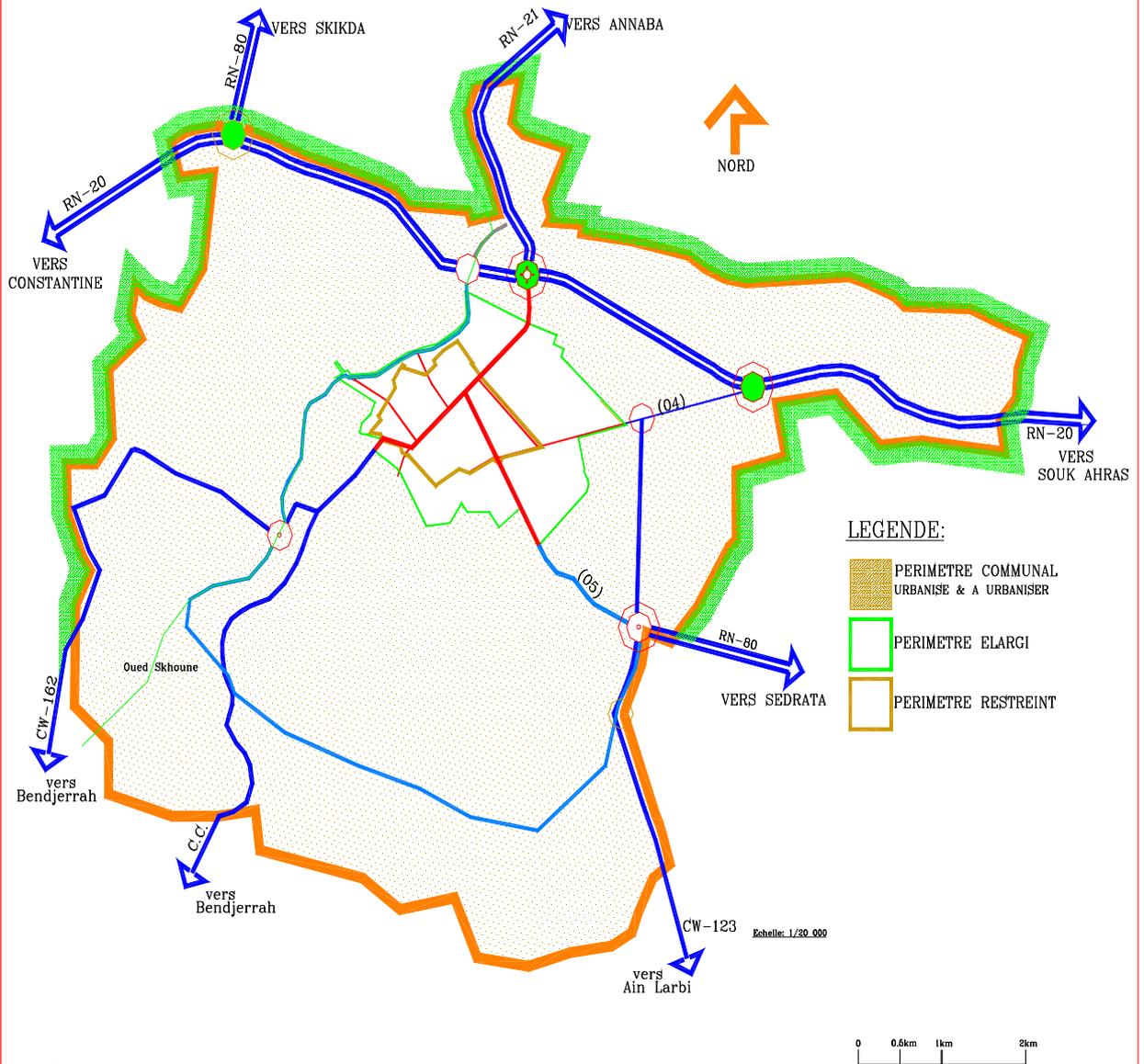
CARTE N° 10 :  
Les axes structurants  
de la ville ancienne



Les axes structurants du périmètre élargi sont déjà existants on peut lire :

- \* l'axe de la rue S.Carnot (01),
- \* l'axe de la rue d'Announa (02),
- \* et le boulevard Souidani Boudjemâa,

CARTE N° 11 :  
Les axes structurants actuels



La mise en relation des différentes époques de construction de la ville, on remarque la persistance des tracés historiques dans la zone d'étude.

La structure du réseau viaire principal est très nettement visible sur la Carte n°11 elle vient compléter le tracé orthogonal précédent de la ville ancienne :

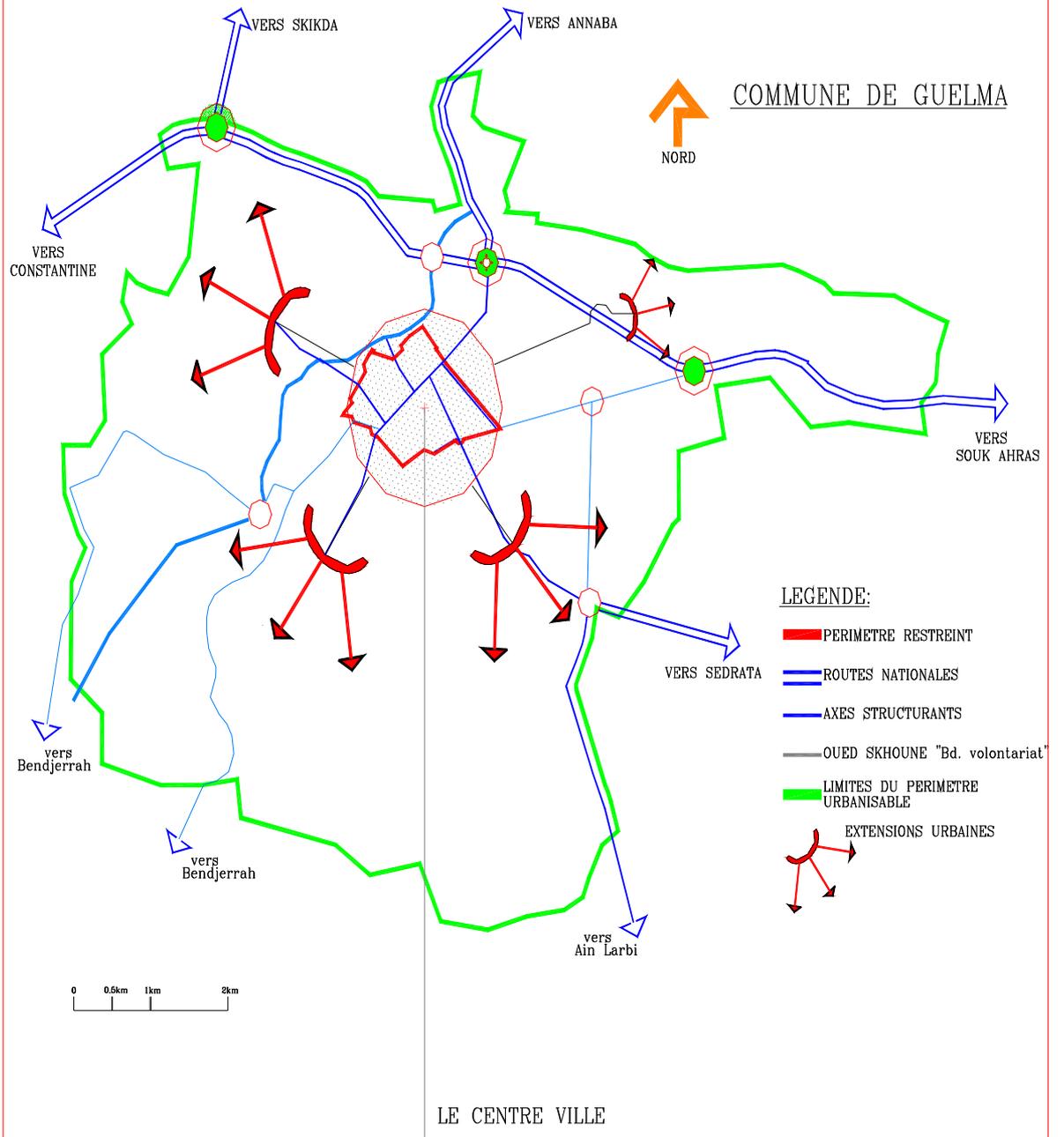
- La rue Boumaza S. (4) vient compléter le boulevard Souidani B. (3), pour assurer l'accessibilité à la cité « bon accueil », à la cité Agabi, aux unités industrielles (03), et assure une seconde liaison avec la route nationale n°20, elle constitue le premier franchissement au-delà de cette route (RN 20).
- La rue Zaïmen Azzeddine vient en continuité de la rue de l'ALN (05) –bab Souk Ahras-, pour garantir l'accessibilité de l'extension de la ville par sa partie Est à savoir le siège de la wilaya, les sièges sociaux, les établissements scolaires (technicum et lycée Ben Mahmoud), l'école de l'agriculture, le stade communal, les cités du 8 mars et celle de « SORECCO ». Elle aboutie au niveau de la route nationale n°80 menant vers Sedrata.

On constate que toute l'extension de la ville, que ce soit par le sud ou l'ouest où se situe le campus universitaire, la nouvelle caserne, les ZHUN, ainsi que tout le secteur d'urbanisation futur de la ville, s'est faite en prolongement de la rue Carnot qui reste le principal accès au centre à la ville.

Pire encore, l'accès à la commune de Bendjerrah qui constitue la réserve foncière future de la commune de Guelma dépend en grande partie de cette rue. Carte n°11

En conclusion, La mise en corrélation des différentes époques de construction de la ville met en avant la persistance des tracés historiques dans la zone d'étude.

CARTE N° 12 :  
L'évolution urbaine de la ville



Source: Auteur, 2011

### **3.3.4. Axes structurants :**

On distingue en premier lieu :

Un certain nombre d'axes définissant des pénétrantes sur la ville, ce sont la rue Carnot, la rue d'Announa, la rue Zaïmen Azzeddine et le boulevard Souidani Boudjmâa. Ces voies donnent des perspectives sur le centre ville, et de fait, se lisent comme le premier plan d'introduction à l'aire d'étude.

Le sens actuel de circulation, la topographie (de bas en haut), l'alignement des arbres contribue encore à cette lecture.

D'autres voies, très structurantes pour la ville, jouent également ce rôle, c'est le cas de la rue Boumaza Saïd, parallèle à la rue S. Carnot, une ligne de droite de 15 mètres de large et de plus de deux kilomètres de long, qui aboutie sur la route nationale n°20.

L'ensemble de ces axes mérite attention, leurs longueurs, leurs largeurs, leurs perspectives ne sont certainement pas sans conséquences sur le paysage urbain.

### **3.3.5. Réseau secondaire,**

L'analyse du réseau secondaire permet de mettre en avant les grandes lignes de structuration des îlots. Ce dessin révèle différentes typologies de bâtis selon les secteurs.

Les typologies bâties peuvent être identifiées, on peut en distinguer quatre catégories :

- Un parcellaire de grands îlots du XIXème, autour de l'église et le long de la rue S. Carnot constitué d'immeubles de grande qualité.
- Un parcellaire plus modeste, situé au Sud, composé d'immeubles en RDC et en RDC+1, en majorité destiné aux commerces,
- Un parcellaire alliant constructions modestes et immeubles en R+4 (du plan de Constantine), dont le gabarit définit des séquences qui marquent le paysage urbain, et le caractérise. On les trouve pour l'essentiel le long du boulevard Souidani B.

Photo n°27 : Boulevard S.



Photo n°28 : Boulevard S.



Source : Auteur, 2011

- Le parcellaire du faubourg de la gare (joutant le boulevard Soiidani B.) présente une typologie cohérente, d'habitat modeste d'un niveau sur rez-de-chaussée. Encore peu touché, cet ensemble propose de belles séquences dont l'aspect quelque peu pittoresque est d'un réel intérêt.
- À l'extrémité de cette zone, dans le quartier bon accueil, un habitat plus pavillonnaire sur une trame urbaine orthogonale répond à une typologie plus récente de la moitié du XXème siècle.

#### **4. Les résultats de l'enquête :**

##### **4.1. Définition de la méthode,**

La méthode adoptée pour mener l'enquête est celle de l'échelle de Likert. C'est une échelle graduée d'appréciation « de tout à fait » à « pas du tout », comportant un nombre de degrés. L'échelle permet de mesurer des représentations positives ou négatives. Les répondants doivent indiquer leur niveau d'accord ou de désaccord sur une échelle allant de : « tout à fait d'accord » : 4 points - « plutôt d'accord » : 3 points - « plutôt pas d'accord » : 2 points - « pas du tout d'accord » : 1 point - « sans opinions » : 0 point.

La méthode est très usité pour sa simplicité, sa clarté, et par sa facilité pour les répondants.

Le calcul de la moyenne se fera par le produit du pourcentage des sondés par le nombre de points y afférents. La sommation de toutes ces moyennes nous donne la note moyenne de l'indicateur et/ou la dimension. La moyenne ainsi obtenue est forte quant elle est supérieure à la moyenne de l'échelle  $[(4+3+2+1+0)/5=2]$ , et elle est faible lorsque la note est inférieure à cette moyenne.

Cette valeur de mesure permet de reconstituer une réponse sur une dimension particulière (ex. : construire la ville sur la ville, gouvernance, centre-centralité...).

Nous nous attacherons ainsi, dans tout ce qui suit à prouver que tous les ingrédients composants le projet urbain, le renouvellement urbain sont rassemblés pour mener à bien une véritable démarche afin de définir un projet durable pour le centre ville de Guelma.

Pour cela, on s'attachera à mesurer les différents indicateurs et autres dimensions relatifs aux concepts cités plus haut.

Aussi nous avons généré un ensemble de paramètres – sous forme de questions- qui définissent les différentes dimensions. La détermination de ces paramètres et/ou indicateurs nous permet de mesurer les concepts étudiés et en déterminer ainsi le degré de référence à ceux-ci.

Notre hypothèse étant de prouver que la démarche du projet urbain reste une opportunité pour le renouvellement du centre. En conséquence, la recherche sera centrée sur les mesures des indicateurs qui décrivent et définissent les concepts développés dans la première partie. Les mesures concerneront les indicateurs relatifs au projet urbain, tels que la gouvernance, faire la ville sur la ville...

De même pour le cas du renouvellement urbain où les mesures porteront sur le changement de l'image du centre par la reconversion des friches urbaines (écuries,...), ainsi que sur la concertation, et le degré des acteurs à mener une *telle aventure* : participation à l'élaboration du projet urbain de renouvellement du centre.

Au préalable de tout ceci, on s'attachera de vérifier les limites du centre ville (l'aire d'étude) telles que déterminées en première partie lors de l'analyse avec les représentations des questionnés sur lieux de centralités.

En définitive, on essaiera de cerner l'image que se font actuellement les habitants usagers de leur centre, et l'image à laquelle ils aspirent dans le futur.

Les résultats que nous allons développer dans tout ce qui suit, sont les conclusions de l'application de la méthode de l'échelle de Likert<sup>73</sup> développée ci-dessus et en première partie de ce mémoire.

*Explications ayant trait aux résultats mentionnés au tableau n°10,*

- Le tableau est une récapitulation des résultats obtenus par rapport à chaque question (les indicateurs de chaque dimension). Vous trouverez en annexe les résultats complets de chaque dimension.
- Les pourcentages mentionnés dans le tableau représentent le rapport des sondés par rapport à l'échantillon (94), et ayant exprimé la même opinion par rapport aux différentes questions (indicateurs) qui définissent la dimension à mesurer.
- La note moyenne M est obtenue par la sommation des quatre résultats résultant du produit du pourcentage et de la note y afférente :

---

<sup>73</sup> Op.cit, p.14

$$M = (\% \times 1\text{pt.}) + (\% \times 2\text{pts.}) + (\% \times 3\text{pts.}) + (\% \times 4\text{pts.})$$

Plus la valeur M est élevée plus nous pensons que la dimension est vérifiée. Par contre, une moyenne faible indique une dimension du concept qui ne vérifie pas.

Tableau n°10 : Récapitulatif des résultats du questionnaire

**1. Dimension, le modèle de développement :** “étalement/faire la ville sur la ville”

	pas d'opinions (00) pt	pas du tout d'accord (01) pt	plutôt pas d'accord (02) pts	Plutôt d'accord (03) pts	tout à fait d'accord (04) pts	<b>NOTE MOYENNE M=</b>
<b>POINTS</b>	0,00	0,18	0,28	0,80	1,59	<b>2,84</b>
<b>%</b>	0,02	0,18	0,14	0,27	0,40	1,00

**2. Dimension : gouvernance, motivations et légitimité des acteurs**

	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plutôt pas d'accord	Plutôt d'accord	tout à fait d'accord	<b>NOTE MOYENNE M=</b>
<b>POINTS</b>	0,00	0,31	0,19	0,41	1,80	<b>2,71</b>
<b>%</b>	0,01	0,31	0,09	0,14	0,45	1,00

**3. Dimension : modes d'appropriation, l'appréciation, l'image !**

	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plutôt pas d'accord	Plutôt d'accord	tout à fait d'accord	<b>NOTE MOYENNE M=</b>
<b>POINTS</b>	0,00	0,37	0,68	0,58	0,27	<b>1,90</b>
<b>%</b>	0,03	0,37	0,34	0,19	0,07	1,00

**4. Dimension : fréquentation, un centre dédié au commerce et à l'informel,**

	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plutôt pas d'accord	Plutôt d'accord	tout à fait d'accord	<b>NOTE MOYENNE M=</b>
<b>POINTS</b>	0,00	0,00	0,04	0,45	3,32	<b>3,81</b>
<b>%</b>	0,00	0,00	0,02	0,15	0,83	1,00

**5. Le projet urbain, le plein de propositions !**

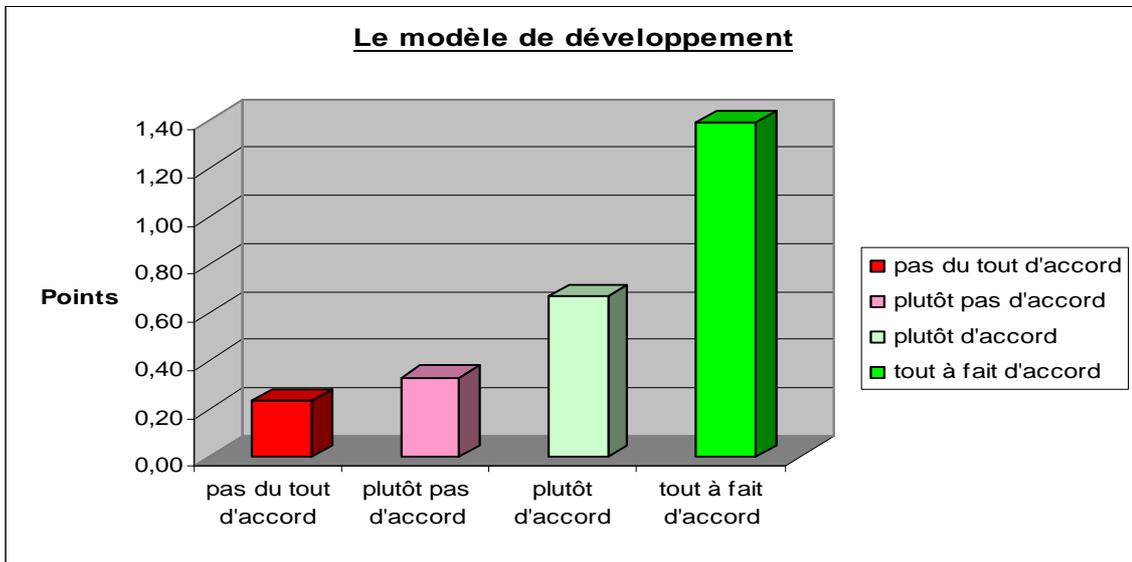
	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plutôt pas d'accord	Plutôt d'accord	tout à fait d'accord	<b>NOTE MOYENNE M=</b>
<b>POINTS</b>	0,00	0,16	0,06	0,34	2,71	<b>3,28</b>
<b>%</b>	0,01	0,16	0,03	0,11	0,68	1,00

Source : l'auteur, 2011

D'une manière générale, nous pouvons conclure affirmer que si les dimensions vérifient, c'est-à-dire des notes moyennes (M) au dessus de 2 (deux), nous pouvons confirmer l'hypothèse de départ.

#### 4.1. Le modèle de développement : “étalement versus faire la ville sur la ville

Graphique n°09 : Les résultats du questionnaire relative à la dimension –modèle de développement-



Source : l'auteur, 2011

Aux questions choisies pour vérifier quel modèle de développement les acteurs préfèrent, le résultat est au dessus de la moyenne ( $M = 2,84$ ), ce qui dénote une préférence pour la densification, et répulsion pour l'étalement au dépend des terres agricoles.

En effet, à la question, Préférez-vous que l'on construise surtout en ville (densifier) pour préserver les terres agricoles ? 87% des sondés ont répondu être tout à fait d'accord pour la préservation des terres agricoles. *L'extension de la ville devrait se faire vers Djebel Halouf. A défaut, démolir toutes les constructions (dont le bâti est dégradé) à simple niveau se trouvant au centre ville et construire au lieu et place des tours.*

Il faut dire que cette réponse « coule de source ». Les habitants sont connus pour leur attachement aux terres agricoles et aux paysages naturels uniques qu'offrent le territoire Guelmi.

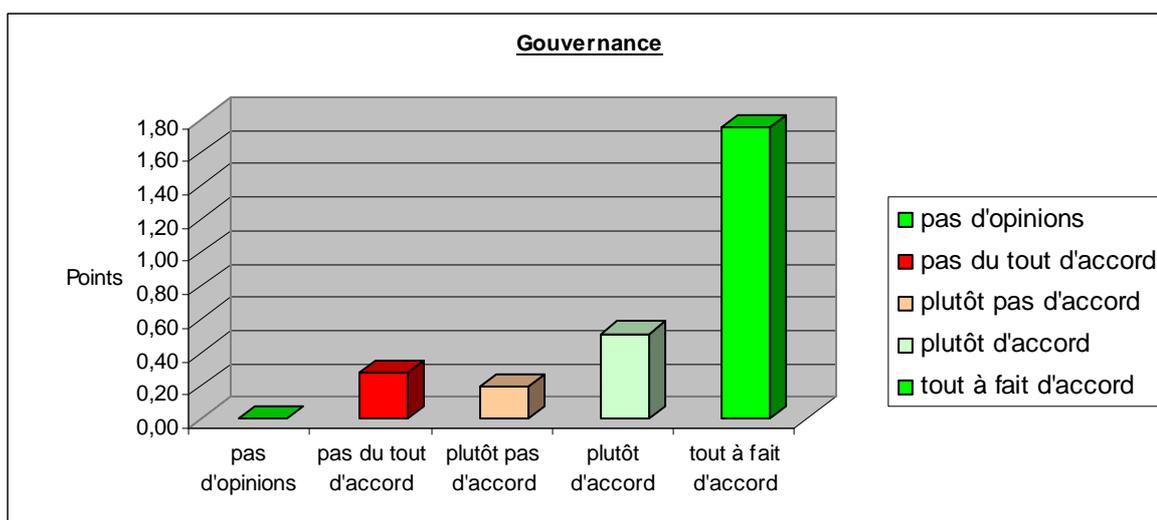
77% étaient plutôt d'accord pour les démolitions entreprises dans les années quatre vingt (la caserne de la gendarmerie, l'école Sévigné, le dépôt textile).

Par ailleurs, les avis étaient partagés quant à l'utilisation judicieuse du foncier ainsi dégagé. S'ils sont unanimes pour la réalisation du jardin botanique jouxtant le théâtre romain à la place du dépôt de textile, la réalisation de la grande esplanade en prolongement du théâtre municipal ne fait pas consensus.

En effet, certains sont nostalgiques par rapport à l'école Sévigné (15%), d'autres (25%) voyaient qu'il était plus judicieux de réaliser un centre (tour) d'affaires, rejoignant ainsi la proposition de la démolition – reconstruction de tours au niveau du centre. Par contre d'autres, disent qu'il n'existe pas de mixité et que la nature même de l'activité exclue toute la gente féminine de la fréquentation de cette esplanade.

#### 4.2. La gouvernance, motivations et légitimité des acteurs,

Graphique n°10 : Les résultats du questionnaire relative à la dimension –gouvernance–



Source : l'auteur, 2011

Le graphique n°10 montre que les personnes interrogées sont prêtes pour participer à la gestion de leur cité, et à assumer la responsabilité des décisions qu'ils auront à prendre lors de l'élaboration du projet.

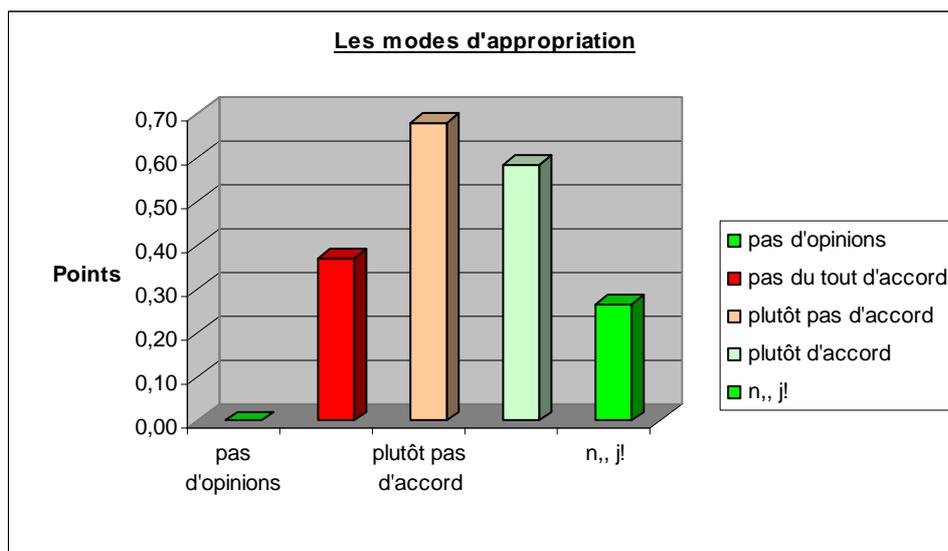
Avec une moyenne de  $M = 2.74$ , et un pourcentage de questionnés de 91% favorable à une participation et à la concertation pour la définition d'un projet urbain pour le centre ville, les habitants montrent une réelle motivation pour rentrer de plain pied dans la gestion du centre ville.

Ils posent néanmoins un préalable à cette participation, qui consiste à la prise en compte de leurs suggestions. Car plus de 64% pensent, que comme par le passé leurs propositions resteront lettre morte et que l'administration aura toujours le dernier mot.

Quatre vingt six (86) personnes sur un échantillon de 94 adhèrent à l'idée de participer à telle aventure, néanmoins ils sont réticents à ce que cette participation soit par le biais de l'association. Ils veulent faire entendre leurs voix directement sans intermédiaire. 79% disent n'être pas affiliés à une association, et ils ne sont prêts à l'être. Il faut dire que les associations ne jouissent pas d'une bonne réputation : présidence éternelle, ne tiennent ni congrès ni présentent de bilans...en plus de profiter de leur situation de président d'association.

#### 4.3. Les modes d'appropriation, l'appréciation, l'image !

Graphique n° 11 : Les résultats du questionnaire relative aux modes d'appropriation



Source : l'auteur, 2011

Les résultats du graphique n° 10 nous renseignent sur le degré de disparité des limites du centre chez les habitants.

En présentant la carte des limites du centre ville telles que résultées de l'analyse cartographique, les avis étaient partagés entre « plutôt pas d'accord » et « plutôt



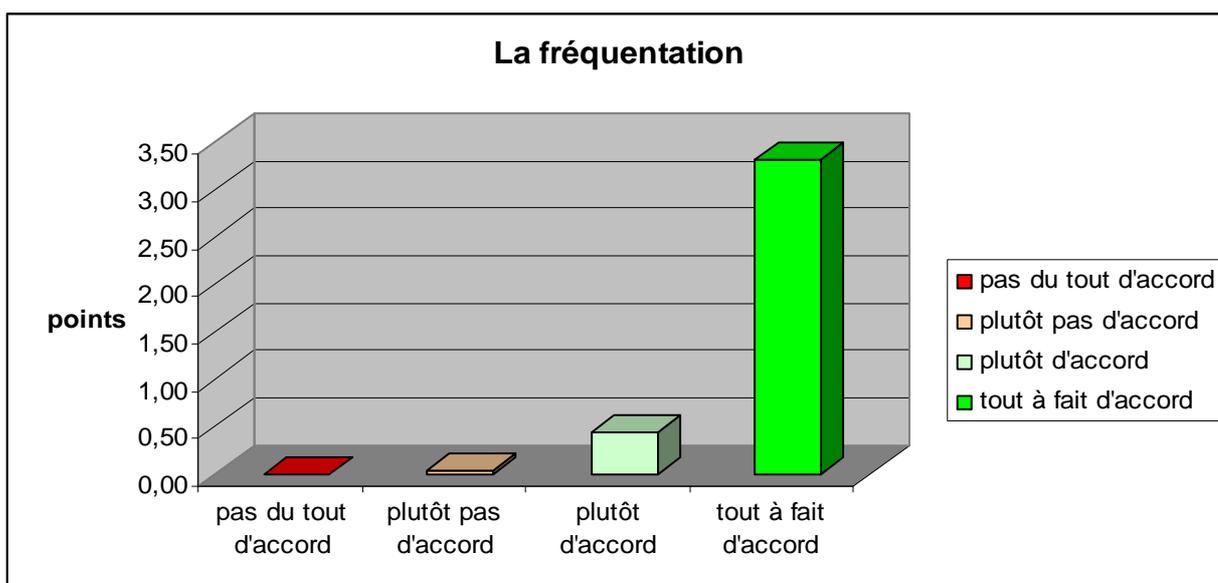
Les personnes composant l'échantillon des plus de 32 ans, considèrent que les limites du centre tirées de l'analyse urbaine sont exactes. Néanmoins, certains dont le président de l'association des commerçants et membre du CNES, juge qu'il y'a lieu de rajouter la zone le long du boulevard du volontariat qui connaît ces dernières années une affluence record due essentiellement à la présence du marché des légumes et de nombreux centres commerciaux.

Aux questions, Le cadre de vie au niveau du centre ville est il agréable ? Est-ce facile de circuler en voiture ou à pied ? Est-ce facile de trouver une place de parking ? Existe il assez d'espaces de rencontre ? Tous les sondés sont catégoriques : la vie en ville n'est pas du tout agréable. Il y'a un mécontentement sur tous les plans.

Concernant l'offre commerciale, 76% jugent qu'elle est en deçà des espérances des habitants. C'est un bazar à ciel ouvert. Et le président de l'association (un entretien qui a duré trois quarts d'heure) qui renchérit « c'est pas avec une offre commerciale bas de gamme qu'on va concurrencer Annaba. Vente de tissus, de vêtements, de laine, de chaussures...peuvent occuper une partie de la ville, mais pas 80% du centre ville ».

#### 4.4. Dimension : La fréquentation, un centre dédié au commerce et à l'informel,

Graphique n°12 : Les résultats du questionnaire relative à la fréquentation



Source : l'auteur, 2011

La méthode Likert a fait ressortir dans le tableau n° 11, une moyenne de fréquentation très forte,  $M = 3,81$ . C'est presque du 100%. Et c'est un chiffre qui reflète effectivement la réalité. Parce que quasiment tout le monde va en ville. Mais là une précision s'impose.

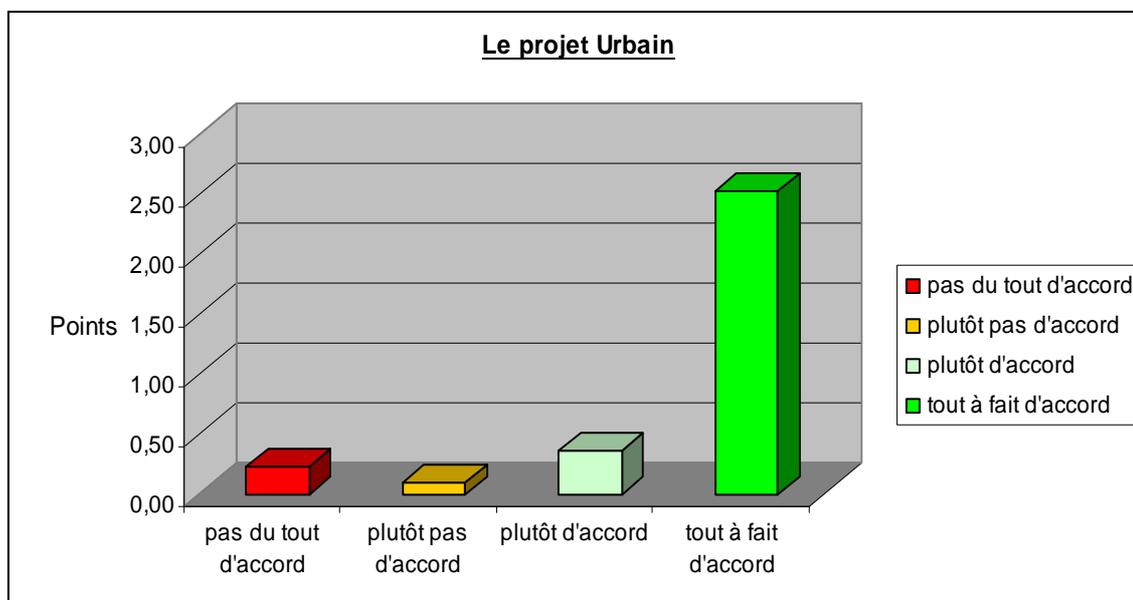
Les questionnés de L'échantillon des moins de 32 ans ne se rendent que rarement sinon jamais aux trois quarts des endroits du centre. Et vice versa. Un taux faible des plus de 32 ans fréquentent la partie basse du centre ville (boulevard S. Boudjemâa – rue 1<sup>er</sup> novembre – jardin public Séridi M.). Par contre, tous les questionnés des moins de 32 ans ont affirmé qu'ils ne se rendent jamais dans la partie haute du centre ville (carte n°13).

Une remarque comme même importante à souligner est que à la question, pourquoi ils se rendaient au centre :

- les moins de 32 ans, répondent qu'ils y vont (à leur centre à eux), ou pour des achats et la majorité du temps pour se balader, flâner... (Hakak bark)<sup>74</sup>.
- Les plus de 32 ans se rendent (à leur centre à eux) uniquement pour des achats.

#### 4.5. Le projet urbain, le *plein de propositions* !

Graphique n°13 : Les résultats du questionnaire relative au projet urbain



Source : l'auteur, 2011

<sup>74</sup> Expression voulant dire : Comme ça, sans but précis

A la question comment ils imaginent l'image future du centre ville, les propositions fusent de partout. Avec une moyenne sur l'échelle de Likert de  $M = 3,28$  les 94 personnes sont unanimes pour que le centre ait un autre visage (image).

80% sont d'accord pour démolir ce qui reste comme constructions pour agrandir l'esplanade du théâtre municipal jusqu'au théâtre romain, avec la création de tours des deux côtés de l'esplanade, de réduire le nombre de cafés pour plus de mixité (l'esplanade utilisé actuellement uniquement par les hommes), cette espace devra être un lieu de détente, de rencontre et être destiné à l'animation culturelle, à *regarder les matchs sur grand écran...*

Ils sont unanimes pour retrouver la rue piétonne de Announa, et que tous les îlots occupés actuellement par les anciennes écuries soient balayés du centre.

Ils proposent à diminuer l'accessibilité de la voiture au niveau du boulevard S. Boudjemâa, et que le terre-plein soit plus large pour constituer une esplanade identique au cour de la révolution de Annaba.

Ils sont aussi, unanimes à dire que le centre manque de lieux de sociabilité. « Tous les bons cafés ont disparu du centre aux dépends de commerces bas de gamme ».

Ayant un potentiel patrimonial exceptionnel, le centre doit se tourner vers une autre clientèle « on peut attirer les touristes, à condition de relooker le centre et diminuer ce commerce de bas de gamme », réflexion d'un questionné.

## **Conclusion,**

Parmi les résultats escomptés à travers ce travail (modeste) était, entre autres de définir les jalons d'une démarche de projet urbain (à travers le questionnaire), ainsi que l'évaluation des potentialités de la ville et de son centre (par la méthode AFOM).

En effet, le croisement de ces deux modèles d'analyse à savoir la méthode AFOM et celle du questionnaire a permis de mettre en exergue les grandes balises pour orienter le débat afin de définir les caractéristiques du centre et de là, à déterminer la vocation de ce dernier. Parmi les aspects spécifiques de la ville de Guelma, et qu'il y'a lieu de souligner :

- Le centre jouit de nombreux points forts, tels sa localisation qui constitue le centre géométrique de la ville, ce qui lui procure une animation intense durant toute la journée,
- Une des faiblesses du centre est sa surface réduite (espaces publics) qui ne permet pas de contenir toute cette animation,
- Le patrimoine de grande qualité du centre peut constituer une opportunité pour un véritable essor économique notamment dans le domaine du tourisme avec des retombées positives certaines pour le centre et la ville. Le centre compte pas moins de trois monuments classés : le théâtre romain, la mosquée d'El-Atiq et la muraille de la caserne,
- un potentiel commercial à valoriser, des commerces existants à soutenir, de nouveaux commerces à attirer pour mettre en valeur le potentiel culturel et historique de la région afin de développer une stratégie touristique, eu égard au potentiel touristique réel mais trop peu exploité
- Unanimité de réhabiliter et de rénover le tissu du centre ville pour lui donner une image qui sied avec le label de ville culturelle et d'histoire,
- Le degré de maturité, de responsabilité et de disponibilité des habitants usagers de participer dans le débat sur le devenir et l'image du centre ville.
- Que les habitants sont conscients des paramètres de dysfonctionnements du centre, et que ce dernier peut aspirer à mieux. La preuve est, la qualité des propositions concrètes (des projets pertinents) émises lors de l'enquête.

- Que l'offre commerciale telle qu'elle existe actuellement, notamment dans la partie haute du centre exclue toute une frange de la population jeune (moins de 32 ans).
- Une des conclusions de l'enquête est que le centre pour les habitants usagers il existe deux centres. Celui pratiqué par les habitants en majorité des moins de 32 ans, et un autre celui de la partie haute fréquenté par les plus de 32ans. En poussant la réflexion, on constate qu'en majorité sinon la totalité qui fréquente le premier centre sont ceux dits « oueled lebled »<sup>75</sup>. Ce type d'organisation s'apparente étrangement à celle de la période coloniale. C'est comme il existe un référant à cette organisation, où la partie basse constitue le centre colonial, par contre la partie haute jouxtant bab Esooug (le marché à bestiaux) est celle des arabes et juifs.
- La co-propriété est une des causes des dégradations du cadre bâti, et peut constituer un handicap qu'il y'a lieu de solutionner avant toute opération de renouvellement,

---

<sup>75</sup> Expression voulant dire les citoyens, ceux natifs de la ville.

## CONCLUSION GENERALE,

Au terme de cette recherche, quelles sont les réponses apportées à la problématique de départ, qui voulait rappeler cette évolution des modes de penser et d'agir sur la ville. Il est opéré le passage d'une vision selon laquelle la ville serait nécessairement centrifuge, appeler à s'étaler et à se disperser sans limites au gré des disponibilités et de la facilité. A contrario de l'autre vision, où il importerait de rassembler, de reconquérir et densifier les territoires gaspillés par cinquante années de « régime fonctionnaliste ». Et de cesser et/ou limiter de construire la ville en dehors de la ville.

L'objectif de ce mémoire (sans prétention), était de faire prendre conscience des notions nouvelles de construire la ville sur la ville, de projet urbain (vous remarquerez le pléonasme), de renouvellement urbain, ainsi que l'impact qu'ont ces notions sur l'élaboration des interventions urbaines.

Ceci est d'autant plus vrai, que le centre ville de Guelma a connu par le passé (années 1980), des bouleversements spectaculaires de son tissu urbain (démolition reconstruction) qui ont changés le paysage urbain de la ville. Malheureusement, tout cet effort, vingt ans après est devenu vain.

Nous jugeons que ces interventions malgré leur ampleur n'ont pas été pérennes. Parce que d'un côté, elles n'ont pas été précédées d'un diagnostic efficient et prospectif. D'un autre côté, l'intervention, classique d'ailleurs, s'est limitée sur le plan de la morphologie du tissu urbain en omettant la dimension sociale (développée dans le chapitre renouvellement urbain). Olivier Brochard<sup>76</sup> précise qu' « on ne peut pas dissocier l'urbain du social ». Justement, la nouvelle notion de renouvellement urbain consiste en l'idée d'accompagner l'action physique par des actions économiques et sociales et d'agir dans une volonté de développement durable.

En troisième lieu, l'autorité publique n'a pas jugé utile de faire associer les habitants. Vivants et pratiquants l'espace urbain, ces experts du quotidien sont un acteur incontournable dans le fait urbain.

---

<sup>76</sup> Op., cit.

Après avoir développé ces notions dans la première partie de ce travail et leurs liens avec notre cas d'étude, le centre ville de Guelma, on s'est efforcé dans la deuxième partie d'essayer de prouver que si ces notions arrivaient à être appliquées pourraient changer radicalement l'image du centre, ternie actuellement par un cadre bâti en dégradation continuelle, des conditions de vie des habitants - usagers déplorables (congestion, pollution, insécurité, chômage...).

Pour ce faire, le choix de la méthode de diagnostic est crucial. Pour ce genre d'intervention le diagnostic ne doit pas être simplement descriptif, mais plutôt prospectif pour mettre en évidence les points forts à valoriser et les faiblesses à corriger. La méthode qui a été adoptée pour l'analyse du centre est celle dite AFOM<sup>77</sup>.

Le choix de cette méthode n'est pas fortuit. En effet, l'avantage de cette méthode, en plus de la compréhension et la lecture des composantes du site, ainsi que ses atouts, ses faiblesses, nous a permis d'identifier les enjeux et les conclusions susceptibles de fonder une stratégie pour définir le cadre du projet urbain de renouvellement. Ces mêmes enjeux, peuvent constituer des points sur les quels les différents acteurs peuvent miser en vue d'un développement global de la ville.

Pur produit de la période coloniale, le centre ville de Guelma est caractérisé par des potentialités fortes, riches par son cadre urbain, sa trame verte centenaire, ses monuments et ses sites historiques.

Un projet urbain à la hauteur des capacités du centre et des ambitions des ses habitants peut donner à la ville une place de choix dans l'échiquier de l'armature urbaine régionale, comme le préconisent aussi bien les orientations du SRAT<sup>78</sup> que celles du SDAT<sup>79</sup>.

---

<sup>77</sup> Atouts Faiblesses Opportunités Menaces, Op., cit.

<sup>78</sup> Schéma Régional de l'Aménagement du Territoire.

<sup>79</sup> Schéma Directeur de l'Aménagement Touristique.

Ces habitants qui, lors de la réalisation de l'enquête ont non seulement montré leur disponibilité à collaborer dans un tel projet, mais étaient porteurs de véritables projets urbains.

Il en ressort de ce qui précède la pertinence de reconstruire d'autres centralités (que commerciale) au sein de ce territoire en utilisant tous les ingrédients (indicateurs) de projet urbain et de renouvellement pour enrayer de manière irréversible et durable le processus de déclin, qui menace la ville et par conséquent toute la région.

A l'issue de ce parcours on peut pouvoir affirmer que l'hypothèse de renouvellement du centre originelle de la ville de Guelma par la démarche du projet urbain formulée au début du mémoire est vérifiée (en partie). Puisqu'en examinant certains indicateurs définissant les concepts cités ci-dessus, la concrétisation d'une telle démarche est possible :

- construire la ville sur la ville = Existence de friches urbaines, les anciennes écuries, immeubles vétustes composant quelques îlots centraux
- Existence d'une réelle volonté politique (perçue lors de l'enquête),
- Disponibilité des habitants à adhérer à cette démarche (confirmée lors de l'enquête).

Toutefois, nous pouvons mettre quelques limites à notre évaluation. D'abord, on a testé notre questionnaire sur un échantillon réduit. Un échantillon plus grand et plus étoffé (plus de cadres), eu égard à l'importance du centre et l'image qu'il véhiculerait aurait pu nous donner des résultats plus probants et plus pertinents.

Ensuite, il aurait été intéressant de mener des entretiens en complément du questionnaire pour une meilleure mesure des représentations des acteurs sur leur centre. En effet l'entretien qu'on a mené avec le président des commerçants qui est aussi membre du CNES était plein d'enseignements.

En dernier, il aurait été intéressant de déterminer les limites du centre par la méthode de Murphy et Vance (1954)<sup>80</sup>. Malheureusement, cette méthode demanderait beaucoup plus de temps et surtout d'informations qu'il est presque impossible de recueillir.

---

<sup>80</sup> Op. cit, p.189-222

Néanmoins, nous confirmons qu'il existe d'autres pistes à même de freiner cette spirale de décadence et transformer l'image du centre. Notamment, celle préconisée par le PDAU (1<sup>ère</sup> version), à savoir créer de nouvelles centralités pour alléger le centre originel. Il y'a aussi cette hypertrophie de la ville qui a des répercussions négatives sur le fonctions urbaines, et qu'il y'a lieu altérer un temps soit peu son intensité.

Ces orientations pourront constituer de véritables pistes à même d'équilibrer les territoires grâce à une bonne répartition des activités et des individus.

## **Bibliographie générale**

- ADEF (1998) Reconstruire la ville sur la ville. Paris, ADEF, 174 p.
- Amphoux P., Ducret A. (1985), « Le pouvoir des lieux. La mémoire des lieux » in : Cahiers internationaux de sociologie, vol. LXXIX, p. 198-202 .
- Amphoux P. et al. (1987) Mémoire collective et urbanisation, CREPU, IREC .
- André Y. et al. (1989), Représenter l'espace, l'imaginaire spatial à l'école, Anthropos, Paris .
- Andrieux J-Y. (1992), Le patrimoine industriel, Presses universitaires de France , Paris .
- Andrieux J.-Y. (dir.) (1998), Patrimoine et société, Presses universitaires de Rennes, Rennes .
- Ansay P., Schoonbrodt R, (dir.) (1989), Penser la ville. Choix de textes philosophiques, Ed.AAM, Bruxelles .
- Ascher François , Métapolis ou l'avenir des villes, Jacob, Paris, 1995,
- Ascher François (2001), Nouveaux principes de l'urbanisme, l'Aube, Paris .
- Ascher François : En finir avec la notion de centralité ? In « centralité dans la ville en mutation », CERTU n°39, 2003.
- Augé M. (1992), Non-lieux, Seuil, Paris .
- Babelon J.-P., Chastel A. (2000), La notion de patrimoine, Lévi, Paris .
- Babey N. (1993), Enjeux du patrimoine et pouvoir à la Chaux-de-Fonds , Géoregards n°25, Université de Neuchâtel .
- Bady J.-P. (1985), Les monuments historiques en France, Que sais-je, PUF, Paris .
- Bachelard G. (1957, rééd. 1978), La poétique de l'espace, Paris, PUF .
- Bailly A., Costantino V., (1989), « Représentations mentales, marqueurs territoriaux et pratiques spatiales : une analyse géo-littéraire » in : Benko GB , Nouveaux aspects de la théorie sociale. De la géographie à la sociologie, p. 247-256 .
- Bailly A., Scariati R. (éds.) (1990), L'humanisme en géographie, Anthropos , Paris .
- Bailly A. (1992), « La représentation en géographie », in : Bailly A., Ferras R., Pumain D. (dir.), Encyclopédie de géographie, Economica, Paris, p. 371-383 .
- Bailly A., (1993), « Les représentations urbaines : l'image au service du marketing urbain », in : RERU 5, p. 863-67 .

- Bailly A. (1996), « La ville, espace vécu » in : Derycke P.-H., Huriot J.-M., Pumain D. (éd), Penser la ville. Théories et systèmes. Economica, Paris .
- Bailly A., Baumont C., Huriot J.-M., Sallez A. (1995), Représenter la ville , Economica, Paris .
- Bailly A., Scariati R., (1999), Voyage en géographie, Economica, Paris .
- Bailly A., Huriot J.-M. (éds.) (1999), Villes et croissance, théories, modèles , perspectives, Anthropos, Paris .
- Bailly A. (dir.) (2000), Le développement social durable des villes, Economica , Paris .
- Bailly A., et al. (1984, rééd. 2001), Les concepts de la géographie humaine , Armand Colin, Paris .
- Bailly A, Pellegrino P., Hüsler W., Ruegg J. (dir.), Grandes infrastructures de transport, forme urbaine et qualité de vie, Economica, Paris .
- Balsamo I. (dir.) (2000), Tri, sélection, conservation. Quel patrimoine pour l'avenir ?, Edition du patrimoine, Paris .
- Bassand M., Joye D., Schuler M. (éd.). (1988), Les enjeux de l'urbanisation , Lang, Berne .
- Bassand M., Leresche J.-Ph. (sous la dir.) (1994), Les faces cachées de l'urbain , Peter Lang, Berne .
- Bassand M., Stein V., Compagnon A., Joye D., Meury M. (1999), « Les espaces publics urbains », in : Revue économique et sociale, Lausanne, p. 241-252 .
- Bassand M., Compagnon A., Joye D., Stein V. (2001), Vivre et créer l'espace public, Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne .
- Bassand M., Kaufmann V., Joye D. (éd.) (2001), Enjeux de la sociologie urbaine , Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne .
- Baudrillard J. et al. (1991), Citoyenneté et urbanité, Esprit, Paris .
- Baumont C., Huriot J.-M. (1996), in : Derycke P.-H., Huriot J.-M., Pumain D. (éd), Penser la ville. Théories et systèmes. Economica, Paris.
- Beaujeu Garnier J. (1995) Géographie urbaine. Paris, Armand Colin, 349 p.
- Béghain P. (1998), Le patrimoine : culture et lien social, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, Paris .
- Benevolo L. (1983), Histoire de la ville européenne, Parenthèse, Marseille .
- Bergeron L., Dorel-Ferre G., (1996), Le patrimoine industriel, un nouveau territoire, Ed. Liris, Paris .

- Bertonecello (B.), Girard, les politiques de centre-ville à Naples et à Marseille : quel renouvellement urbain ?, revue Méditerranée, 2001, n°96, pp. 61-70
- Bidou-Zachariasen, Catherine (dir.) Hiernaux Nicolas, Daniel (dir.) Riviere D'arc, Hélène (dir.), Retours en ville : des processus de "gentrification" urbaine aux politiques de "revitalisation" des centres. Paris : Descartes, 2003, 267 p.
- Blanc M. (1992), « Editorial », in : Espaces et société, n°68 .
- Bonanomi L. (1996), « Pour un urbanisme de proximité » in : Jaccoud C., Schuler M., Bassand M. (eds), Raisons et déraisons de la ville, Presses Polytechniques et universitaires romandes, Lausanne
- BOUCHE Nancy (dir.) Intervenir en quartiers anciens : enjeux, démarches, outils Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, ministère de l'Équipement, des transports et du logement Paris : Ed. du Moniteur, 2000, 542 p., bibliogr. (coll. Guides)
- Bourdin Alain, Le patrimoine réinventé, Presses universitaires de France, Paris, 1984
- Bourdin Alain (1987), « Urbanité et spécificités de la ville », in : Espaces et sociétés, Privat, Toulouse, 1987,
- Bourdin Alain (1996), « Sur quoi fonder les politiques du patrimoine urbain » ? in : Les annales de la recherche urbaine, n°72, p. 7-15 .
- Bourdin Alain, Anatomie des nouvelles centralités in « centralité en mutation », CERTU n°39, 2003.
- Brunet R. (1992), Les mots de la géographie, Reclus-Documentation Française, Paris .
- Carr S., Francis M., Rivlin L.G., Stone A.M. (1992), Public Space, Cambridge University Press, Cambridge .
- Castells M. (1972), La question urbaine, Maspero, Paris .
- Cauquelin A. (1982) Essai de philosophie urbaine, PUF, Paris .
- Cauquelin A. (1987), « Des mémoires demain » in : Métamorphoses de la ville, p.125-135 .
- Cauquelin A. (1994), « Histoire de ville » in : Ghora-Gobin C. (sous la direction) (1994), Penser la ville de demain. Qu'est-ce qui institue la ville, ? L'Harmattan, Paris .
- Centlivres P. et al. (1986), Les sciences sociales face à l'identité régionale, Haupt, Berne .
- Centre National de Recherche scientifique (1985), L'étude et la mise en valeur du patrimoine industriel, 4e Conférence Internationale Lyon-grenoble, sept. 1981 .
- Certeau (de) M. (1980), L'invention du quotidien, 10/18, Paris .

- Certeau (de) M. (1987), « Les revenants de la ville » in : Traverses, n°40, p. 7- .85
- Chalas Y. (1989), « Le complexe de Noé ou l'imaginaire aménageur » in : Annales de la recherche urbaine, n°42, mars-avril .
- Chalas Y. (2000), L'invention de la ville, Economica .
- Chaline C. (1997), Les politiques de la ville, Presses Universitaires de France ,Paris .
- Chaline C. (1999), La régénération urbaine, Presses Universitaires de France ,Paris .
- Cham's (1992), Géographie économique et représentations, Economica, Paris .
- Chastel A. (1986), « La notion de patrimoine » in : Nora P. (sous la dir.), Les lieux de mémoire, La Nation, vol. 2, t. 2, p. 405-450, Gallimard, Paris .
- Chelkoff G., Thibaud J.-P. (1992), « L'espace public, modes sensibles. Le regard sur la ville », in : Annales de la recherches urbaines, n°57 -58, p. 7-16 .
- Chivallon C. (2001), « Introduction » in : Ghora-Gobin C. (éd.), Réinventer le sens de la ville, les espaces publics à l'heure globale, l'Harmattan, Paris .
- Choay F. (1965), L'urbanisme, utopies et réalités. Une anthologie, Seuil, Paris .
- Choay F. et al. (1972), Le sens de la ville, Le Seuil, Paris .
- Choay F. (1904, rééd. 1984) « Préface » in : Riegl A., Le culte moderne des monuments, Seuil Paris .
- Choay F., La règle et le modèle, sur la théorie de l'architecture et de l'urbanisme, Seuil, Paris, 1980.
- Choay F., « Le règne de l'urbain et la mort de la ville » in : La Ville : art et architecture en Europe 1870-1993, Paris, p. 26-35, 1994.
- Choay F., L'allégorie du patrimoine, Ed. Seuil, Paris, 1999.
- Claval Paul, « La géographie sociale et culturelle » in : Bailly A., et al. (1984, rééd. 2001), Les concepts de la géographie humaine, Armand Colin ,Paris .
- Claval Paul, La logique des villes, Litec, Paris, 1981,
- Claval Paul, Université de Sorbonne : Réflexions sur la centralité, cahiers de Géographie du Québec, volume 44, n°123, décembre 2000 , pages 285-301.
- Corboz A. (2001), Le territoire comme palimpseste et autres essais, L'imprimeur , Genève .
- Cosinschi M., Racine J.-B. (1984, rééd. 2001), « Géographie urbaine » in : Bailly A. et al., Les concepts de la géographie humaine, Armand Colin, Paris .
- Courrier du Centre National de la Recherche Scientifique (1994), La ville , n°81, Descartes, Paris .

- Courrier du Centre National de la Recherche Scientifique (1996), Villes, n°82 , Descartes, Paris .
- Crettaz B. (1993), La beauté du reste, confession d'un conservateur de musée sur la perfection et l'enfermement de la Suisse et des Alpes, Zoé, Genève .
- Dardel E. (1952), L'homme et la terre. Nature de la réalité géographique, PUF ,Paris .
- Datar-Reclus (1989), Les villes européennes, la Documentation Française, Paris .
- Daumas M., 1980, L'archéologie industrielle en France, Laffont, Paris .
- Debarbieux B. (1984, rééd. 2001), « Les problématiques de l'image et de la représentation en géographie » in : Bailly A. et al., Les concepts de la géographie humaine, Armand Colin, Paris .
- Debray R. (dir.) (1999), L'abus monumental, Fayard, Paris .
- Decoutère S. (1996), « Du règlement à la concertation » in : Decoutère S ,.Ruegg J., Joye D. (sous la dir.) (1996), Le management territorial, Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne .
- Derycke P.-H., Huriot J.-M., Pumain D. (éd) (1996), Penser la ville. Théories et systèmes. Economica, Paris .
- Don Parson (1993), The search for a center: the recomposition of race, class and space in Los Angeles, in : International journal of urban and regional reseach, vol. 17, n°2 .
- Donzelot Jacques et Mével Catherine (2001) La politique de la ville. Une comparaison entre les USA et la France. Mixité sociale et développement communautaire, Paris, METL, Revue 2001, n°56, 56 p.
- Dubois-Taine G., Chalas Y. (éd.) (1997), La ville émergente, l'Aube ,
- Ducret A. (1994), L'art dans l'espace public : une analyse sociologique, Seismo , Zurich .
- Dupuy G. (1991), L'urbanisme des réseaux, Colin, Paris .
- Durand G. (1969), Les structures anthropologiques de l'imaginaire, Dunod, Paris , PUF .
- Espaces et société (1993), « Espaces publics et complexité du social », n°62-63 , l'Harmattan, Paris .
- Ferras R., Volle J.-P. (1995), 99 réponses sur la ville, Economica, Montpellier .
- Foret C. (1994), « Recherche-action et espace public » in : Annales de la Recherches urbaines, n°64, p.17-22 .

- Fournot Céline, Intérêt général et intérêts privés dans la réhabilitation immobilière en centre ancien : l'exemple de la ville de Grasse, sl : chez l'auteur, 2002, 144 p.  
Mémoire de Dess Urbanisme et aménagement, Institut Français d'Urbanisme, sous la dir. de Jean-Claude Hauvuy
- Frémont A. (1976), La région, espace vécu, Paris, PUF .
- Furet F. (dir.) (1997), Patrimoine, temps, espaces-patrimoine en place, patrimoine déplacé, Fayard, Paris .
- Galès (le) P. (fév.1995), « Du gouvernement des villes à la gouvernance urbaine » in : Revue Française de Sciences Politiques, Vol. 45, n°1 .
- Gaudin J.-P. (1993), Les nouvelles politiques urbaines, Que sais-je, PUF, Paris .
- Ghora-Gobin C. (sous la direction) (1994), Penser la ville de demain. Qu'est-ce qui institue la ville ?, L'Harmattan, Paris .
- Ghora-Gobin C. (éd.) (2001), Réinventer le sens de la ville, les espaces publics à l'heure globale, L'Harmattan, Paris .
- Giovannoni G. (1931, rééd. 1998), L'urbanisme face aux villes anciennes, Seuil .
- Godard F. (2001), La ville en mouvement, Gallimard, Paris .
- Goff (Le) J. (1988), La nouvelle histoire, Complexe, Bruxelles .
- Goff (Le) J. (dir.) (1997), Patrimoine et passions identitaires, Fayard, Paris .
- Goff (Le) J. (1997), Pour l'amour de villes, Le seuil, Paris .
- Goffman E. (1973), La mise en scène de la vie quotidienne. Les relations en public , vol. 2, Ed. Minit, Paris.
- Gorrichon, Yves (dir.), Renouveau urbain, Guide pour l'action quartiers anciens : méthodes et pratiques, Paris : Caisse des Dépôts et Consignations, 2003.-p87.
- Gourdon J.-L., Perrin E., Tarrus A. (sous la direction de) (1995), Ville, espace et valeurs, L'Harmattan, Paris .
- Grafmeyer Y. et Joseph I. (présentation) (1990, rééd.), L'Ecole de Chicago ,naissance de l'écologie urbaine, Ed. Aubier, Paris .
- Grafmeyer Y. (1999), « La ségrégation spatiale », in : Paugam S. (éd.) ,L'exclusion, état des savoirs, La Découverte, Paris .
- Greimas A.-J. (1979), Sémiologie : dictionnaire raisonné de la territorialité du langage, Hachette, Paris .
- Greffe X. (1990) La valeur économique du patrimoine, Anthropos, Paris.

- Grumbach Antoine (1998) Faire la ville sur la ville, in Projet urbain n°15, déc 1998, Ministère de l'équipement, des transports et du logement
- Guérin Annabelle (2001) Les procédures opérationnelles de renouvellement urbain et leur application aux contextes locaux . Strasbourg, ULP, mémoire de DESS, 52 p.
- Guillaume M. (1980), La politique du patrimoine, Galilée, Paris .
- Guillaume M. (1986) « Mémoire de la ville » in : L'Archive, Traverses, n°36 .
- Guindani S., Bassand M. (1982), Mal développement régional et identité, PPUR , Lausanne .
- Gumuchian H. (1989), « Les représentations en géographie. Définitions ,méthodes et outils » in : André Y. et al., Représenter l'espace, l'imaginaire spatial à l'école, Anthropos, Paris .
- Gumuchian H. (1991) Représentations et aménagement du territoire, Anthropos , Paris .
- Habermas J. (1962, rééd. 1993), L'espace public. Archéologie de la publicité comme dimension constitutive de la société bourgeoise, Payot, Paris .
- H.gerstrand T. (1975), « Space, time and human conditions » in : Karlqvist A .et al. (éd.) Dynamic allocation of urban space, Saxon House, Famborough .
- Halbwachs M. (1950, rééd. 1997), La mémoire collective, Albin Michel, Paris .
- Hancock C. (2001), « De l'histoire à la géographie des espaces publics urbains : le regard étranger » in : Ghora-Gobin C. (éd.), Réinventer le sens de la ville, les espaces publics à l'heure globale, l'Harmattan, Paris .
- Jaccoud C., Schuler M., Bassand M. (eds) (1996), Raisons et déraisons de la ville , Presses Polytechniques et universitaires romandes, Lausanne .
- Jaccoud C., Zepf, M. Leresche J.-P. (1999), Gérer l'espace public, Dynamiques urbaines et dynamiques institutionnelles à Lausanne, Rapport de recherche n°143 , Institut de Recherche sur L'Environnement Construit (IREC), Département d'Architecture (DA), Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne (EPFL ).(
- Jeudy H.-P. (1986) Mémoires du social, Paris, PUF, Paris .
- Jeudy H.-P. et al. (1990), Patrimoines en folie, La Maison des Sciences de l'Homme, Paris .
- Jeudy H.-P. (1990), « Production des patrimoines urbains » in : Jeudy H.-P. et al., Patrimoines en folie, La Maison des Sciences de l'Homme, Paris .

- Joseph I. (1992-1993), « L'espace public comme lieu d'action » in : Les Annales de la Recherche Urbaine, n°57-58, METT, Paris .
- Joye D., Huissoud T., Schuler M. (sous la dir.) (1995), Habitants des quartiers , citoyens de la ville ? Seismo, Zurich .
- Joye D., Simonin A., (1995), Démocratie et participation locale, Rapport pour la Ville de Genève, Rapport n°128, Institut de Recherche sur L' Environnement Construit (IREC), Département d'Architecture (DA), Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne (EPFL) .
- Joye D., Meury M., Bassand M., Compagnon A., Stein V. (1999), « Des espaces publics à Genève : fréquentation et représentations », in : Revue économique et sociale, Lausanne, p. 271-284 .
- Lacaze J.-P. (1995), La ville et l'urbanisme, Dominos/Flammarion, Paris .
- Lamy et al. (1996), L'alchimie du patrimoine. Discours et politiques, Ed. de la maison des Sciences de l'Homme d'Aquitaine. Talence .
- Ledrut R. (1973), Les images de la ville, Anthropos, Paris .
- Lepetit B., Pumain D. (éds). (1993), Temporalités urbaines, Paris, Anthropos .
- Lévy J. (1994), « Dévoilement de l'intime, occultation du légitime. Quelques nouvelles de l'urbanité », in : Bassand M., Leresche J.-Ph. (sous la dir.), Les faces cachées de l'urbain, Lang, Berne .
- Lévy J.-P. (1987) Centres villes en mutation, Centre de la recherche scientifique , Paris .
- Lévy J.-P. (dir.) (1990), La réhabilitation des quartiers anciens et de l'habitat , Collection Villes et territoires, Presses universitaires du Mirail .
- Lopes (P.M.), La réhabilitation urbaine de Lisbonne, in Ville et patrimoine, actes du séminaire des 27 et 28 septembre 1996. Marseille : éditions Villes et Territoires méditerranéens, 1997, pp. 84-87
- Lowenthal D. (1998), « La fabrication de l'héritage », in : Poulot D. (éd) ,Patrimoine et modernité, l'Harmattam, Paris, p.107-127 .
- Lynch K (1960, rééd. 1984), L'image de la cité, Dunod, Paris .
- Malinowski B. (1968), Une théorie scientifique de la culture et autres essais ,Maspero, Paris .
- Malraux A. (1965), Le musée imaginaire, Gallimard, Paris.

- Martine Berger, « Périurbain de Paris : de la ville dense à la métropole étalée ?, Paris, CNRS Editions, 2004
- Masboungi A., Fabriquer la ville. Outils et méthodes : les aménageurs proposent, La Documentation Française, Paris, 2001
- Meinig D.W. (éd) (1979), The interpretation of ordinary landscapes, Unipress ,New York, Oxford.
- Melissinos Alexandre, L'enjeu des centres-villes, Cahiers de l'ANAH. n°84, mars 1998 , pp. 26-30
- Merlin P., Choay F. (1988) Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, PUF, Paris .
- Micoud A., Roux J. (1996), « L'architecture en procès de réhabilitation » in : Annales de la Recherche urbaine, n°72, Ministère de l'équipement, du logement et des Transports .
- Ministère de l'équipement, du logement et des Transports, « Patrimoine et modernité », in : Annales de la recherche urbaine, n°72 .
- Ministère de l'Équipement, des transports et du Logement, Diagnostic des processus de valorisation, dévalorisation des quartiers anciens, Paris : MELT, mai 2002,154 p.
- Ministère de l'équipement, du logement et des Transports, « Images et mémoires », in : Annales de la recherche urbaine, n°42 .
- Ministère de l'équipement, du logement et des Transports, « Espaces publics en ville », in : Annales de la recherche urbaine, n°57-58 .
- Ministère de l'équipement, du logement et des Transports, « Gouvernances », in : Annales de la recherche urbaine, n°80-81 .
- Ministère de l'équipement, des Transports et du Tourisme, Plan urbain ,(1988) Espaces publics, La Documentation Française, Paris .
- Ministère de la Culture et de la Communication (1984), Les monuments historiques demain, Actes des Colloques de la Direction du patrimoine, la Salpêtrière, Paris .
- Ministère de la Culture et de la Communication (1987), Patrimoine et société contemporaine, Actes des Colloques de la Direction du patrimoine, La Villette ,Paris .
- Moles A., Rohmer E. (1978), Psychologie de l'espace, Castermann, Paris .
- Mons A. (1989), « Imagerie urbaine, une symbolique différée », in : Les Annales de la Recherche urbaine, n°42 .
- Mumford L. (1964), La cité à travers l'histoire, Le Seuil, Paris .

- Muret J.-P., Allain Y.-M., Sabrie M.-L. (1987), Les espaces urbains. Concevoir , réaliser, gérer, Moniteur, Paris .
- Noisette P. (1996), « Le marketing urbain : outil de management territorial » in : Decoutère S., Ruegg J., Joye D. (sous la dir.) (1996), Le management territorial , Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne .
- Nora P. (éd) (1986), Les lieux de mémoire, Gallimard, Paris ,
- Nora P. (dir.) (1997) Science et conscience du patrimoine, Fayard, Paris .
- Noschis K. (1984), Signification affective du quartier, Librairie des Méridiens ,Paris .
- Obadia A. (sous la direction de) (1997), Entreprendre la ville. Nouvelles temporalités, nouveaux services, Colloque de Cerisy, l'Aube, Paris .
- Offner J.-M., Pumain D. (dir.) (1996), Réseaux et territoires, significations croisées, L'Aube, Paris .
- Ostrowetsky S. (1983), L'imaginaire bâtisseur, Méridiens, Paris .
- Panerai P. et al. (1980), Eléments d'analyse urbaine, AAM, Bruxelles .
- Paquot T. (dir.) (1996), Le monde des villes, panorama urbain de la planète , Complexe, Paris .
- Paquot T. (dir.) (2000), La ville et l'urbain, l'état des savoirs, Paris .
- Pellegrino P. et al. (1994), Figures architecturales, formes urbaines, Economica ,Paris .
- Pellegrino P., (2000), Le sens de l'espace, vol.I et II, Economica .
- Piveteau J.-L. (1995), « Le territoire est-il un lieu de mémoire ? » in : L'espace géographique, n°2, p.113-123 .
- Pôle de compétence en urbanisme à Lyon, Bibliographie « Patrimoine et renouvellement urbaine », Lyon, Ed du Certu, mars 2006, 58p.
- Pornon C. (1996), Colonisation d'une place vide : les Terreaux, ENTPE, Aléas ,Lyon .
- Poulot D. (éd) (1998), Patrimoine et modernité, l'Harmattan, Paris .
- Quéré L., Brezger D. (1992), « L'étrangeté mutuelle des passants, le mode de coexistence du public urbain », in : Annales de la recherches urbaines, n°57-58, p-89 .  
.100
- Racine J.-B. (1987), « Trafic urbain, qualité de vie et système-ville » in : Colloque « Sistema insediativo italiano », Université de Pise, Pise .
- Racine J.-B. (1993), La ville entre Dieu et les hommes, Presses universitaires bibliques, Genève .

- Bassand M., Leresche J.-Ph. (sous la dir.), Les faces cachées de l'urbain, Peter Lang, Berne .
- Racine J.-B. (1996), « Entre paradigme critique et visions humanistes » in : Derycke P.-H., Huriot J.-M., Pumain D. (éd), Penser la ville. Théories et systèmes. Economica, Paris .
- Racine J.-B. (1999), Géographie urbaine, Matériaux pour les cours et séminaires n°37, IGUL, Université de Lausanne .
- Raffestin C. (1980), Pour une géographie du pouvoir, Litec, Paris .
- Raymond H. (1988), « Urbain, convivialité et urbanité » in : Annales de la recherche urbaine, n°37
- Relph E. (1976), Place and Place lessness, Londres, Pion .
- Rémy J., Voyé L (1981), Ville, ordre et violence, PUF, Paris .
- Rémy J. (1984), « Centration, centralité et haut lieu : dialectique entre une pensée représentative et une pensée opératoire » in : Revue de l'Institut de Sociologie, Université libre de Bruxelles, 3-4, p. 449-467 .
- Rémy J., Voyé L. (1992), La ville : vers une nouvelle définition, l'Harmattan ,Paris .
- Rene-Bazin (A.), Le renouvellement urbain dans les centres anciens. Evolution et pratique des outils juridiques Les Cahiers du GRIDAUH, « Droit et politiques de renouvellement urbain », n°10, 2004, pp. 191-208.
- Revue Urbanisme, Saint-Étienne : la reconquête du coeur de ville, hors série n°20, « le renouvellement urbain dans les grandes villes », décembre 2003, pp.36-39
- Revue Urbanisme, Rénovation urbaine : Enjeux, Mise en oeuvre, Qualité, Hors Série n°30, février 2007
- Rey M., Decoutère S., Ruegg J., Monteventi L. (1993), La mise en valeur des terrains de gare, conditions de réalisation et de mise en oeuvre, Rapport 27 du Programme National de Recherche « Ville et transport », CEAT, Lausanne .
- Reynaud R. (1992), « Centre et périphérie » in : Bailly A., Ferras R., Pumain D. (dir.), Encyclopédie de géographie, Economica, Paris .
- Riegl A. (1904, rééd.1984), Le culte moderne des monuments, Seuil Paris .
- Rivière (1989), La muséologie selon Georges-Henri Rivière, cours de muséologie , textes et témoignages, Dunod, Paris .
- Rivlin L.G. (1994), « Public space and public life in urban areas » in : Neary S.J., Symes M.S., Brown F.E. (éd.), Urban experience, Spon, Londres .

- Robine N. (1996), « Des usages du mot » in : Lamy et al. L'alchimie du patrimoine. Discours et politiques, Ed. de la maison des Sciences de l'Homme d'Aquitaine. Talence .
- Roncayolo M. (1990), La ville et ses territoires, Gallimard, Paris .
- Sablet M. (de) (1990), Des espaces publics agréables à vivre, Moniteur, Paris .
- Saez G, Leresche J.-P., Bassand M. (ed), (1997), Gouvernance métropolitaine et transfrontalière, l'Harmattan, Paris .
- Sansot P. (1995), Les pierres songent à nous, Fatia Margina, Paris .
- Sassen S. (1996), La ville globale, Descartes et Cie, Paris .
- Sennett R. (2000), La conscience de l'oeil, urbanisme et société, Plon, Paris .
- Sitte C. (1902, rééd. 1996), L'art de bâtir les villes. L'urbanisme selon ses fondements artistiques, Seuil, Paris .
- Soderstr.m O. (1988), « La question patrimoniale » in : OEPR, Les enjeux de l'urbanisation, Peter Lang, Berne, p. 181-94 .
- Soderstr.m O. (1991), « Vers une géographie de l'espace public » in : Architecture et comportement , vol. 7, n°1, p. 47-60 .
- Soderstr.m O., (1994), Les métamorphoses du patrimoine, formes et conservation du construit et urbanité, Thèse de la Faculté des Lettres, Lausanne .
- Soderstr.m O., Lanza E.C., Lawrence R.J., Barbey G. (sous la direction ( , (2000) L'usage du projet, Payot, Lausanne .
- Soucy C. (1971), L'image du centre dans quatre romans contemporains, CSU , Ministère de l'équipement et du Logement, Logement .
- Stein V. (2002), « Development of central public spaces in Geneva: changing uses and images » in : Dijst M (ed.) Governing cities on the move, Ashgate , Londres.
- Sylvaine Le Garrec, Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout, Paris, Plan Urbanisme Construction Architecture, février 2006, 92p.
- Tanquerel T. (1988), La participation de la population à l'aménagement du territoire, Payot, Lausanne .
- Tschannen O. (1995), « Images et représentations de la ville » in : Wehrli-Schindler B., Lebenswelt Stadt, PNR « Villes et Transports“.
- Tobler S., (1999), Vevey, ville de l'image et image de Vevey, Mémoire de licence . Institut de Géographie de l'Université de Lausanne. Faculté de Lettres .
- Toulhier B. (1999), Architecture et patrimoine du 20e siècle en France, Editions du patrimoine, Paris .

- Toussaint J.-Y., Zimmermann M. (éd) (1998), *Projet urbain, ménager les gens , aménager la ville*, Mardaga, Liège .
- Toussaint J.-Y., Zimmermann M. (2001), *User, observer, programmer et fabriquer l'espace public*, Collection des Sciences appliquées de l'INSA de Lyon, PPUR .
- Vandermotten C., Bruyelle P., Green H. (éds) (1992), « Les régions anciennement industrialisées » in : *Revue belge de géographie*, 1-4 .
- Voisin B. (2001) « Espaces publics, espaces de ville, espaces de vie » in : Toussaint J.-Y., Zimmermann M., *User, observer, programmer et fabriquer l'espace public*, Collection des Sciences appliquées de l'INSA de Lyon, PPUR .
- Weber M. (1921, rééd. 1982), *La ville*, Aubier, Paris .
- Wirth L. (1938, rééd. 1991), « Le phénomène urbain comme mode de vie » in : Grafmeyer Y. et Joseph I., *L'Ecole de Chicago, naissance de l'écologie urbaine*, Ed . Aubier, Paris .
- Zepf M., (1999), *Concevoir l'espace public, les paradoxes de l'urbanité : analyse socio spatiale de quatre places lausannoises*, Thèse n°1994, I REC/EPFL, Lausanne .
- Zucchelli Alberto, *Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine*, éd. OPU, 1984

## ANNEXES

### TABLES DES ILLUSTRATIONS

#### LISTE DES CARTES

Carte n°01	Les secteurs d'intervention de l'ANRU	82
Carte n°02	Les accès de la ville ancienne	110
Carte n°03	Représentation du damier du centre ville avec les équipements structurants	111
Carte n°04	Périmètre Communal	124
Carte n°05	localisation Périmètre élargi / Périmètre restreint	125
Carte n°06	Densité du bâti	158
Carte n°07	Densité des commerces	158
Carte n°08	Densité du réseau viaire	159
Carte n°09	Densité des équipements	159
Carte n°10	Le tracé la ville ancienne	164
Carte n°11	Le tracé viaire actuel	165
Carte n°12	L'évolution urbaine de la ville	167
Carte n°13	Données de l'enquête	176

#### LISTE DES GRAPHIQUES

Graphique n°01	Situation de la wilaya de Guelma	1 03
Graphique n°02	Volume des investissements étatiques –hors logements- par Daïra durant la décennie 2000-2010	127
Graphique n°03	Répartition de la population par D aïra suivant RGPH (2008)	128
Graphique n°04	Situation de Guelma, et son environ nement régional	130
Graphique n°05	Situation des unités industrielles –Un ités : Sucre, Céramique, motocycles	134
Graphique n°06	Situation du nouveau pôle industrie I –la Zone Industrielle	134
Graphique n°07	Répartition de la population par C ommunes (34) RGPH 2008	138
Graphique n°08	Pyramide des âges RGPH 2008	140

Graphique n°09	Les résultats du questionnaire relatif à la dimension modèle de développement-	173
Graphique n°10	Les résultats du questionnaire relatif à la dimension- gouvernance-	174
Graphique n°11	Les résultats du questionnaire relatif à la dimension- modes d'appropriation	175
Graphique n°12	Les résultats du questionnaire relatif à la dimension- à la fréquentation.	177
Graphique n°13	Les résultats du questionnaire relatif au projet urbain	178

### **LISTE DES PHOTOS**

Photo n°01	Usine de textile à Roubaix	78
Photo n°02	Vue sur un quartier de Roubaix - France	79
Photo n°03	Reconversion de la Piscine en Musée des Arts et d'Industrie	83
Photo n°04	Vue sur le quartier des modes	85
Photo n°05	Façade du théâtre romain de Guelma	106
Photo n°06	Guelma, vue du théâtre romain	106
Photo n°07	Les limites de la ville ancienne, Les remparts, le théâtre romain, Bab Annaba,	108
Photo n°08	Bab Annaba, limite de la rue Sadi Carnot	109
Photo n°09	Bab Souk Ahras, avec la fontaine	109
Photo n°10	Représentation des espaces destinés aux autochtones, la rue de Announa	112
Photo n°11	La mosquée El-Atik	112
Photo n°12	Représentation des espaces destinés aux européens, la rue S. Carnot	112
Photo n°13	La plaine de la Seybouse	118
Photo n°14	Vue panoramique de la région de Debagh	118
Photo n°15	L'artisanat, le tapis traditionnel	118
Photo n°16	Site romain de Thibilis	119
Photo n°17	La cascade de Hammam Chellala	119
Photo n°18	Le bain des Damnés	119
Photo n°19	Cascade Chellala	145

Photo n°20	Thibilis (Sellaoua Announa)	146
Photo n°21	Nécropoles dolméniques dans la commune de Roknia	147
Photo n°22	Parcours pittoresques, les narcisses, oliviers	161
Photos n°23	Les cœurs d'îlots, le long de la rue Announa	161
Photo n°24	Boulevard Souidani B.	162
Photo n°25	Rue S. Carnot-1 <sup>er</sup> novembre	163
Photo n°26	Rue S. Announa	163
Photos n°27	Forme et façade urbaine le long du boulevard S. Boudjemâa	169

### **LISTE DES TABLEAUX**

Tableau n°01	Tranches d'âges suivant le RGPH 2008	15
Tableau n°02	Comparaison entre les opérations classiques et celles du renouvellement urbain.	70
Tableau n°03	Exemple de structure de coût et de financement	77
Tableau n°04	Volume des investissements étatiques par Daïra durant la décennie 2000- 2010 (en millier de DA)	127
Tableau n°05	Répartition de la population par Daïra suivant RGPH (2008)	128
Tableau n°06	Evolution de la population à travers les différents recensements	137
Tableau n°07	Evolution des taux d'accroissement	138
Tableau n°08	Créneaux majeurs du tourisme	151
Tableau n°09	Les thématiques touristiques présentes à Guelma	152
Tableau n°10	Récapitulatif des résultats du questionnaire	172

## LE QUESTIONNAIRE

### Enquête auprès de la population fréquentant le centre ville de la commune de Guelma

Date.....heure.....

Bonjour Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Je suis étudiant en poste graduation à l'institut d'architecture de l'université Mentouri de Constantine. Je réalise une étude sur la situation actuelle du centre et de son devenir afin de mieux cerner l'image qu'ont les Guelmis sur celui-ci et les améliorations souhaitées à apporter pour pouvoir définir un projet urbain pour le centre.

Je vous remercie d'avance de remplir ce questionnaire et de le retourner à la personne qui vous la remis.

#### Renseignements

- Vous êtes : Homme.....	
Femme.....	
- Quel âge avez-vous.....	
- Quel est votre profession	
- Où habitez vous.....	

#### **1. Dimension, le modèle de développement : "étalement/faire la ville sur la ville"**

1.1.- Préférez-vous que l'on construise surtout en ville (densifier) pour préserver les terres agricoles ?

Oui .....

Non .....

1.2. La démolition de l'ancienne caserne, de l'école primaire Mouloud Feraoun et du dépôt de textile, selon vous a amélioré le cadre de vie dans le centre ville

1.2.1. « pas du tout d'accord » ....

1.2.2. « plutôt pas d'accord » ....

1.2.3. « plutôt d'accord » ....

1.2.4. « tout à fait d'accord » ....

1.2.5. « pas d'opinions » ....

1.3. L'usage qui en a été fait du foncier ainsi dégagé vous semble,

1.3.1. « pas du tout judicieux » ....

1.3.2. « plutôt pas judicieux » ....

- 1.3.3. « plutôt judicieux » ....
- 1.3.4. « tout à fait judicieux » ....
- 1.3.5. « pas d'opinions » ....

1.4. Les démolitions/aménagements cités plus haut, vous semble

- 1.4.1. « pas du tout suffisant » ....
- 1.4.2. « plutôt pas suffisant » ....
- 1.4.3. « plutôt suffisant » ....
- 1.4.4. « tout à fait suffisant » ....
- 1.4.5. « pas d'opinions » ....

1.5. Parmi la liste des bâtiments ci-dessous, lequel devrait être démoli

- 1.5.1. les écuries de la rue Announa ....
- 1.5.2. les commerces de bab Skikda ....
- 1.5.3. les commerces de bab Qacentina
- 1.5.4. les bâtiments en face du théâtre romain
- 1.5.5. autres à préciser .....

.....

**2. Dimension : gouvernance, motivations et légitimité des acteurs**

2.1. Est-ce que vous êtes affilié à une association ?

- Oui .....
- Non .....

2.2. Concernant les études et/ou les travaux d'amélioration du cadre de vie du centre ville de Guelma, la participation des habitants est :

- 2.2.1. « pas du tout nécessaire » ....
- 2.4.2. « plutôt pas nécessaire » ....
- 2.4.3. « plutôt nécessaire » ....
- 2.4.4. « tout à fait nécessaire » ....
- 2.4.5. « pas d'opinions » ....

2.3. Est-ce que vous serez prêt à participer lors de l'élaboration du plan d'aménagement relatif à l'amélioration du cadre de vie du centre ville ?

- Oui .....
- Non .....

2.4. Comment ?

Individuellement	.....	<input type="checkbox"/>
Par le biais d'une association	.....	<input type="checkbox"/>

2.5. Estimez vous que la participation des habitants – usagers est nécessaire ou plutôt accessoire ?

2.5.1. « pas du tout nécessaire »	....	<input type="checkbox"/>
2.5.2. « plutôt pas nécessaire »	....	<input type="checkbox"/>
2.5.3. « plutôt nécessaire »	....	<input type="checkbox"/>
2.5.4. « tout à fait nécessaire »	....	<input type="checkbox"/>
2.5.5. « pas d'opinions »	....	<input type="checkbox"/>

2.6. Pensez vous que les suggestions des habitants – usagers seront pris en considération?

2.6.1. « pas du tout sûre »	....	<input type="checkbox"/>
2.6.2. « plutôt pas sûre »	....	<input type="checkbox"/>
2.6.3. « plutôt sûre »	....	<input type="checkbox"/>
2.6.4. « tout à fait sûre »	....	<input type="checkbox"/>
2.6.5. « pas d'opinions »	....	<input type="checkbox"/>

2.7. Selon vous quelles sont les personnes ou organismes qui devront être associés dans l'élaboration d'un tel plan ?

2.7.1. APC (maire, élus)	<input type="checkbox"/>
2.7.2. Daïra	<input type="checkbox"/>
2.7.3. DUCH	<input type="checkbox"/>
2.7.4. Direction du Tourisme	<input type="checkbox"/>
2.7.5. Direction de la Culture	<input type="checkbox"/>
2.7.6. Propriétaires/co-propriétaires	<input type="checkbox"/>
2.7.7. Habitants/usagers	<input type="checkbox"/>
2.7.8. Organisme du tourisme	<input type="checkbox"/>
2.7.9. Association des commerçants	<input type="checkbox"/>
2.7.10. Association du quartier	<input type="checkbox"/>
2.7.11. autres à préciser .....	<input type="checkbox"/>

.....  
 .....

**3. Dimension : modes d'appropriation, l'appréciation, l'image !**

3.1. En examinant les limites du centre ville sur la carte (délimitation du centre ville selon le diagnostic), elles sont,

- 3.1.1. « pas du tout exactes » ....
- 3.1.2. « plutôt pas exactes » ....
- 3.1.3. « plutôt exactes » ....
- 3.1.4. « tout à fait exactes » ....
- 3.1.5. « pas d'opinions » ....

3.2. Pour vous où se situe les limites du centre ?

- 3.2.1. ....
- 3.2.2. ....
- 3.2.3. ....
- 3.2.4. ....
- 3.2.5. ....

3.3. Le cadre de vie au niveau du centre ville est,

- 3.3.1. « pas du tout agréable » ....
- 3.3.2. « plutôt pas agréable » ....
- 3.3.3. « plutôt agréable » ....
- 3.3.4. « tout à fait agréable » ....
- 3.3.5. « pas d'opinions » ....

3.4. Circuler à pied en ville est

- 3.4.1. « pas du tout aisée » ....
- 3.4.2. « plutôt pas aisée » ....
- 3.4.3. « plutôt aisée » ....
- 3.4.4. « tout à fait aisée » ....
- 3.4.5. « pas d'opinions » ....

3.5. Circuler en voiture en ville est

- 3.5.1. « pas du tout facile » ....
- 3.5.2. « plutôt pas facile » ....
- 3.5.3. « plutôt facile » ....
- 3.5.4. « tout à fait facile » ....
- 3.5.5. « pas d'opinions » ....

3.6. Trouvez une place de parking en ville est :

3.6.1. « pas du tout évident » ....

3.6.2. « plutôt pas évident » ....

3.6.3. « plutôt évident » ....

3.6.4. « tout à fait évident » ....

3.6.5. « pas d'opinions » ....


3.7. Comment jugez vous la qualité de l'offre commerciale :

3.7.1. « pas du tout bonne » ....

3.7.2. « plutôt pas bonne » ....

3.7.3. « plutôt bonne » ....

3.7.4. « tout à fait bonne » ....

3.7.5. « pas d'opinions » ....


3.8. Quel type de commerce ou activité considérez vous qu'il est de trop et que vous voudriez bien qu'il disparaisse du centre :

3.8.1. ....

3.8.2. ....

3.8.2. ....

3.9. Quel type de commerce ou activité vous voudriez bien qu'il soit plus présent au centre :

3.9.1. ....

3.9.2. ....

3.9.2. ....

3.10. Selon vous existe-il assez de places et d'espaces de rencontre ?

oui. ....

non ....

**4. Dimension : fréquentation, un centre dédié au commerce et à l'informel,**

4.1. A quelle fréquence vous vous rendez en ville ?

4.1.1. Une fois par semaine ou plus

3.1.2. Entre une fois par semaine et une fois par mois

3.1.3. Moins d'une fois par mois


- 3.1.4. Jamais
- 3.1.5. pas d'opinions

4.2. Vous vous rendez en ville :

- 4.2.1. pour faire des achats ....
- 4.2.2. pour se balader ....
- Si oui,
- 4.2.1.1. la qualité de l'offre est plus diversifiée
- 4.2.1.2. le rapport qualité/prix est plus intéressant
- 4.2.2. pour se promener ....
- 4.2.3. sans but précis (par habitude) ....
- 4.2.4. autres à préciser .....

**5. Le projet urbain, le plein de propositions !**

5.1. Lors des démolitions citées plus haut, l'idée du premier magistrat de la wilaya est de pouvoir créer un autre cour de la révolution similaire à celui de la ville de Annaba. Long de plus de 325,00 mètres, il liera les deux théâtres (joyeux architecturaux) municipal et romain. Si on vous aurait demandé votre avis vous auriez été :

- 5.1.1. « pas du tout d'accord » ....
- 5.1.2. « plutôt pas d'accord » ....
- 5.1.3. « plutôt d'accord » ....
- 5.1.4. « tout à fait d'accord » ....
- 5.1.5. « pas d'opinions » ....

5.2. La reconversion de la rue commerçante d'Announa<sup>81</sup> (longue de 560,00 m) en rue piétonne est une idée :

- 5.2.1. « pas du tout bonne » ....
- 5.2.2. « plutôt pas bonne » ....
- 5.2.3. « plutôt bonne » ....
- 5.2.4. « tout à fait bonne » ....
- 5.2.5. « pas d'opinions » ....

5.3. Qu'est-ce qui fait, selon vous, le succès ou les points forts du centre ville ?  
(classement par ordre d'importance)

---

<sup>81</sup> Un première reconversion de rue mécanique en piétonne a été réalisée durant la fin des années 80, lors de l'opération « de renouvellement » initiée par le wali de l'époque.

5.4. Que faut il amélioré en priorité dans le centre ville ?

(Mettre un classement de 1 –le plus important à 5 – le moins important)

Qualité des aménagements des espaces publics

(élargissement des trottoirs, rues piétonnes...)

places de stationnement

Le plan de circulation automobile

Diversité de l'offre commerciale et de services

Les transports urbains

- Autre, à préciser


.....  
.....

5.5. Qu'est ce qui selon vous fait le plus défaut au centre ville ?

trop de commerces et offre non diversifiée

on circule mal (en voiture et/ou à pied)

l'état dégradé du bâti

absence de magasins de luxe

- Autre, à préciser


.....  
.....

5.6. Est-ce que selon vous, le centre ville de Guelma manque de lieux de sociabilité

(cafés, restaurants, places ....)

5.6.1. « pas du tout d'accord » ....

5.6.2. « plutôt pas d'accord » ....

5.6.3. « plutôt d'accord » ....

5.6.4. « tout à fait d'accord » ....

5.6.5. « pas d'opinions » ....


5.7. Au niveau régional, quels sont les éléments, les usages ou l'image qui peuvent, selon vous, amener un atout supplémentaire au centre ville pour concurrencer les villes limitrophes que sont Annaba et Constantine ?

5.7.1. Le développement de l'offre touristique organisée

5.7.2. Une offre commerciale spécifique en centre ville.


## LE RESUME

Le thème de la valorisation des tissus anciens est devenu un des axes porteurs du débat sur la ville. Se focalisant uniquement sur l'aspect morphologique, les actions classiques d'intervention sur les tissus urbains ont montré leurs limites. Un nouvel outil s'est affirmé ses vingt dernières années dans les politiques publiques. En plus de l'action classique, la priorité aujourd'hui est d'agir globalement sur les facteurs de rupture sociale, économique, sociétale et ainsi renouveler la ville. L'heure est au « construire la ville sur la ville ».

Pur produit de la période coloniale, le centre ville de Guelma jouissait jusque là d'une période faste jusqu'aux années quatre vingt dix où celui-ci entame sa phase de déclin, malgré qu'il ait connu auparavant une mue profonde de son tissu urbain, traduite par de grandes opérations de démolition-reconstruction. Ville hypertrophiée, avec un centre réduit souffrant de congestion, de pollution et un cadre bâti en continuelle dégradation, le centre ville traverse aujourd'hui une crise aigue, où tous les efforts entrepris par les pouvoirs publics sont devenus stériles. L'objectif du mémoire étant d'abord, de mettre en exergue cette évolution dans les modes de penser et d'agir sur la ville. En effet, le renouvellement du centre ville par la démarche du projet urbain constitue une opportunité pour une requalification durable et pérenne du centre, et où l'habitant, cet expert du quotidien doit s'affirmer comme nouvel acteur incontournable. Pour cela, la méthode AFOM (dans le sens où elle permet une concertation efficace) s'est avérée judicieuse pour connaître les atouts et faiblesses du périmètre d'étude. En effet, ces derniers peuvent être traduits en enjeux sur lesquels peuvent miser les acteurs pour fonder une stratégie qui définit le cadre du projet urbain de renouvellement qui sied avec le label de ville de culture et d'histoire.

**Mots-clés :** centre ville, hypertrophiée, acteur, projet urbain, renouvellement urbain

## ملخص

لقد غدت عمليات إعادة الاعتبار للإطار المبني القديم محورا أساسيا في النقاش حول المدينة متعديا في ذلك النظرة القديمة التي كانت تقتصر على الجانب المادي و التي أثبتت حدوديتها و قصورها.

إن الأداة الجديدة التي تأكدت في العشرينين الأخيرتين من خلال السياسات العمومية و التي تميزت بالتدخل الشامل على جميع المحاور الاجتماعية الاقتصادية فضلا عن الجانب المادي لتحديث المدينة أضحت "إنشاء المدينة على المدينة".

إن وسط مدينة قالمة الذي يعتبر نتاج المرحلة الاستعمارية كان مركزا لكل النشاطات حتى نهاية الثمانينات و لقد أخذ هذا الدور المحوري في الانحصار نتيجة جملة عوامل: التمدد العمراني الغير متوازن و التضخم الذي عرفته قياسا لمحيطها العمراني القريب فغدت المدينة تعاني جملة أمراض عمرانية : كالاختناق ، التلوث و إطار مبني منهاون عجزت كل المجهودات المبذولة من السلطات المحلية لانتشال وسط المدينة من الوضعية التي آل إليها و ذلك لاقتصار هذه التدخلات على الجانب المادي ليس إلا

(النظرة الكلاسيكية).

إن غاية هاته الأطروحة وضع الأداة الجديدة على المحك لتغيير نمط التفكير و طرق التدخل لتحديث المدينة.

فإعادة الاعتبار لوسط مدينة قالمة وفق النموذج الحضري يشكل جدوى لتحديث العمراني الدائم و المستمر حيث يغدو الساكن عامل جديد لا يمكن تجاوزه، ومنه المقاربة من خلال الثنائية: مزايا/مساوئي /إيجابيات/سلبيات (AFOM) ذات مغزى و لتترجم في شكل تحديات لترسيم إستراتيجية واقعية تحدد تعريفا دقيقا للمشروع الحضري و تحديثا للإطار المبني، يراعي الجوانب الاجتماعية الاقتصادية التاريخية مما يضيف حيوية لكل تدخل.

كلمات مفتاح: وسط مدينة ،التضخم ، فاعل ،مشروع حضري ،التجديد الحضري

## ABSTRACT :

The theme of the valuation of antique fabrics has become one of the main carriers of the debate over the city. Focusing solely on the morphological appearance, actions conventional intervention on the urban fabric have shown their limits. A new tool has emerged the last twenty years in public policy. In addition to the classical action, the priority today is to act globally on the things that break social, economic, social and renew the city. It is time to « build the city over the city ».

A product of the colonial period, the center of Guelma previously enjoyed a good period to the nineties where it enters its phase of decline, despite haveen been previously driven a deep tissue of the areas, resulted in large demolition and reconstruction. Enlarged city, with a center suffering from