

Université de Blida 1
Institut d'Architecture et d'Urbanisme



Master 2
ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN
MEMOIRE DE RECHERCHE

Revalorisation de la porte des arcades
le Centre historique de Médéa

Etudiant : DALI Ahmed El amine

Encadreur:

Mr. SEDOUD ALI

Co-Encadreur:

MR.DAHMEN

2014-2015

Renouveau urbain en tissu ancien, le centre historique de Bordeaux

Afin de protéger et valoriser le patrimoine de son centre historique, la ville de Bordeaux a réalisé ce travail délicat de couture, mêlant régénération des tissus et des fonctions urbaines, une OPAH, un PRI et une RHI ont été mis en place. Ces procédures sont conduites par un opérateur unique, une société d'économie mixte. Bordeaux a lancé une opération de renouvellement urbain de grande envergure.

Présentation du site et du projet urbain

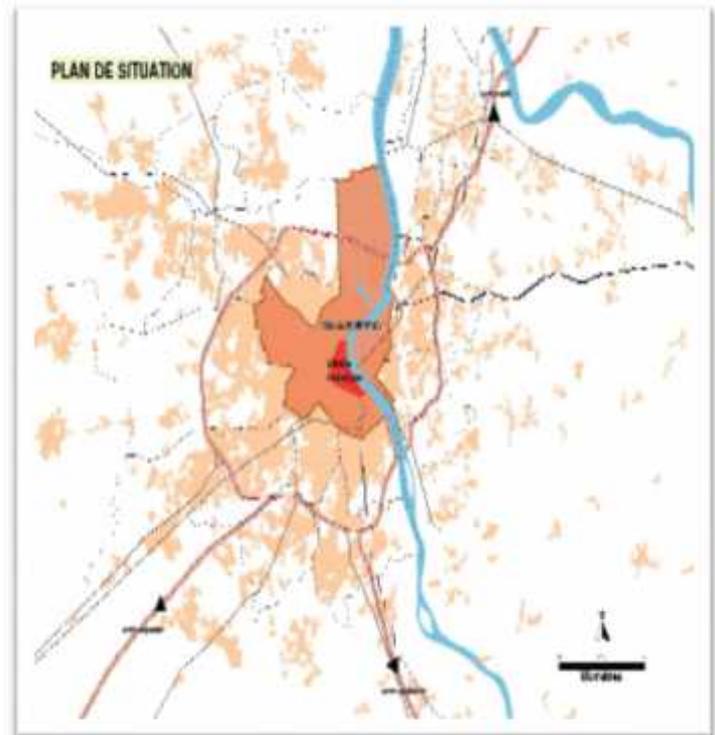
Un patrimoine architectural de valeur mais dégradé

Classé en partie en secteur sauvegardé, le centre historique de Bordeaux est doté d'un patrimoine architectural exceptionnel qui comprend de nombreuses

réalisations entreprises au XVIII^e siècle. Cependant, en dépit de la loi Malraux relative à la protection du patrimoine, les quartiers les plus anciens de la ville ont subi une désaffection croissante et une dégradation généralisée depuis plus d'un demi-siècle. Le centre souffre à présent d'une image dévalorisée dans certains quartiers, où la fonction d'habitat a progressivement perdu sa place. Les difficultés de circulation et de stationnement, l'absence d'espaces verts de proximité, la disparition de commerces et de services de quartiers et le manque de tranquillité sont autant de facteurs qui ont engendré une chute de la fonction résidentielle du centre ville.

De plus, une partie du parc de logements ne présente pas les caractéristiques de confort et d'habitabilité. Certains sont même insalubres. On y trouve une forte proportion de logements vacants, jusqu'à 10% dans certains secteurs, marquée par une population plutôt modeste et une forte présence d'étudiants. Cette situation favorise l'activité des marchands de sommeil. 66 % des logements

sont de petites tailles (studios, T1 et T2) et ne permettent pas d'accueillir des familles nombreuses. 85 % des résidents sont locataires. Malgré cela, l'agglomération bordelaise conserve une vitalité économique : elle a connu une croissance économique assez soutenue durant les trente dernières années et le centre historique concentre 30 000 emplois (commerces, services et activités tertiaires). Cependant les



se sont fixés comme objectifs, sur une période de 9 ans (2002-2010), de :

- restructurer 495 logements,
- réhabiliter 210 logements avec des opérateurs en diffus,
- créer 330 places de stationnement dont 200 dans les secteurs restructurés,
- aménager 5 000 m² de rez-de-chaussée d'immeubles pour réaliser des surfaces d'activités ou des espaces collectifs,
- réhabiliter 920 logements dans le cadre d'une OPAH.

Jusqu'à un passé récent, le coût du foncier à Bordeaux accusait un certain retard par rapport à d'autres villes de taille comparable telles que Toulouse. Mais depuis 2 ans, un rééquilibrage s'est opéré en partie grâce au traitement des grands espaces publics et à l'implantation des lignes de tramway, qui ont redonné de la valeur au centre

Stratégie et diagnostic du foncier mobilisable

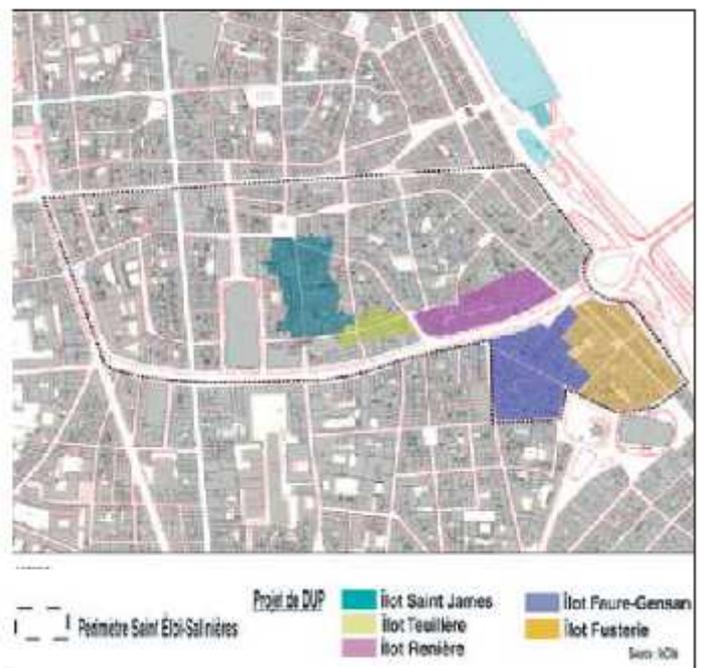
Pour mettre en œuvre ce projet de renouvellement urbain, deux modalités d'intervention principales ont été retenues :

- Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et de Renouvellement Urbain

Ce type d'opération permet un accompagnement incitatif à la réhabilitation. Lancé pour une durée de 5 ans (2003-2008), il va permettre d'aider les propriétaires et les locataires à réaliser des travaux de remise en état d'immeubles et de logements insalubres, vacants ou extrêmement

vétustes. Le montant des aides varie selon qu'il s'agit de la rénovation d'une habitation principale ou d'un patrimoine locatif.

LE PRI ET LES ÎLOTS PRIORITAIRES



- Un Périmètre de Restauration Immobilière (PRI)¹ et une opération de Résorption de l'Habitats Insalubre(RHI)²

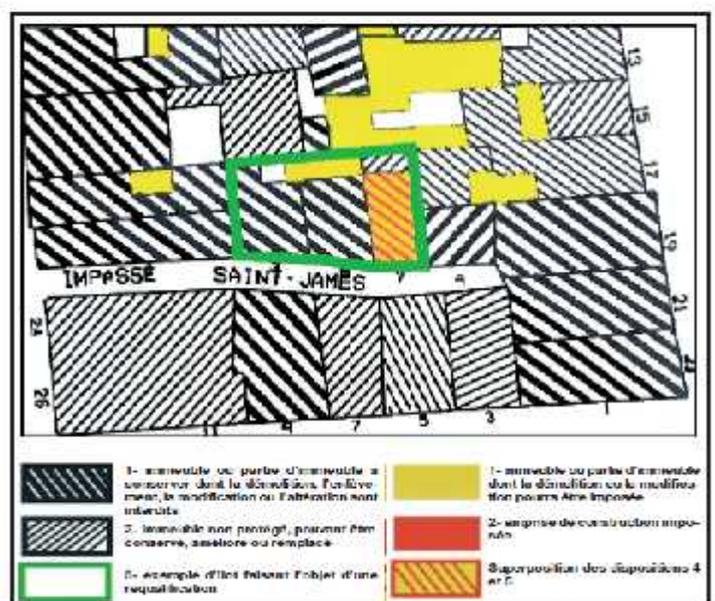
Ces actions plus coercitives permettent d'accélérer la réhabilitation, en se substituant le cas échéant aux propriétaires défaillants pour réaliser ou faire réaliser les travaux. Un P.R.I. a été mis en place en juillet 2002 sur Saint-Éloi- Salinières. Cinq îlots à l'intérieur de ce périmètre, qui regroupent environ 330 immeubles, doivent faire l'objet d'une DUP travaux. Une enquête a été menée sur 2 de ces îlots en janvier 2004. Dans le cadre du PRI et de la DUP travaux, ainsi que dans le cadre de la RHI, les acquisitions se déroulent principalement à l'amiable. Des expropriations en fin de procédure PRI et éventuellement ailleurs à l'intérieur de l'opération de renouvellement peuvent être envisagées à terme. La ville de Bordeaux dispose également d'un droit de préemption urbain renforcé étendu à l'intégralité du périmètre du centre historique. Ce DPU a été délégué à InCité sur les îlots faisant l'objet d'une DUP et à l'îlot ou à l'immeuble sur le reste du périmètre historique. Les prix des acquisitions lorsqu'ils sont fixés à l'amiable ne peuvent être supérieurs au montant des estimations établies par le service des domaines. Ils peuvent éventuellement faire l'objet d'une majoration de 10 %. Au-delà, une délibération motivée du conseil d'administration de l'aménageur et l'accord exprès de la Ville de Bordeaux sont nécessaires. Dans seulement 10 % des cas, le bien a été acquis en passant outre l'évaluation des services fiscaux, avec un dépassement variant entre 15 et 25 %. L'évaluation du service des domaines soulève parfois des difficultés lorsqu'elle est basée sur la rentabilité locative de l'immeuble qui peut être très intéressante alors que l'immeuble est très dégradé, voire à l'état de ruine

Recomposition de la trame urbaine et foncière

Un exemple en cours de reconstitution de la trame urbaine

En décembre 2003, une trentaine d'immeubles ont été acquis à l'intérieur de l'îlot St-Éloi-Salinières, la moitié par acquisition amiable, la moitié par préemption ; aucune expropriation n'a encore été mise en œuvre. Ces acquisitions vont permettre à la collectivité de participer à la restauration du quartier tout en recomposant des espaces publics. InCité

EXTRAIT DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DE BORDEAUX



¹ PRI (périmètre de restauration immobilière)

² RHI (résorption de l'habitat insalubre)

a acquis en 2003 un ensemble immobilier libre d'occupation, situé aux 3, 5 et 7 impasse St James (au cœur d'un des 5 îlots identifiés plus haut). Un des immeubles a été acquis à l'amiable auprès de la communauté urbaine, les deux autres ont été acquis par voie de préemption. La restauration de l'ensemble sera effectuée par un opérateur. InCité a lancé pour cela en janvier 2004 une consultation ayant pour

objet la cession des immeubles avec autorisation de travaux correspondante, définition du programme immobilier et objectif de mixité sociale à respecter. Ainsi, trois à cinq logements maximum devront être réalisés et parmi eux devra figurer un logement conventionné. Le candidat devra dans sa réponse faire une proposition de prix d'achat et préciser le prix de vente au m2 par produit.

Bilan financier de l'opération

Le bilan prévisionnel présenté ci-dessous a été estimé au lancement du projet pour une durée de sept ans, de 2002 à 2008. L'opération ayant été évaluée déficitaire, la ville de Bordeaux participera à hauteur de 10555000 € pour équilibrer le budget

au terme de six années de portage. D'autres partenaires participent également à l'équilibre du bilan, comme la communauté urbaine de Bordeaux (CUB) et la caisse des dépôts et consignations. L'État, l'ANAH et le conseil général de la Gironde participent quant à eux aux financements de l'OPAH aux côtés de la ville et de la CUB.

Au niveau des dépenses de relogement, la SEM a privilégié les mesures d'accompagnement social des habitants plutôt que l'allocation d'indemnités compensatrices.

Au terme de deux années de procédures, les relogements ont donc coûté moins chers que les prévisions. Le montant des acquisitions s'est révélé par contre supérieur aux prévisions de 2002.

InCité a effectivement bénéficié d'opportunités de

vente de plusieurs immeubles par une seule société,

accélérant le rythme des acquisitions immobilières.

Aucune dépense en matière de travaux n'a par contre encore été enregistrée. Enfin les crédits affectés aux études et à la conduite d'opérations ont été conformes aux prévisions.

En termes de recettes, le montant des ventes de logements fin 2003 correspond au bilan prévisionnel. Les ventes de parkings sont, elles, inférieures aux prévisions.

BILAN PRÉVISIONNEL DES DÉPENSES 2002-2008

Dépenses en milliers d'euros	Bilan prev. 2002-2008	2002	2003
Études	925	71	229
Acquisitions	15 367	38	2 287
Relogement	610	-	61
Travaux	4 726	30	381
Frais de commercialisation	1 524	-	229
Conduite d'opération	3 765	175	635
Divers	610	30	91
Frais financiers	1 281	12	94
TVA non récupérable	611	-	76
TOTAL	29 420	700	4 083

BILAN PRÉVISIONNEL DES RECETTES 2002-2008

Recettes en milliers d'euros	Bilan prev. 2002-2008	2002	2003
Vente de logements	13 278	-	915
Autorisation spéciale de travaux	991	-	111
Parkings et divers	1 235	-	46
Gestion temporaire	117	48	11
Subventions diverses	2 518	-	290
Participation de la ville	10 555	-	-
TVA reversée	726	-	-
TOTAL	29 420	48	1 372

La gestion temporaire des immeubles a par contre permis des rentrées d'argent supérieures à ce qui était prévu, car de nombreux appartements ont été acquis occupés et se sont donc révélés producteurs de revenus.

Conclusion

Les procédures qui viennent d'être mises en œuvre dans le centre historique de Bordeaux, contribuent à revitaliser l'image du centre en rétablissant la fonction résidentielle. Avec les autres politiques publiques mises en place, telles que l'aménagement des espaces publics et la mise en place du tramway, ce quartier retrouve petit à petit son dynamisme.

exemple locale :

2-Le renouvellement de la ville algérienne par la démolition-reconstruction du vieux bâti. De la sanction à la recherche de légitimité, Cas de la ville d'Annaba

-L'état de vétusté avancé du vieux bâti dans la ville algérienne pose le choix de la démolition, non plus comme outil-sanction, mais comme outil « légitimé » face à la nécessité de le renouveler et de le restructurer. Les mutations récentes de la ville algérienne en général et à Annaba en particulier nécessitent l'introduction d'outils nouveaux pour accompagner ces transformations ; transformations résultant d'initiatives privées emboîtant le pas à l'action publique.

-La thématique du renouvellement urbain est en réalité relativement récente en Algérie ; la littérature s'y rapportant est peu abondante et la réflexion en est à ses prémices. Mais bien qu'il n'existe pas (ou pas encore) de politique de renouvellement urbain à proprement dire en Algérie, on assiste néanmoins à l'émergence d'un intérêt nouveau des pouvoirs publics pour la prise en charge d'un vieux bâti dont l'entretien est resté longtemps négligé. Cette vision en état de gestation est cependant largement devancée par l'action privée laquelle, depuis la transition économique du pays dans les années 1990, trouve dans la ville algérienne des opportunités économiques s'exprimant par une intense activité. Cela explique la présente position à s'interroger sur un processus en cours et un phénomène en gestation et non à évaluer une politique urbaine réellement entreprise, celle-ci étant dans une phase de prospection.

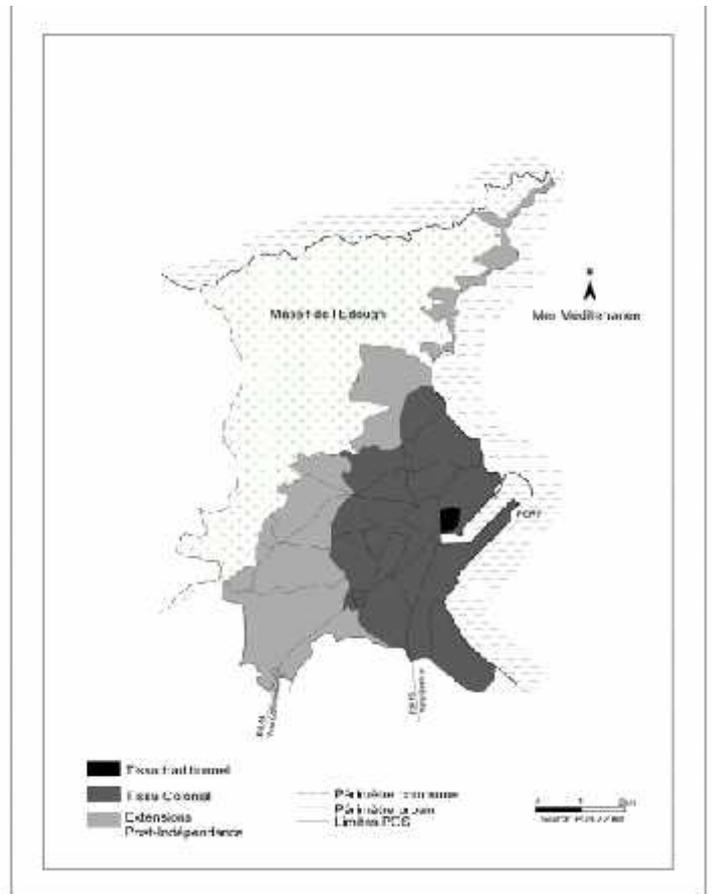
-Avec l'émergence d'un nouveau contexte économique et social en Algérie depuis une décennie, la question de la démolition du vieux bâti devient pertinente par l'urgence de sa prise en charge mais aussi par le dilemme qu'elle suscite et les enjeux économiques et sociaux qui l'accompagnent. La ville algérienne, longtemps vouée à s'étendre et aujourd'hui appelée à se recomposer, connaît des mutations spatiales résultant simultanément de l'action de l'acteur privé et de la vision des pouvoirs publics, chacun obéissant à des desseins propres. S'entourant d'interrogations sur la manière de se positionner vis-à-vis de ce choix ultime, l'acte de démolir semble trouver aujourd'hui des légitimités auprès de ces différents acteurs. Ces légitimités semblent marquer un passage dans l'usage de la démolition prévue par la législation algérienne comme « outil-sanction » (Schmit, 1988) et dont la perception négative pourrait constituer un frein aux futures

opérations de renouvellement, vers son acceptation par les différents acteurs en tant qu'outil de renouvellement du tissu urbain.

Comment pourrait donc être appréhendé ce processus de mutation de la ville algérienne ; quelle en serait la particularité ? Comment serait perçue l'action de démolir pour renouveler les tissus urbains ? Quelle attitude et quels choix devront adopter les pouvoirs publics afin de mieux accompagner cette mutation ?

-L'objectif de cette étude est de porter un éclairage sur la manière de se positionner vis-à-vis de ce choix ultime de démolir pour régénérer les tissus existants, sur les conséquences d'un tel acte, et de tenter de décrypter les arguments sur lesquels se construisent aujourd'hui la légitimité de l'acteur public et de l'acteur privé, arguments qui semblent aujourd'hui justifier la démolition d'un vieux bâti longtemps ignoré dans la ville algérienne. Il est tenté d'en présenter la situation et l'ampleur, en mettant en évidence les légitimités qui justifient, proscrivent ou freinent la démolition du vieux bâti, en s'intéressant au processus de la démolition-reconstruction, observé dans les quatre grandes villes

³algériennes, en général, et plus particulièrement à Annaba (ex Bône), une ville côtière de l'extrême nord-est algérien. Annaba, chef-lieu de wilaya (Département), est située à 600 km à l'est d'Alger et à 80 km de la frontière algéro-tunisienne. Elle abrite un peu plus de 250 000 habitants et anime un territoire wilayal regroupant près de 610 000 habitants (ONS, 2008). La ville est composée de trois principaux tissus juxtaposés qui correspondent aux trois grandes périodes de son histoire : le noyau originel d'époque médiévale, tissu traditionnel compact et jouxtant le port ; le tissu colonial composé d'une trame en damier combinée à un tracé concentrique avec une architecture constituée essentiellement dans la partie centrale d'immeubles de rapport de type haussmannien et dont l'espace majeur est la Place du Cours de la Révolution ; puis viennent les extensions périphériques de la période post-indépendante sous forme de grands



Carte 1 : Annaba, limites et principales composantes

ensembles d'habitat collectif dont les normes de conception obéissent à un maillage très hiérarchisé et un espace libre dilué (Carte 1).

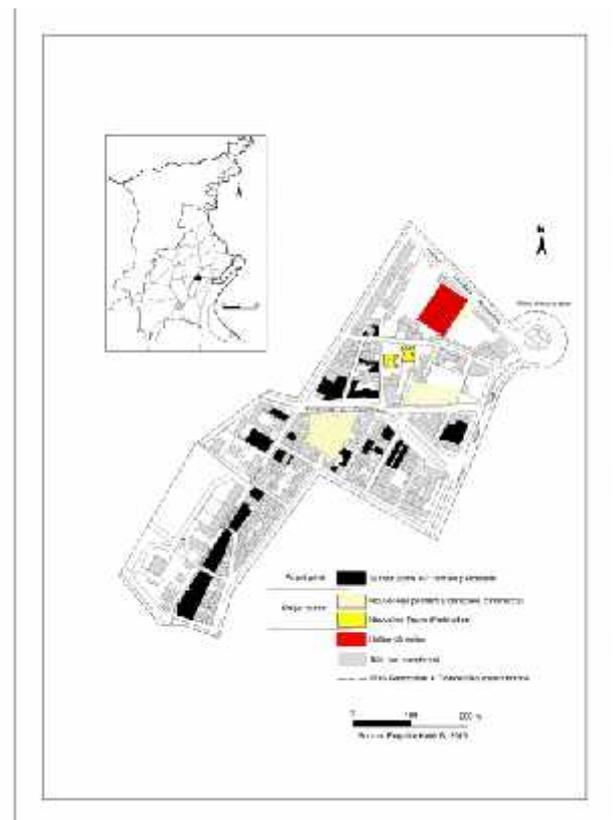
-Une attention particulière sera donc portée sur les opérations de démolition-reconstruction prédominantes et réalisées par l'acteur privé au niveau du parcellaire colonial de la ville d'Annaba, sur les nouvelles formes et fonctions occupant les parcelles reconstruites, ainsi que sur la logique économique régissant ce processus. Ces actions de démolition réalisées par l'acteur privé sont décrites et confrontées au regard des arguments qui accompagnent le nouveau discours des pouvoirs publics sur la question de la démolition du vieux bâti.

Les opérations de démolition-reconstruction à Annaba : entre opportunités du marché et ambitions des pouvoirs publics locaux :

-Tout en continuant à s'étendre, la ville d'Annaba, hybride et mobile, connaît une dynamique parallèle se traduisant par un processus plus ou moins spontané de démolition-reconstruction de son parcellaire colonial. En échappant à la planification, ces importantes transformations soulèvent une multitude d'interrogations.

4>Action privée et logique économique : une démolition légitimée ?

-La ville d'Annaba connaît depuis deux décennies une rapide transformation de son tissu urbain qui s'inscrit dans la nouvelle logique économique issue des réformes engagées. Cette mutation se matérialise par des substitutions ponctuelles essaimées de façon sporadique à travers son parcellaire colonial et qui se produisent à un rythme de plus en plus soutenu. Ces mutations s'opèrent essentiellement dans le secteur du centre-ville (l'hyper-centre colonial) essentiellement le long de l'axe Larbi Tebessi, l'avenue de l'ALN, la rue Bouzered Hocine avec substitution de bâtiments à usage d'habitation en immeuble à usage commercial. Ce phénomène se propage également au niveau des quartiers résidentiels qui abritent de plus en plus d'activités tertiaires, c'est le cas du quartier de l'Elysa (secteur de la Colonne) et notamment au niveau de l'avenue du Colonel Amieur dont le tissu, constitué essentiellement de maisons individuelles à étage de type colonial, se densifie par ces opérations de démolition-reconstruction, de nouvelles bâtisses à plusieurs niveaux viennent



Carte 2 : Démolitions-Reconstructions. Quartier du Gazomètre, Annaba

remplacer ces maisons anciennes en accueillant de nouvelles activités (banques, assurances, cliniques privées).

-Le quartier dit du Gazomètre, jouxtant l'hyper centre et constituant la zone péricentrale ainsi que la plaque tournante du commerce et des flux autour de la place Hacène Nouri, connaît également une profonde mutation. Deux grandes opérations vont donner le ton à ces transformations, il s'agit de la réalisation du Centre d'Affaires Méditerranéen (CAM) et le Centre Commercial Numidia comme premières opérations de partenariat entre les pouvoirs locaux et l'acteur privé. Une autre opération d'envergure sera matérialisée par la tour d'habitation AADL faisant partie du projet présidentiel d'un million de logements. Ce quartier verra également la construction d'un autre centre commercial privé

(Centre Essalem) sous forme d'immeuble à étages mais aussi la démolition des Halles Souk-El-Fellah, une ancienne grande surface de distribution du secteur public dont la surface a été convertie en stands de vente loués à de jeunes commerçants dans une tentative avortée de résorption du chômage ; ces halles ont été complètement détruites après un incendie. En parallèle, de nombreuses opérations de démolition-reconstruction sont réalisées par l'acteur privé sur l'ancien parcellaire

changeant la physionomie de ce quartier vétuste. Ce secteur limitrophe à l'hyper-centre a également accueilli deux sièges de directions de Wilaya situé sur l'avenue Bouzered Hocine laquelle enregistre une cadence accélérée d'actions de substitution de son parcellaire (Carte 2).

-En dépit de leur aspect sporadique, ces transformations par démolition-reconstruction n'en représentent pas moins une part importante du tissu urbain central et péricentral. Une logique de rentabilité semble ordonner la volonté des propriétaires qui sont essentiellement de nouveaux acquéreurs de biens achetés auprès d'héritiers soucieux de céder un legs dont l'entretien devient coûteux mais dont la situation stratégique surenchérit le prix à la vente (Rahal et Boukhemis, 2013). Après démolition de l'ancienne habitation, le nouveau propriétaire, érigeant une nouvelle construction, privilégie un changement d'activité se présentant sous deux cas de figure (Rahal, 2012) :

- ⁵Le nouveau bâtiment comporte une activité tertiaire : dans certains cas il s'agit d'un centre commercial composé de stands sur plusieurs étages loués à des particuliers. On citera le cas exceptionnel de la salle de cinéma de propriété publique cédée à un opérateur privé qui a procédé à sa démolition et à l'édification d'un centre commercial sur la même parcelle (Photo 1).



Photo 1 : Substitution d'une salle de cinéma par un centre commercial

- Dans d'autres cas il s'agira d'un établissement sanitaire (cliniques privées) ou d'un immeuble entièrement loué pour l'exercice d'activités tertiaires (banques étrangères, assurances).
- Les nouvelles fonctions sont parfois mixtes se présentant sous forme de commerces au rez-de-chaussée avec logements et/ou bureaux aux étages. Les logements sont parfois occupés par le propriétaire du bien lui-même ou bien vendus ou loués.
-Outre l'introduction d'une nouvelle fonction tertiaire notamment au niveau bas des immeubles nouvellement érigés, parfois même loués avant la fin du chantier de construction (Photo 2), le souci de rentabilité se mesure également par la densification de la parcelle, le nombre d'étages étant le plus souvent augmenté par rapport à l'ancienne bâtisse (Photo 3) ; dans certains cas, des opérations de remembrement sont également effectuées sur deux parcelles, permettant ainsi d'obtenir de plus grandes surfaces intérieures. D'autre part, ces substitutions, que nous qualifierons de greffes en raison du caractère incohérent quant à leur insertion au contexte, introduisent une rupture dans la façade urbaine, leur hauteur se distinguant par rapport à la silhouette de la rue ainsi que par les rythmes et les dimensions dissemblables des ouvertures. On y décèle également l'introduction de matériaux et d'éléments architectoniques en rupture avec l'existant (Photo 4).

⁶³²Sur fond de spéculation foncière, ces opérations reflètent l'enjeu économique qui accompagne ces substitutions partielles sur le tissu urbain : la rentabilité financière semble être l'argument majeur auquel profitent à la fois les nouveaux acquéreurs par le bénéfice obtenu sur investissement, et les propriétaires des biens mitoyens en attente par surenchérissement de la valeur du foncier



Photo 3 : Reconstruction avec densification sur une petite parcelle



Photo 2 : Mise en location de magasins après reconstruction de la



Photo 4 : Introduction de matériaux et d'éléments architectoniques nouveaux à la façade urbaine

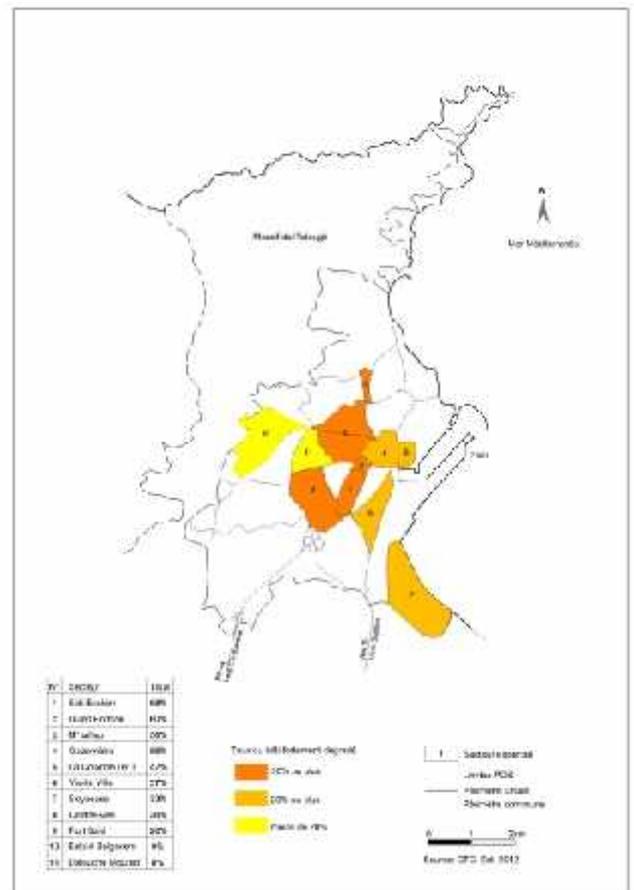
-Ce choix de démolir pour reconstruire, s'il accompagne une dépendance libérale encouragée, doit tenir compte des besoins, apporter les améliorations attendues et non pas créer de nouveaux dysfonctionnements au sein d'une structure urbaine fortement congestionnée et déséquilibrée. Ainsi, dans un contexte économique ayant favorisé cette évolution, quelle latitude ont aujourd'hui les pouvoirs publics locaux vis-à-vis de l'évolution future des constructions vétustes dans les tissus anciens ?

La démolition, entre ambitions de restructuration et conflits d'intérêt...

Cette expertise s'est appuyée sur une méthodologie rationnelle suivant des critères liés essentiellement à :

-La description détaillée du système structurel, de l'étanchéité et des parties communes (hall, escalier...)

-Le diagnostic des désordres (fissures des cloisons et murs, affaissement des



Carte 3 : Taux du vieux bâti fortement dégradé dans les secteurs expertisés à Annaba (2013)

planchers, corrosion des aciers et profilés métalliques, éclatement des enrobages) et formulation d'avis techniques.

expertisés à Annaba Tableau 1 : État de dégradation du vieux bâti dans les secteurs expertisés à Annaba

Quartiers	Nombre de bâtisses	État de dégradation					IMR	
		Bon	Léger	Moyen	Fort		Nombre	%
					Nombre	%		
Vieille-ville	505	9	3	108	187	37 %	198	39 %
M'Haffeur	50	0	12	4	28	56 %	6	39 %
Oued Edheb	439	4	24	18	267	60 %	26	6 %
Didouche Mourad	95	0	0	95	0	0	0	0
La Colonne	834	68	53	270	397	47 %	46	5,5 %
Belaid Belgacem	206	11	45	150	0	0	0	0
Gazomètre	44	0	0	17	25	56 %	2	4,5 %
Hyper-centre	493	59	78	206	133	26 %	17	3,44 %
Port Said	50	1	7	32	10	20 %	0	0
Sidi Brahim	782	0	1	18	532	68 %	132	16 %
Seybouse	389	10	10	180	131	33 %	58	15 %
Total	3887	162	242	1288	1710	44 %	485	13 %

heurtant d'ores et déjà à la difficulté du choix d'un bureau d'études qualifié pour ce type d'action, les pouvoirs publics appréhendent par la suite de ne pas trouver sur le marché local des entreprises spécialisées dans le domaine. Ainsi cette recherche de légitimité fondée sur des arguments techniques, faisant face à la complexité des situations, laisse présager des difficultés aussi bien pour une prise de décision quant aux opérations à entreprendre que pour l'accompagnement de la mutation dans ces secteurs de la ville.

La ville algérienne face au dilemme de la démolition

Les éléments distinctifs de l'expérience, ainsi démontrée, de la ville algérienne en général et de celle d'Annaba en particulier, nous renseignent sur les points forts, les difficultés ainsi que sur les interrogations entourant la démolition vis-à-vis de la nécessité de renouveler la ville.

Carte 4 : État du vieux bâti dans le quartier de la Colonne I à Annaba (2013)

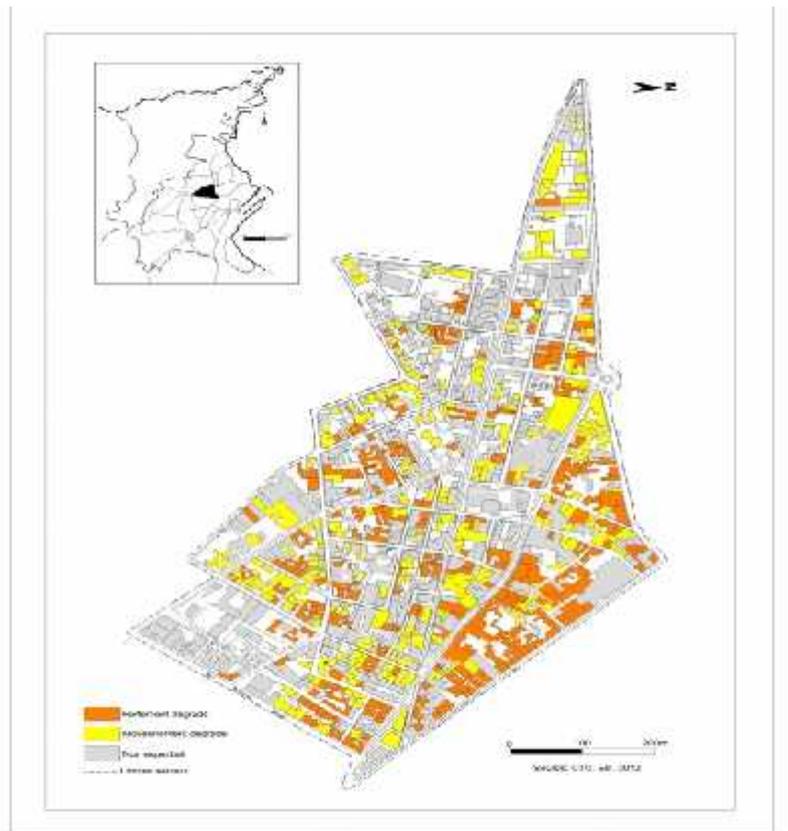


Photo 5 : Immeuble ciblé par l'opération pilote de réhabilitation. Quartier de la Colonne

La démolition, quels arguments pour quelles perspectives

-Comment donc arrêter la démolition, serait-elle une violence ou un mal nécessaire, l'acte à partir duquel on espère effacer ce que l'on veut oublier pour recommencer autrement, rattraper ce qui est raté, pour un avenir meilleur ? La reconstruction, assimilée à un remède, ne saurait alors être dénuée de sens, au contraire, elle serait chargée de symboles pour l'homme et la société qui y inscrit son identité, ses espérances, ses valeurs, parfois ses craintes ou ses illusions.

Deux postures opposées semblent se présenter, celle dédramatisant la démolition (Pinon, 2011) avançant les arguments de développement et de contemporanéité (mise aux normes, optimisation d'espaces stratégiques), et celle liée à une conscience patrimoniale, à un héritage à transmettre, à la mémoire des lieux avec ce que cela suppose en termes de lien social. Ces oppositions rendent encore plus complexes la question d'un legs en péril dans les tissus traditionnels des villes algériennes où des pans entiers sont en ruine, faisant percevoir l'acte de démolir comme une ultime violence faite à l'histoire commune. Dilemme difficile à trancher qu'est donc ce choix de démolir pour reconstruire ; il l'est d'autant plus dans un pays comme l'Algérie dont l'histoire est jalonnée de ruptures et d'incessantes remises en cause, un pays où l'on aspire désormais à la continuité et à la stabilité. Ou alors ce choix serait-il la promesse d'une vie meilleure, d'une ville meilleure²¹, face aux besoins d'une démographie rendant toujours pesante la pénurie en logements et à laquelle le foncier vient à manquer, au coût de l'immobilier extrêmement élevé et que la spéculation surenchérit, aux terres agricoles sacrifiées et aux paysages naturels défigurés par une urbanisation accrue et acharnée ?

conclusion

Dans ce contexte de mutations spatiales d'une ville algérienne qui se refait sans dessin préalable, régulée par le marché et des initiatives privées emboîtant le pas à l'action publique, les questions auxquelles les pouvoirs publics devront trouver réponse seront de l'ordre de la responsabilité et de la nature des intervenants : qui doit faire quoi et comment ? Si le vieux bâti à Annaba présente des signes de vétusté avérés et pourrait constituer l'opportunité de récupérer du foncier en milieu urbain, quelle serait la stratégie à adopter ? Quelle serait la part des dimensions sociales, économiques, historiques et patrimoniales pour un processus de mutation qualitative ? Sous quelle forme associer l'acteur privé et l'habitant à un tel processus ? Comment définir la tâche de chacun dans une démarche de partenariat coordonnée face à la diversité des territoires à renouveler, des échelles à articuler et des situations sociales à résoudre ?