

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET
DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
UNIVERSITE MENTOURI
CONSTANTINE

FACULTE DES SCIENCES DE LA TERRE, DE GEOGRAPHIE
ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

MEMOIRE
EN VUE DE L'OBTENTION DU DIPLOME DE
MAGISTER EN URBANISME
Option : villes et projet urbain.

Le centre de Constantine entre
bazardisation et patrimonialisation.
La gentrification, une solution ?

Présenté par : Mme BITAM Amina

Sous la direction du : Dr. BOUCHAREB Abdelouahab

Jury d'Examen :

Président :	Pr. LABII Belkacem	PR Université Mentouri Constantine.
Rapporteur :	Dr. BOUCHAREB Abdelouahab	MC Université Mentouri Constantine.
Examineurs :	Dr.KABOUCHE Abdelatif	MC Université Mentouri Constantine.
	Dr.BESTANDJI Sihem	MC Université Mentouri Constantine.

Année universitaire 2011 / 2012

Remerciement

En premier lieu, je tiens à remercier mon directeur de thèse : **BOUCHAREB Abdelouahab**. Pour l'aide compétente qu'il m'a apportée, pour sa patience et son engagement sérieux.

Je le remercie pour sa disponibilité, malgré ses charges pédagogiques et scientifiques multiples, il a toujours été disponible pour nous. Qu'il puisse trouver ici ma sincère reconnaissance. Il nous a aidés à surpasser cette phase délicate de «l'apprenti-chercheur» petit à petit avec la grandeur d'un maître émérite.

Je tiens également à lui exprimer à quel point j'ai apprécié sa grande modestie, son respect sans faille des délais serrés de relecture des documents que je lui ai adressés et pour son professionnalisme exemplaire.

Je désire exprimer mes profonds respects pour tous mes enseignants pour ce qu'ils m'ont appris et pour leurs engagements sincères.

Je remercie les membres de jury d'avoir accepté d'évaluer ce travail, par leurs temps précieux qu'ils accorderont, pour enrichir.

Je remercie le département d'architecture et d'urbanisme pour le soutien qu'ils nous ont apporté.

Dédicace

A ma mère pour tous ces sacrifices et ses efforts inouïs...

A mon père pour son soutien et son aide inestimable

A mon mari pour sa compréhension et ses encouragements

A mes chères enfants

A ma belle famille

A ma famille

A mes amis

Introduction générale :

La complexité de l'urbain à laquelle le monde fait face aujourd'hui est consécutive aux nouvelles données qui imposent des approches nouvelles. La mondialisation et les nouvelles tendances des modes de vie sont des paramètres qui font appel à des concepts nouveaux. La politique de gestion et les « bonnes gouvernances » s'étalent à l'urbain et par conséquent, elles n'épargnent pas le patrimoine.

Le patrimoine bâti (centres anciens) se décline également comme un territoire qui commande des approches délicates et des finesses de manœuvre dans leur prise en charge. En effet, l'universalité favorisée par la communication « mondiale » (NTIC) investit le champ patrimonial, saisissant les enjeux et les ressources que représente celui-ci dans l'économie locale ou mondiale, particulièrement dans le secteur des services.

La multiplication des expériences dans le domaine de la patrimonialisation et de la prise en charge des centres anciens résultent de l'importance acquise par ces secteurs dans l'apport au développement. Ainsi, des démarches stratégiques s'appuyant sur les potentialités locales et adoptant des méthodes scientifiques sont opérées pour optimiser les retombées d'une prise en charge efficace du patrimoine.

Les projets de ville sont aujourd'hui étroitement liés à la multi-dimensionnalité, à la concertation, à des politiques de mise en œuvre appropriées et à la bonne gouvernance. Nous identifions ici, les ingrédients essentiels de la démarche de projet urbain comme « doctrine » aux initiatives d'opérations d'aménagement urbain. Ainsi, il est évident qu'une telle démarche s'affirme comme la plus appropriée pour des modes d'agissement sur la ville (ou pans de ville), car à même d'assurer des résultats efficaces.

Il est important de signaler qu'un cas d'étude dans une recherche est toujours « unique », ayant ses propres caractéristiques liées bien entendu au contexte, lui-même particulier. Mais cette « exceptionnalité » ne l'empêche pas d'être l'objet d'expériences initiées ailleurs.

Intérêt de recherche.

Le travail que nous avons essayé d'accomplir dans cette initiation à la recherche, vise à élargir le débat et la réflexion sur les nouvelles théories et les nouvelles pratiques dans le domaine des politiques urbaines.

Il s'agit de se pencher sur la problématique (des problèmes) des centres villes, les centres anciens plus particulièrement. **Renouvellement, renaissance, réhabilitation, sauvegarde, préservation sont** des appellations des opérations leitmotiv qui reviennent souvent dans le discours des gestionnaires et des urbanistes.

Cependant, ces opérations sont souvent associées et conditionnées par les modes de financements, étant considérées comme non-**solvables**.

Le patrimoine est une valeur essentielle pour la société. Mais, il appelle aussi à une prise en charge continue et une veille efficace, signifiant, des capacités techniques et surtout des ressources « financières » mise à disposition.

Le présent travail s'inscrit dans la sphère des réflexions sur les centres anciens ; il se focalise sur le cas de Constantine : un centre historique hautement patrimonial en déperdition, envahi par une bazarisation qui se substitue dans la forme à une hypertertiarisation évocatrice d'un ancrage profond de cette fonction, imprimant au centre sa vocation.

Regardée de près, cette bazarisation aussi spectaculaire, fait irruption dans le centre, s'accapare les fonds commerciaux, s'expose pour sa visibilité... Elle « Lamine » le patrimoine bâti du centre historique... et elle dispose de moyens et de ressources financières colossales...

Constat réel, contradictoire...

Nous sommes face à dilemme : patrimonialisation contre bazarisation ?

Comment trouver un compromis entre les deux intérêts ?

- **Quels sont les effets de cette bazarisation sur le centre et sur son patrimoine ?**

- **Peut-on « manœuvrer » pour « retourner » la situation en faveur d'un développement urbain ?**
- **Quels sont les moyens à exploiter ? les méthodes à adopter ? les démarches à suivre ?**

Autant de questions que nous tenterons d'aborder dans ce travail.

Problématique :

Les deux dernières décennies ont été marquées en Algérie, entre autres, par des orientations politico-idéologiques majeures, en particulier dans le domaine économique. D'une économie planifiée à une économie de marché, cette transition a perturbé profondément les ordres sociaux, donnant raison aux sociologues qui prévoyaient un tel désordre (troubles sociaux, marché parallèle, corruption, délinquance,...), tant ces options n'avaient pas été préparées.

D'autant plus que cet intermède a été singularisé par un climat sécuritaire difficile (appelé à juste titre, « décennie noire »). Durant cette période (90/2000), l'exode rural s'est accentué atteignant des pics record. Les villes sont devenues alors des refuges de populations « acculées » et persécutées.

Divers moyens ont été adoptés pour « survivre », légitimés et favorisés alors par l'impuissance de l'état à prendre en charge aussi bien sa sécurité que ses impératifs sociaux. Le recours aux pratiques commerciales sous toutes formes a constitué un repli approprié, tant la situation s'y prêtait.

« Les marchands à la sauvette », commerce informel, parallèle, trabendo, travailleur de Cabas, Nesba... sont désormais des vocables qui trouvent leurs places dans le lexique quotidien.

Ces pratiques fonctionnent également dans des réseaux échappant souvent à la législation, ce qui favorise l'impossibilité de leur contrôle ou de leur régulation ;

Aujourd'hui, dans les dispositions gérant les échanges commerciaux, la pratique envahit les centres villes sous forme de « bazars » : c'est la bazarisation.

« Les quinze dernières années ont fait passer l'économie des sphères du primaire et secondaire au secteur tertiaire, c'est-à-dire du domaine productif (agriculture et industrie) au domaine du commerce et des services. L'Algérie est rentrée dans l'ère de la «Bazarisation »¹.

« Le commerce a alors envahi le marché. « (Business au container) commerce de gros et entreprise d'importation (3 000 registres d'import/export déclarés) semi-informelle»².

La bazarisation a pu donc « dynamiser » le marché, en offrant des produits de différentes gammes et surtout en hissant certaines petites villes dans les réseaux commerciaux, attribuant un statut particulier aux souks traditionnels (El Khroub, EL Eulma...). *« En fait c'est une bazarisation de l'économie, basée essentiellement sur le mouvement des containers et sur une marchandise de bas gamme, en principe à la portée des bourses moyennes»³.*

Ces marchés ont regorgé l'économie algérienne *« Ce sont ces marchés qui pullulent à travers le pays, des lieux bien achalandés ou s'entassent ces "made in Asia". »⁴*, qui se dressent en véritables lieux d'échanges et d'animation des villes. Dans cette dynamique « spontanée », il est loisible de se demander si le « Réseau Soukier »⁵ (cher à M. Cote) n'est pas en train de s'adapter à une nouvelle ère plutôt urbaine, en se substituant au caractère rural alors dominant durant les années 70 ?

Constantine, ville « d'intérieur », a été toujours un point de ralliement des populations de son hinterland. La « décennie noire » a réveillé l'exode. Ce dernier n'est pas obligatoirement « agricole » : ce sont aussi des populations souvent « aisées » qui sont venues chercher refuge dans la ville.

Cette période s'est caractérisée par une grande précarité sur le plan social et politique, tant les pouvoirs publics affichaient ouvertement leur impuissance dans la gestion des affaires

¹ Mahiou, A, Où va l'Algérie, Publié par KARTHALA- IREMAM Editions, 2001 (p262-).

² Op.cit., (p263).

³ Article sur le blog Bouchareb. <http://pro-urb.over-blog.fr/article-23006617.html>,2008.

⁴ Article sur le blog de Bouchareb. <http://pro-urb.over-blog.fr/article-16354029.html>, 2008.

⁵ COTE, Marc, L'espace algérien, ETOPI, Alger, 1981.

sociales. Les villes (et les centres en particulier) deviennent alors des lieux de prédilection de l'économie parallèle.

A Constantine, ce phénomène a été favorisé par la complexité du tissu ancien, délabré, négligé et ignoré car difficile à contrôler. Les « vendeurs à la sauvette » offrent toute une gamme de produits (alimentaires, vestimentaires et autres), disponibles alors que dans d'autres endroits de la ville ils font défaut.

*« L'observation de la rue dans le vieux Constantine (1992-94) a montré la sédentarisation des étals et leur cohabitation difficile avec les boutiques entraînant un bouleversement de tous les usages de l'espace et de tous les marquages symboliques »*⁶ Ce marché constitué de « Nebka » (étal dans la rue) alignés et devant les vitrines du commerce légal, a été souvent toléré.

Aujourd'hui, ces « étals » précaires sont devenus des bazars. En effet, les boutiques dont les propriétaires souffraient hier de l'illégalité et de la concurrence déloyale du marché parallèle ont fini par céder leurs « créneaux », reprenant la forme légale. Bien sûr dans une situation où la spéculation atteint son paroxysme.

Les fonds commerciaux jadis « urbains » ont été appropriés par les bazars dont les propriétaires n'hésitent pas à les « relooker », provoquant des mutations dans les fondements des aspects urbains (paysages). Ainsi, le cadre matériel et symbolique du centre ville (en majorité à forte charge patrimoniale) tend à disparaître. .

Il faut également rappeler que cette situation « circonstancielle » s'est rajoutée à une autre situation chronique :

- Un centre engorgé, achevé, contenant les principaux équipements administratifs, financiers, sociaux...
- Une patrimonialisation avortée qui perdure sans stratégie.

En effet d'une valeur hautement patrimoniale, le centre de Constantine ne cesse de s'effriter sous les actions conjuguées de l'usure du temps et des hommes malgré les opérations effectuées, souvent sans envergures.

⁶ Boumaza, Z, La rue dans le vieux Constantine : espace public, marchand, ou lieu de sociabilité ? INSANIYAT N° 02 [Mai-Août 1997] Espace habité : Vécus domestiques et formes d'urbanité.

Cette rencontre des deux phénomènes se décline dans le paysage urbain par :

- La reconversion d'anciens lieux (cafés, libraires, bijoutiers), de maisons, de magasins en « bazars » ;
- L'emploi ou le recours à des formes architecturales et des styles spectaculaires. (Emploi de matériaux de haute gamme, design modernistes).

Ce « tableau » résume les tenants et les aboutissants du présent travail :

- D'une part, la bazarisation s'annonce comme phénomène annihilant pour le contexte patrimonial.
- D'autre part, elle dispose de ressources financières importantes.

Ce phénomène se propage donc dans le contexte du centre historique de Constantine en l'absence d'une politique patrimoniale locale claire, et de modes de gestion efficaces du cadre bâti...

Dans cette situation, il est loisible de se demander sur la prise en considération de cette « opportunité », pour réfléchir à la « financiarisation » de la prise en charge du patrimoine et du centre historique.

C'est dans cette suite que s'annonce la question fondamentale pour ce travail :

- **En dehors des préjugés idéologiques, ne peut-on pas trouver une complémentarité et une compatibilité aussi bien fonctionnelle que structurelle entre la patrimonialisation et les activités « commerciales » dans leur forme actuelle ?**

Et d'autres questions secondaires :

- ◆ **En d'autres termes, n'y a-t-il pas des possibilités de mettre en place une politiques urbaine s'appuyant sur les moyens et les ressources issus de la régulation de commerc « légalisés » et avec pour enjeu majeur la réhabilitation du centre ville et la préservation de sa valeur historique et symbolique ?**

◆ **La démarche du projet urbain n'est elle pas la plus adéquate pour ce genre d'opération ?**

Les effets de la bazarisation ont beaucoup d'analogie avec le phénomène constaté par la géographie anglaise : la gentrification. Pour rappel, ce phénomène se définit comme le REINVETISSEMENT DES CENTRES URBAINS PAR DES COUCHES PLUS AISEES, par rapport à celles qui résidaient avant.

Cette analogie ne peut elle pas constituer un appui : théorique ou heuristique à notre présent travail ?

Il faut préciser que les similitudes de la bazarisation avec la gentrification dans son acception classique sont frappantes :

- Les lieux privilégiés des investissements se situent dans le centre historique dont l'état présente un tissu dont le délabrement est en plusieurs endroits très avancés.
- A défaut d'une « bourgeoisie traditionnelle », à Constantine, les fonds commerciaux sont plutôt convoités par une population « riche » sur le plan financier.
- Les immeubles anciens tendent à faire l'objet de transactions importantes.
- Les locaux acquis (au titre de location ou pleine propriété) font l'objet de réaménagements portés plus sur une « exhibition » de luxe, aboutissant à des « bazars » au sens actuel du terme.

Si l'on constate que la bazarisation s'emploie à investir les lieux et à élaborer des images urbaines et architecturales particulières, force est de constater que de telles « largesses » tolérées par les gestionnaires de la ville, inscrites dans une stratégie et dans une démarche de projet urbain, sont susceptibles de porter un enjeu majeur ; dans le cas de Constantine, celui de la prise en charge « matérielle » d'ordre patrimonial important.

En somme, cette situation amène à s'interroger sur les possibilités de « retourner » ces ressources à des fins de développement et de prise en charge du patrimoine local « sans coup férir ». Bien sur cette stratégie sera associée à d'autres mesures et d'autres appuis (techniques, réglementaires, sociaux...).

En d'autres termes, la gentrification (prise dans cette forme constatée à Constantine) ne peut-elle pas constituer un « phénomène » incitatif et même favorable pour s'assurer la pérennité du centre et surtout de sa valeur patrimoniale ?

La bazarisation est donc un phénomène qui peut inciter, ordonner, et même régenter de façon à s'insérer dans une stratégie urbaine et constituer de ce fait un apport fondamental dans la politique urbaine dont l'enjeu majeur est patrimonial. Il s'agit de tirer profit de la bazarisation en tant que phénomène déchargeant (financièrement) les pouvoirs publics dans la prise en charge des tissus anciens.

Objectifs du travail :

La question du patrimoine urbain et des centres historiques montre souvent l'impuissance des politiques et des pouvoirs publics à faire face aux situations qui en découlent. Cette inaptitude favorise la réappropriation des lieux par des pratiques marginales (commerce illégal, fléaux, foyers de délinquance, promiscuité...). D'autre côté, le cadre bâti à forte charge patrimoniale tend à s'effriter et à disparaître à défaut d'interventions rapides et efficaces.

La bazarisation, qui est souvent une étape supérieure au « trabendo » s'impose dans ces lieux en acquérant un statut « légal ». Cependant, si fort de ses arguments « financiers », ce phénomène tend à investir le cadre urbain et bâti mais en le transformant complètement. Dans cet élan, tout un cadre patrimonial tend à s'effacer dans cette inclination au « luxe » et à la recherche du « standing ». C'est-à-dire qu'il y a un décalage entre les « ressources » susceptibles d'être employées et le cadre patrimonial appelé à être préservé.

L'objectif de ce travail est de montrer que le phénomène de la bazarisation est susceptible d'être « retourné » pour servir une politique visant à la préservation du patrimoine bâti. Cette opération sera d'autant plus efficace si elle s'inscrit dans le cadre d'une démarche de projet urbain, c'est-à-dire, démocratique, recherchant le partenariat, recourant aux expertises appropriées et surtout exploitant les ressources en place.

Le titre étant :

LE CENTRE VILLE DE CONSTANTINE, ENTRE BAZARDISATION ET PATRIMONIALISATION. LA GENTRIFICATION, UNE SOLUTION ?

Le mode interrogatif suppose que notre démarche est plus orientée dans une approche de recherche, c'est-à-dire s'employant à collecter les arguments nécessaires à l'élaboration et au montage final du projet.

En somme, si la gentrification (retournement de la bazarisation) peut en théorie constituer une solution, nous sommes persuadés qu'elle doit s'accompagner des conditions pour assurer la réception efficace du projet.

Actualité du thème et la motivation pour le choix du sujet :

Le travail de recherche vise souvent à satisfaire plusieurs objectifs : personnel, scientifique, sociétal.

Dans le domaine des recherches urbaines, il est important de signaler que la prospection dans les stratégies de mises en œuvre, les méthodes et techniques s'avèrent difficiles, vu la complexité du domaine, et son étroite liaison avec le domaine des sciences sociales, puisque il s'agit de manœuvrer dans l'environnement qui les contient, qui les identifie et qui les développe. Particulièrement quant il s'agit du patrimoine, cette ressource de la ville qui est précieuse et en même temps enjeu à lourde exploitation.

Les centres anciens dans les villes d'aujourd'hui sont le reflet brut et honnête de la société qu'ils recouvrent, la lecture de ces espaces donne des éléments d'identification indétournable sur l'histoire des lieux, la politique urbaine, la société présente, et même la

tendance (vers quelle évolution ?). La manœuvre dans ces morceaux de la ville (pans de ville), est d'une importance unique, car ils sont les contenants de l'âme des villes.

LE PATRIMOINE est l'héritage commun et c'est l'endroit pour le progrès commun, car le centre ancien est l'espace de tous les habitants de la ville, il est un espace de diffusion et au même temps de manifestation. Le préserver c'est d'assurer un endroit sûr pour l'union de la société.

D'un autre côté les retombés des systèmes économiques et les nouveaux souverains de l'ère actuelle (argent, pouvoir, temps) n'épargnent pas le patrimoine. Pour qu'il assure sa pérennité ces éléments doivent être en sa faveur et doivent être tous ensemble en parfaite symbiose. La gentrification peut être la jointure de ces substances si elle satisfait quelques conditions, (en assonance avec le contexte d'étude, et le cas considéré).

La gentrification est un nouveau thème dans le cas des pays du tiers monde, en général. Elle l'est moins concernant les pays du nord d'Afrique, car Maroc et Tunisie en parlent déjà depuis quelques années.

La gentrification trouve ses origines dans les pays Anglo-Saxons. Ces pays sont en avance par rapport aux autres pays de l'Europe, dont les contextes socio-urbains n'ont pas connu des abondons des centres anciens.

Mais l'évolution aujourd'hui de la gentrification, dépasse de loin la vision simpliste qu'elle évoquait dans ses débuts. Elle est maintenant « la » politique urbaine de renouvellement des centres anciens, la clé de la renaissance. En effet elle offre au cadre patrimonial l'opportunité exclusive de s'aligner au rang de l'opulence ; ainsi de regagner l'enjeu du « patrimoine » et de l'assurance pour en faire le cadre le plus authentique. On réhabilite sans se soucier d'argent, car les gentrifieurs veulent investir et adhèrent à la politique mise en œuvre. Pour les investisseurs, « le temps c'est de l'argent » et pour les pouvoirs publics c'est un désengagement important des financements des opérations souvent coûteuses sur le cadre du centre ancien (**Renouveau, renaissance, réhabilitation,**

sauvegarde, préservation). Le patrimoine urbain en profite pour se restituer, en donnant l'occasion à des générations de s'inscrire dans cet héritage.

Ce travail d'initiation à la recherche tente d'apporter des connaissances de base sur la théorie et la pratique de la gentrification, dans les études urbaines. Il s'agit de tirer profit des expériences et de se servir pour appuis à des réflexions sur les stratégies urbaines.

Il est donc clair que le patrimoine et la gentrification sont actuellement le couple consubstantiel pour la renaissance des centres anciens.

Dans notre cas, nos préoccupations personnelles, sont les suivantes :
Les questions culturelles, sociales et identitaires demeurent préoccupantes.

D'autant que les « décideurs » en matière de production du cadre bâti ou de l'urbain sont toujours tenu de connaître les référents de base du contexte local et patrimonial.

La gentrification peut être considérée comme la politique urbaine capable de détourner cette situation de la bazarisation en faveur d'un processus de patrimonialisation. Ayant entamé ce travail de recherche bien avant la promulgation du PPSMVSS de Constantine, nous constatons qu'il est en mesure de porter la réflexion sur des modes de financements des opérations de prise en charge du patrimoine.

En effets, en phase d'approbation, le PPSMVSS aura dans ses prérogatives à définir des modalités pratiques pour mener les opérations. Le financement assuré par les pouvoirs publics jusqu'à présent ne peut demeurer une subvenue durable.

L'hypothèse générale :

Afin de répondre à l'hypothèse générale nous devons la décortiquer à plusieurs hypothèses secondaires : tous ensembles répliqueront à l'hypothèse générale, comme suit :

- A. La gentrification est une politique urbaine prolifique pour le patrimoine urbain, elle prend en charge la financiarisation des opérations de rénovation.
- B. La bazarisation nuit au cadre patrimonial du centre ville Constantinois, mais elle est aussi une opportunité en matière de capital disponible.
- C. La gentrification comme politique urbaine institutionnalisée peut détourner la bazarisation qui est une forme anarchique de l'économie implantée dans le centre urbain de Constantine, en faveur du processus de la patrimonialisation.
- D. Le retournement de la bazarisation en faveur d'une politique urbaine visant la prise en charge du patrimoine est une opération qui doit fédérer plusieurs ressources (sociale, réglementation, compétences techniques ...). Une telle initiative trouvera dans une démarche de projet urbain un appui favorable à la réalisation.

Considérant cette posture, et suite aux constats, l'hypothèse pour ce travail s'annonce comme suit :

Le principe de la gentrification pourrait constituer un facteur fondamental en s'associant à un processus de patrimonialisation. Cette dernière constituera un champ important pour l'élaboration des montages financiers, dans une démarche de projet urbain.

Cette « gentrification » doit émaner d'une opération de « retournement » du phénomène de bazarisation qui s'étale dans le centre urbain (et historique) de la ville. Le retournement doit être considéré dans des formes de :

- « régularisation » : au lieu d'être moins regardant sur ce phénomène, sa légalisation ou son encadrement permettront d'en tirer les ressources nécessaires au titre de fiscalités, taxes et autres ressources.
- « réglementaires », les réaménagements et les agissements sur le bâti doivent être conformes à un « canevas » élaboré par un comité d'expert, regroupant des dispositions nécessaires à la préservation du cadre urbain, bâti et patrimonial.
- Stratégiques dans une démarche de PU dont le principal enjeu est patrimonial.

Méthodologie de recherche :

Le présent travail consiste à l'exploitation des expériences, en matière de politiques urbaines de gentrification. Dans un cadre d'une réflexion pour la patrimonialisation du centre ville de Constantine. Il participe à élargir le débat autour de la **question du devenir** des centres anciens. Principalement dans la financiarisation des opérations relatives au patrimoine. Il s'agit de développer des réflexions qui s'appuient sur des réalités palpables telles que la bazarisation en tant que dynamique et son exploitation pour la mise à disposition des ressources financières durables aux opérations patrimoniales dans le centre historique.

La gentrification, la patrimonialisation et la bazarisation sont les trois concepts clés de cette recherche :

❖ Gentrification

La gentrification représente une nouvelle conception de politique urbaine en matière de stratégies durables ; il s'agit de réinvestissement des quartiers anciens et délabrés par des couches sociales potentiellement aisées. **Elle consiste à tirer profit du renouveau social dans les anciens centres, pour lancer des opérations de réhabilitations sous la charge financière des nouveaux occupants.**

Les nouveaux occupants des anciens centres sont prêts à investir pour s'approprier les lieux, parce qu'ils font partie d'une couche sociale potentiellement aisée. En somme la gentrification, c'est une politique urbaine qui profite de cette situation pour prendre en charge « le patrimoine ». Nombreuses expériences s'appuyant sur la gentrification ont réussi à préserver les centres anciens. Ces réussites constituent l'argument fondamental pour tenter de s'en inspirer le cas de Constantine.

❖ Patrimonialisation

La patrimonialisation est l'enjeu majeur en question de cette initiation à la recherche, c'est-à-dire le but de ce modeste travail est de trouver des alternatives de réflexion stratégique, pour le financement des opérations dans le cadre patrimoniale, et pour assurer sa pérennité.

Il s'agit de creuser dans les réflexions et les pratiques dans le domaine de l'urbain, qui pourraient rendre aux cadres anciens l'authenticité et le rang qui leurs est digne, c'est-à-dire : au rang du patrimoine urbain. Mais aussi veiller à la durabilité du patrimoine et aux ressources financières qui le prennent en charge.

❖ Bazarisation

La bazarisation est le concept qui illustre la dynamique actuelle dans le centre ville de Constantine, concernant les commerces de prêt à porter, de bazars, et de l'image de l'économie libre.

Ce phénomène envahit les rues du centre ville de Constantine ; le processus est tellement rapide qu'on ne se souvient plus comment il était auparavant sans ; d'un autre côté ce phénomène représente une véritable opportunité pour la rénovation du cadre central, puisque il occasionne un mouvement de capital considérable.

Pour affirmer l'hypothèse précitée, il faudra décrire l'état de cette bazarisation, ainsi que de voir ses impacts sur la ville et le patrimoine, par une observation de la ville et du patrimoine dans le centre de Constantine afin d'assimiler les potentialités du cas constantinois, par rapports à l'attraction des ressources financières.

Cette compréhension sert à mettre au point l'apport à la gentrification pour préserver le patrimoine. Autrement dit, comment peut-elle accompagner l'installation d'un processus de patrimonialisation ?

Sachant que la gentrification dans une acception attribuée à ce travail : est la **politique urbaine de régénération urbaine dans les anciens centres**, elle est considérée comme celle du réinvestissement des quartiers délabrés, principalement patrimoniaux par des couches sociales aisées. L'avantage d'une telle **politique urbaine réside dans l'intelligence de manœuvre dans le capital rentrant au patrimoine**, une politique qui s'inspire de la réalité pour assurer la durabilité.

Dans une réalité où la bazarisation dans le centre ville de Constantine, prend de plus en plus de place et engendre plus de capital déboursé pour le réinvestissement du cadre physique, d'où une métamorphose irréversible dans les aspects et les fondements paysagers du centre et plus du patrimoine.

La patrimonialisation perdue sans stratégie efficace, elle devient objet de toute convoitise, sans qu'il y est politique urbaine qui interpelle cette gestation continuelle de la bazarisation, voir (schéma 01).

Le schéma ci-dessous fait l'analogie entre les deux variables :

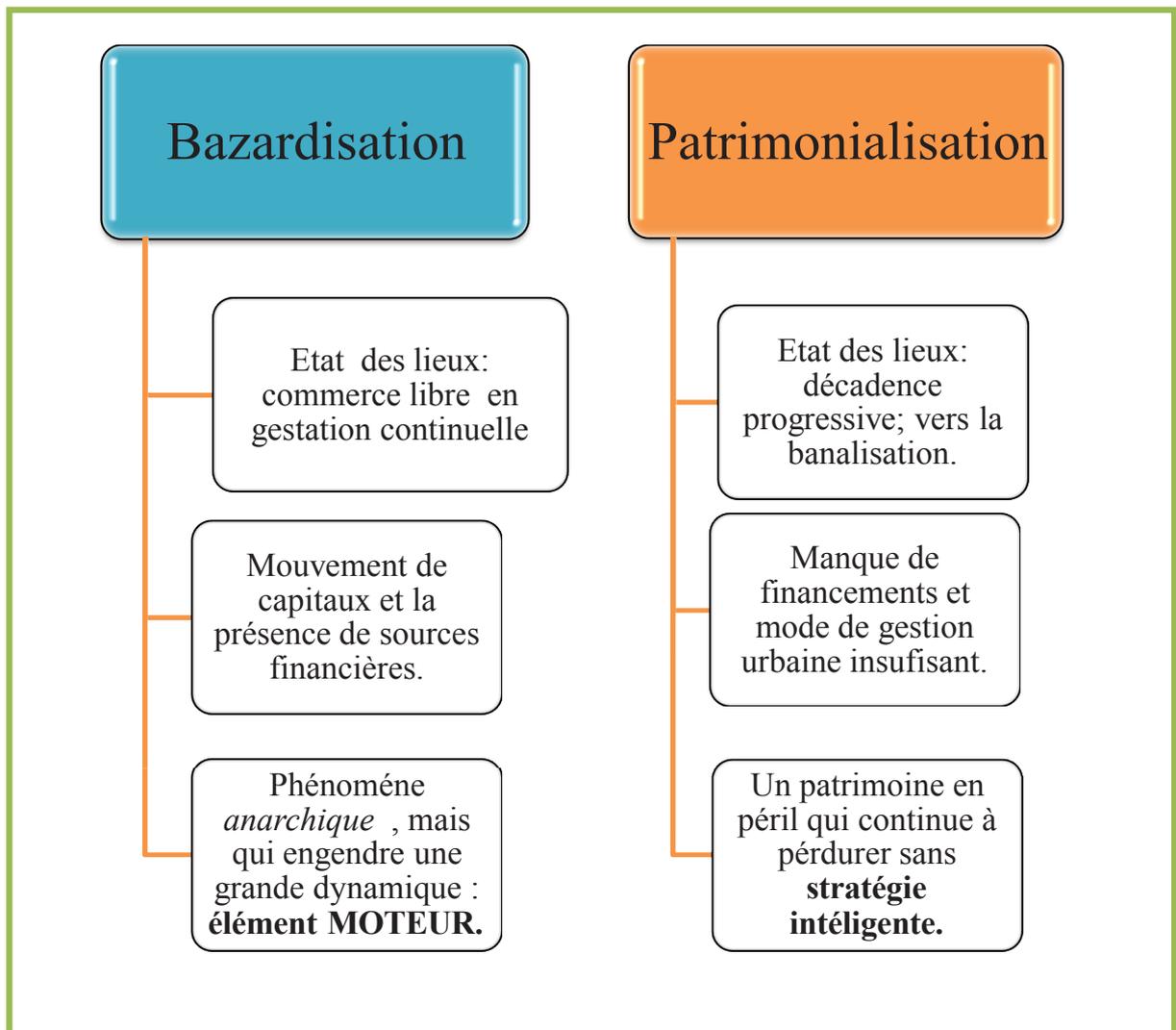


Schéma N°01 : Le centre ville de Constantine entre Bazarisation et patrimonialisation

Dans la troisième partie de ce travail, nous tenterons de démontrer comment la gentrification pourrait constituer la politique urbaine appropriée, pour interpeler la réalité de dynamique de la bazarisation dans le centre de Constantine, pour retourner la situation en faveur d'un processus de patrimonialisation.

Pour essayer de confirmer la teneur de cette hypothèse, nous avons fait appel à des outils de recherche, voir (schéma N°02) :

- ◆ **Collectes des documents** : en matière de fond patrimonial, des cartes anciennes et récentes, concernant la ville et le centre de Constantine.

- ◆ **Des enquêtes sur terrain** : des enquêtes au niveau des services de fisc, services de l'A.P.C et auprès des nouveaux occupants du centre, c'est-à-dire les gérants des commerces.

- ◆ **Observation des lieux** : photos prises dans le cadre de l'enquête sur la bazarisation, et l'état de conservation du patrimoine.

Sur le plan de la demande qu'a nécessité l'élaboration de ce travail, nous avons utilisé les éléments suivants :

1. Recherche bibliographique.
2. Analyse du centre urbain de Constantine, par rapport à la fonction et au patrimoine ; en mettant l'accent sur la formation des bazars.
3. Mesurer les ressources de la ville sur le plan financier
4. La mise en scène d'un projet urbain en rapport sur ce phénomène.

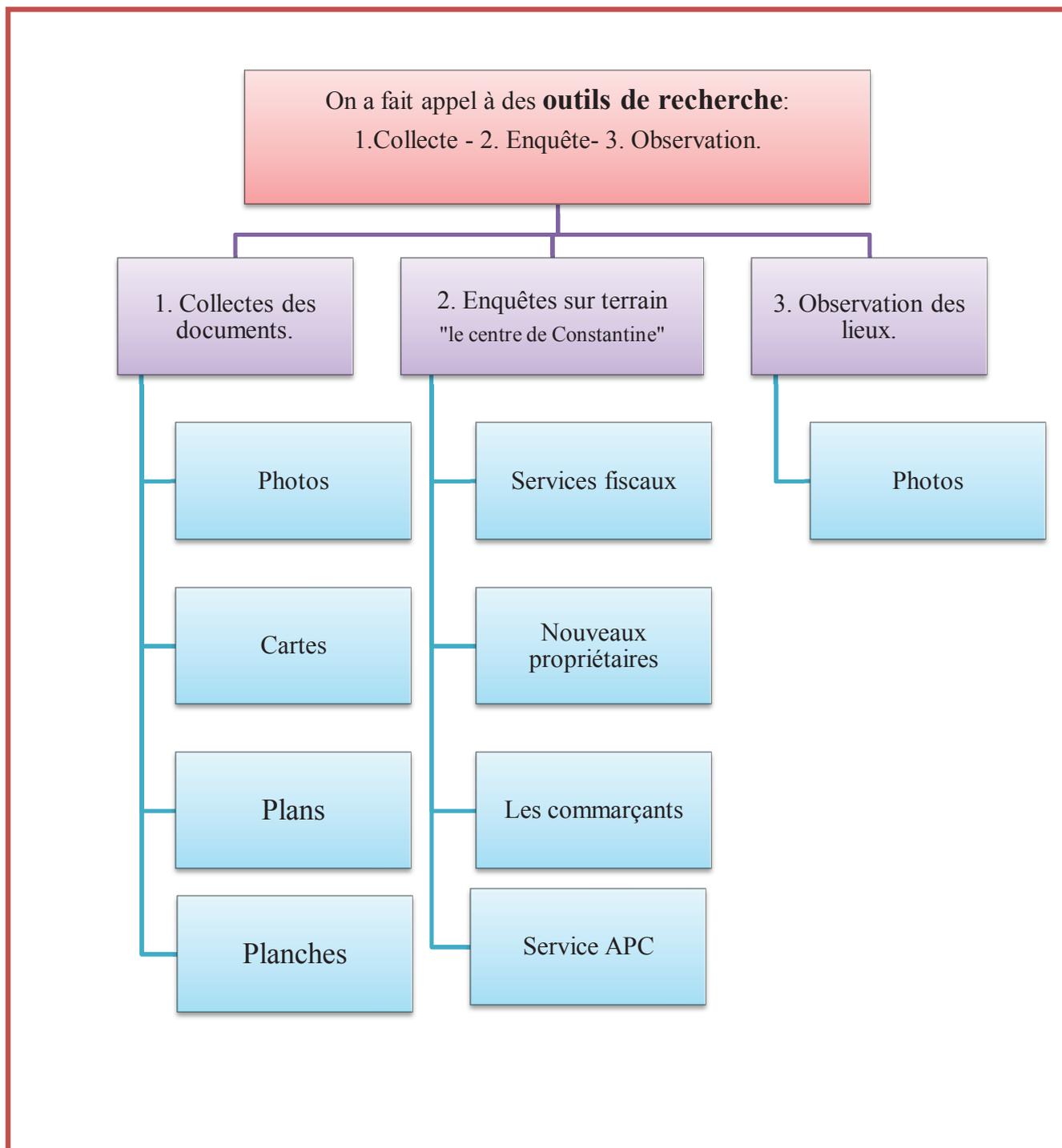


Schéma N° 02 : Les outils de recherche utilisés pour chaque concept.

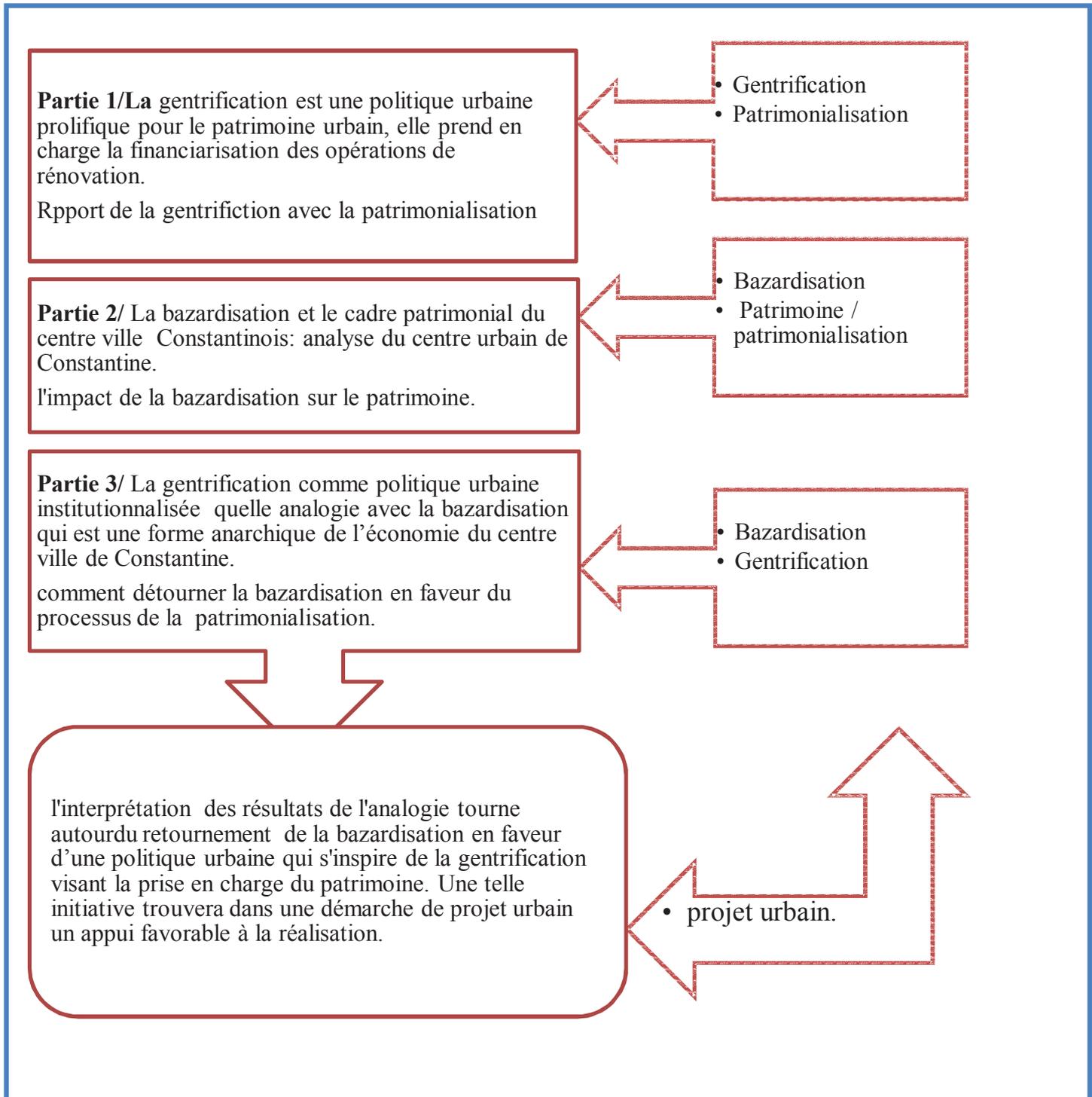


Schéma N°03 : Les éléments utilisés pour chaque hypothèse secondaire, et le rapport entre les variables.

Ce travail de recherche est constitué de trois parties. Voir (schéma N°03) Le schéma précédent tente d'éclaircir le contenu de ces parties, particulièrement dans les rapports entre les trois variables de cette recherche.

[gentrification, patrimonialisation, bazarisation]

L'objectif de ce travail comme il a été mentionné plus haut est d'essayer d'apporter des idées de stratégies tel que : la bazarisation peut être « retournée » pour servir une politique de patrimonialisation ; le travail constitue la quête des pièces indispensables, pour l'appropriation de cette idée dans les stratégies mises en œuvre, ainsi que de démontrer l'intérêt d'une démarche de projet urbain pour faire parcourir la stratégie à l'application, dans le cas du centre ville de Constantine.

Introduction

Dans cette partie les deux variables **gentrification et patrimonialisation** sont mises au dialogue ; comment est ce que la doctrine « gentrification » soit profitable pour l'enjeu de la patrimonialisation dans les manœuvres sur les vieux centres urbains ?

Afin de pouvoir répondre à l'hypothèse précitée, nous allons d'abord approcher le concept de gentrification, pour mieux étoffer ses dimensions, et son apport aux projets de patrimonialisations des centres villes. Pour cela cette partie est constituée de trois chapitres :

Le premier chapitre concerne une approche théorique de la gentrification (origine et définition). On va tenter d'éclaircir les différentes conceptions théoriques de cette politique urbaine.

Le deuxième chapitre met sous les projecteurs l'apport de la gentrification au patrimoine urbain, ainsi que la définition de la patrimonialisation, et les tendances actuelles dans les projets de patrimonialisations.

Le troisième chapitre tente d'interroger la relation : gentrification / projet urbain. Afin d'essayer d'assimiler le concept dans la pratique méthodologique, d'où une approche des connaissances académiques de la notion du projet urbain. Dans ce chapitre on cherche éclairer la possibilité d'adoption d'une telle politique urbaine, comme idée de base pour un projet urbain de patrimonialisation.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

1. Gentrification : stratégie des politiques urbaines.

1. LA GENTRIFICATION : Stratégie des politiques urbaines.

Le monde connaît des réajustements à différentes échelles. Ces mouvements font suite aux mutations qui secouent l'économie mondiale. La mondialisation est la principale forme. Rappelons que cette dernière est un terme qui désigne : « *l'expansion et l'harmonisation des liens d'interdépendance entre les nations, les activités humaines et les systèmes politiques à l'échelle du monde* »¹.

Devenue un phénomène incontournable, la mondialisation favorise l'échange et le progrès : « *touche les personnes dans la plupart des domaines avec **des effets et une temporalité propres à chacun**. Il évoque aussi les transferts et les échanges internationaux de biens, de main-d'œuvre et de connaissances* »².

Dans cette conjoncture, les modes d'économie classiques se montrent souvent inefficaces. Ainsi, les investissements directs cèdent devant des formes plus complexes. Les modes incitatifs, les montages des projets, le partenariat (public/privé), la participation citoyenne, sont devenues des appuis fondamentaux aux opérations et particulièrement dans la « fabrication » de la ville. En somme, c'est ce qui définit le projet urbain.

Et c'est dans cette recherche dans l'élaboration des stratégies des politiques urbaines que la gentrification s'annonce comme une solution, tant elle participe à prendre en charge la réhabilitation de pans urbains qui commencent à sombrer dans l'obsolescence. Justement, le plus grand problème des villes reste toujours cette capacité renouvelée dans la prise en charge des anciens tissus urbains, particulièrement quand ceux-ci sont classés dans le registre patrimonial.

En effet, qui dit patrimoine, évoque, au delà des qualités intrinsèques de l'objet, une aptitude à le prendre en charge, aussi bien sur le plan de la viabilité, de la technicité que dans la réglementation. Et tous ces efforts se traduisent en « monnaies » à déboursier régulièrement et continuellement.

¹ <http://fr.wikipedia.org/wiki/Mondialisation/>, 18-10-2009 à 15H 00

² Ibid.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

1. Gentrification : stratégie des politiques urbaines.

C'est cette attitude qui fait rechigner les pouvoirs publics...

Qu'est ce la gentrification ? Quels sont ses apports en matière de politiques urbaines ?

Est-elle aussi indiquée pour la préservation du patrimoine ?

C'est à ces questions que nous tenterons de répondre dans cette partie.

1.1. La gentrification, origine et définition.

Afin de répondre à ces questions, nous allons d'abord sillonner les grandes étapes par lesquelles la gentrification est passée pour saisir le sens global qu'elle occupe aujourd'hui.

D'origine anglaise, la gentrification dans son acception première comme concept à définir, est apparue comme un phénomène spontané.

Elle désignait : « *le processus à travers lequel des ménages appartenant aux couches moyennes et supérieures s'installent dans des vieux quartiers populaires situés en centre-ville, réhabilitent l'habitat vétuste et dégradé et remplacent progressivement les anciens habitants* »³. R. Glass (1963).

Mais dans une recherche littéraire dans l'histoire de la « gentry » ; nous serons amenés à contempler les évolutions des couches sociales dans l'histoire de l'Angleterre : la première fois que le terme gentry⁴ signifiait un sens s'est fait au XVI^e siècle, sachant que la distinction au moyen âge était principalement entre les *Nobile* et les *Ignobiles* ; d'où « *gentleman* » qui recouvre les *Nobilis (Nobile)*. Plus tard l'ascension des arrivés dans la catégorie *Nobile* a fait la différenciation entre *peerage*⁵ et de la *gentry*, et entre les *noblemen* et les *gentlemen*, **les gentlemen sont dès lors les nouveaux parvenus à la noblesse.**

« *Embourgeoisement* » est un second qualificatif attribué à la gentrification par (R. Glass), la décrivant comme : « *une 'gentry'*⁶ *urbaine composée de classes moyennes et*

³« Editorial. La question de la gentrification urbaine », Jean-Yves Authier, Catherine Bidou-Zachariasen. In: espaces et sociétés : gentrification urbaine, (2008-05).n° 132- 133, 01-05-2009.

⁴ Encyclopédie Universalis, Angleterre temps modernes, Claude Lefort, gentry, <http://www.universalis.fr/encyclopedie/gentry/>.16-10-2010 à 10:00.

⁵ C'est un mot anglais qui signifie noblesse.

⁶ En Angleterre, ensemble des nobles ayant droit à des armoiries, mais non titrés (par opposition à la Nobility).selon le dictionnaire Larousse, en français c'est l'équivalent du mot « bobo » bourgeois bohèmes qui désigne la traduction de l'anglais Bourgeois Bohemian, issu d'un livre de David Brooks intitulé *Bobos in Paradise*, publié en 2000 ; l'auteur entendait caractériser et regrouper sous ce terme l'évolution et la transformation du groupe des yuppies des années 1980.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

1. Gentrification : stratégie des politiques urbaines.

supérieures, investissant des vieux quartiers ouvriers de Londres pour signifier son ascension dans l'échelle sociale »⁷.

Aujourd'hui, cette notion a largement dépassé cette explication académique, *qui se limitait qu'à l'habitat*. Analysé par Neil Smith (1982), la gentrification prend un second sens : elle signifie « la manière d'être en ville, **un principe de production de l'espace urbain** ».

Le concept tant utilisé s'est vu son champ s'élargir dans le domaine des études urbaines en désignant : « *aussi bien des processus de renouvellement social et de transformation du bâti observables à l'échelle d'un quartier que des politiques de mises en œuvre par certaines villes pour attirer en leur centre les élites de la 'classes créative'* » (Florida,2002) ,

En d'autres termes, la reconquête spontanée ou dans un mode incitatif des quartiers anciens centraux par une population aisée, permettra aux pouvoirs locaux de se décharger partiellement des certaines interventions occasionnant des investissements importants. Cette attitude, employée en tant qu'appui stratégique des politiques publiques et urbaines, expérimentées dans certaines grandes villes a montré des résultats probants, surtout en milieu patrimonial urbain.

Encore que, il faut savoir que le concept de gentrification globalise aujourd'hui un domaine multidisciplinaire ; il se place dans une nouvelle idéologie qui s'exprime dans l'image de l'urbain contemporain et dans les synergies qui le distinguent de toutes époques dans l'histoire des villes : une combinaison de plusieurs paramètres interdépendants, une composition sociale neuve qui implique une manière de vivre inédite (mode de vie nouveau), ainsi qu'un fonctionnement économique réajusté à ces nouvelles sphères globales. « Cette réorganisation socio-économique de la société en fonction d'un nouveau régime d'accumulation entraîne l'émergence d'un **nouveau mode de vie urbaine**, d'une nouvelle **image urbaine** et de nouveaux **types de consommation** »⁸.

⁷ AUTHIER (Jean-Yves), BIDOU-ZACHARIASEN (Catherine), « La question de la gentrification urbaine », Espaces et Sociétés, La gentrification urbaine, n° 132-133, mars 2008, p. 13-21.

⁸ Swyngedouw, N., kesteloot, C., « le passage socio-spatial du fordisme à la flexibilité : une interprétation des aspects spatiaux de la crise et de son issue », Espaces et sociétés, n°54-55, pp. 241-263, 1989.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

1. Gentrification : stratégie des politiques urbaines.

D'après N.Smith, dans sa contribution à l'ouvrage *Retours en ville*⁹ concernant la question de la gentrification. Il affirme : « ...ce processus, « naturel » au départ, c'est-à-dire résultant de la structure du marché immobilier et des comportements des acteurs sociaux privés, a été « récupéré » et construit en **politique urbaine** par de nombreuses municipalités, pour valoriser leurs centres, rendre leurs villes plus attractives et favoriser leur essor ou reconversion économique. » ; preuve que la définition donnée à la gentrification, prend aujourd'hui un élan dans le domaine des politiques urbaines, ainsi que dans les stratégies globales mises en œuvre.

1.2. Les théories de la gentrification.

La gentrification est un concept utilisé originellement dans le contexte Anglais ; il est devenu enraciné dans sa culture et son histoire ; désignant : « les transformations " à la fois matérielles, sociales et symboliques " des centres-villes, liés à l'arrivée d'habitants relativement aisés »¹⁰. Cette donnée est à l'origine **des réticences des chercheurs** européens et même les chercheurs arabes, pour conjuguer, comprendre et débattre la gentrification dans d'autres contextes urbains, qui sont à la base totalement différents.

Néanmoins, les explications, l'analyse de quelques cas, ainsi que les renseignements et les quelques études anglophones apportées par la suite : tel que Neil Smith et Ley, ont poussé les francophones à s'intéresser aux dynamiques résidentielles, particulièrement dans les centres villes, et en parallèle du taux d'investissement privé, et les stratégies dans les politiques mises en œuvre. Il y a aussi les travaux de P. Melé¹¹ sur le « modèle » pour les politiques mises en œuvre pour la valorisation et la patrimonialisation des centres historiques des villes mexicaines, celui reproduit en Amérique Latine, qui consiste à favoriser la mixité

⁹ Catherine Bidou-Zachariasen . « Introduction ». In : Sous la direction de Cathrine Bidou-Zachariasen avec Daniel Hiernaux-Nicolas et Hélène Rivière d'arc. *RETOURS EN VILLE*, des processus de « gentrification » urbaine aux politiques de « revitalisation » des centres. Descartes & Cie. Paris. janvier 2003.p16

¹⁰ Antoine Fleury, « Bidou-Zachariasen C. (dir.), 2003, *Retours en ville - des processus de "gentrification" urbaine aux politiques de "revitalisation" des centres*, Paris, Descartes et Cie, collection "Les urbanités", 267 p. », Cybergegeo, Revue de livres, mis en ligne le 26 mai 2003, modifié le 13 décembre 2006.

URL : <http://www.cybergegeo.eu/index835.html>. Consulté le 13 novembre 2009.

¹¹ Melé P., 1998, *Patrimoine et action publique au centre des villes mexicaines*, Paris, Presses de la Sorbonne Nouvelle, 324 p.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

1. Gentrification : stratégie des politiques urbaines.

des activités pour attirer le plus grand flux à fréquenter le centre, et essentiellement pour encourager le partenariat public/ privé.

C'est à partir de là, qu'on s'est rendu compte qu'il y a une sorte de retours vers les centres : des politiques urbaines, des mouvements de capital, et aussi des flux de populations ; et que la théorie de la gentrification s'inscrit dans ce sillage, c'est-à-dire qu'elle est la doctrine qui **répercute cette politique de patrimonialisation des centres anciens**, mais avec des temporalités différentes, et des facettes propres à chaque cas.

Notant que l'assimilation de la théorie de gentrification, telle expliquée par les chercheurs anglophones et francophones (géographes et sociologues) peut prendre seule une centaine de pages ; car les écrits sur la gentrification sont toujours réalisés en rapport avec **des contextes d'études singuliers, et chaque exemple présente des caractéristiques et des manœuvres particulièrement spécifiques au contexte d'étude.**

Ceci nous a poussé à opter pour un débroussaillage dans le quel on a sélectionné ce qui est en rapport avec notre thématique, dans l'univers de la théorie ; c'est-à-dire **l'idée de gentrification comme stratégie de projet de patrimonialisation.** Les informations retrouvées dans ce chapitre permettront l'appropriation et l'encadrement de la théorie de gentrification ; mettant en exergue l'explication des grandes facettes de la gentrification et les visions les plus sollicitées, de ceux qui se sont débattus le fondement de cette politique urbaine.

Il y a plusieurs chercheurs ayant travaillé sur le thème de gentrification, particulièrement les géographes et les sociologues, même les économistes, et les spécialistes de la ville ; dans des études de cas : (des quartiers, des centres villes). Cependant, le fondement de la théorie de gentrification en rapport à des critères scientifiques (dédit par l'expérience, ou par des études de cas), n'est pas forcément aussi largement approché par tous les chercheurs, pour des raisons subjectives et objectives ; autrement dit : théoriser la gentrification ou faire des recherches sur le concept et sa théorie de base, le considérant dans les nouveaux systèmes économiques, et la vision universelle, ces recherches ne sont pas aussi nombreux.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

1. Gentrification : stratégie des politiques urbaines.

Parmi ceux qui se sont engagés, dans ce domaine, pour apporter des réflexions sur ce sujet, nous citons : Ruth Glass, David Ley, Neil Smith, Crist Hamnett, Van Criekingen¹² ; leurs travaux ont été sur les fondements de cette théorie, ils sont les protagonistes dans les discours sur la gentrification.

Les autres auteurs ont aussi apporté des enseignements sur la gentrification, mais ils se sont appuyés sur les bases des auteurs cités plus haut, pour développer leurs propos. Parmi ces auteurs : Catherine Bidou-Zachariasen, Jean Yves Autier, Zukin, Schaffer, Badcock, Williams, Harvey David, Yankel Fijalkow...

Et d'autres qu'on n'a pas cités, ce chapitre vient éclairer les bases sur lesquelles la gentrification est devenue la doctrine de politique urbaine pour la patrimonialisation des centres anciens.

Sachant que toutes contributions quelque soient leur sujet (théorie ou étude de cas) ont apporté un capital important dans la méthode et la conception de cette manœuvre urbaine stratégique ; Dont l'étendue aujourd'hui touche les pratiques et les stratégies mises en œuvre pour la « revitalisation » des centres urbains, pour les projets de patrimonialisations et les projets de renaissances urbaines.

➤ **Ruth Glass :**

Elle est considérée comme la première géographe, qui a proposé la notion de gentrification ; à ce stade on ne voyait pas tant de théorie autour de l'explication donnée à la gentrification. Elle est géographe britannique, dans les années 1960 et sa contribution était de mettre le doigt sur le mouvement de population vis-à-vis des centres anciens dégradés ; les gentrifieurs réhabilitent, transformant progressivement le centre, à la fois les caractéristiques du mode de vie du quartier, ainsi que l'ambiance urbaine qui le distingue.

➤ **David Ley :**

¹²Mathieu Van Criekingen, (2008), "Comment la gentrification est devenue, de phénomène marginal, un projet politique global", 38/39 ("Villes & résistances sociales"), Agone, Marseille, 73-90.
<http://revueagone.revues.org/201>.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

1. Gentrification : stratégie des politiques urbaines.

Les travaux de David Ley, dans l'explication de la gentrification, mettent en avant le rôle clé du **choix et de la culture**, ainsi que la demande de consommation, c'est-à-dire l'action individuelle dans la préférence du quartier à investir, concernant les gentrifieurs ; réhabilité dans le quartier ancien délabré pour y vivre, c'est aussi choisir d'être dans un cadre prestigieux le « patrimoine », ou alors être dans la « proximité » de la vie urbaine. Il est considéré comme **tenant des humanistes libéraux**.

Sa théorie considérait : *« qu'une nouvelle idéologie du développement urbain était en train de se constituer. La stratégie urbaine semblait se concentrer désormais sur la croissance plutôt que sur la qualité de la vie ; on reconnaissait moins le nouveau libéralisme à ses rythmes de production qu'à ses styles de consommation »*¹³.

David Ley conçoit dans son explication de la gentrification, qu'elle est fondée principalement sur la **production des gentrifieurs** et leurs conditions culturelles de consommations.

La théorie de Neil Smith est venue remettre en cause ce fondement, car il ne s'agit pas du seul désir des gentrifieurs, mais aussi l'offre d'endroit apte à se gentrifier.

➤ **Neil Smith :**

Neil Smith est parmi les inventeurs de la notion de gentrification, l'auteur relie la théorie de gentrification au **développement contemporain du capitalisme globalisé**¹⁴. Il démontre que toute installation de ménages à revenus moyens ou supérieurs dans les quartiers pauvres, relève d'une stratégie d'exclusion orchestrée par la pensée libérale.

*« La gentrification est devenue aujourd'hui la forme dominante de l'urbanisme contemporain ainsi que « la » politique urbaine des grandes villes occidentales, mettant en jeu des partenariats financiers privé/publics »*¹⁵.

¹³ LEY D. (1980), « Liberal ideology and post industrial city », Annals of the Association of American Geographers, vol.70, pp. 238-58.

¹⁴ Bidou-Zachariasen C. (dir.), 2003, Retours en ville - des processus de "gentrification" urbaine aux politiques de "revitalisation" des centres, Paris, Descartes et Cie, collection "Les urbanités", 267 p.

¹⁵ Ibid.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

1. Gentrification : stratégie des politiques urbaines.

Autrement dit, la vision de Neil Smith conçoit que la gentrification est un concept qui s'inscrit dans un cadre économique et universel. « *Smith a abondamment plaidé pour l'argument de l'investissement et du désinvestissement dans l'environnement bâti et pour une approche fondée sur la priorité donnée à la profitabilité* »¹⁶ ; car elle est en rapport étroit avec les pilotis du système capitaliste ; pour lui les programmes urbains de gentrification sont devenus sujets appropriés par tout au monde, mais désormais, masqués sous l'appellation de « régénération » ou « renaissance » urbaine ; mais dans une **perspective de profitabilité**.

Cet auteur avait pour position, la théorie du « *rant gap* » **ce qu'on appelle le différentiel du loyer**¹⁷, c'est-à-dire que l'investissement d'un endroit : comme le quartier ancien délabré soit, à cause de **l'état désinvestis** au quel il est arrivé ; car par son état du foncier, il devient la cible des investisseurs potentiels (sachant que Neil Smith est revenue, plus tard sur cette théorie pour dire qu'elle n'est pas suffisante comme condition).

Neil Smith a contribué à la théorie de gentrification en élargissant sa vision vers plusieurs cas dans le monde entier, mais il est reconnu d'avoir marqué le débat autour de cas New-Yorkais. **Et à-propos de la gentrification Anglo-américaine, qu'en est-il ?**

❖ **La gentrification dans les pays du Nord d'Amérique :**

Pour fortifier son point de vue, il démontre le cas New Yorkais qui pour lui présente une utilité heuristique¹⁸ ; car le centre ville est passé par trois étapes : de 1950- A nos jours c'est-à-dire : jusqu'à l'achèvement du processus.

1. Gentrification sporadique (1950 – 1970) : l'arrivée de groupes d'artistes et intellectuels dans les centres anciens, et réhabilitent des bâtiments à la base étaient de fonction, pour

¹⁶ **Chris Hamnett**, « Les aveugles et l'éléphant : l'explication de la gentrification », Strates [En ligne], 9 | 1997, mis en ligne le 19 octobre 2005, Consulté le 27 octobre 2011. URL : <http://strates.revues.org/611>

¹⁷ In : SMITH N. (1979), « le mouvement de retour du capital, non des gens, vers les centres », Journal of the American Planning Association, vol.45, pp. 538-548. « La gentrification est le produit structurel des marchés foncier et immobilier. Les flux de capitaux dont le taux de profit est le plus élevé et les mouvements de capitaux vers les banlieues avec la dépréciation continue du capital des centres-villes, produisent en définitive la rente foncière. Lorsque cet écart se creuse suffisamment, la réhabilitation (ou, en ce cas, la rénovation) peut commencer à concurrencer les taux de retour disponibles ailleurs et le capital revient ».

¹⁸ Bidou-Zachariasen C. (dir.), 2003, Retours en ville - des processus de "gentrification" urbaine aux politiques de "revitalisation" des centres, Paris, Descartes et Cie, collection "Les urbanités", 267 p.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

1. Gentrification : stratégie des politiques urbaines.

en faire des logements ; le phénomène était peu visible à cause du développement massif de la construction de l'habitat individuel en zone périphérique¹⁹.

2. **L'encrage du processus (1970- 1980) :** les crises économiques connues à cette époque, et la crise fiscale ont provoqué la rente foncière, d'où la théorie du différentiel de loyer, et la gentrification s'étala tellement rapidement, que les nouveaux quartiers gentrifiants sont devenus des lieux de lutte urbaine²⁰.
3. **Gentrification généralisée (1994- A nos jours) :** il y a eu le crash boursier de 1987 et tant de chercheurs ont commencé à supposer la fin de la gentrification, mais le contraire est arrivé elle a redémarré et cette fois-ci pour se généraliser sur l'ensemble des centres : Neil Smith dit a ce propos : « *la gentrification n'apparaît plus comme une simple anomalie locale, mais comme une stratégie urbaine concertée et globale* ».

Synthèse :

Le cas New-Yorkais nous démontre d'après la réflexion apportée par Smith, que la politique urbaine Américaine s'est précocement rendu compte que la gentrification est une idée stratégique qui désengage partiellement les pouvoirs publics de la financiarisation des projets urbains de revalorisation des centres.

➤ **Chris Hamnett :**

Cet auteur connu par son article célèbre de : « l'éléphant et les aveugles : l'explication de la gentrification »²¹, pour lui le champ de bataille théorique de la gentrification entre les tenants de la consommation et du choix (la culture et l'action individuelle). Et entre les tenants de la profitabilité (marxistes et l'impératif du capital), est un point de convergence et complémentarité entre les deux positions, loin d'être une opposition ; pour Hamnett chaque position explique la gentrification partiellement et les deux ensembles éclairent cette doctrine.

¹⁹ Ibid.

²⁰ Ibid.

²¹ **Chris Hamnett**, « Les aveugles et l'éléphant : l'explication de la gentrification », Strates [En ligne], 9 | 1997, mis en ligne le 19 octobre 2005, Consulté le 27 octobre 2011. URL : <http://strates.revues.org/611>

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

1. Gentrification : stratégie des politiques urbaines.

Ce professeur en géographie considère que pour une explication exhaustive de la théorie de gentrification, on doit prendre en considération²² :

- Origine des gentrificateurs et les raisons pour les quelles ils gentrifient.
- La façon dont sont produits les immeubles gentrificateurs.
- Les liens entre ces deux ensembles de conditions.

Le différentiel de loyer	Existe	n'existe pas
Pas de gentrificateurs Potentiels	Pas de gentrification	Pas de gentrification
L'offre de gentrificateurs potentiels existe.		
Pas de demande pour le centre-ville	Pas de gentrification	Pas de gentrification
Préférence pour le centre par une fraction de la nouvelle classe	Gentrification	Gentrification

Tableau n° 01 : Les conditions de la gentrification d'après la théorie intégrée proposée par Crist Hamnett.

Ce tableau nous fournit des éléments de la gentrification, tel que présenté par Crist Hamnett, elle nous permettra plus loin dans cette initiation à la recherche de faire l'analogie avec le cas d'étude « le centre ville de Constantine ».

L'auteur a associé les deux visions de Smith et Ley sous un seul angle. « *Ma thèse est ici que ces différentes perspectives théoriques sur la gentrification constituent des abstractions partielles de ce phénomène, qui mettent l'accent sur des aspects différents et cependant tous cruciaux. Comme dans la fable d'Ésope sur les aveugles et l'éléphant, chacune de ces théories ne perçoit qu'une partie de l'éléphant de la gentrification. Les deux perspectives théoriques sont plus complémentaires que concurrentes* »²³ Pour une gentrification il doit y

²² Ibid.

²³ Op.cit.

avoir un endroit à investir, et aussi une classe sociale potentiellement aisée « futurs gentrificateurs », et les deux éléments sont nécessaires et complémentaires.

➤ **Mathieu Van Criekingen.**

Criekingen explique la gentrification par les transformations apportées par le tournant néolibéral des années 1980 ; d'où la construction d'une nouvelle classe aisée, qui est devenue « point important » à considérer dans les politiques urbaines mises en œuvre, par l'activation des partenariats public/ privé ; « *Les cas de gentrification de quartiers populaires anciens se multiplient à partir des années 1980, en Amérique du Nord comme en Europe. Ce développement traduit l'ascension sociale de groupes dont la réussite est intimement liée à l'essor du capitalisme néolibéral* »²⁴.

Et dans une période de déclin progressive des secteurs patrimoniaux (vieux tissus), l'opportunité de « revitalisation » par l'implantation des investisseurs dans ces territoires, **était une occasion profitable pour les gouvernements**, puisque elle l'en désengage partiellement du financement des opérations, pour la « renaissance urbaine » comme ils l'appelaient²⁵.

Sa position décrit une vision critique envers la gentrification. Bien qu'elle soit la solution, pour un renouveau pour les vieux tissus délabrés en matière de financement des opérations de réhabilitation. Elle vise le schéma social dont il affirme la dissimulation des états à prendre en charge les anciens habitants « les gentrificateurs » de ces quartiers réinvestis : « *Dans ce cadre, les notions de « mixité sociale », de « cohésion urbaine » (plutôt que de solidarité) ou de « développement durable » (plutôt que de protection de l'environnement) – constamment mobilisées dans les discours cherchant à susciter l'adhésion aux stratégies de*

²⁴ **Mathieu Van Criekingen**, « Comment la gentrification est devenue, de phénomène marginal, un projet politique global », revue Agone, 38-39 | 2008, [En ligne], mis en ligne le 23 mai 2010. URL : <http://revueagone.revues.org/201>. Consulté le 27 octobre 2011.

²⁵ **Mathieu Van Criekingen**, « Comment la gentrification est devenue, de phénomène marginal, un projet politique global », revue Agone, 38-39 | 2008, [En ligne], mis en ligne le 23 mai 2010. URL : <http://revueagone.revues.org/201>. Consulté le 27 octobre 2011.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

1. Gentrification : stratégie des politiques urbaines.

« *renaissance urbaine* » – *épaississent efficacement le vernis apposé sur ce projet de normalisation élitiste des usages de la ville* »²⁶.

Autrement dit, au-delà de l'offre et la demande débattue par Smith et Ley ; Van Criekingen analyse et explique la gentrification, par **l'intention politique**. Et les manœuvres stratégiques de la ville, sa position est considérée comme une solide critique dans la théorie de gentrification, car elle met en garde les intervenants par rapport au coté social ; pour cet auteur, la condition de **mixité sociale et adhésion sociale** doit être prise en charge réellement dans les projets urbains de gentrification, pour éviter toutes retombées néfastes et négatives par la suite sur la ville.

1.3. La gentrification : une régénération urbaine stratégique.

Au départ, il faudra éclaircir la notion de régénération urbaine ; vu la dissimilitude des contextes urbains, cette dernière touche un champ de définitions vastes et parfois ambiguës, car elle prend selon le milieu une signification qui va dans le sens de la « *revitalisation* » ; cependant cela est façonné par les spécificités locales et les caractéristiques socioculturels du cadre étudié.

Alors d'abord, que signifie la régénération ?

D'après les spécialistes des sciences de la vie et de la terre la régénération est : « **ré-** : du latin : *de nouveau, exprime la répétition* ; * **génération** : du latin et du grec *genesis* [-gène, -genèse, génique], *naissance, formation, qui engendre* »²⁷.

Aussi dans l'encyclopédie libre Wikipédia²⁸ : « **La régénération** est la faculté d'une entité vivante (*cellule, organe, organisme, super-organisme, écosystème*.) *À se reconstituer après destruction d'une partie de cette entité* ». C'est à dire elle est une opération de « **renouveau** », une forme de réanimation après déclin et dégradation.

²⁶ **Mathieu Van** Criekingen, « Comment la gentrification est devenue, de phénomène marginal, un projet politique global », revue Agone, 38-39 | 2008, [En ligne], mis en ligne le 23 mai 2010. URL : <http://revueagone.revues.org/201>. Consulté le 27 octobre 2011.

²⁷ Site Bio-top, Georges DOLISI., <http://georges.dolisi.free.fr/index.htm>, 27/ 10/ 2010 à 17h: 20.

²⁸ <http://fr.wikipedia.org/wiki/Régénération/> le 01/ 10 / 2010 à 8:00.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

1. Gentrification : stratégie des politiques urbaines.

Pour la **régénération urbaine**, il s'agit de rechercher des solutions stratégiques, à des embarras engendrés par la complexité de l'urbain contemporain ; comme par exemple (l'étalement urbain²⁹, la perte de signification des lieux, ou alors la mal-vie des espaces urbains publics...). Cette prospection vise à des issues, d'un côté flexible et réversible, et d'un autre côté, ancré dans le registre de l'identité urbaine de la ville dont il s'agit ; d'ailleurs c'est ce qui donne à cette locution le sens tant important aujourd'hui.

Sachant que les vieux centres sont au cœur de la régénération urbaine, car par la logique de stratégie qu'elle leur offre, ils se ravivèrent, et se réapproprièrent la valeur symbolique urbaine qui leur convient.

La réalité des villes aujourd'hui est complexe, confuse, et multi-institutionnelle à cause d'une urbanisation poussée continuellement, un monde technologique en gestation sans discontinuité « non-stop », et une croissance démographique ascendante. En conséquence les études urbaines doivent répercuter des tactiques qui s'inscrivent dans l'actualité politico-économique mondiale, ainsi qu'une connaissance approfondie des potentialités palpables, dans tous les domaines concernant le territoire de la ville ; afin d'assurer le bien être et l'équilibre pour le devenir des villes, et donc l'aider à se **REGENERER**.

Bien que l'expression est moins utilisée en français. Elle est cependant largement répandue au niveau européen. D'où la traduction du terme anglais "*urban regeneration*", qui correspond à la définition originelle du **renouvellement urbain**, puisqu'il sous entend, une notion de relance économique et d'intervention de grande envergure, à une échelle plus globale que celle des "quartiers".

La régénération urbaine signifie dans la majorité des cas de : « *reconversion* » que ce soit dans le domaine de la politique urbaine en place, ou dans la fonction des lieux, ou alors

²⁹ L'étalement urbain est une expression désignant le phénomène de développement des surfaces urbanisées en périphérie des grandes villes. Cela occasionne, pour les gestionnaires de services d'intérêt général, une hausse des dépenses nécessaires à la construction et l'entretien des réseaux, ce qui rend problématique à terme l'amortissement des dépenses, qui sont supérieures pour l'ensemble de la collectivité. Symétriquement, Au-delà de ces aspects techniques, l'étalement urbain peut occasionner une perte de la ruralité, à la fois comme élément paysager et comme mode de vie. <http://www.techno-science.net/> le 30/ 10 / 2010 à 18 : 20.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

1. Gentrification : stratégie des politiques urbaines.

même dans l'espace lui-même. Ceci dépend des particularités du contexte en question (niveau d'évolution et de développement de la société, politique urbaine locale, le système urbain du contexte d'étude, conditions de partenariat public / privé, élément : historique et spatial - social, ...etc.) ; « *la régénération urbaine a consisté à reconvertir totalement des espaces délaissés, mais en y reconstruisant de véritables "morceaux de ville" multifonctionnels* »³⁰.

C'est ainsi que la régénération urbaine acquerrait cet écho, auprès **des stratégies de développement urbain** ; « *Dans les pays les plus développés il s'agit surtout de favoriser un "retour à la ville", de revitaliser son centre, de relancer ses activités dans un contexte de sévère concurrence internationale et d'agir très largement sur le plan qualitatif d'une "croissance intelligente"* »³¹.

Cependant, concernant les secteurs patrimoniaux, puisque il s'agit dans ce travail de politique urbaine en matière de vieux tissus : la régénération urbaine s'oppose à la muséification³². Cette dernière qui ne fait que rénover au sens physique, comme si le patrimoine urbain n'est que matériel ; mais plutôt elle aspire à **réinventer le patrimoine** au niveau des sens, cherche à faire du passé un élément vivant dans les temps modernes, pour préserver ce lien entre le passé et le futur ; ce qui la contraint à s'inscrire dans le temps présent sur le plan économique, politique, social, culturel...etc.

Quoique, avec tous les paramètres récents ; les dynamiques urbaines, et les caractéristiques des lieux et des personnes, la tâche est souvent plus ardue. Car il faudra bien estimer les potentialités existantes sur tous les plans pour identifier la bonne stratégie à suivre ; « *Chronologiquement, la régénération urbaine est passée d'une simple rénovation, réhabilitation d'équipements et de tissus bâtis obsolètes, à une restructuration de la forme urbaine, puis au renouvellement des bases économiques de la ville, de son image, tout en*

³⁰ Lignes directrices Pour une régénération urbaine Dans la région méditerranéenne, PNUE, Programme d'Actions Prioritaires, Centre d'Activités Régionales, Split, janvier 2004.

³¹ Ibid. p8.

³² Fait de donner le caractère d'un musée. In : <http://dictionnaire.reverso.net/francais-definition/> , le 24 novembre 2010 à 12 :00.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

1. Gentrification : stratégie des politiques urbaines.

recherchant une plus grande mixité et équité sociale, la participation des habitants et leur intégration socioprofessionnelle à un contexte multifonctionnel »³³.

Si l'on revient à l'idée que la régénération est une reconversion, nous serons amenés à rechercher vers quelle forme reconvertir ? L'influence de la mondialisation à diriger les actions sur les territoires n'est guère négligeable, et les sociétés industrielles à base d'économie lourde, ont laissé place aux sociétés de services ; d'où de nouvelles formes de planification stratégique, basées sur les méthodes de marketing urbain, visant à la labellisation des villes.

Une **reconversion au profit des activités de services et de consommation**, s'est vite propagée auprès des stratèges en matière de villes, inspirée par les exemples britanniques et américains. Ils rejoignent par leurs politiques **la stratégie globale de tertiarisation de la ville** comme moyen d'attirer de créer de nouvelles dynamiques et d'améliorer l'image de toute la ville, afin d'en faire une entité enracinée dans son patrimoine, mais ouverte vers l'économie moderne.

D'une manière plus directe, nous dirons que l'apport de l'économie à diriger les opérations de régénération urbaine tend à être décisif. La capacité de l'urbain à se raviver prescrit parmi ces conditions des moyens à déboursier pour l'atteinte des objectifs ; dans les anciens tissus il se trouve que la réhabilitation du bâti, est encore plus dure, et plus coûteuse, que ce soit par rapport aux moyens, le mode de la gestion, le matériel et le savoir faire, si l'on ne veut pas enfermer dans la muséification. A partir delà la GENTRIFICATION s'annonce comme une régénération urbaine stratégique dans les politiques urbaines, dans les anciens quartiers (des secteurs patrimoniaux). *« La gentrification apparaît souvent fortement liée aux politiques de « régénération urbaine » mises en œuvre par les autorités municipales pour attirer « les élites circulantes et globalisées » de la nouvelle économie capitaliste »³⁴.*

³³ Ibid. p8.

³⁴ Authier J.Y. et Bidou-Zachariasen C., Editorial. La question de la gentrification urbaine, Espaces et sociétés 2008/ 1-2, n° 132, p. 13-21.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

1. Gentrification : stratégie des politiques urbaines.

Les gentrificateurs sont d'une couche sociale potentiellement aisée, et donc leurs implantations dans les quartiers dégradés, représente une opportunité considérable pour la manœuvre régénératrice du cadre bâti ; « *Une gentrification étendue permet ainsi [...] de saisir ensemble les différentes facettes – résidentielle, commerciale, esthétique – de l'élitisation des villes de mieux articuler des travaux portant sur les différents mécanismes par lesquels les villes acquièrent de nouvelles valeurs et, en particulier, s'élitisent* »³⁵.

Comment cette démarche de gentrification, se met en application ? Comment en tirer profit ? Comment les différents secteurs doivent intervenir pour sa mise en œuvre ? Et quel est son apport sur les différentes échelles du quartier, jusqu'aux échanges internationaux ? Nous tenons à éclaircir ces aspects, afin d'assimiler le concept de Gentrification dans sa globalité.

³⁵ Op.cit.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

1. Gentrification : stratégie des politiques urbaines.

1.4. Gentrification à travers les disciplines, et les différentes échelles.

La multi-dimensionnalité du sujet de la gentrification, et sa gestation continuelle, font que toute discipline, selon son intérêt, approche sous un angle différent, mais le tout reste **complémentaire** ; autant, chacune des échelles de la gentrification est distincte, mais notamment **partielle**, chacune a une vision nécessaire certes, mais non suffisante.

Pour la compréhension globale de la gentrification, on doit à la fois tenir compte des changements aperçus à l'échelle du bâtiment « ancien » donc de sa réhabilitation, puis aller jusqu'à l'échelle globale de l'agglomération (les logiques des dynamiques engendrées par ces flux de population), et même à l'échelle nationale et internationale.

Il est question de la stratégie adoptée. Et de la politique urbaine ; ceci nous incite à aller vers une connaissance détaillée de toutes les dynamiques liées et/ou en relation avec l'apparition de ses mutations. Les nouvelles catégories sociales ; « Gentrifieurs », leurs modes spécifiques de vie, et leurs reproduction dans l'espace ; ceci est au dépend du **contexte culturel distinctif de chaque cas**.

Mais fondamentalement, ceci relève de plusieurs domaines. Et nécessite les compétences des différentes disciplines. « *Le concept ne peut donc plus être la propriété d'une discipline, il participe d'un type de société qui vit un temps qui n'est plus comme arrêté, mais constamment en attente de son à-venir* » (D.Pinson : 2003), tous les spécialistes interviennent (géographe, sociologue, politique, économiste, architecte...etc.).

- **La gentrification et les différents spécialistes.**

Sachant que la notion est complexe, il faudra assimiler le rôle des spécialistes, et de leurs interventions, les plus sollicités, voir comme suit.

➤ **Les géographes :**

Il s'agit des études sur les flux de populations « *La notion de gentrification est souvent utilisée pour désigner l'invasion de quartiers auparavant ouvriers, ou d'immeubles collectifs en dégradation, par des groupes de classes moyennes aisées provoquant le remplacement ou*

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

1. Gentrification : stratégie des politiques urbaines.

le déplacement de beaucoup des occupants originaux »¹ ; les géographes s'intéressent aux dynamiques dans les tissus urbains ; (des dynamiques concernant le flux des hommes et du capital).

Cependant, pour l'analyse de ces flux de populations, il faudra comprendre ce qui les motivent pour aller vers les espaces anciens : et donc la définition du cadre avantageant ces mutations : sont ils liés aux maux de l'identité ? Ou à la recherche de nouveaux territoire ? Dans le domaine des géographes, voilà comment ils approchent la gentrification.

- ❖ Parmi ces géographes :
 - Anne Clerval,
 - Fijalkow et Préteceille,
 - Nile Sithe,
 - et d'autres.

➤ **Les sociologues :**

Les sociologues, s'intéressent au profil sociologique de ces individus (Gentrifieurs, Gentrifiers), et à la sociologie des lieux, ainsi que la nouvelle composition sociale. Comment après une mutation telle que la gentrification **peut-on réinventer un nouveau ordre**, qui se base sur une équité sociale ; **la gentrification anime le processus de renouvellement social**, et les sociologues débattent le sujet, afin d'ouvrir des perspectives captivantes et des méthodes permettant une meilleure équité sociale.

« La gentrification se présente plus couramment comme le produit de processus plus ou moins « spontanés » de renouvellement social et de transformation du bâti existant »².

En étudiant la part de chaque catégorie sociale, à fabriquer l'identité locale et sociale de la société et donc de l'espace.

- ❖ Parmi les sociologues qui ont traité la question de la gentrification :

¹ BODINIER David , La gentrification : entre production et consommation, 2010, le site : <http://base.d-p-h.info/en/fiches/dph/fiche-dph-8303.html>.

² Jean-Yves AUTHIER, Catherine BIDOUE-ZACHARIASEN, la gentrification urbaine, espace et société, n°132-133,05-2008.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

1. Gentrification : stratégie des politiques urbaines.

- Andrei Holm,
- Ruth Glass,
- Collet Anaïs,
- Sharon Zukin.

➤ **L'économiste :**

L'économiste est au centre de toutes les dynamiques, sachant que l'économie libérale est celle des plus répandue avec la politique mondiale de l'ère actuelle.

Il est le décideur de toutes actions, Car rien n'échappe à cette sphère des valeurs en « monnaies », rien n'échappe à son emprise dans tous les domaines ; particulièrement les études urbaines. Rappelons que la gentrification implique un **réinvestissement** dans le bâti ancien dégradé ; ce qui va nous poussé à poser des questions :

- ◆ Qui va investir pour la réhabilitation ?
- ◆ Comment gérer cet investissement dans le temps ?
- ◆ Comment procéder pour atteindre les objectifs rentables des investisseurs ?
- ◆ Et respecté les objectifs de la stratégie globale, telle que l'équité sociale, la sécurité, et la protection des ressources naturelles ?

L'économiste est au centre de la manœuvre, ainsi que dans la gestion du projet dans le temps. Le rôle de l'économiste est décisif dans l'atteinte des objectifs économiques ; c'est-à-dire qu'il apporte a chaque situation (inattendue ou attendue), les faces rentables ; ceci tout au cours de la réalisation du projet (sachant une stratégie flexible, c'est-à-dire une économie souple qui s'adapte et réussit).

Nous citons le cas de Marrakech (Maroc), dans la question de gentrification : les acteurs producteurs³ de la gentrification, sont les agences immobilières, et les entreprises de rénovations ; chaque partie est motivée par l'enjeu financier, et sans le rôle d'un économiste stratège, aucun aboutissement profitable n'aura vu le jour.

³ Thuy-Van Nguyen et Isabelle Schoepfer , « Les producteurs de la gentrification », Etude de terrain : LA GENTRIFICATION DANS LA MEDINA DE MARRAKECH, Corpus de textes , AVRIL 2008, UNIVERSITE DE NEUCHATEL • INSTITUT DE GEOGRAPHIE, Espace Louis-Agassiz 1 • CH – 2001 Neuchâtel.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

1. Gentrification : stratégie des politiques urbaines.

« Pour notre travail de terrain, il nous semblait plus judicieux de se pencher sur les acteurs privés. En effet, par rapport à un processus comme la gentrification, qui implique notamment des rénovations de bâtiments et des transactions, les acteurs privés ont une réactivité plus forte, car ils ont la motivation financière que l'acteur public n'a pas »⁴.

➤ **Le politique :**

Et quel est la part de la politique, dans les mutations d'un quartier ancien ?

La part d'intervention du politique reste pointue, car toute opération ou action sur le terrain, doit être accordée par le décideur. Il est vrai qu'il n'y a plus de prise de décision centralisée et pragmatique comme à la planification traditionnelle, mais le politique est toujours un acteur qui a le pouvoir de sentence, certes non exclusif. C'est-à-dire, qu'il a le droit de faire et de dicter sans concertation ni participation des acteurs ; mais dans les temps présents (en sorte ce qui définit l'urbanisme actuel ou le projet urbain), il est soumis à des consensus, et donc au consentement du plus grand nombre d'acteurs, et de l'agrément de tous.

Il s'agit de retrouver le juste milieu qui satisfait la grande majorité ; le politique joue le rôle de **l'ordonnateur, régulateur** ; il mettra des limites à ne pas dépasser. Les opérations, les intervenants doivent être bien organisés dans le système qui guidera les processus de changement au processus de « la gentrification ».

La manière de faire a aussi évolué vers de nouvelles méthodes pour l'adhésion, comme les spécialités de marketing, de management... afin d'aboutir à la décision confortable à laquelle adhère la plupart des concernés.

➤ **L'architecte :**

La gentrification intervient sur le côté architectural sur des immeubles, et bâti ancien dégradé, sachant que cet immeuble ancien avait un caractère et un style propre à une période de l'histoire, et à la culture des lieux ; construit par des matériaux spécifiques.

Le phénomène s'il est spontané peut **engendrer des pertes considérables** dans le cachet original de l'architecture locale. Car l'arrivée des classes aisées dans les vieux tissus, implique systématiquement l'avènement d'un nouveau mode de vie et une nouvelle manière

⁴ Ibid., p7.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

1. Gentrification : stratégie des politiques urbaines.

de rénovation, d'où l'utilisation de nouveaux matériaux, ce qui produit de nouvelles dynamiques conceptrices d'un nouvel environnement.

Ceci apparaît en général, en dehors des spécificités du contexte culturel d'étude et du niveau d'instruction des Gentrifieurs (entre les : « salariés de la société de service », aux « hyper cadres de la mondialisation », aux « élites urbaines circulantes et globalisées », à la gentrification dans le tiers monde, telle que la « Fakrounisation »⁵ : (des gentrifieurs qui investissent dans le centre ville pour le caractère attractif de ce dernier, et créant des dynamiques à fort potentiel économique, et un environnement **hétéroclite**).

Le rôle de l'architecte reste primordial dans la manipulation des formes et du langage architectural. Par son rôle, il assure la continuité dans l'histoire. Ainsi que par les qualificatifs qui lui sont propres, il fait l'inventaire du cachet et le style ancien du bâtiment, et peut permettre sa redynamisation et rénovation dans une préservation du « génie des lieux », tout en laissant une part de créativité qui permet l'intégration de ces modes de vie nouveaux, ceux des gentrifieurs, et donc des empreintes qui marquent cette époque, que ce soit par les matériaux, les revêtements, et même les formes, intégrés dans les anciens lieux.

En somme c'est ce qui définit la patrimonialisation : « *le patrimoine est le fruit d'une construction à la fois sociale, politique et économique : le capital patrimonial d'une collectivité n'a d'existence qu'au travers de **projets et d'investissements** visant à le mettre en valeur et en scène. Le patrimoine n'existe qu'à travers un processus de **patrimonialisation** » (Guérin, 2001).*

 **Le manager :**

Dans le cas des travaux urbains, on aura besoin des deux types, car les étapes par les quels passent les démarches de projets, sont d'ordre stratégique à la base, et opérationnelles par la suite. « *Il s'agit de quelqu'un qui accroît la productivité et les profits de son entreprise, mais*

⁵ Des nouveaux riche de Ain Fakroun envahissent des pôles de trafic commerciale comme ein M'Lila, Lonama, apportant un style de construction qui consiste à des battisses de R+ » et plus, avec des balcons jamais utilisé, et des locaux en bas de l'immeuble a destination commerciale.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

1. Gentrification : stratégie des politiques urbaines.

aussi qui contribue à l'épanouissement de ses collaborateurs »⁶.il est aussi quelqu'un qui œuvre dans le domaine de management, sachant qu'il existe deux types de managements :

- Management stratégique
- Management opérationnel

D'un autre côté, si l'on revient à la question de gentrification, telle une politique urbaine stratégique ; il sera nécessaire de faire appel à un spécialiste du management, pour accompagner le processus à travers le temps, et mieux gérer l'investissement des Gentrifieurs.

Et comme nous l'avons expliqué dans le chapitre précédent, la gentrification urbaine, est une « régénération », et donc :

- ✓ REGENERATION SOCIALE,
- ✓ REGENERATION POLITIQUE,
- ✓ RELANCE ECONOMIQUE.

Ceci renvoie vers un **renouveau identitaire ; recréer l'identité (la redéfinir et/ ou la réaffirmer)**. Ce qui implique de plus en plus de disciplines à réinterroger le processus de gentrification, le politique qui doit par le droit qui lui y est attribué, ordonner le cadre législatif dans le quel on inscrit les opérations en relation avec la gentrification. Chacun dans sa discipline, apporte **sa contribution qui est fondamentalement à l'écoute des autres participants** ; pour aboutir ensemble, au consensus au grès du plus grand nombre d'acteurs.

- **Gentrification concept à plusieurs échelles.**

D'un autre côté, la complexité de l'urbain contemporain, oblige toute analyse urbaine, à avoir une vision globaliste sur tout le territoire. Ainsi si l'on admet que la gentrification est un concept véhiculé par les sphères de la mondialisation, il sera nécessaire de comprendre la composition non simpliste de cette notion, et de l'interpréter d'abord dans son cadre multidisciplinaire, et fondamentalement selon plusieurs échelles : *« la gentrification doit toujours s'analyser à différentes échelles (de l'immeuble jusqu'à la ville entière), afin de mettre en valeur les différentes composantes du processus (explications locales et plus*

⁶ Encyclopédie Larousse

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

1. Gentrification : stratégie des politiques urbaines.

globales). C'est en croisant ces différentes composantes que l'on peut parvenir à décrire pleinement la gentrification »⁷.

L'acte urbanistique dans les temps contemporains, veut que les stratégies soient globales, elles doivent considérer toutes les échelles, du bâtiment dans le quartier jusqu'à la politique nationale, et même jusqu'aux échanges internationaux.

A chaque échelle, l'apport à la gentrification a des aspects, et un sceau dans le quel s'inscrit l'idée de la stratégie globale. Au final toutes les échelles doivent faire l'objet d'un travail coordonné, hiérarchique, et harmonieux.

D'abord à l'échelle du bâtiment, l'analyse de la gentrification, renvoie vers l'état de l'immeuble, ces caractéristiques architecturales, son identité architectonique, et la réhabilitation selon quelle unité ; *« A l'échelle de l'immeuble ou de l'îlot on peut expliquer la gentrification par la qualité sous-exploitée de son parc de logement : leur taille, leur état, leur intérêt architectural, eu égard à leur ancienneté sont des facteurs essentiels du développement du processus »⁸*

Dans un second temps, l'analyse de la gentrification, se fait au niveau du quartier ; par les dynamiques engendrées par les pouvoirs politiques à inciter des couches plus ou moins aisées à investir dans ces morceaux de ville. *« A l'échelle du quartier (quelques îlots, jusqu'à l'arrondissement pour Paris) on peut expliquer la gentrification par l'intervention étatique ou municipale en terme d'encouragement au renouvellement urbain, (sous différentes formes : plan de sauvegarde et de mise en valeur pour le cas du Marais, subventions à la réhabilitation, politique de démolition-reconstruction). Mais on peut l'expliquer aussi à cette échelle par la situation du quartier dans la ville (en terme d'accessibilité au réseau de transports mais aussi aux emplois qualifiés - attrait du quartier pour les classes moyennes supérieures - ou non qualifiés - rejet du quartier pour les classes inférieures ; en terme de*

⁷ « La gentrification du Marais : 40 ans d'évolution de la population et des logements », Mémoire de maîtrise (2004) sous la direction de Martine Berger et Yvan Chauviré (CNRS/Ladyss), Université Paris I Panthéon-Sorbonne, p 265.

⁸ Ibid.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

1. Gentrification : stratégie des politiques urbaines.

centralité, de proximité géographique avec des quartiers traditionnellement plus bourgeois »⁹.

D'un autre côté, il y a l'échelle globale. Enfin, la gentrification doit s'analyser à l'échelle du système universel, par les politiques de rivalité entre les villes « labellisation » pour vendre l'image de la ville, et encaisser par la suite la convergence des hommes et donc des capitaux ; cet esprit de commercialisation à l'échelle internationale est une facette de la gentrification qui il ne faut pas nier.

A travers les différents points cités de la gentrification, on adopte le constat suivant : la gentrification est un concept complexe il touche par son étalement différents domaines et son explication ne peut pas se faire sans la définition de son apport à plusieurs échelle du micro au macro.

1.5. Gentrification et le rapport avec l'économie internationale et la mondialisation.

L'apparition de la gentrification était à Londres, décrite par un processus d'appropriation du centre, par des populations de classes moyennes et supérieures, qui avaient peuplé les quartiers anciens aux conditions socio-économiques défavorables ; comme nous l'avons détaillé dans le premier chapitre ; mais plus tard cette notion s'est réformée, pour enseigner aux politiques urbaines contemporaines, des méthodes pour la régénération urbaine, et des stratégies de redynamisation des tissus anciens, afin de leurs permettre d'intégrer les sphères de l'économie mondiale internationale.

Le statut des anciens centres, après l'époque dite moderne, et les mouvements progressistes, été amoindri. Car les ateliers artisanaux, et les corps des métiers auparavant sur place, n'avaient plus d'importance ; avec l'avènement des usines, et des constructions en béton, les populations se sont filés vers les barres, et cherchaient à intégrer des emplois qui

⁹ Ibid.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

1. Gentrification : stratégie des politiques urbaines.

vont avec les formes de la vie moderne ; ce qui a aidé à muséifier les anciens centres ; ils ont perdu beaucoup de leurs authenticités, leurs viabilités, ainsi que de leurs **revenus**.

L'apport de la mondialisation à cette réalité a donné une nouvelle chance aux centres anciens. Car l'ouverture des tendances et des cultures, a fait réagir les identités locales, comme moyen de protection, et de reconnaissance de soit ; ce qui a participé à aider les anciens centres, pour se réapproprier le rang qui leur a été égaré ; le retour vers les styles et la composition urbaine, a renvoyé les projecteurs sur les vieux tissus ; et la gentrification était une parmi les formes de cette reconquête.

Dans l'économie mondiale (système libéral), les logiques des relations dans les dynamiques des tissus urbains, sont primordialement soumises à des intentions de profit ; la version des sociétés vers la consommation, donnait à l'élément économique un appui décisif dans les logiques d'interventions, que ce soit par rapport aux ambitions individuelles ou sociétales. Sachant que la définition de la gentrification comme politique urbaine, correspond à ce raisonnement ; car le réinvestissement des centres anciens, vise tout d'abord, le recueil de beaucoup de fonds, à l'avantage des acteurs privés concernés, avant de se soucier et réfléchir au développement de la société, et à la question d'identité.

Autrement dit, la survenue de cette mondialisation libre et internationale, impose à chaque élément dans la ville une capacité pour se rémunérer afin d'assurer sa vivacité et sa pérennité. Spécialement le vieux bâti dégradé et dévalorisé, fallait trouver un essor pour sa relance ; la muséification n'apporte rien sur ce plan, et la réflexion est tournée à partir de là, vers la logique de stratégie fructueuse et intelligente, pour revaloriser un vieux tissu contenant une identité, au quel des sociétés entières se réfèrent.

Sachant que : « *dans un triple contexte de restructuration des économies capitalistes, de concurrence inter-villes et de diffusion des nouvelles théories. Du développement économique local, en recourant parfois pour cela à des opérations de constructions neuves – auxquelles fait référence l'expression récente de newbuild, Gentrification* »¹⁰ ; les villes du monde entier, sont rentrées dans une compétitivité afin d'accéder au degré de labellisation, et donc de vente de l'image de la ville, ce qui permettra

¹⁰ Jean-Yves AUTHIER, Catherine BIDOU-ZACHARIASEN, La gentrification urbaine, espace et société, n°132-133,05-2008.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

1. Gentrification : stratégie des politiques urbaines.

de gagner tant de fonds, pour pouvoir progresser, et assurer le développement des sociétés aisément, à l'air de l'époque.

Le retour vers les centres anciens, connaît un grand succès ; les questions d'identités, pour la promotion des villes, les investissements privés, le partenariat privé/public, la composition urbaine..., d'ailleurs, en somme ce sont tous des éléments de la démarche de projet urbain ; au même temps ces derniers encouragent la gentrification ; car son apparition redonne un **souffle économique** aux quartiers anciens.

Elle [gentrification] décharge l'état des frets des opérations de redynamisation (réhabilitation, rénovation, restauration...) ; les gentrificateurs (les investisseurs dans les centres) sont prêts à déboursier une partie de leurs capitaux, dans la réordonnation du cadre physique. Sans oublier qu'un réinvestissement dans un ancien quartier implique systématiquement, de nouveaux postes d'emplois, peu importe le domaine, l'essentiel est qu'il y est en parallèle de la redynamisation du cadre physique, une réanimation dans les activités existantes ; et donc des catégories sociales, trouvent d'où se ravitailler, et à s'intégrer dans l'urbanité de la ville.

Une politique de gentrification stratégique et/ ou incitée, saura profiter de cet investissement pour revivifier les quartiers, dans un registre à caractère identitaire, toujours en favorisant une patrimonialisation des lieux, sans compromettre aux intérêts des investisseurs.

1.6. Le gentrification : politique urbaine perspicace, clairvoyante, sollicitée.

Le stade d'évolution au quel nous sommes arrivés dans les temps contemporains, donne aux différents domaines une complexité inédite ; car les problèmes sont chevauchés sur plusieurs disciplines, et les résolutions doivent être réfléchis à l'échelle globale, et concerté par le plus grand nombre d'acteurs.

Dans le domaine des études urbaines, l'enjeu est d'assurer la pérennité des territoires. Les stratégies de la ville ambitionnent la « renaissance urbaine » de certaines parties de la

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

1. Gentrification : stratégie des politiques urbaines.

ville. Qui sont en continuelle dégradation, (à cause des raisons des moyens de locomotions, du bâti incommode, de la pollution...) ; et parfois cela est complexe car les éléments et acteurs à mettre en scène sont nombreux, et en majorité du temps distincts ; même que les stratégies réussites dans un territoire peuvent être voué à l'échec ailleurs ; autrement dit l'urbanisme est une discipline qui incite à l'étude de cas, car chaque contexte est distinct.

Toutefois, l'universalisation et l'époque où le monde est rentré dans un seul système, à rendu plusieurs idées et théories exportables par tout ailleurs. La gentrification comme politique urbaine vient au niveau de cette conjoncture, pour l'élaboration d'une stratégie urbaine de « revitalisation » des anciens centres délabrés, mais avec des temporalités et des facettes propres à chaque contexte ; elle tend à établir la convergence d'intérêts pour le plus grand nombre d'acteurs, tout en favorisant le partenariat Public / privé, et infligé aux pouvoirs publics le rôle de régulateur et de gestionnaire stratégique de l'action urbaine ; afin d'assurer la durabilité des ressources patrimoniales.

Ces actions sur le centre et les vieux tissus, liées à la gentrification ne sont pas sans critiques, puisque les gentrificateurs veulent aussi imposer leurs intentions qui ne sont pas forcément de bien conserver du patrimoine, cela soit la tâche lourde de la manœuvre à suivre pour un projet urbain de patrimonialisation.

Le plus important est de regarder la vérité en face, puisque le patrimoine urbain par tout au monde, face à l'époque moderne et les actions contemporaines est en continuel effondrement ; il perdure sans stratégie suffisante pour trouver les sources de son financement, alors que la gentrification est une occasion favorable pour encaisser les financements suffisants et incessants pour veiller à la durabilité et la pérennité du patrimoine urbain.

Les états ayant sollicités cette stratégie de politique urbaine, connaissent le devenir de leurs villes et centres villes ; ils se sont précipités à **mettre en œuvre des systèmes de récupération tel que favoriser les dynamiques économiques**, et incité l'intérêt des investisseurs privés en vers les territoires en déclin ; pour un détournement de la situation d'éboulement du patrimoine, et telle est la politique urbaine de « gentrification ».

Conclusion :

En conclusion, les centres anciens à l'heure actuelle vivent une renaissance. L'enjeu patrimonial devenu essentiel pour les projets de développement. Incontestablement, le cadre politique et économique engagé pour gérer cet ensemble est lui aussi touché par cette régénération dans les stratégies et les opérations mises en œuvre.

La financiarisation des projets urbains en général dans les villes, et particulièrement dans les vieux centres sont soumis des réflexions pour assurer : **ressources / gestion / durabilité**. Autrement dit des **ressources financières durables** deviennent d'une nécessité souveraine. Le partenariat public/ privé est une solution indétournable, est la gentrification s'inscrit dans cette optique. Sous réserves de quelques conditions tel que : la participation et **l'adhésion sociale, la concertation entre les acteurs, le pilotage politique, c'est-à-dire en conformément aux principes de la démarche du projet urbain.**

La gentrification est une manœuvre politique et économique, sa réussite est conditionnée par l'étude approfondie des dynamiques surgies dans les centres villes, pour l'assimilation des contextes particuliers, pour un agissement convenable et stratégique pour le futur des villes et des cœurs des villes.

Et cela rentre directement dans le contexte de la ville négociée¹¹, il s'agit de durabilité et de financiarisation ; et d'autre part, à travers la mobilité croissante de l'argent et des hommes relative à cette époque, « La Notion de gentrification a fini par décrire un processus aussi inéluctable que positif de «Revitalisation » des centres-villes» (Slater, 2006)¹² ; une mobilité qui est proportionnellement augmentée par le taux de rentabilité et donc une opportunité considérée pour prendre en charge le patrimoine financièrement.

¹¹ Thierry Theurillat., La ville négociée : entre financiarisation et durabilité, Groupe de recherche en Economie territoriale (GRET), Institut de Sociologie, Université de Neuchâtel, Suisse

¹² Anne Clerval Et Antoine Fleury, «POLITIQUES URBAINES ET GENTRIFICATION. UNE ANALYSE CRITIQUE A PARTIR DU CAS DE PARIS », L'Espace Politique [En ligne],8|2009-2, Mis en ligne le 15 Novembre 2009. URL:<http://espacepolitique.revues.org/index1314.html>

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

**2. Gentrification : Rapport aux centres anciens,
et impact sur le patrimoine urbain.**

2.2. Patrimonialisation et gentrification :

La gentrification phénomène spontané ou politique urbaine ? Comme nous l'avons sillonné dans le chapitre précédant ; cette notion était longtemps considérée comme exclusivement anglaise, telle qu'elle a apparue dans les années soixante, elle s'est spontanément généralisée au centre de Londres. R. Glass (1963). Quant à cette époque elle connaît un véritable accroissement et une propagation forte dans différents pays. Avec de nouveaux facteurs de résurgence, de nouvelles conséquences et surtout un cadre juridique favorable et spécifique à chaque territoire.

La gentrification aujourd'hui suscite de plus en plus des débats, selon les contextes d'études et les politiques locales. Et les propos divergent dans l'interprétation, dans les actions sur le terrain, et dans le cadre juridique dans lequel elle est inscrite. Tout cela nous a amené à vouloir dénicher ses dessous c'est-à-dire les démarches et les opérations menées sur l'ancien bâti (lieu où se déroule le phénomène), dû à cet avènement, confirmer par de nouveaux locataires, ou alors de nouvelles pratiques dans le tissu en question mais surtout certifier par les changements aperçus sur le bâti.

Sachant que les tendances de l'urbanisme moderne, particulièrement la perception de la ville aujourd'hui ; telle qu'elle est saisie dans la démarche du projet urbain, se préoccupe par la culture des lieux et les racines de la ville en question. Parmi les objectifs de la démarche : considérer les mutations spontanées : quelles résultent des transformations sociales, ou des pouvoirs publics ; tout en ayant l'ambition de valoriser l'histoire locale, et de signer le passé distinctif du lieu : « *Il ne s'agit donc pas de "muséifier" le patrimoine ancien mais bien de le réutiliser dans la création d'un nouvel espace perçu comme riche en significations* » (Van Criekingen, 1996, p: 209).

C'est-à-dire le génie de la sauvegarde au sens large ; veille à ce que les manœuvres de l'action d'urbanisme s'inscrivent dans une stratégie de réappropriation de l'identité singulière de la ville ; autrement dit : **dans des projets de patrimonialisation**. Rajoutant que des études comme ceux de Anne Clerval définissent la gentrification comme suit : « **La gentrification** est une forme particulière d'embourgeoisement qui touche les quartiers

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

**2. Gentrification : Rapport aux centres anciens,
et impact sur le patrimoine urbain.**

populaires centraux et s'accompagne de la réhabilitation de leurs logements, dans le cadre de la patrimonialisation de l'espace urbain»¹.

Naturellement la difficulté pour assurer une durabilité du patrimoine, principalement dans sa prise en charge financière, a conduit les gestionnaires de la ville à réfléchir stratégiquement ; c'est-à-dire : pourquoi pas l'investisseur privé en partenariat avec les pouvoirs publics, si le privé s'y intéresse. Afin de provoquer cette intention les politiques concernées créent le cadre juridique adéquat, pour mettre en marche des projets pour le processus de patrimonialisation ; et la gentrification comme politique incitée rentre directement dans ce sseau. Sachant que la démarche du projet urbain est le moyen et la méthode appropriée pour la concrétisation et l'activation du processus. Voir (schéma 03).

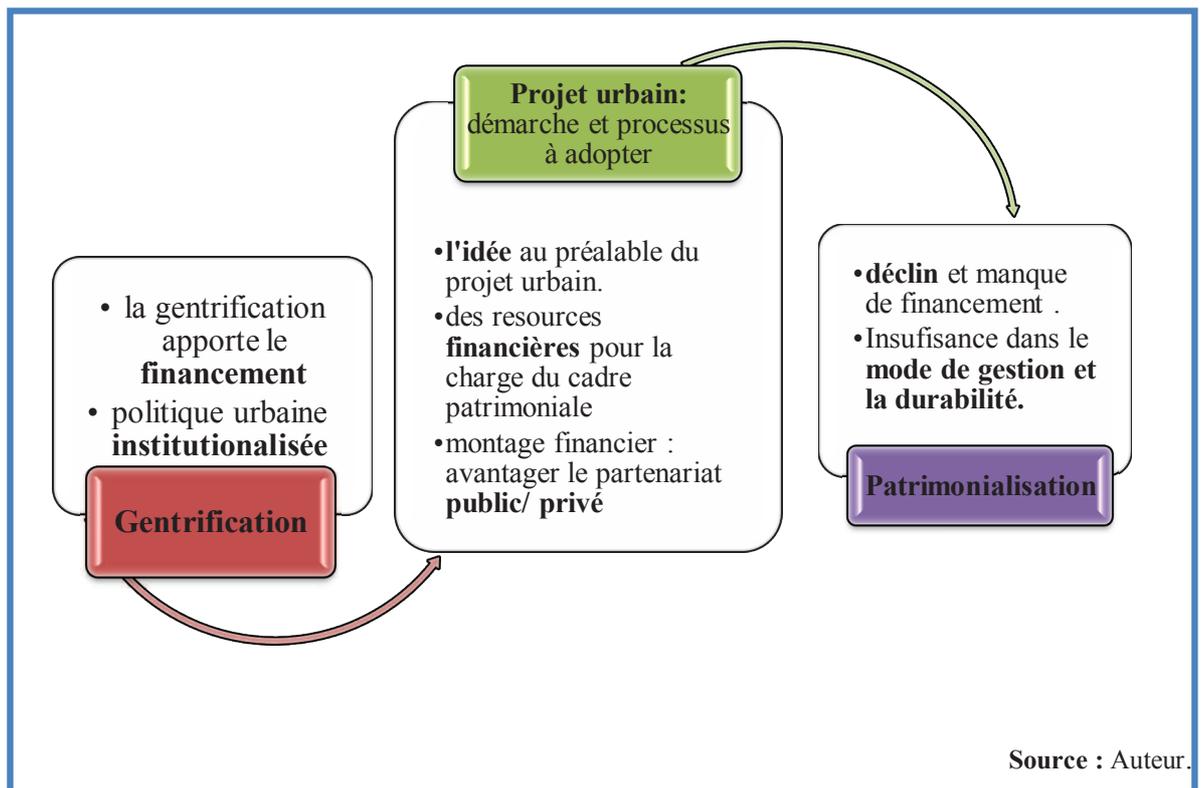


Schéma N°04 : La gentrification et son apport à la patrimonialisation s'appuyant sur la démarche de projet urbain.

¹ Anne Clerval Et Antoine Fleury, «POLITIQUES URBAINES ET GENTRIFICATION. UNE ANALYSE CRITIQUE A PARTIR DU CAS DE PARIS », L'Espace Politique [En ligne],8|2009-2, Mis en ligne le 15 Novembre 2009. URL:<http://espacepolitique.revues.org/index1314.html>

2. LA GENTRIFICATION : rapport aux centres anciens et impact sur le patrimoine urbain.

Actuellement le patrimoine est l'objet d'étude privilégiée dans toutes les disciplines, face à une mondialisation importune, le retour vers la prospection dans les racines s'est fait instinctivement en force. Sachant que le patrimoine est un bien collectif au quel chaque génération a le droit d'y rajouter son bien ; *« Un peuple a toujours besoin de faire appel à son passé pour assurer la continuité d'une identité qui évolue avec le temps. Le passé qui se perpétue constitue les fondements de patrimoines qui se transmettent de génération en génération. Il permet à celle d'aujourd'hui de se situer dans ce continuum temporel et de se retrouver face aux mutations. Il est un élément de stabilité dans un monde en évolution rapide »*¹.

A l'échelle de la ville, le patrimoine est représenté par le centre historique « ancien » ; ou le vieux tissu dans la ville, celui fait de formes et de tracés antérieurs, ainsi que de monuments historiques et d'espaces publics qui datent des périodes passées ; c'est aussi une ambiance et une perception des pratiques quotidiennes dont les quelles les habitants se reconnaissent, *« le patrimoine est ainsi un assemblage, de données et de perceptions, individuelles et collectives »*².

Mais avec les mutations survenues dans les villes, les tissus anciens égarent leurs authenticités, pour différents raisons :

- Les mutations sociales,
- Les nouveaux modes de vie,
- Les nouvelles politiques de développement,
- La propagation de la société consommatrice,
- L'impact de développement technologique.

« les villes sont en effet soumises à une pression énorme sous l'effet des phénomènes actuels : exode rural, mobilité, mouvance des exploitations industrielles... Que dire alors des centres historiques, petits morceaux de villes qui en porte l'histoire et le passé englobé dans

¹ Patrimoine urbain et coopération internationale, Isabelle LONGUET, P1.

² Idem.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

**2.Gentrification : Rapport aux centres anciens
et impact sur le patrimoine urbain.**

des tissus multiformes et grandissants ? »³, les centres anciens sont face à une tourmente décisive, les stratégies irréversibles et centralisées ne sont plus efficaces, et l'avenir s'annonce incertain. Ceci nous renvoie vers la Question suivante :

❖ Quel future pour les centres anciens ?

Comment vivent-ils ? Et qu'est-ce qu'il advient au cœur de ces tissus ? C'est des questions qui font aujourd'hui la problématique de la ville, et occupent l'esprit de toutes les politiques du monde ; ainsi que tous les intervenants sur la ville.

Malgré les contextes distincts des villes, nous pouvons dire qu'en général, les anciens **centres sont menacés de déperdition, et d'effacement de l'« identité urbaine »**⁴ ; ces morceaux de villes font malheureusement face à plusieurs difficultés ; notant que : le **financement des opérations** de rénovation sur ces parties de ville, soit une des actions des plus coûteuses, et ceci fait obstacle, pour assurer la pérennité de ces vieux tissus.

Particulièrement le cas des pays du sud « En voie de développement », où la dégradation a atteint dans quelques cas le sommet, à cause de plusieurs paramètres combinés et interdépendants, citons : la migration : « l'exode de population rurale » vers les immeubles du centre, « Oukalisation »⁵ en y apportant un mode de vie étranger à la vie urbaine ; le centre se retrouve avec une population qui y vit mais qui ne reconnaît pas sa valeur patrimoniale.

Alors s'il n'y a pas de stratégie adéquate qui scrute cet environnement urbain dans sa globalité, et qui soit consciente de tous les paramètres d'influences, ces centres se verront

³ Op.cit.

⁴ L'identité urbaine peut se définir comme le processus d'agencement et de structuration de l'ensemble des représentations que les différents groupes sociaux internes et externes d'une ville se font d'elle, de son passé, de son présent et de son avenir, et ceci à un moment donné de l'histoire. J-W. Lapiere complète cette définition en l'éclairant sur certains points : pour lui, l'identité désigne « non seulement ce qui fait l'identité d'un groupe, sa différence par rapport à d'autres groupes, un ensemble singulier de caractères propres, qui signifie, symbolise cette unité et cette différence, mais aussi la permanence de ce groupe dans le temps, à travers l'histoire, malgré tous les changements qui l'ont affecté. L'identité collective renvoie aux images par lesquelles le groupe se reconnaît un passé commun, le remémore, le commémore, l'interprète et le réinterprète » les identités urbaines, BLAISE GALLAND, In : culture, sous-culture et déviance convention romande de 3^e cycle de sociologie 2^e session, bulle, 24-26 Novembre 1993 Avec Michel Bassand.

⁵ On terminologie géographique on parle d'Oukalisation pour désigner le fractionnement d'une maison, abandonnée par ses propriétaires, qui les fractionne en logement pour plusieurs familles ou locataires (Tunisie)

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

**2.Gentrification : Rapport aux centres anciens
et impact sur le patrimoine urbain.**

anéantis. La pérennité de ces lieux, dépend autant des habitants, de leurs attentions, que de leurs activités, et leurs pratiques dans l'espace.

Toutefois, l'histoire de l'architecture et de l'urbanisme sont aussi des paramètres responsables de l'état actuel ; les conséquences données par la période moderne, et le nouveau mode de vie diffusé en cet âge de la ville, ont bouleversé l'ordre régnant auparavant, les habitants originaires dépeuplés... Et le centre qui était le symbole d'une histoire, commençait à devenir objet de toutes les convoitises.

En parallèle à cette réalité, un phénomène apparaît ! La gentrification qui désigne : *« la notion de gentrification a fini par décrire un processus aussi inéluctable que positif de « revitalisation » des centres-villes (Slater, 2006) »*⁶. Elle est entrain d'être adoptée pour les politiques urbaines, dans les tissus anciens presque partout dans le globe, avec des manœuvres distinctes selon chaque cas ; les contextes sont différents mais les difficultés se ressemblent, même pour les centres historiques de nos pays, d ; mais aucune analyse précise dans le cas de l'Algérie n'a été menée dans ce sens.

Il existe des dynamiques économiques remarquables, qui squattent les centres actuellement. Des temporalités différentes, selon les contextes (physiques « l'urbain », et culturelles), les centres anciens deviennent sur convoités , c'est **le retour vers les centres** ; *« Le terme embourgeoisement s'est édulcoré avec le temps, et les nouvelles problématiques sur les bouleversements de la ville centre sont aujourd'hui réunies dans le concept de gentrification »*⁷ ; toutefois , ces mutations occasionnant un enrichissement étendu, donc elles doivent être considérées comme une opportunité considérable ; pour le devenir de ces centres anciens, en matière de prise en charge financière.

Il ne faut pas oublier que le système de globalisation⁸ appuie des projets de rentabilité et de développement dans des secteurs de services ; pour cette raison, nous constatons que

⁶ Anne Clerval et Antoine Fleury, « Politiques urbaines et gentrification, une analyse critique à partir du cas de Paris », L'Espace Politique [En ligne], 8 | 2009-2, mis en ligne le 15 novembre 2009, Consulté le 10 mai 2010. URL : <http://espacepolitique.revues.org/index1314.html>.

⁷ LA GENTRIFICATION DU MARAIS : QUARANTE ANS D'EVOLUTION DE LA POPULATION ET DES LOGEMENTS, Alexandre Djirikian, Université Paris I, Maîtrise de Géographie, Sous la direction de Martine BERGER et d'Yvan CHAUVIRE, juin 2004, p5.

⁸ In : Microsoft, Encarta, 2009. Microsoft Corporation. « Politique action d'étendre (quelque chose) à une échelle internationale. la globalisation de l'économie et des échanges ».

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

**2.Gentrification : Rapport aux centres anciens
et impact sur le patrimoine urbain.**

partout au monde des conversions se révèlent dans ces morceaux de ville « vieux tissus » ;
entre autre dans le renouveau des politiques urbaines, des modes de vie, et dans les
changements aperçus dans le vieux bâti :

*« La transformation des centres-villes a pris aujourd'hui une ampleur considérable dans
toutes les villes du monde. De nombreux points communs peuvent être relevés :
Réhabilitation de l'habitat, nouveaux usages et nouveaux styles de vie, politiques urbaines
renouvelées »⁹.*

Ce qui est conséquent aux nouveaux systèmes économiques et politiques émergent de
l'universalisation certes, mais force est de reconnaître que : **l'explication donnée à la
gentrification s'inscrit directement dans ce sceau.**

Parallèlement par tout ailleurs, des projets de **patrimonialisation** sont sollicités par les
politiques urbaines aujourd'hui, s'appuyant sur le mouvement de capital dans ces territoires
pour la préservation du patrimoine urbain.

Le patrimoine est réfléchi dans les nouvelles stratégies de développement, il est soumis à
des intérêts collectifs, mais aussi sociale, politique, et économique ; et le processus de
patrimonialisation s'inscrit dans cette parenthèse.

⁹ Antoine Fleury, « Bidou-Zachariasen C. (dir.), 2003, Retours en ville - des processus de "gentrification"
urbaine aux politiques de "revitalisation" des centres, Paris, Descartes et Cie, collection "Les urbanités", 267
p. », Cyberge, Revue de livres, mis en ligne le 26 mai 2003, modifié le 13 décembre 2006.
URL : <http://www.cyberge.eu/index835.html>. Consulté le 14 novembre 2009.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

**2. Gentrification : Rapport aux centres anciens
et impact sur le patrimoine urbain.**

2.1. La patrimonialisation définition du concept :

La patrimonialisation est un concept qui veut dire : « *le fait de donner un caractère patrimonial* »¹ ; il s'agit de faire valoir à un objet sa valeur prestigieuse de « patrimoine » ; néanmoins, l'œuvre du processus de patrimonialisation dans le domaine des études urbaines est beaucoup plus complexe que la définition simpliste citée ci-dessus.

L'enjeu du patrimoine avait pu retrouver le rang qui lui est digne avec la tendance culturaliste ; les pensées sur le devenir des villes ont poussé les réflexions vers le patrimoine urbain ; Ainsi que l'apport de la patrimonialisation dans les grands projets de développement.

Les nouveaux concepts, tels que la patrimonialisation sont des fruits d'un nouvel ordre imposé par l'universalisation. c'est -à-dire que l'objet patrimonial est soumis à des enjeux politiques et économiques imposés par le nouveau système mondial ; autrement dit, le patrimoine est un point qui fait converger des intérêts (culturel , politique, social, économique) ce qui à amené les politiciens et les spécialistes à cultiver ces intérêts pour conduire les groupes sociaux vers l'adhésion: « *Cependant cette patrimonialisation revêt un caractère sélectif ; prioritairement pour le patrimoine qui « polarise » des intérêts collectifs* »².

Et des polémiques actuellement tournent autour de la patrimonialisation ; on y trouve les tenants de la durabilité, qui approuvent le processus, ceux qui affirment que la patrimonialisation est survenue dans une conjoncture, où le risque de perdre toute trace du patrimoine est probable ; et que la construction de processus de patrimonialisation est nécessaire pour sa pérennité. Nécessitant une prise en charge motivée, cela ne peut se faire sans l'investisseur motivé.

¹ <http://dictionnaire.reverso.net/francais-definition/patrimonialisation>, le 10 / 05 / 2011 à 20H00.

² <http://pro-urb.over-blog.fr/article-la-patrimonialisation-57778127.html> 26 SEPTEMBRE 2010? LA PATRIMONIALISATION;

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

**2. Gentrification : Rapport aux centres anciens
et impact sur le patrimoine urbain.**

« En fin de compte, la patrimonialisation est la forme « primordiale » et pratique pour asseoir un « ordre » sur la base d'une admission (et d'adhésion) à des valeurs références du moins sur le plan de l'identité locale ou nationale »³.

En parallèle, existe ceux qui critiquent la patrimonialisation, pour dire qu'elle sert beaucoup plus les intérêts économiques et politiques, plus que le patrimoine lui-même. Ce point renvoie au comité de pilotage décisionnel à maintenir la barre du milieu, il peut toujours y avoir un compromis entre les différents acteurs.

La muséification pour rappel se trouve aujourd'hui dans les registres démodés, puisqu'elle n'arrive pas à suivre la gestation du monde actuel ; *« La muséification permet souvent de construire un registre de référents symboliques à fonctionnariser lors des crises identitaires. Dans tous les cas de figure la muséification ne peut être un adjuvant dans le parcours **développementiste** dont les enjeux sont d'ordres économiques, sociaux et même culturels »⁴.*

A partir de la patrimonialisation est un enjeu d'intérêt majeur pour le devenir des villes, le processus approche la préservation du patrimoine avec une réflexion contemporaine qui évoque la stratégie plus que la finalité, elle va de paire avec les démarches contemporaines de l'urbanisation, tel que le projet urbain : *« Ainsi, la patrimonialisation s'emploie à « inventer » le patrimoine. Au-delà des enjeux « ontologiques », existentiels ou essentiels, il devient un facteur d'appui au développement socio- urbain, à l'économie urbaine et développement local »⁵.*

³ Op.cit.

⁴ Idem.

⁵ Idem.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

**2. Gentrification : Rapport aux centres anciens,
et impact sur le patrimoine urbain.**

2.2. Patrimonialisation et gentrification :

La gentrification phénomène spontané ou politique urbaine ? Comme nous l'avons sillonné dans le chapitre précédant ; cette notion était longtemps considérée comme exclusivement anglaise, telle qu'elle a apparue dans les années soixante, elle s'est spontanément généralisée au centre de Londres. R. Glass (1963). Quant à cette époque elle connaît un véritable accroissement et une propagation forte dans différents pays. Avec de nouveaux facteurs de résurgence, de nouvelles conséquences et surtout un cadre juridique favorable et spécifique à chaque territoire.

La gentrification aujourd'hui suscite de plus en plus des débats, selon les contextes d'études et les politiques locales. Et les propos divergent dans l'interprétation, dans les actions sur le terrain, et dans le cadre juridique dans lequel elle est inscrite. Tout cela nous a amené à vouloir dénicher ses dessous c'est-à-dire les démarches et les opérations menées sur l'ancien bâti (lieu où se déroule le phénomène), dû à cet avènement, confirmer par de nouveaux locataires, ou alors de nouvelles pratiques dans le tissu en question mais surtout certifier par les changements aperçus sur le bâti.

Sachant que les tendances de l'urbanisme moderne, particulièrement la perception de la ville aujourd'hui ; telle qu'elle est saisie dans la démarche du projet urbain, se préoccupe par la culture des lieux et les racines de la ville en question. Parmi les objectifs de la démarche : considérer les mutations spontanées : quelles résultent des transformations sociales, ou des pouvoirs publics ; tout en ayant l'ambition de valoriser l'histoire locale, et de signer le passé distinctif du lieu : « *Il ne s'agit donc pas de "muséifier" le patrimoine ancien mais bien de le réutiliser dans la création d'un nouvel espace perçu comme riche en significations* » (Van Criekingen, 1996, p: 209).

C'est-à-dire le génie de la sauvegarde au sens large ; veille à ce que les manœuvres de l'action d'urbanisme s'inscrivent dans une stratégie de réappropriation de l'identité singulière de la ville ; autrement dit : **dans des projets de patrimonialisation**. Rajoutant que des études comme ceux de Anne Clerval définissent la gentrification comme suit : « **La gentrification** est une forme particulière d'embourgeoisement qui touche les quartiers

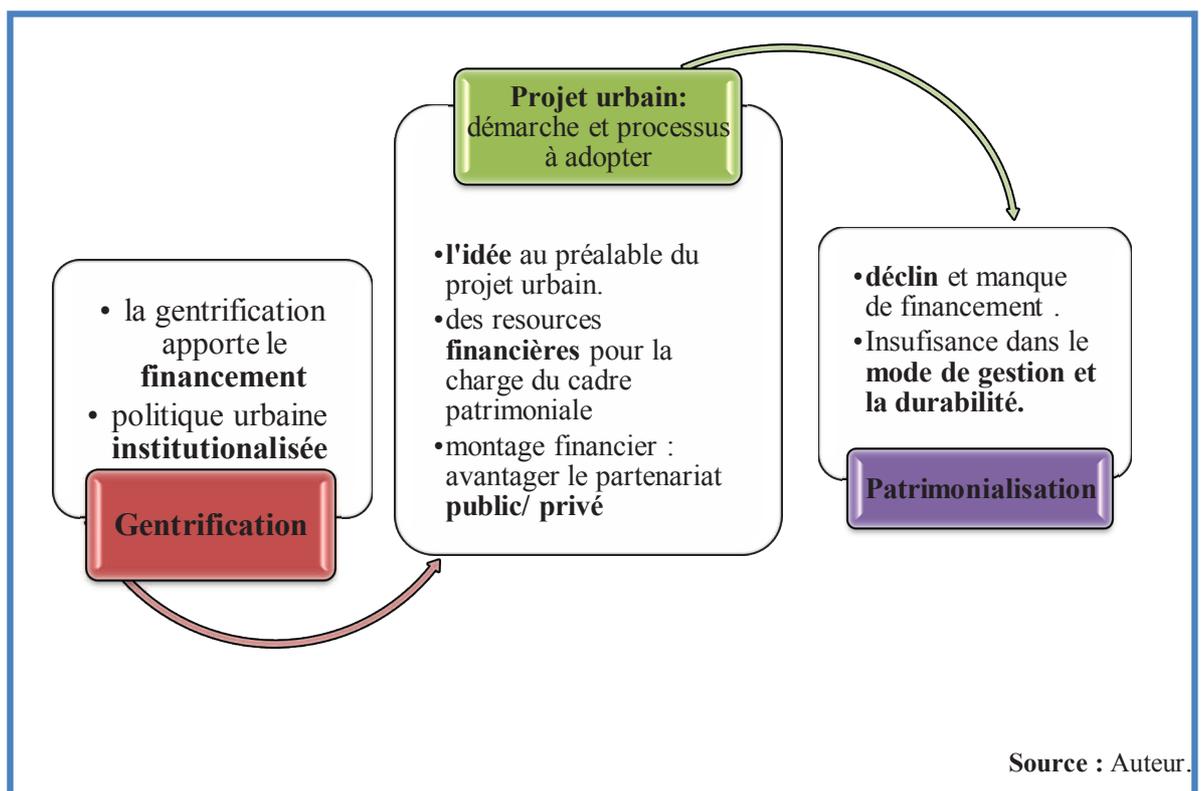
Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

**2. Gentrification : Rapport aux centres anciens,
et impact sur le patrimoine urbain.**

populaires centraux et s'accompagne de la réhabilitation de leurs logements, dans le cadre de la patrimonialisation de l'espace urbain»¹.

Naturellement la difficulté pour assurer une durabilité du patrimoine, principalement dans sa prise en charge financière, a conduit les gestionnaires de la ville à réfléchir stratégiquement ; c'est-à-dire : pourquoi pas l'investisseur privé en partenariat avec les pouvoirs publics, si le privé s'y intéresse. Afin de provoquer cette intention les politiques concernées créent le cadre juridique adéquat, pour mettre en marche des projets pour le processus de patrimonialisation ; et la gentrification comme politique incitée rentre directement dans ce sseau. Sachant que la démarche du projet urbain est le moyen et la méthode appropriée pour la concrétisation et l'activation du processus. Voir (schéma 03).



Source : Auteur.

Schéma N°04 : La gentrification et son apport à la patrimonialisation s'appuyant sur la démarche de projet urbain.

¹ Anne Clerval Et Antoine Fleury, «POLITIQUES URBAINES ET GENTRIFICATION. UNE ANALYSE CRITIQUE A PARTIR DU CAS DE PARIS », L'Espace Politique [En ligne],8|2009-2, Mis en ligne le 15 Novembre 2009. URL:<http://espacepolitique.revues.org/index1314.html>

Pour comprendre la notion de gentrification, il faudra sillonner plusieurs exemples. Car selon chaque pays, les politiques urbaines concernées adaptent leurs manœuvres. Dans ce chapitre le choix des exemples portent sur : Maroc « Marrakech », la France « Vieux Mans » pour la richesse patrimoniale dont elles sont reconnues, et afin de saisir sur le plan pratique et théorique cette notion et son influence sur le devenir du patrimoine. Nous allons citer les démarches suivies dans les deux pays, ainsi que toutes les manœuvres et les politiques urbaines faites en ce sens ; sachant que la dissimilitude dans les exemples, explique que les diversités culturelles, jouent un rôle important dans la manière du déroulement du processus « gentrification » :

« La gentrification prend néanmoins des formes partiellement spécifiques selon les contextes urbains. »¹

2.2.1. Maroc : un pays du Maghreb.

La politique marocaine a investi tôt dans le domaine du tourisme. En effet dans la médina de Marrakech ; et depuis la fin des années 1990 plusieurs opérations de médiatisation ont traité le sujet de réhabilitation des Riads² devant la place « Jemaa El Fna » au centre de la médina, (des constructions traditionnelles dans la médina de Marrakech) ; à cette période déjà le Maroc était le premier pays du Maghreb à avoir donné une possibilité aux opérateurs étrangers d'investir dans l'immobilier de la médina.

A noter que les conditions de vie dans le tissu de la médina n'étaient pas socialement confortables ; difficultés de circulation et manque d'intimité, les Marrakchis qui habitaient voulaient quitter leurs habitations pour s'intégrer à la nouvelle génération de logements (des quartiers modernes de la ville).

L'espace en question avant d'être réinvesti était bordé de revêtements peu soignés en tôle ou en plastique ; d'ailleurs, les restaurants existant à cet époque dans ce tissu, étaient peu esthétiques, non étoilés, ce qui signifiait visuellement l'aspect populaire des lieux, la pauvreté et le délabrement du bâti.

¹ Conférence, La gentrification de la Capitale de l'Europe – processus et politiques, Mathieu van Crielingen, 10 juin 2008, Lieu INRS-Urbanisation, Culture et Société.

² Le Riad est un type d'habitation dont le plan et les dispositions sont rigoureusement codifiés, où l'espace est totalement intériorisé : les façades intérieures en sont les façades principales. De vrais riads devraient dépasser plusieurs centaines de mètres au minimum avec un seul niveau et un jardin.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

**2. Gentrification : Rapport aux centres anciens
et impact sur le patrimoine urbain.**

Pour comprendre comment le processus de gentrification est devenu un projet pour la médina de Marrakech, d'abord cherchant qui sont les acteurs les plus actifs dans tout le marché ? Qui interviennent en amont de ce processus « gentrification » ?

D'après des études comme ceux de l'Institut de géographie de l'Université de Neuchâtel « étude de terrain » LA GENTRIFICATION DANS LA MEDINA DE MARRAKECH : deux acteurs « privé », sont sollicités : agence immobilière, et entreprise de rénovation, car ils sont les plus concernés par le parcours de la rénovation.

Plusieurs paramètres rentrent en jeu ; le marché de l'immobilier (hausse des pris selon l'offre et la demande), la rénovation car elle augmente la valeur du bien immobilier, en conservant l'aspect authentique de ce type d'habitation, le cadre juridique dans le quel

S'inscrit l'opération, ainsi que les acteurs privés tels que l'agence immobilière qui veillent au bon déroulement de tout le projet, car elle est le médiateur (achète l'immobilier, le rénove, le revend plus cher) entre les anciens habitants et les nouveaux habitants.

Les autorités concernées avaient comme stratégie, d'un côté la médiatisation : l'exemple de l'émission télévisée « capitale » diffusée sur M6 a déclenché un vrai coup de cœur pour ce type d'habitation « Riad », plus l'achat de riads par certains personnalité « Star » ce genre de Logement secondaire, pour usage personnel ; ainsi que plusieurs sites de publicités entre autre : (<http://www.immo-maroc.com/>), voir : (photo 01, photo 02), pour les agences immobilières ; ce qui est un **marketing indirect** fait en faveur du quartier et de l'habitation « Riad » : « Dans les années 60 a l'exemple d'Alain Delon, certains acteurs et musiciens avaient acheté un Riad à Marrakech, pour un usage personnel et non commercial. Cependant, un élément déclencheur de l'engouement à plus large public, mis en relief lors de plusieurs entretiens, est la diffusion sur M6 de l'émission Capital dont le titre était :

« Offrez-vous un palais oriental pour le prix d'un deux pièces à Paris ».

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

**2. Gentrification : Rapport aux centres anciens
et impact sur le patrimoine urbain.**



Photo 01 : Un exemple de Riad au Maroc, un espace gentrifié et réhabilité.



Photo 02 : la décoration d'intérieur d'un Riad genrifié et réhabilité.

Cependant, du côté de la médiatisation un autre point de la stratégie est d'une portée colossal. c'est la **facilité d'investissement** : que ce soit pour l'agence immobilière qui achète les Riads puis prend en charge la rénovation et le suivi des travaux de l'entreprise. Puisque elle joue le rôle de médiateur au sein des acteurs, pour essayer de répondre au désir des futurs habitants tout en respectant le cadre patrimonial et les techniques anciennes

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

**2. Gentrification : Rapport aux centres anciens
et impact sur le patrimoine urbain.**

de construction, pour que par la suite : vendre le produit fini à l'utilisateur qu'il soit étranger ou un des citoyens sensible à une habitation authentique et unique.

En synthèse, cette facilité à l'investissement, est un appel à la « gentrification ». Selon la théorie de Neil SMITH du différentiel de loyer :

« la gentrification se situe parmi des changements à long terme d'investissements et de désinvestissements dans l'environnement bâti, et met l'accent sur les rapports entre prix du terrain et prix de la propriété bâtie, particulièrement sur la manière dont le désinvestissement rend possible un réinvestissement en capital, c'est-à-dire d'une autre manière ; il montre qu'au XIXe siècle, la plupart des villes avaient un gradient de valeurs foncières classique, élevé au centre, et faible à la périphérie. Mais la sub-urbanisation des activités industrielles et de la population a fait diminuer les valeurs foncières des centres, et un fossé s'est creusé au cours des années de sub urbanisation (1940-1960). Cette dévalorisation des centres a ensuite fourni la base de réinvestissements profitables »³

Ceci, n'aura pas eu lieu si le cadre politique dans le quel il se trouve n'a pas été convenable pour une grande ouverture vers le **tourisme**, avec une promesse du Maroc de passer de 2 millions en l'an 2000 de touristes à 10 millions d'ici 2010.

« Premièrement, en 1999 Mohammed VI succède à son père le Roi Hassan II, qui a régné de 1961 à 1999. Le nouveau Roi crée une charte qui permet à un étranger d'investir au Maroc et de rapatrier ses gains s'il revend » (Courtier en immobilier)⁴

L'incitation à ce processus a débuté par des travaux de requalification du quartier ancien central « Medina » ; entrepris par la municipalité, concernant l'assainissement, ainsi que la clôture des terrains vagues et des maisons tombées en ruine. Puis il y a eu la restauration des remparts, et l'amélioration de l'éclairage.

³ LA GENTRIFICATION DANS LA MEDINA DE MARAKECH « étude de terrain », avril 2008, Les producteurs de la gentrification, Thuy-Van Nguyen et Isabelle Schoepfer, UNIVERSITE DE NEUCHATEL • INSTITUT DE GEOGRAPHIE Espace Louis-Agassiz.

⁴ Idem

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

**2. Gentrification : Rapport aux centres anciens
et impact sur le patrimoine urbain.**

Ces travaux, ardues s'inscrivent dans l'étape de la rénovation, qui va par la suite permettre la revente de l'immobilier à une population plus aisée, une revente très bénéfique.

Ajoutons que ces travaux de rénovations se font par des financements privés en règle générale seulement, dans la stratégie nationale du Maroc une opération d'initiative nationale pour le développement humain a été lancée en 2006⁵, L'arrondissement de Marrakech a bénéficié du budget de l'état pour les travaux de rénovation et de restauration.

« ... Le rôle que jouent les entreprises de rénovation et les architectes locaux dans la rénovation est crucial, vu que la plupart de nos interlocuteurs disent vouloir préserver les anciennes traditions, face à l'arrivée des acheteurs occidentaux, qui demandent parfois des rénovations qui sortent du cadre de l'architecture Marrakchis. Toutefois, nous constatons que la préservation du savoir-faire se fait paradoxalement aussi grâce à l'intérêt que les étrangers portent à la médina, car ils cherchent à acquérir des Riads authentiques. En effet, avant leur arrivée en grand nombre, les métiers de la construction se perdaient, à cause d'un manque d'intérêt des Marocains pour les Riads dans la médina, car ils préféreraient construire dans la ville nouvelle »⁶.

Autrement dit : le phénomène « gentrification » en lui-même permet s'il est d'une vigueur considérable, de promouvoir le cadre qu'il occupe, et de saisir plusieurs opportunités selon la spécificité locale de son environnement.

« Une gentrification étendue permet ainsi, et c'est à notre sens appréciable, de saisir ensemble les différentes facettes- résidentielle, commerciale, esthétique- de l'« élitisation » des villes » (Rérat, Söderström, Besson, Piguet, 2008, p : 44).

⁵ <http://www.indh.gov.ma/fr/> 264 quartiers ont été identifiés au niveau des 30 villes éligibles : population totale de 2 501 499 habitants, soit 22% de la population des 30 villes éligibles et 16% de la population urbaine nationale. Sur quels critères ces quartiers ont-ils été répertoriés ? Ces quartiers présentent : un déficit en infrastructures sociales de base, un taux d'abandon scolaire élevé, un taux de chômage important, une présence d'habitat insalubre, une pauvreté et un faible revenu des populations, un taux élevé d'exclusion des femmes et des jeunes, et une absence d'opportunités de formation et d'insertion.

⁶ LA GENTRIFICATION DANS LA MEDINA DE MARAKECH « étude de terrain », avril 2008, Les producteurs de la gentrification, Thuy-Van Nguyen et Isabelle Schoepfer, UNIVERSITE DE NEUCHATEL • INSTITUT DE GEOGRAPHIE Espace Louis-Agassiz 1 • CH – 2001 Neuchâtel

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

**2. Gentrification : Rapport aux centres anciens
et impact sur le patrimoine urbain.**

En effet le corps des métiers traditionnels, ne peut se renouveler que par un réinvestissement dans les rénovations dans l'architecture ancienne, et cela bien entendu touche directement le processus de patrimonialisation, car pour rénover il faut avoir une stratégie pour regagner le capital déboursé, et par la rénovation, c'est le patrimoine qui bénéficierait en premier lieu.

D'une manière ou d'une autre ; ce réinvestissement des centres urbains anciens apporte au patrimoine une opportunité considérable, pour les politiques urbaines qui disposent d'une stratégie durable, qui a l'aptitude positive pour profiter de façon intelligente de la situation. C'est-à-dire qu'elle est capable par sa forme particulière d'embourgeoisement, de prendre en charge partiellement, ou totalement, directement ou indirectement le financement des opérations : (réhabilitation, restauration, revalorisation...etc.). Concernant le patrimoine ; puisque elle est considérée comme phénomène vivant et effervescent, non pas statique ; des perspectives nouvelles s'ouvrent à la ville du point de vue patrimoine urbain, car cette grande ouverture vers le monde a accéléré le retour vers les origines, c'est-à-dire vers l'identité et la culture locale donc vers le patrimoine urbain local.

Pour l'exemple du Maroc, même si plusieurs critiques peuvent être évoquées, Mais dans l'ensemble nous ne pouvons pas nier que finalement cette stratégie de réinvestissement a redonné vie à un patrimoine local « Riad » et que par ce réinvestissement actuellement les pouvoirs publics s'annoncent satisfaits, un corps de métier **redynamisé**, un patrimoine **revitalisé**, et une **rentabilité assurée**.

2.2.2. Cas de France « vieux-Mans » :

Quant on évoque des exemples, retraçant les projets menés sur des villes européennes, ou arabes ou même maghrébines, dans le cadre d'une étude en Algérie cela peut susciter quelques critiques ; à cause de la dissimilitude dans le contexte législatif, culturel, et économique. Seulement si nous concevons que le but n'est pas d'extraire un modèle à suivre, ou un produit fini, prêt à l'application ; mais plutôt d'exploiter des expériences, de comprendre le fondement des stratégies qui ont conduit au changement : les points de vues se

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

**2. Gentrification : Rapport aux centres anciens
et impact sur le patrimoine urbain.**

modifient, et les pistes de débat et de réflexion s'élargissent, afin d'éviter les erreurs déjà commises, et mieux réussir les manœuvres à venir.

Le Vieux-Mans ou « cité Plantagenêt »⁷ est au cœur de la ville du Mans ; c'est l'un des lieux à avoir conservé décemment son image patrimoniale, cet état de fait, ne peut qu'être le fruit d'une stratégie réfléchie et d'un processus complexe et de long terme ; « Comment est-on arrivé à ce résultat homogène ? Il semble particulièrement important de voir qu'il s'agit d'une action de long terme, qu'il faut du temps, des changements d'habitude, des transformations économiques, sociales et culturelles importantes. Il a fallu près de quarante années d'évolution, le processus a été lent et progressif, avec parfois des erreurs. Mais ce mouvement s'inscrit bien dans un contexte national de changement de mentalité et de regard sur le patrimoine et a été rendu possible par des dispositions légales et par la volonté de différents types d'acteurs »⁸.

Pour comprendre cet exemple nous allons d'abord inspecter l'état des lieux au départ, avant l'enchaînement du processus ; il y a le contexte législatif convenable, avec l'instauration de la loi de Malraux⁹ et la stratégie menée dans le but de changement de regard en vers le patrimoine ; qui sont des éléments capitaux pour le déroulement de processus de patrimonialisation par la suite. Puis l'évolution des contextes culturel et social, qui en étaient probants en matière de préservation, dans un premier temps ; les habitants ont protégé les monuments historiques dans une logique de muséification : «...*les édifices les plus remarquables ont été protégés, essentiellement dans une optique historique, ... qui a parfois conduit à la muséification de ces espaces (c'est le cas de l'hôtel de la reine Bérengère devenu musée)* »¹⁰.

⁷ wikipedia encyclopédie libre sur le net, le samedi 1 Mai 2010 à 12 :00,
http://fr.wikipedia.org/wiki/Le_Mans#Quartiers_Historiques.

⁸ La réhabilitation d'un quartier historique : l'exemple du Vieux-Mans, Rodolphe DODIER, GREGUM/ESO, UMR CNRS 6590, Université du Maine.

⁹ Le dispositif Malraux permet aux propriétaires d'**immeubles anciens** situés dans certaines zones protégées, qui effectuent des travaux en vue de leur restauration, de déduire l'intégralité de leur coût de leur revenu imposable, s'ils s'engagent à louer ces immeubles en non meublés, pendant 6 ans, une fois la restauration achevée.
Référence au Code général des impôts : article 31 1°-b ter et article 156-I-3, Loi du 4 août 1962 (loi n° 62-903) : loi instituant la loi Malraux.

¹⁰ Idem.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

**2. Gentrification : Rapport aux centres anciens
et impact sur le patrimoine urbain.**

Mais avec la stratégie basée sur le changement de mentalités vers le patrimoine. Les actions et les initiatives ont progressé, et le concept de préservation a été intégré dans une nouvelle philosophie : qui est de **s'approprier les lieux par défense pour l'identité**, des catégories socialement aisées ont investi dans le quartier, ils ont acheté les immeubles anciens ; *« On observe une appropriation, concrète pour les catégories sociales aisées qui deviennent propriétaires, ..., à tel point que la question de la sauvegarde ne se pose plus, elle est complètement intégrée »*¹¹.

Ainsi dans la loi de finances des dispositions ont été faites, pour inciter les particuliers à renouveler et à rénover leurs façades. *« Il existe des dispositions dans les lois de finances qui sont spécifiques pour le bâtiment en général et qui vont s'avérer assez incitatives. Il est en effet possible de déduire des impôts sur le revenu une partie du coût du ravalement des façades »*¹².

La réhabilitation du Vieux-Mans ne serait pas parvenu au résultat satisfaisant sans la volonté des acteurs publics et privés, d'abord la commune de Mans ; car toute action en ville débute par la décision politique, et même si on passe par des erreurs, dans le cas du vieux-Mans cela a servi à progresser et le changement a commencé.

L'esprit de réhabilitation du vieux-Mans n'échappe pas à la stratégie nationale de la végétalisation en France, *« Un autre élément important de l'évolution du quartier et un peu plus récent, est le recours à la verdure, à la nature comme élément de mise en valeur du quartier, dans la mouvance de l'émergence du discours environnementaliste. Le végétal n'est pas du tout une caractéristique originelle du quartier, mais aujourd'hui il est associé aux vieilles pierres dans un même élan esthétique »*.

Au début de la réhabilitation, les motivations étaient souvent plus hygiénistes, le premier souci ayant été d'assurer la salubrité du quartier en développant l'adduction d'eau, l'arrivée des réseaux électriques et téléphoniques, en essayant de rendre cohérent l'assainissement et en mettant en lumière les rues étroites pour des raisons de sécurité.

¹¹ Idem.

¹² Idem.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

**2. Gentrification : Rapport aux centres anciens
et impact sur le patrimoine urbain.**

A l'heure actuelle, la végétalisation des espaces publics et privés est plutôt d'ordre esthétique, comme la mise en lumière a évolué vers un aspect esthétique « rêvé », mais ne correspondant pas forcément à la nature originelle du quartier. La végétalisation a pour objet de rendre le quartier agréable, quitte à modifier un peu son aspect initial, et traduit un changement de regard sur le végétal.

Le fait que le Vieux-Mans abrite le siège des « Compagnons du devoir », est sans doute un élément important de diffusion de ce savoir-faire. Cette association de formation fonctionne à l'ancienne, avec des compagnons et des apprentis, les uns formant les autres, avec une mobilité entre villes. Elle a contribué à la formation d'ouvriers hautement spécialisés, notamment dans les domaines de la charpente, de la taille de pierre, du travail du bois, des plâtres à l'ancienne, etc.

De plus, des entreprises spécialisées dans la réhabilitation du bâti ancien ont progressivement émergé. Dans toutes les opérations de réhabilitation actuelle dans le Vieux-Mans, se distingue l'enseigne de PAVY SA. Cette entreprise au départ artisanale s'est progressivement spécialisée dans la réhabilitation de l'ancien, développant des « savoir-faires » spécifiques qui lui permettent d'être aujourd'hui généralement l'entreprise partenaire des pouvoirs publics, pas seulement au Mans mais de plus en plus dans toute la région, y compris sur des gros chantiers de réhabilitation de monuments historiques. Cette entreprise travaille aussi pour les particuliers, bien que les coûts soient évidemment plus élevés qu'une entreprise ordinaire, mais s'est l'assurance d'un travail fait dans les règles de l'art. De plus en plus de ménages aisés ont donc recours à ses services.

◆ Le contexte économique

Enfin, le dernier élément de contexte expliquant la réussite globale de la réhabilitation du quartier est évidemment d'ordre économique. Ce n'est pas le tout de réhabiliter, après il faut pouvoir vendre, Or, le contexte général du marché immobilier en France a bien aidé à la réussite du processus.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

**2. Gentrification : Rapport aux centres anciens
et impact sur le patrimoine urbain.**

D'une part, l'immobilier a toujours été considéré comme une valeur refuge, son attrait ne s'est donc pas démenti sur les quarante années de transformation du quartier. De plus, les dernières décennies ont été marquées par une tendance à la spéculation sur ce marché, engendrant une hausse des valeurs immobilières importantes.

Dans ce cadre, les quartiers historiques, et notamment le Vieux-Mans, ont été particulièrement affectés par la hausse des valeurs immobilières, notamment dans les cinq dernières années.

◆ les acteurs du changement

Dans le processus de transformation du quartier, plusieurs acteurs, institutionnels, privés et particuliers sont intervenus, selon des temporalités différentes, avec des méthodes et des buts un peu différents.

◆ L'acteur essentiel : la Ville du Mans

La Ville du Mans (au sens de la commune) est sans aucun doute l'acteur essentiel de la réhabilitation du quartier, en étant l'interlocuteur principal de l'Etat. Sans cette impulsion politique, l'ampleur des transformations n'aurait pas été aussi importante, l'unité globale du quartier n'aurait sans doute pas été si évidente.

Dans un contexte local de fortes tensions politiques, la municipalité est restée dominée par les partis de droite jusqu'en 1977. C'est à cette période qu'est initiée la réhabilitation du Vieux-Mans, essentiellement dans un souci de salubrité et d'hygiénisme dans un premier temps, avec une petite pointe de sauvegarde du patrimoine.

Mais la sauvegarde du patrimoine urbain n'est pas le cheval de bataille de cette municipalité moderniste, qui ne perçoit pas forcément l'ensemble du quartier comme étant à sauvegarder à tout prix, comme le montre l'opération Percée centrale qui a été une opération de rénovation urbaine très brutale d'un quartier voisin, plus récent mais qui comptait quand même un certain nombre d'édifices remarquables. C'est une municipalité qui a longtemps voulu moderniser Le Mans tout azimut, avec des justifications d'ordre économique.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

**2. Gentrification : Rapport aux centres anciens
et impact sur le patrimoine urbain.**

Etat des lieux Au départ d'une politique urbaine de Gentrification.				
	Valeur patrimoniale	Situation économique	Situation sociologique	Situation politique « législatif »
Maroc « Marrakech »	+ Grande valeur patrimoniale, à cause de l'investissement dans le secteur du tourisme. Et mouvement associatif actif.	- Déclin dans la prise en charge du patrimoine, état du bâti délabré, et une population résidente De classe inférieur.	- Non confortable, difficulté de circulation et manque d'intimité pour les habitants du tissu ancien.	+ Contexte juridique favorable à l'investissement, facilité d'achat dans l'immobilier de la médina.

Tableau N° 02 : L'état des lieux de la ville de Marrakech juste avant la politique urbaine gentrification.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

**2. Gentrification : Rapport aux centres anciens
et impact sur le patrimoine urbain.**

Etat des lieux Au départ d'une politique urbaine de Gentrification.				
France « Vieux-mans »				
Valeur patrimoniale	Situation économique	Situation sociologique	Situation politique « législatif »	
+ Grande valeur patrimoniale en France en général particulièrement dans le Vieux-Mans au point où elle devient totalement intégrée dans la culture locale. Et aussi a cause de la politique d'investissement dans le secteur du tourisme	+ Le contexte du marché d'immobilier en France « hausse des prix » était favorable pour le patrimoine. L'émergence d'associations comme <i>Compagnons du devoir</i> , diffusent le savoir faire à l'ancienne, et il a encouragé le développement de petites entreprises de réhabilitation qualifier	+ Un quartier à caractère marginal, enveloppant des activités illicites, mais en parallèle une Population locale à fort capital culturel. L'émergence de ce phénomène d'embourgeoisement et donc de réinvestissement. <i>« gentrification »</i>	+ contexte législatif favorable après 1950, la loi Malraux en France classe le quartier en secteur sauvegardé d'un côté, et la loi de la finance assez incitatrice : <i>déduire des impôts sur le revenu une partie du coût du ravalement des façades.</i>	

Tableau N° 03 : L'état des lieux de la ville du Mans avant la politique urbaine de gentrification.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

2. Gentrification : Rapport aux centres anciens et impact sur le patrimoine urbain.

Le réinvestissement dans le patrimoine : comparer les deux exemples gentrificateurs. Si l'on se réfère aux principes de la démarche du projet urbain.							
Les exemples	Elaboration du projet	Définition des enjeux	Modes de gestion administrative et technique.	Participation citoyenne	Stratégie	Opérations (Choix des modes d'interventions sur le terrain, restauration, réhabilitation)	Résultat
Maroc « Marrakech »	Favoriser le terrain pour établir le processus de Gentrification	<p>*La valeur du marché de l'immobilier.</p> <p>* La rénovation du bâti.</p> <p>*Les actions des acteurs concernés.</p>	<p>Il y a deux acteurs sollicités : l'agence immobilière et l'entreprise de rénovation.</p> <p>Et aussi les particulier/ privé.</p>	Non prise en charge : aucune participation citoyenne.	<p>Opérations de médiatisations</p> <p>Opération marketing pour vendre l'image du patrimoine</p>	Rénovation selon un profil de référents patrimoniaux enregistrés ; ajoutant les besoins des nouveaux propriétaires concernant la vie moderne.	<p>Un renouveau dans la prise en charge financière du patrimoine.</p> <p>Réinvestissement dans le patrimoine qui lui a donné VIE.</p>
Mans « Vieux –Mans »	<p>Opération de rénovation de long terme.</p> <p>Intégrer l'idée de préservation du patrimoine tout en ayant un gain financier « privatiser l'immobilier du quartier ».</p>	<p>La valeur et le marché d'immobilier</p> <p>La rénovation du bâti</p> <p>Les politiques acteurs concernés.</p>	<p>Ville de Mans « la commune » car c'est l'interlocuteur de l'état aidé par CUM¹.</p> <p>SEM² : outil d'aménagement qui associe capitaux publics et privés</p> <p>Promoteurs locaux. Entreprises spécialisées dans la réhabilitation de bâti ancien, tel : PAVY SA.</p> <p>Associations et particuliers/ privé.</p>	Des associations actives comme « commune libre du vieux-Mans ». Des associations interviennent pour que tout soit Basé sur l'implication des habitants.	<p>Changer le regard en vers le patrimoine. En l'associant à une valeur immobilière et financière élevée et d'usage important : « vivre dans le patrimoine pas seulement le visiter »</p> <p>Opération d'animation culturelle pour «Labellisation» du quartier.</p>	Réhabilitation, restauration : dans l'esprit de la ville médiévale	Un quartier réhabilité dans un esprit de sauvegarde « homogène » et réussi.

Tableau N° 04 : Tableau récapitulatif comparant les situations (Marrakech et Mans) dans l'adoption de la politique urbaine de gentrification , sous l'angle de la démarche du projet urbain.

¹ CUM : Commune Urbaine de Mans.

² SEM : Société d'Équipement du Mans

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

**2. Gentrification : Rapport aux centres anciens
et impact sur le patrimoine urbain.**

Conclusion

La préservation du patrimoine aujourd'hui a dépassé les conceptions classiques, telle que la réhabilitation des monuments historiques et les opérations d'embellissements des quartiers anciens et les espaces publics dans le vieux tissu ; mais plus tôt elle concerne maintenant toutes les actions sur la ville visant **le recyclage urbain**.

Incontestablement, la gentrification dans les acceptations les plus récentes, correspond aux stratégies **de régénération urbaine**, puisque il s'agit d'apport de réinvestissement, de mutation sociale et de prise en charge financière. La patrimonialisation s'insère dans cette direction, puisque elle évoque l'importance de rentabiliser le patrimoine pour assurer sa pérennité.

Sous la lumière de ce qui est venu dans ce chapitre, nous pouvons constater que les concepts (gentrification, patrimonialisation) rentrent en corrélation par rapport à l'axe de stratégie durable, principalement dans l'importance des ressources financières, pour la continuité du patrimoine.

Néanmoins, le débat est toujours d'actualité concernant ces deux nouveaux concepts, ainsi que leurs portées respectives par rapport aux manœuvres sur terrain. Car la conception de la notion du patrimoine s'élargissent du jour en jours, pour mieux se conjugait avec les besoins des hommes et des villes pour le futur.

3.2. Le projet urbain et les vieux tissus.

Le projet urbain est une notion aujourd'hui qui renvoie à un guide d'action « démarche » qu'un cahier d'objectives prédéfinis ; il s'agit d'une vision globale comme nous l'avions détaillé dans le chapitre précédent, qui enveloppe plusieurs valeurs envie d'être accomplies¹.

1. La valeur politique : Le projet urbain dans le tissu ancien est une manœuvre au milieu de ces valeurs, car il devra y avoir une intention politique pour le démarrage et la gestion du projet.
2. La valeur économique est une problématique qui discute les ressources financières et leurs durabilités. La gentrification s'inscrit dans ce discours.

La valeur architecturale et urbanistique : L'ancien bâti se trouve dans un tissu dense en valeur architecturale et urbanistique, le projet urbain traite cette valeur avec beaucoup de sensibilité.

3. La valeur socioculturelle : le projet urbain comme démarche vise la proximité culturelle, c'est-à-dire qu'il est contre la exclusion des catégories sociales. Tout au long du processus, le projet urbain recherche le consensus entre tous les acteurs en intégrant la plus grande participation citoyenne.

Toutefois, le projet urbain par ses qualités de réversibilités et de globalités, est susceptible d'être soumis à des critiques négatives sur l'action dans le cadre bâti ancien, car sa démarche est longue et prolongée ; mais le patrimoine ne peut pas toujours attendre.

¹Soufiane BOUKARTA Projet urbain et retour du sujet ? La stabilité en question. Institut d'aménagement régional AIX-Marseille III - Master 2

3.4. Les idées novatrices pour réussir un projet urbain dans le bâti ancien.

Les études dans différents domaines aujourd'hui doivent être considérées sous l'angle des nouvelles données politiques et économiques mondiales. L'étude de l'histoire de l'urbanisme et l'architecture est la meilleure preuve pour de telles influences. Autrement dit, le socialisme avait apporté aux villes la construction qui lui correspond, le libéralisme avait ouvert les portes sur le « sans limites » ; il existe maintenant des nouveaux paradigmes, tel que l'économie négociée ou la planification négociée, ou la ville négociée ; comme ci nous sommes rentrés dans l'ère de la démocratie sur toutes les dimensions.

Formellement, le projet urbain comme tendance de l'urbanisme contemporain, rentre dans cette sphère de démocratie et de concertation. En matière d'acte urbain mais aussi dans les décisions politiques. Les manœuvres dans le bâti ancien deviennent des lors des actions de hautes sensibilités, car c'est le centre et donc l'affaire de tous les habitants de la ville, et la concertation est encore plus difficile, ce qui a poussé les groupes sociaux à concevoir des dispositions inédites pour affronter l'engourdissement politique.

Sachant que le projet urbain traite dans ces principes indétournables : la gouvernance, et la participation citoyenne, comme des éléments clés pour la réussite des projets ; et que le patrimoine est un centre de convergence d'intérêt.

Ceci donne au projet urbain concernant l'action sur l'ancien bâti beaucoup de potentialités pour réussir. Si la stratégie mise en œuvre saura saisir les virtualités autour du patrimoine. Cet héritage collectif au centre des débats devient l'élément autour duquel gravite la concertation du projet urbain, la gestion politique, et l'adhésion sociale. Ceci dit les pratiques politiques, le monde des concepts sont en continuelles gestation ; chaque jour nous verrons des idées novatrices pour réussir un projet. Car le projet urbain devient l'objet de plusieurs échelles et sa concertation est sur toutes ses dimensions.

A titre d'exemple nous citerons l'émergence des pratiques inventées et des concepts récents qui traitent la ville et le droit à la décision sur la ville pour concerter un projet urbain, tel est « *l'empowerment* » qui veut dire : « *l'empowerment fait référence aux situations dans lesquelles un individu ou un groupe retrouve ou obtient du pouvoir* »¹. Le développement des

¹ Mendell Marguerite, « L'empowerment au Canada et au Québec : enjeux et opportunités », Géographie, économie, société, 2006 /1 Vol. 8, p. 63-85.

notions comme la citoyenneté ont poussé des sociétés comme au Québec par exemple, a créé de véritables puissances décisionnelles, que même les acteurs politiques attestent leurs capacités dans le développement socio-économique. L'*empowerment* s'inscrit dans cette trajectoire ; c'est une tendance pour créer des institutions capables de concevoir un projet, et de captiver l'engagement du citoyen.

Rappelant que la gentrification est politique urbaine, qui pense à une conception stratégique pour trouver des ressources financières qui prennent en charge le patrimoine urbain et d'une façon durable.

L'*empowerment* peut-il être un moyen pour concevoir le projet urbain de patrimonialisation ?

Ceci peut faire l'objet d'étude entière, nous ouvrons ici une parenthèse pour un axe de recherche pour les mécanismes de développement dans les projets urbains.

3.5. La mise en scène de la démarche de projet urbain, un processus continuellement en gestation.

❖ les conditions requises en général pour engager la démarche du projet urbain :

L'ouvrage : *MISE EN SCENE DU PROJET URBAIN - pour une structuration des démarches* -, est une référence élargie, en matière de projet urbain par rapport aux différents éléments qui le constituent, ainsi que les principes et les conditions essentielles pour son émergence ; nous nous appuyons sur le raisonnement publié dans l'ouvrage pour expliquer ce chapitre, voir (schéma 09).

➤ La présence d'un initiateur porteur d'une intention urbaine.

L'initiateur doit être l' élu, ou un acteur public, à cause des prérogatives qu'il peut avoir ; précisément la facilité de désignation d'une instance maître d'ouvrage. Cette condition facilite l'adhésion à une ambition urbaine ; l'initiateur provoque la synergie qui valorise l'intention urbaine ; et donc aspire à lui donner la position respectueuse qu'il ambitionne, en rapport à son mandat.

➤ Les conditions d'existence d'un projet urbain et des acteurs potentiels.

Dans une démarche de projet urbain nous avons un nombre indéfini d'agents, et plusieurs acteurs rentrent en jeu (selon chaque cas). pour faire enchaîner le processus de l'élaboration , passant par la concrétisation , jusqu'à la réalisation du projet ; cette condition est étroitement liée à l'initiateur qui est chargé de dégager une **instance technique chargée de pilotage** depuis les débuts, ce comité assure l'intégration des agents dans la même vision de la chaîne de la démarche, ainsi de mettre les acteurs dans le même champ de clairvoyance.

- des conditions objectives ² ;
- des conditions subjectives ³ ;

C'est-à-dire : ces conditions impliquent l'identification des acteurs présents et les acteurs potentiels ; ainsi qu'une reconnaissance de l'idée du projet qui se trouve une **convergence d'intérêts fondée et claire pour tous et pour l'ensemble de la société civile**, même pour ceux qui n'ont pas d'intérêt majeur.

➤ **La présence d'éléments moteurs.**

La démarche du projet urbain désire avoir une identification au préalable du fondement de la réflexion ; c'est-à-dire l'existence d'élément moteur au quel se gravite l'idée qui constitue le projet, elle peut être une conjoncture , ou alors une convergence d'intérêts (existants ou latents)⁴ ; ceci est un travail de synthèse minutieux qui révèle l'existence de plusieurs éléments moteurs, tous ensemble capables de stimuler le projet urbain.

Le projet urbain s'inscrit dans une stratégie d'ensemble à une échelle territoriale plus vaste que le quartier, et il s'inscrit aussi dans le temps ; car le processus tout entier s'appuie et intègre au même temps que l'intervention de l'élément moteur ou le déclencheur.

² In : Se sont les éléments porteurs de mutation urbaines à bien identifier en s'interrogeant sur la manière dont ceux-ci peuvent émerger.

³ In : perçus par les acteurs potentiel, que ceux-ci « entre en scène » pour exercer leur jeu et que s'établisse de manière effective une convergence d'intérêts autour d'une idée de projet.

⁴ Ibid., p178.

Conclusion :

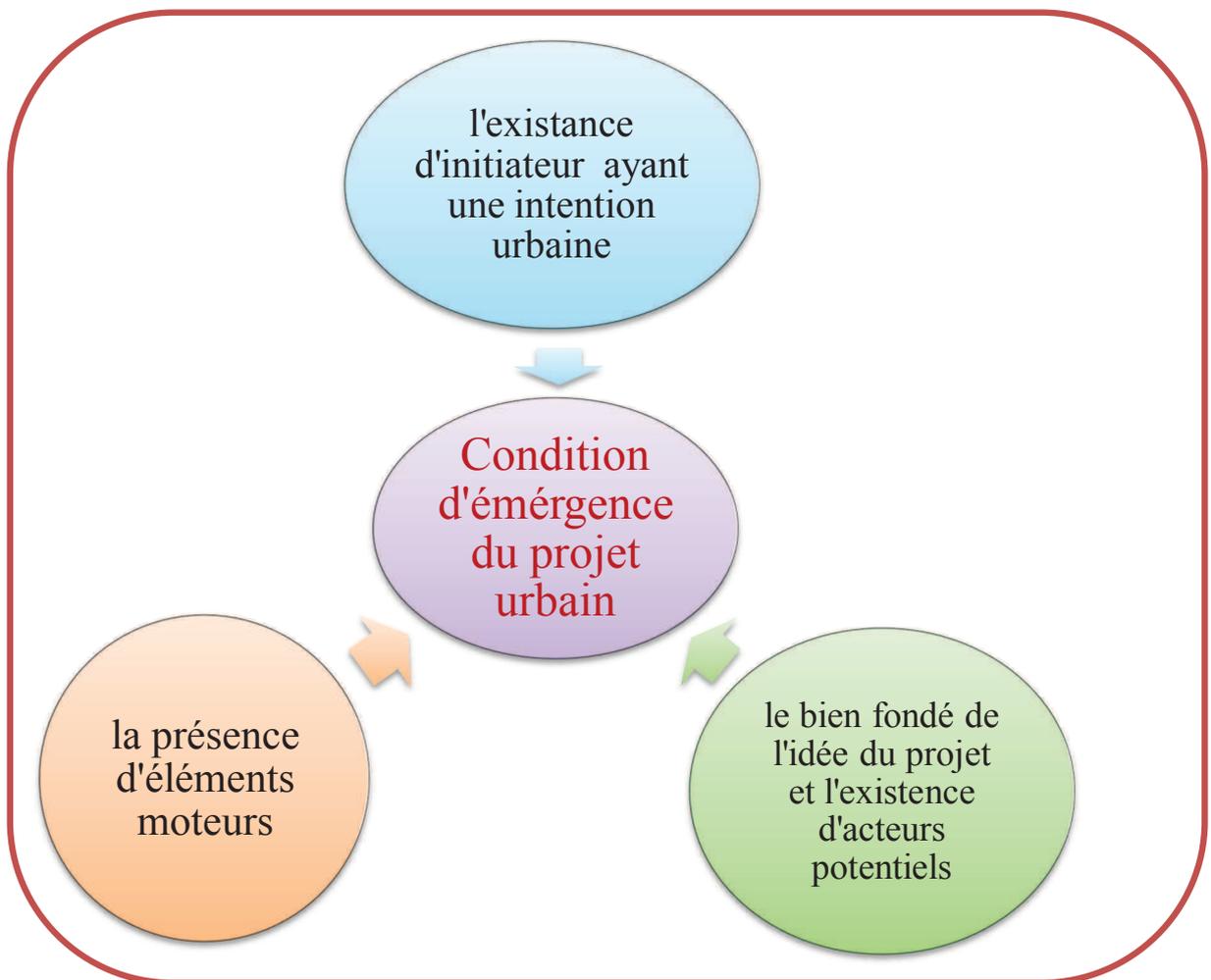


Schéma 09 : La démarche du projet urbain conditions d'émergences.

Toutes ces conditions sont nécessaires pour engager la mise en route du projet urbain ; car sans l'union de ces éléments plusieurs difficultés à la base de l'élaboration de la démarche ne trouveront pas d'issues. Nous retenons que la réussite de la mise en œuvre pour l'élaboration du projet urbain grande partie dépend :

- ◆ d'une idée « bâtisseuse » ;
- ◆ de producteur « initiateur » habile ;
- ◆ et d'une mise en forme élargie du dispositif mis en place concernant les acteurs intervenants et leurs rôles respectifs à la base de l'élaboration du projet urbain.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

3.3. Rapport entre le projet urbain et la gentrification :

Le projet urbain est une étape dans l'histoire de l'urbanisme qui a conscience que la réussite ne peut pas être atteinte sans une réelle lecture et relecture des potentialités du terrain sur tous les plans (politiques, sociaux, économiques, et culturels).

Le réinvestissement des centres anciens est un événement causé par les nouveaux systèmes économiques ; ce dernier coïncide avec une dégradation continue dans le cadre du patrimoine bâti.

Une observation des objectifs d'un projet urbain et de la manœuvre de la politique urbaine de gentrification révèlent des points de convergence importants. Les schémas ci-dessous éclairent cette convergence.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

3. Gentrification et projet urbain.

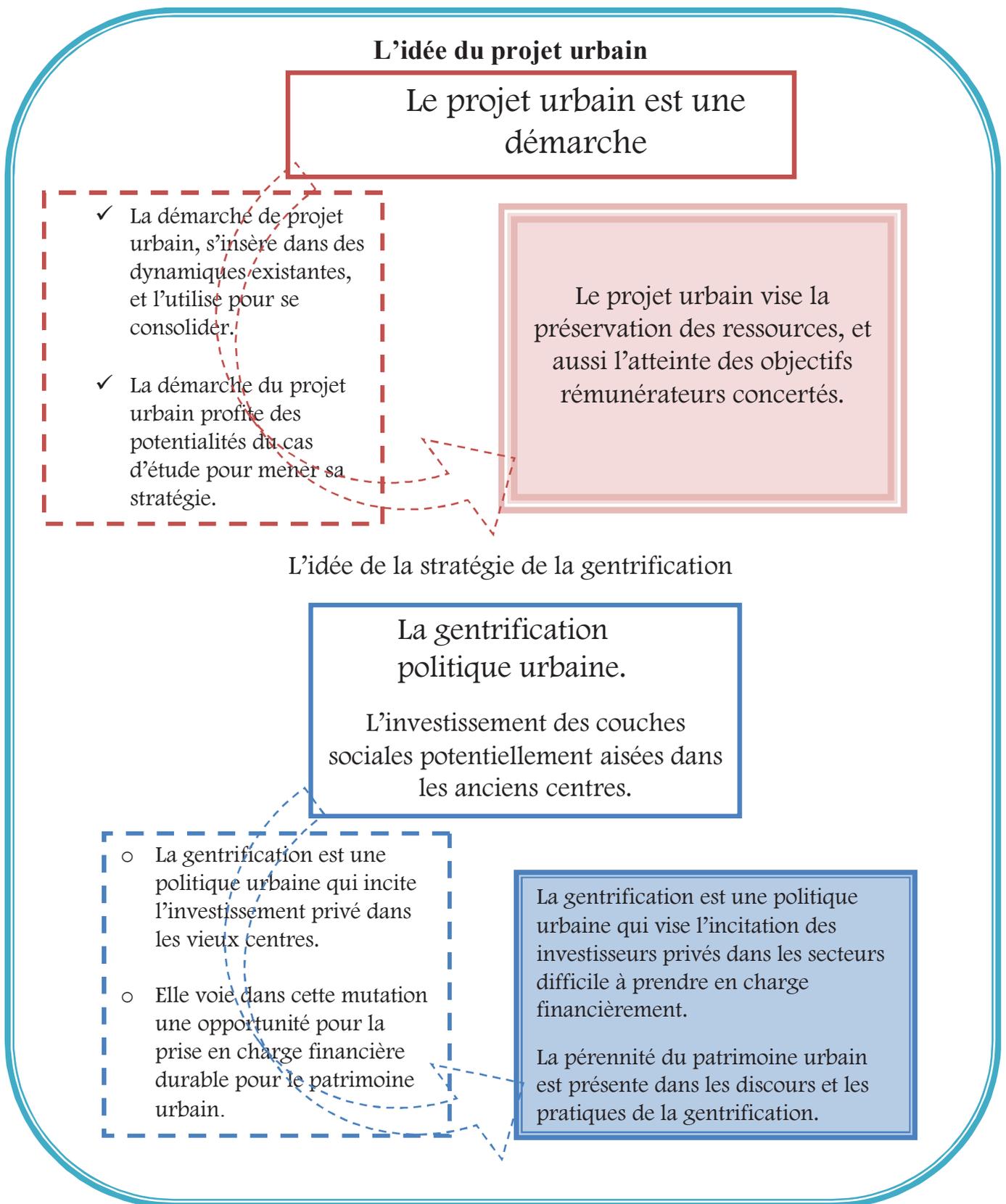


Schéma N° 07: **La gentrification et le projet urbain convergence d'intérêts.**

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept,
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

3. Gentrification et projet urbain.

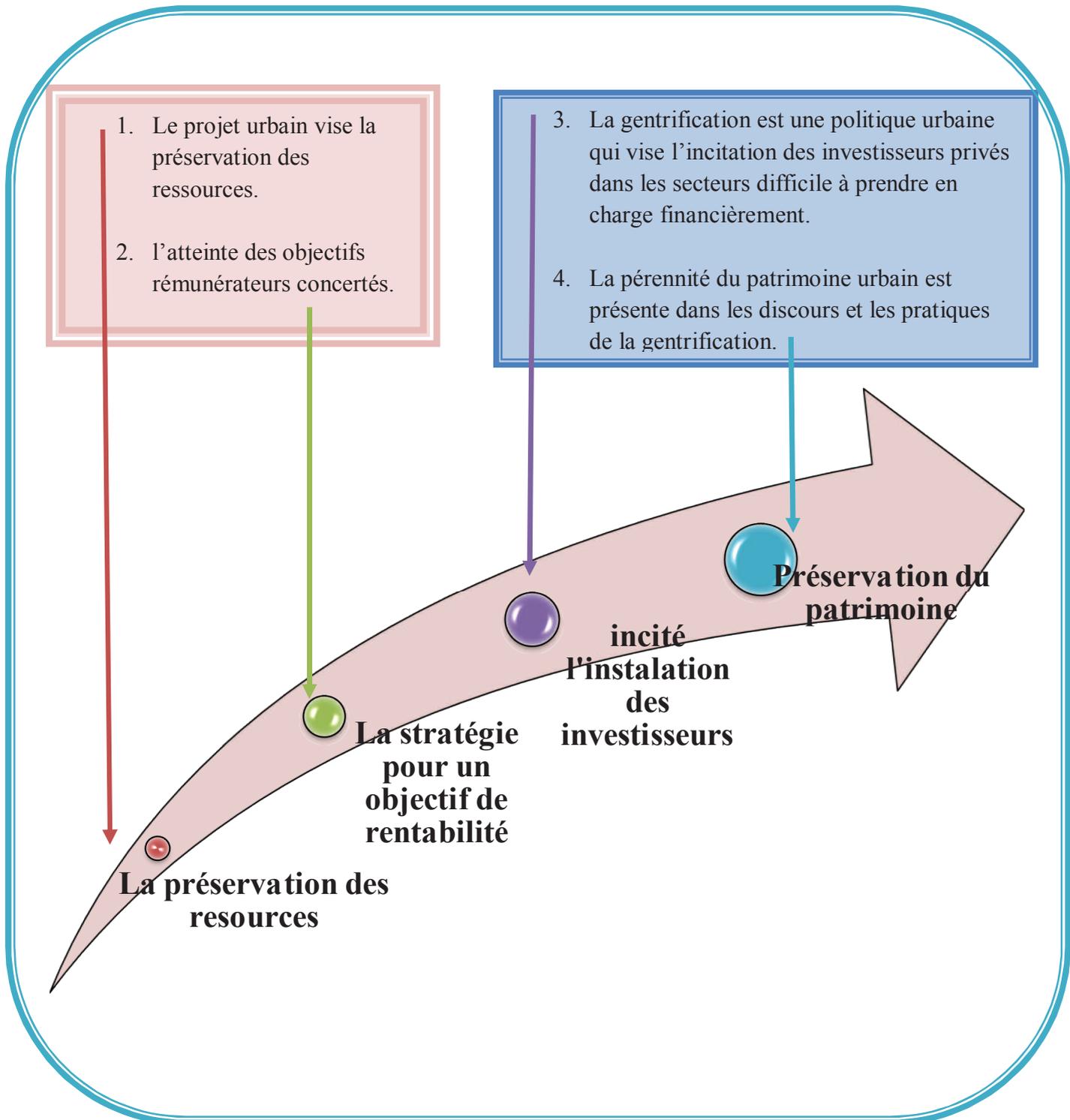


Schéma N° 08 : Compatibilité des deux concepts entre le projet urbain et la gentrification

3. Gentrification et projet urbain.

3.1. Projet urbain définitions et tendances.

Dans l'étude ici présente, notre ambition est d'apporter une réflexion sur le devenir du patrimoine urbain ; par rapport aux modes et politiques de conservation, ainsi que par la compréhension de méthodes de conception dans les **stratégies de projets**, et la philosophie dans laquelle penser cette stratégie avec des objectifs globaux, d'où finir avec les plans et la planification traditionnelle et terminer avec la réhabilitation classique « Muséification des sites historiques ».

«...compte tenu du rythme des changements et des difficultés de l'anticipation, le projet urbain est pensé comme stratégie et non fixation rigide d'un plan : il doit fixer des objectifs larges sans aspirer à construire un schéma définitif et à déterminer à priori la succession des programmes.»¹ ; l'angle par lequel nous avons abordé le sujet, désire s'inscrire dans la pensée et les tendances contemporaines de l'urbanisme, afin d'exploiter les expériences par lesquelles d'autres sociétés nous devancent.

- **De la planification traditionnelle aux prémices du projet urbain « planification stratégique » :**

Nous rappelons qu'après l'échec du courant progressiste, fonctionnaliste, hygiéniste du début du XX siècle, dans la capacité à répondre aux aspirations des habitants, par rapport aux spécificités culturelles, et à assurer leur bien être dans les villes, la notion de « projet urbain » tel qu'une expression contemporaine, considérée dans sa globalité complexe, est apparue comme nouvelle école stratégique de la fabrication de la ville, elle est une dérive de la tendance culturaliste².

¹ INGALLINA, Patrizia. *Le projet urbain*, 4^{ème} édition, paris : PUF, juin 2010. P4.

² Tendance s'est développée ... autour du thème du respect de la ville, de la fidélité à ses traditions et de la nécessité pour un urbanisme digne de ce nom de se fonder sur une connaissance préalable et visant à l'exhaustivité des données démographiques, géographiques, sociales et, plus généralement, culturelles. Elle est identifiable dans le courant dit «culturaliste», dont l'audience, quoiqu'internationale, fut moindre que celle de son rival progressiste et qui, sans pouvoir être accusé de passéisme, a conduit à l'élaboration de modèles urbains empreints de nostalgie et dans lesquels on pourrait déceler une méconnaissance relative du temps présent. Ses précurseurs en furent notamment, au XIXe siècle, John Ruskin et William Morris: vitupérant la logique urbaine de la société industrielle, ils prônèrent un retour à l'esthétique médiévale des rues serpentine et conçurent des villes de petites dimensions capables de satisfaire aux droits de la vie spirituelle et à l'ordre de la nature. Proche

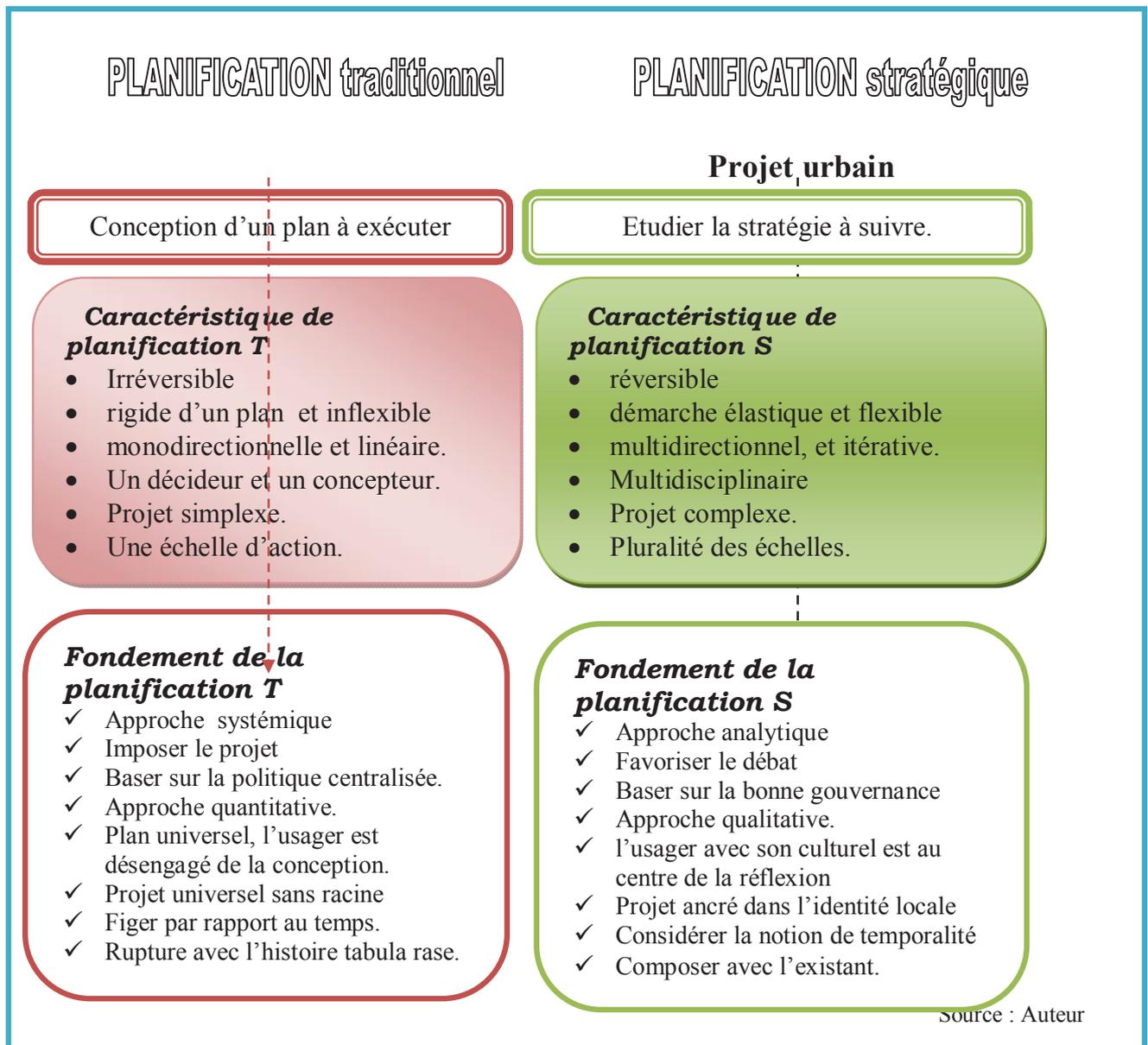


Tableau N°06 : Comparaison entre caractéristique de la démarche du projet urbain, et entre la planification classique.

D'ailleurs SAIDOUNI. M définit le projet urbain comme suit : « Réaction à la planification urbaine fonctionnaliste. Cette démarche, -en vogue aujourd'hui, chez les théoriciens, les praticiens et

de ce culturalisme prit corps un urbanisme «anthropologique» soucieux de penser l'espace de la ville comme lieu d'accueil d'une communauté humaine toujours singularisée par son histoire et sa culture: les théoriciens les plus féconds de ce courant furent l'Écossais Patrick Geddes (Cities in Evolution, 1915), son disciple américain Lewis Mumford (les Cités à travers l'histoire, 1965) et l'historien de Paris Marcel Poète, qui publia en 1929 une Introduction à l'urbanisme. In. Site : <http://www.memo.fr/index.htm> le 06 / 11 / 2010 à 12:00.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept.
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

3. Gentrification et projet urbain.

les décideurs en urbanisme, a pour but de trouver un compromis entre fonctionnalité, esthétique urbaine et traces, d'une part, et les différentes échelles de composition, d'autre part »³ .

C'est dès lors, que la tendance en urbanisme s'est versé dans la recherche d'une nouvelle culture urbaine. Voir (Tableau06) Qui se base sur le **consensus** entre les différentes échelles, et entre les différents acteurs (décideurs - concepteurs - spécialistes - société civile... etc.).

Ainsi que le travail avec une équipe multidisciplinaire, afin d'être le plus proche possible d'un résultat qui permet l'harmonie, et le progrès à l'usager, et l'évolution pour la ville et la société toute entière ; à partir de là **l'urbanisme** est devenu un **outil de développement**.

L'incapacité humaine à identifier tous les besoins de la société future, et l'impossibilité de faire une planification qui ne se trompe pas du devenir de la ville, ont conduit à **l'esprit réversible** dans les étapes du processus de mise en œuvre de tous projets ; la planification classique a illustré ses inefficacités, et la réflexion toute entière en matière d'urbanisme a abouti à l'étude de démarches efficaces, plutôt qu'un plan d'action prédéfini, d'où la stratégie du projet urbain. Mais aussi une prise de conscience de l'utilité et de l'importance du facteur **culturel et identitaire** dans la conception globale qui manœuvre ses actions concrètement.

• **Globalité et multidisciplinarité du « projet urbain » :**

L'expression de « projet urbain » commençait à se construire et à se forger pour se définir comme suit : *« la notion de projet urbain à une portée Globale. Dans la mesure où elle ne détermine pas de schémas stricts, mais s'inscrit plutôt dans une finalité plus large ; économique, sociale, culturelle et dans un concours de compétences. Elle peut alors se diviser entre une perspective générale économique-sociale-culturelle et les choix spatiaux : organisation de la trame, des espaces publics, du paysage en relation avec la ville existante, édification et affectation des bâtiments... le projet urbain renvoie donc à une notion globale : il s'identifie avec un ensemble d'action inscrites dans la durée et la légitimités par le pouvoir politique. »⁴.*

Et comme l'état des lieux dans le quel l'urbanisation des villes se trouvait, après l'époque dite moderne, des mesures devaient être prises, notamment concernant l'importance

³ SAIDOUNI, Maouia., Éléments d'introduction à l'urbanisme, casbah, 2001.

⁴ Op.cit.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept.
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

3. Gentrification et projet urbain.

du facteur culturel. On avait assimilé que l'action d'urbanisme devait être soumise au besoin de la société pour la quelle nous concevons (l'aspect religieux et ce qui fait l'âme de la ville). Et qu'on devait planifier stratégiquement la ville en coopération avec tous les domaines ; même si le débat reste ouvert en matière de projet urbain, ceci est du à son vaste champ de réflexion ; Sachant que : « *En parcourant La notion de « **projet urbain** » à travers nos lectures, il nous a paru que chaque auteur, de part sa position dans la pratique urbaine, définit le projet urbain selon sa discipline dont il émane et l'expérience de sa pratique d'urbaniste* »⁵. Sauf que les différentes positions pour cerner la démarche du projet urbain, implique une grande coopération et coordination entre tous les acteurs, pour mettre en marche une stratégie globale.

L'acte urbain nécessitait une meilleure connaissance aux modes de vies. Ainsi que leurs évolutions. Et ceci concerne des particularités et des problèmes de la ville entière dans sa globalité, non pas seulement au niveau des villes nouvelles (la « barre » et le béton). Mais aussi dans les tissus les plus anciens « veille ville » leurs modes de gestion, aussi leurs renouvellement économique et social ; là encore la notion de projet urbain émane de la réflexion à ces contraintes, et se propose aussi pour faire la ville sur la ville « intelligemment » ; c'est-à-dire avec de la planification stratégique, qui aide à un développement soucieux à la préservation de la mémoire, la protection de l'héritage urbain comme appuis et repère aux générations futures :

*« Le projet urbain ou « charte spatiale » traduit les orientations de **développement économique et social du projet de ville** dans ses manifestation spatiales. Il servirait à donner l'ambition stratégique son ancrage territorial. »*⁶

L'évolution des conditions politico-économiques sont d'une influence majeure sur les phénomènes submergeant dans les tissus urbains qu'ils soient anciens ou nouveaux, et l'ouverture engendrée par la mondialisation, a permis une évolution dans les cultures urbaines⁷, à partir de là les cadres juridiques devaient être adéquats aux partenariats, à

⁵ BOUKARTA, Sofiane,. Projet urbain et retour du sujet ? La stabilité en question. Institut d'aménagement régional AIX-Marseille III - Master 2.

⁶ Ibid.

⁷ La locution cultures urbaines, généralement employée au pluriel, recouvre un ensemble de pratiques culturelles, artistiques et sportives issues de l'espace urbain. Voir l'encyclopédie libre le 09/ 11 / 2010 à 12 :30 le site : http://fr.wikipedia.org/wiki/Cultures_urbaines

l'investissement, et à tout le processus de développement dans les actions menées sur le cadre physique.

Le projet urbain soumis aux compétences de plusieurs acteurs dans différents domaines, représente une démarche à suivre plus tôt qu'un projet prédéfini ou « plan » préétabli.

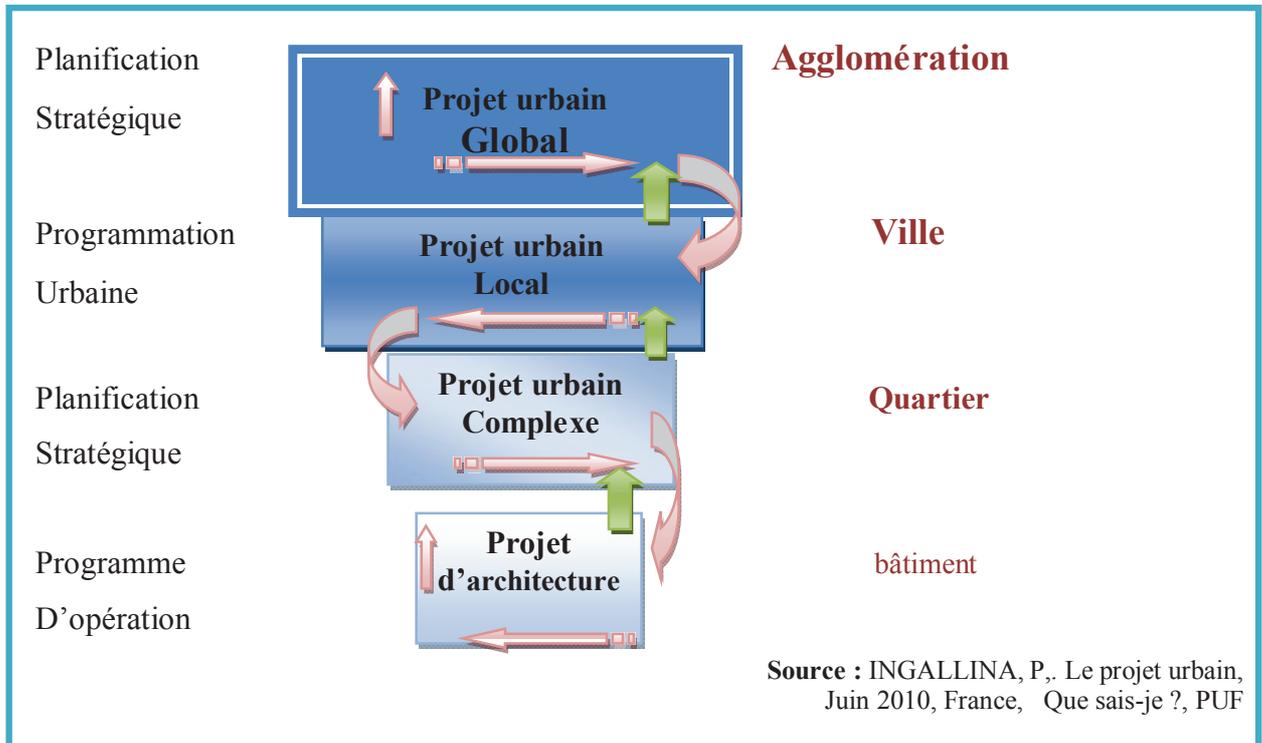


Schéma N° 06 : Les échelles de la démarche du projet urbain.

- **Concertation et participation citoyenne.**

Parmi les piliers de la démarche du projet urbain, la sensibilisation de la société civile au processus du développement de tout le projet. Sachant que le consensus continu et recherché dont il s'agit dans la démarche du projet urbain, ne peut se satisfaire sans un cadre juridique adéquat qui favorise l'investissement, et encourage le partenariat Public/ privé, principalement avec l'accord et la participation de l'utilisateur, et la société citoyenne.

Pour cela le projet urbain couvre dans son acception plusieurs éléments comme la gouvernance, et le montage des opérations ainsi que la composition urbaine au niveau du processus de sa mise en œuvre.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept.
Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

3. Gentrification et projet urbain.

« Effet de langage pour certains, véritable mode opératoire pour d'autres, le projet urbain est un terme devenu incontournable dans le vocabulaire de l'action sur la ville et les territoires »⁸.

Le projet urbain ne peut occuper le rang qui lui est digne que si la démarche est assimilée dans sa globalité, il ne promet pas de résultats miracles, comme l'on disait de la planification, mais renvoie vers les solutions les plus agréées par le plus grand nombre ; afin de permettre le développement pour la société dont il fait objet. Il est donc : un carrefour de savoir, de savoir faire, des acteurs concernés public et privé, exprimé par des concepteurs et légitimé par des décideurs.

« Le projet urbain s'est manifesté sous forme de démarche qui vise la mise en commun des savoirs, des savoir-faire, des compétences, des désirs, etc. son travail a été ici d'établir une « transversalité », de soigner les articulations en l'échelle locale et celle, plus vaste, de l'agglomération en traduisant les stratégies conçues à ces échelles dans des projets portant sur des secteurs urbains identifiés... »⁹.

Dans la notion de projet urbain, il s'agit de **compromis et d'adhésion**, l'acte de composition urbaine n'est plus la réflexion exclusive de l'architecte urbaniste, mais le fruit de compétences de tous les acteurs : l'étude approfondie de chaque discipline, et puis l'introduction de l'avis de l'utilisateur, ainsi que la volonté politique ; l'architecte urbaniste orchestre et exprime l'accord de ses derniers, sur un **plan en évolution continue et d'une façon réversible**.

- **Gestion et temporalité.**

Les sphères qui l'englobent, (aspects sociaux- aspects culturels- aspects économiques et politiques) sont tous réunis à la base de sa planification stratégique, ainsi que la conciliation entre ses éléments et les acteurs ; tout sous une forte considération à la notion de temporalité.
« A lire Patrizia Ingallina, les caractères propres qu'on accorde au projet urbain,

⁸AVITABILE, Alain. La mise en scène du projet urbain : pour une structuration des démarches, Harmattan, 2005, p 327.

⁹ Ibid.

s'ordonnent autour de trois thèmes : l'introduction du temps, la multidisciplinarité, la participation. »¹⁰.

De nos jours, on dit aussi qu'on est à « l'époque de la vitesse », dû au développement des TIC (Technologies de l'information et de la communication). Ainsi même les modes de vies et les mentalités sont en gestation accélérée. C'est-à-dire un projet qui est sur mesure aujourd'hui, peut devenir en peu de temps, inutile ou non conforme, [nous citons par exemple le cas des cyber cafés en Algérie : il y a quelque années c'était très demandé.

Aujourd'hui la fréquentation de ces espaces a diminué de 50%, car c'est plutôt la tendance des clés internet, qui baisse de plus en plus de prix, et offre plus de mobilité à l'utilisateur. Ceci oblige la démarche de projet urbain à être flexible et réversible, pour qu'elle puisse s'adapter aux imprévus du « temps », d'un côté, et d'être réfléchi dans une logique de temporalité, c'est à dire elle se fait sur des objectifs sur plusieurs étapes, court, moyen, et long terme d'un autre côté.

En revanche, la notion de temporalité concerne aussi la rentabilité dans le temps, contrairement à l'époque de la planification traditionnelle. On déboursait un budget pour un projet (système socialiste), et même après 10ans (une décennie) le projet sera toujours estimé à son capital du départ ; aujourd'hui l'évaluation du fond d'un projet est estimée avec sa nouvelle valeur sur le marché, l'évaluation de son profit au fil du temps : (mesurer à travers les saisons, les années...), les nouveaux produits sur le marché, et particulièrement aux dépens de la **demande**.

Les techniques, les mentalités, ainsi que les modes d'information ont progressé ; et la réussite d'un projet est soumise à des preuves et de nouveaux enjeux, telle que la labellisation, car l'impact de la perception du produit chez le consommateur est décisive.

D'ailleurs les économistes libéraux font appel aux spécialistes de la publicité (marketing) car ils savent bien que c'est à l'image du projet qu'on peut arrêter son estime capitale ; dans ce sens, la notion de projet urbain apporte à l'urbanisme, d'autres aspects hexogènes à ces actions et étapes classiques, de nouvelles visions, pour les modes de faire, et les notions qui

¹⁰ AVITABILE, Alain. Op.cit.

le définissent à la base ; **le projet urbain est une révolution dans la pensée urbaine contemporaine.**

*« ...il met en avant une certaine ouverture dans les modes de faire en matière d'urbanisme, à travers la notion de partenariat public / privé et la prise en compte, voir l'association de représentants de la société civile au sein même du processus d'élaboration. Ainsi, la notion de projet urbain se pose à la fois comme courant de pensée et comme **culture de l'action urbaine** »¹¹.*

Cette philosophie dans la quelle s'inscrit la démarche de projet urbain, met l'accent sur un élément clé, dont toute la démarche du « processus » s'appuie dessus : en occurrence la gestion et la gouvernance, car la recherche de définition « *Définition : la gouvernance définit les modalités de prise de décision d'un projet. Une bonne gouvernance sait recueillir les compétences d'un maximum d'acteurs concernés pour un résultat optimal* »¹². En vérité le mode de gouvernance urbaine dans le projet urbain, est tout d'abord : « *cela consiste donc à adopter des modalités d'action et de prise de décision plus partenariales, plus interactives et plus flexibles. Cela consiste à privilégier la logique de l'innovation sur celle de la rationalisation, en cherchant à promouvoir des processus d'action qui sont avant tout des processus d'interpellation réciproque des différents acteurs locaux* »¹³.

C'est-à-dire que le mode de gouvernance n'est pas étranger aux dynamiques existantes ; le projet urbain s'inscrit dans le réel, tout en essayant d'activer des mécanismes constructifs pour le développement.

¹¹ Op.cit.

¹² Op.cit.

¹³ Cavallier, Georges. Conférences à l'ENA, 1999.

Première partie :

Gentrification : définition et évolution du concept

Aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

Conclusion

Conclusion

La gentrification aujourd'hui est une politique urbaine, elle correspond aux stratégies de régénération des centres anciens. Il s'agit de profiter des mutations sociales et du mouvement des capitaux pour dresser un cadre convenable pour revivifier le patrimoine urbain.

Les systèmes de développement confortent la préservation du patrimoine, mais avec des visions contemporaines. Inévitablement le domaine urbain, n'est pas épargné des préceptes de la mondialisation et le libéralisme économique. La patrimonialisation est un concept qui résume cette situation. Ce concept vise la rentabilité du patrimoine, ainsi son intégration dans les grands projets de développement.

Toutefois, la gentrification peut être considérée dans les projets de patrimonialisation, si les conditions de concertation, de mixité (dans les activités et couches sociales) et de bonne gouvernance sont assurées. Son principal apport réside dans le financement. C'est-à-dire l'orientation des réinvestissements des cœurs des villes au service du patrimoine.

Le projet urbain est une démarche ouverte et méthodologique, elle est appropriée pour la manœuvre sur le patrimoine. Et la politique de gentrification va en osmose avec cet urbanisme contemporain.

Introduction

Dans cette partie, nous tenterons de démontrer le rapport : Patrimoine / Bazardisation dans l'étude du phénomène de bazardisation dans le centre de Constantine.

Dans un premier temps nous essayerons de délimiter le centre de Constantine par rapport à des critères en relation avec les axes de ces réflexions. On analysera le centre et la vocation de Constantine depuis l'occupation de son territoire.

Cette effervescence économique dans le centre et la prospection dans ce domaine, nous mènera à prospecter dans la genèse de la bazardisation. Afin de tenter de cerner ce concept et particulièrement ses impacts sur le centre et le patrimoine

Incontestablement, il s'agira de définir et d'évaluer cette bazardisation.

1. Présentation de Constantine

1.1. Présentation de Constantine à l'échelle de la wilaya :

Ville des ponts, ville des arts, ville des poètes, « *Madinat el ilm wa el ôlama* » : la ville de la science et des savants ; si nous la présentons avec les termes qui lui sont usuellement qualifiés. C'est une ville du Nord Est Algérien.

La ville de Constantine, occupe par sa situation géographique, une place très stratégique, elle s'articule entre le Tell et les Hautes plaines , elle se trouve dans un carrefour des axes Nord - Sud de l'Est de l'Algérie ; et Est- Ouest du Nord d'Algérie, et pas loin du littoral : (100km à peu près) ; ceci lui a attribué un poids très important en matière de capitale de l'Est, car elle est le pôle de convergence de toutes les populations des autres villes de l'Est.

La considération de Constantine dans sa région, est l'un des points des plus notifiant pour comprendre l'importance qu'elle occupe en matière de commandement, ainsi que pour discerner la vocation qui l'a toujours caractérisé; Constantine se situe : « *A égale distance du littoral et de l'Aurès, Constantine se dresse au contact de deux mondes, les montagnes telliennes, humides et boisées, au nord, les hautes plaines semi-arides et céréalières au sud. A travers toute l'Algérie une telle position entre domaines complémentaires a suscité des nœuds d'échange* »¹.

Cette situation géographiquement stratégique de Constantine, voir la (planche N°01) a fait d'elle le **nœud d'échange le plus convoité de toute la région Est**. Ceci lui a donné un poids régional colossal. Rajoutant à cette composition naturelle, les grandes lignes qui relient les points cardinaux de toute sa région. «*NNE-SSW, qui de Skikda à Biskra, par Constantine et Batna, recoupe les grands alignements WE, et crée un axe de passage à travers ces différents milieux : il suit les vallées des oueds Safsaf et Smendou, puis par un ensellement entre les Djebels Chettabah et Ouesch, permet d'accéder à la marche d'escalier des Hautes Plaines, et trouve son prolongement dans le couloir de Batna* »².

¹ COTE, Marc, Constantine : Cité antique et ville nouvelle, Média- plus, avril 2006, p 23.

² Ibid.

Planche N° : 01

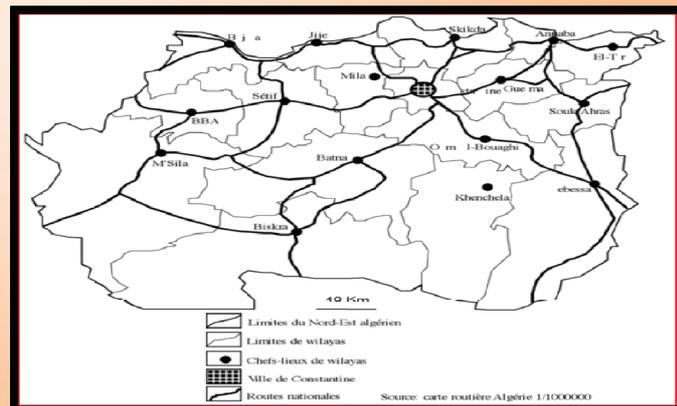


Source : <http://maps.google.fr/>, Le 07 / 01/ 2011 à 15H00.
▲: correspond à la ville de Constantine

Carte de l'emplacement de Constantine par rapport à la mer méditerranée

La situation de Constantine dans son environnement, est privilégiée, elle a un emplacement stratégique, elle est près du littoral.

La situation de Constantine comme **carrefour** est stratégique, elle fait converger des flux de populations importants.



Source : Rabah BOUSSOUF, Constantine : **D'une ville attractive à une ville répulsive**

Carte de la situation géographique de Constantine dans la région Est d'Algérie

« Constantine est ainsi en situation de contrôle de la voie méridienne. C'est une position clef, un nœud d'échange »

« La ville de Constantine est limitée par les villes de l'Est algérien :

Au nord : par la wilaya de Skikda.

A l'est : par la wilaya de Guelma

A l'ouest : par la wilaya de Mila.

Au sud : par la wilaya d'Oum El-Bouaghi.

Planche N°01 : Présentation de Constantine à l'échelle de la wilaya.

Constantine a la position clé de carrefour pour contrôler la mobilité dans les voies de tout l'Est Algérien. *D'une Superficie de : 2297, 2 Km² ; Avec une Population de : 891.668 Nombre de commune : 12 ; Nombre de Daïra : 06*³ ; voir la (planche N°02).

La politique algérienne à la période post coloniale à vouloir affiner les limites administratives de la ville de Constantine. Afin de s'alléger du poids de quelques communes a eu un double effet (positif et négatif). D'un coté, une perte de ses prérogatives territoriales. (Puisque l'ancien département constantinois recueilli de l'époque française a été séparé en quatre chefs lieux, puis en seize wilayas). Elle a pu maintenir son rôle régional de la vieille capitale; car entre la décision centralisée au niveau national et le palier « wilaya », on devait avoir **une jointure intermédiaire** qui permet la coordination et la synchronisation entre les différentes échelles administratives : « *Et de fait, souvent empiriquement, des directions ou agences régionales ont été créées, afin de déconcentrer le niveau national ou coordonner le niveau wilaya* »⁴ ; à ce titre vient l'échelle de la région naturellement siégée à Constantine tels :

- Siège de région militaire.
- Siège des chèques postaux.
- Siège de direction régionale publique.
- ...

³ Direction de la santé de la wilaya de Constantine, url : <http://www.sante.dz/dsp-25/presentation.html>, le 09/ 01 / 2011, à 18H00.

⁴ Op.cit.

Planche N° :02

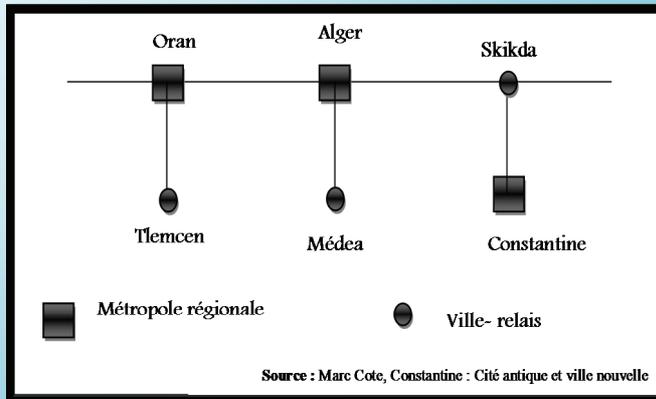
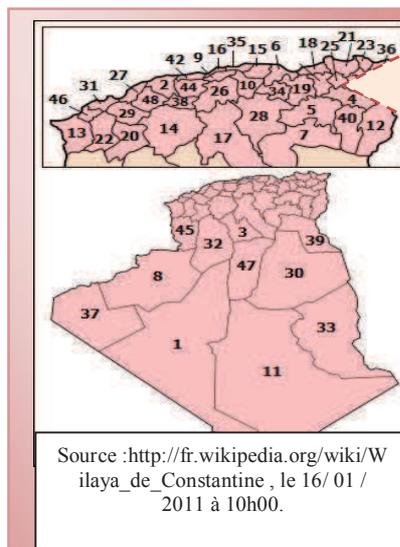


Schéma de Constantine est une métropole régionale intérieure.

Synthèse :

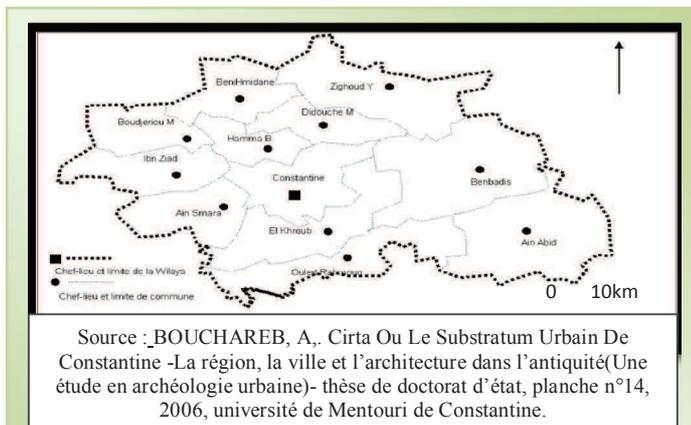
La situation géographiquement médiatrice de Constantine encourage et favorise la vocation de : **ville marché, et de ville commerciale**. Son rôle dans la région Est, est resté conservé, un **carrefour de diffusions (culturelles, commerciale...)** et **pôle de commandement**.



Carte du code et de l'emplacement de la wilaya de Constantine

La wilaya de Constantine se situe au Nord Est de l'Algérie, elle correspond au code 25.

Elle est divisée administrativement en 6 Daïras et 12 communes.



Carte des communes de chef lieu de la wilaya de Constantine et limites.

Planche N°02 : Présentation de Constantine et de ses communes et sa position de métropole régionale.

Cette situation naturellement stratégique lui a donné une grande possibilité en matière de commandement , ainsi qu'un centre **polarisant à la question de dynamique économique** ; la position de ville interne par rapport à l'est du pays, a fortifié cette ville d'attraction , comme lieux de convergences de toute la population de l'Est algérien, ce qui fait à chaque fois accroître sa zone d'influence, d'ailleurs depuis la préhistoire.

Synthèse ,

La situation de la wilaya de Constantine dans son environnement, est privilégiée, elle a un emplacement stratégique, elle est près du littoral sans être au bord de la mer ; elle est au centre de l'est algérien, entourée des villes portuaires et des villes de sud ; c'est une liaison de l'Est vers le centre d'Algérie, et un croisement des lignes intérieures Est.

Sa situation est stratégique, elle fait converger des flux de populations importantes, ce qui présente plusieurs atouts sur le plan physique, social, politique et économique.

1.2. Présentation du grand Constantine :

L'organisation urbaine de la ville de Constantine, est tout d'abord le résultat des traces de plusieurs époques successives ainsi que des opérations faites à son compte; la fabrication du tissu existant de la ville de Constantine aperçu aujourd'hui, est l'image héritée de son histoire, et de son évolution, ainsi que l'aboutissement de plusieurs paramètres combinés, et interdépendants qui sont d'un apport direct à la composition du tissu de la ville. Ces éléments peuvent être :

- les extensions urbaines non planifiées au préalable.
- l'évolution démographique montante et la densité démesurée de la population.
- La nature du site de la ville : accidenté et complexe.
- le site limitrophe du noyau central qui ne présente pas de grandes opportunités en matière de reliefs (site accidenté et saturé).
- les politiques d'interventions souvent discontinues (la colonisation, mauvaise gouvernance, manque de planification stratégique ...).

- la nature du site de la ville exige des moyens financiers colossaux, qui puissent supporter des opérations d'aménagement et de jonctions pour son tissu discontinu et pour le « décongestionnement » de son centre urbain.
- La politique de l'état, le système socialiste prédominant avant quelques décennies centralisé et socialiste, ne laissant pas place à des investissements privés, ou à des manœuvres novatrices.

Ces éléments participent vivement dans la mise en œuvre observable aujourd'hui de la structure de la ville entière, qui est complexe et imbriquée. Et l'intervention urbanistique et architecturale devenue de plus en plus délicate et non simpliste.

Constantine est certainement l'une des villes des plus exceptionnelles en matière de complexité dans le tissu urbain qui la constitue ; et la compréhension de cet aboutissement est consubstantiel pour toute étude et intervention sur n'importe quel point à l'intérieur de son territoire ; précisément quant il s'agit d'une étude qui concerne le centre urbain de cette ville rarissime.

A partir de ce constat, ce chapitre vient définir la structure urbaine de la ville en général, et le centre urbain en particulier, afin d'expliquer et de comprendre la composition de la ville de Constantine, notre cas d'étude.

Rappelant que la structure urbaine d'une ville quelconque : « ...est la manière dont sont agencés et reliés entre eux les déférents éléments qui la composent »⁵. Concernant le cas de Constantine, elle se présente comme une toile d'araignée, voir la (Planche N°03).

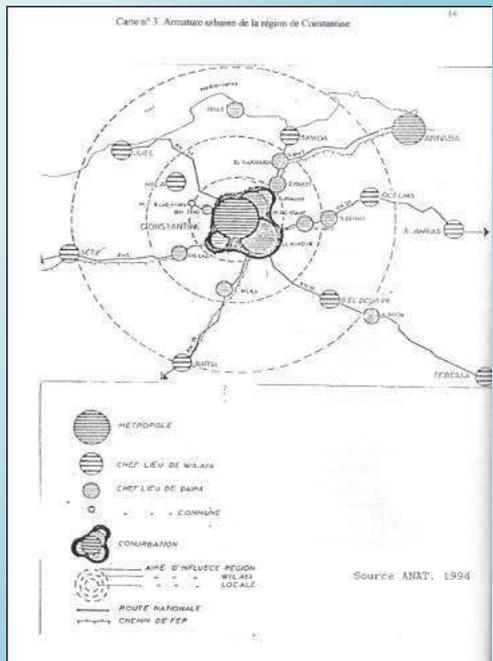
Le plan de toute la ville se gravite autour du rocher, qui d'ailleurs était l'emplacement de la cité depuis plus de 2000ans ; les extensions ont eu lieu à partir du noyau du rocher , d'après Marc Cote⁶ : « d'abord une extension en continuité (1830 – 1975) , puis par exurbanisation dur les villages coloniaux (1970 - 1990), puis par l'extension sur site unique ville nouvelle 1990 »⁷ , pour arriver aujourd'hui à cette urbanisation non maîtrisée.

⁵ Cours de géographie urbaine, Dr Labii, B., Département d'architecture et d'urbanisme 4^{ème} année, Université Mentouri Constantine, 2005.

⁶ Géographe, professeur émérite à l'université d'Aix-en-Provence, a enseigné 28ans à l'université de Constantine.

⁷ Marc Cote, Constantine -cité antique et ville nouvelle, Said Hannachi : média plus, Constantine, 2006.

Planche N° : 03



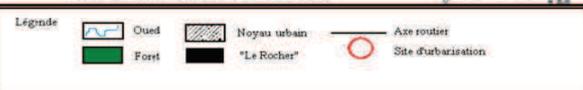
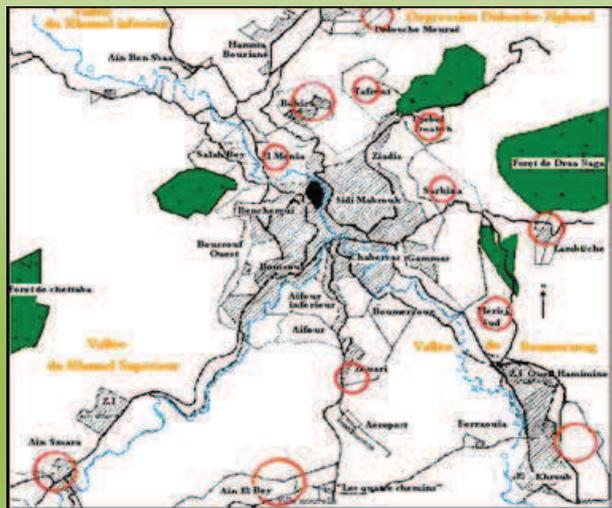
Tirer de : Cours de géographies urbaine, Labi, B.

Carte : Constantine se présente
comme une toile d'araignée



Source : <http://maps.google.fr/>, Le 07 / 01 / 2011 à 15H00.

Photo : prise du centre ville 1972, par
Michel-georges bernard



Carte Tirer De La Thèse De Mme Larama Péri-Urbanisation, Métropolisation Et Mondialisation Des Villes L'exemple De Constantine Thèse De Doctorat D'état Option Urbanisme.

Carte : le noyau urbain et les sites
d'urbanisation de la ville de

La ville de Constantine
est certainement l'une des villes
des plus exceptionnelles en
matière **de complexité dans le
tissu urbain** ; cependant ceci
offre à la constitution de sa
structure urbaine des formes

Planche N° 03 : La structure urbaine du grand Constantine.

Le centre ville, est une unité essentielle dans le développement du reste de la ville, car trouver des solutions pour le centre urbain est un commencement pour apercevoir les solutions de tout le reste de la ville. Ceci nous conduit à mettre en exergue l'état des lieux de ce dernier, le rocher, sachant que le centre ville du Constantine est composé de bicéphalie, articulé par un troisième espace « brèche », comme il a été expliqué dans le chapitre précédant.

Le centre historique, secteur sauvegardé du « rocher » délimité par les remparts naturels, c'est-à-dire la topographie du rocher l'isole naturellement : son tissu viaire irrégulier et complexe.

Le centre administratif colonial au niveau de l'Coudiat, créé sur la « *colline arasée* »⁸ : son système viaire régulier et en damier, arrêté par les avenues (Boulouzdad et Arcades).

C'est aussi, pour inscrire nos recommandations, dans une méthodologie stratégique de développement, sur des bases scientifiques ; nous sommes tenus de rechercher un territoire qui soit le mieux stratégique et spécialement représentatif ; et cela nous a conduit nécessairement à rechercher des critères indicatifs pour la délimitation.

Nous sommes arrivés à sélectionner les plus importants [critères], ceux qui vont le plus avec notre thématique :

- ✚ Une délimitation à base historique.
- ✚ Une délimitation administrative, et juridique.
- ✚ Une délimitation par rapport à les fréquentations estimées par l'impôt foncier.

Et voilà comment chacune de ces délimitations participe à la constitution de l'analyse urbaine.

⁸ Ibid.

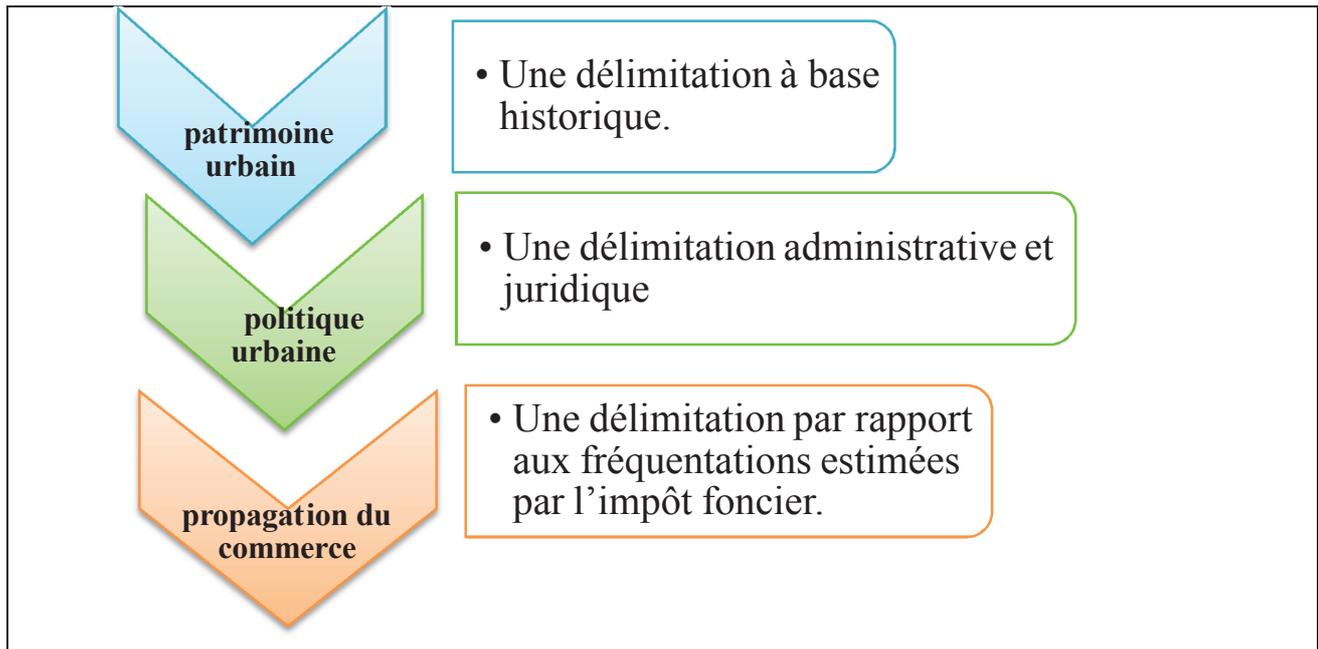


Schéma N° 10 : pour éclaircir les critères de délimitation de l'aire d'étude.

On se basant sur les données de l'histoire, pour la délimitation, voir (schéma N°10) ceci permet de cerner le périmètre de centralité⁹ et celui à caractère patrimonial, tel qu'il est appréhendé dans les esprits ; car l'histoire renvoie vers l'identitaire et le référentiel, une délimitation historique, nous aide toujours à mieux analyser le présent, et surtout son rôle est irréfutable dans la prospection du devenir. Cette délimitation à base historique, nous éclaircira sur le patrimoine urbain (classé ou non classé) c'est une sorte d'inventaire, afin d'étudier les nouvelles dynamiques dans la logique de leurs origines ; et non pas en déphasage avec leurs contextes.

La délimitation administrative, quant-à- elle, renvoie vers la politique urbaine mise en œuvre ; par ces limites nous pourrons savoir les considérations de l'état pour le patrimoine urbain ; la classification des secteurs, ainsi que le juridique appliqué, sans cette délimitation administrative, il sera impossible de s'inscrire dans la réalité des lieux.

⁹ La centralité est "la propriété conférée à une ville d'offrir des biens et des services à une population extérieure", définition que W. Christaller propose en 1933 dans la théorie des lieux centraux. Le concept s'est généralisé et étendu pour caractériser tout lieu d'offre de service polarisant une clientèle; et Manuel Castells en 1972 signalera "la centralité est la combinaison à un moment donné d'activités économiques, de fonctions politiques et administratives, de pratique sociale, de représentation collective, par le site : http://www.arturbain.fr/arturbain/vocabulaire/francais/fiches/centralite/fiche_interactive/fiche.htm, le 20/ 12 / 2010 à 10H00.

Quant à la délimitation par rapport aux fréquentations estimées par l'impôt foncier, il s'agit de la perception du centre par la population. Car l'estimation de l'impôt foncier, et aux dépens du taux de fréquentation*, le périmètre du centre ville, est aussi en relation directe avec ce taux, son attractivité [le centre] et en rapport étroit avec ses mouvements pendulaires ; des flux venant de toute la région Est ; avec la classification de cet impôt foncier, on a un indice pour révéler le périmètre de haute centralité de la ville aujourd'hui ; et donc une référence à prendre en considération.

1.3. Le centre de la ville de Constantine :

Le site de la ville de Constantine, est un site très accidenté ; sachant que le cœur de la ville, et d'ailleurs l'espace le plus ancien, c'est le rocher, voir (la planche N°04).

Le rocher représente le noyau originel de la ville de Constantine ; le site de la ville représente sur le plan topographique, des altitudes très variées, entre : Bassin, colline, rocher, rivière... il est donc un site hétérogène¹⁰, naturellement un site difficilement urbanisable.

Au départ, avant 1837, le site de **Constantine était centré sur le rocher** ; ce dernier isolé de tous les côtés, désigné comme site défensif ; sa hauteur par rapport à l'ensemble, lui a attribué une sécurité naturelle contre les invasions à travers l'histoire.

Puis avec les moyens de l'époque moderne, commençant de la colonisation française : son extension s'est effectuée en plusieurs étapes, pour faire l'extension du centre et réaliser l'agglomération de Constantine, qu'on connaît aujourd'hui¹¹.

L'époque française avait tenté effectivement de créer de nouveaux centres, pour atteindre ses objectifs de l'Algérie française ; Dès lors, le centre ville de Constantine est devenu la bicéphalie « **le centre colonial - le centre ancien le rocher** ».

* les services d'impôts estiment les charges foncières, par taux de fréquentation, en réalité c'est une équation, avec une coefficient préétablies pour chaque lieux, elle dépend de l'estimation de taux de fréquentation ce qu'ils appel « Rdjel » en terme courant c'est une estimation par « train de vie » ; les services d'impôts en leurs méthodes pour savoir que tel endroit peut apporter un fond commerciale mieux que tel autre, systématiquement le centre reste l'endroit le plus convoité.

¹⁰ Op.cit.

¹¹ Colloque « Les villes au défi du développement durable : Quelle maîtrise de l'étalement urbain et des ségrégations associées ? », **Colloque International du 24-25 novembre 2005, à Sfax , organisé** par l'université de Sfax, le laboratoire SYFACTE et l'université du Maine, l'UMR 6590 ESO CNRS Le Mans.

Néanmoins avant d'affirmer les limites exactes du centre ville de Constantine ; nous avons choisi quelques critères, qui renvoient à des intérêts de ce travail : comme les limites du centre pour le service de fisc ; ainsi que le centre à travers l'évolution historique ; et puis sur le plan de gestion de la ville, c'est-à-dire les limites administratives comme mentionné sur le PDAU 1998.

A. Critère de délimitation historique.

Pendant des siècles la ville de Constantine était centrée sur le rocher, jusqu' à l'époque Ottomane (avant 1837) ; Puis l'extension a commencé avec l'époque française.

La planche N°04, démontre cette progression de l'urbanisation, et nous remarquons que la première extension concerne les alentours du rocher, les quartiers tels que (El Kantara-Belle vue, les faubourgs Lamy, st Antoine, et st Jean, le bardo,...) mais un centre administratif c'est le Coudiat Aty limité par le boulevard Victor Hugo.

Aujourd'hui le centre ville se compose de trois composantes : le rocher tissu ancien, le Coudiat Aty et les grandes avenues qui la limites (rue boulouzdad, rue Abane Ramdane), et la brèche et tout son environnement comme espace qui articule les deux centres. Voir la (Planche N°05).

Synthèse :

D'un coté le site « rocher » de Constantine, malgré les extensions qui l'ont envahi de tous les cotés, est resté la référence de toute la ville ; et d'un autre côté sa nature comme site dominant et protégé par les profondeurs de Rummel a été la cause d'une urbanisation superposée qu'on trouve à l'heure actuelle ; même la centralité du rocher à pu être éphémèrement glissée mais jamais recréée ou détournée.

B. Critère de délimitation administrative (PDAU) :

L'importance d'une telle délimitation réside dans la compréhension de la gestion administrative pour le tissu central. Cette démarcation donne une idée sur le statut du centre, c'est-à-dire le registre dans lequel il s'inscrit.

D'après la (planche N°06) on peut remarque que l'ensemble de la zone centrale est répartie en deux catégories :

1. Tissu historique qui délimite le rocher ;
2. Les quartiers de proximités et moyen urbain ;

Dans la deuxième catégorie le PDAU délimite

- Centre El Coudia
- Quartier El Kantara
- Quartier de Bardo
- Quartier Belle vue.

Ces quartiers dans la réalité non pas les mêmes propriétés. Il y a le Coudiat qui représente le **centre colonial** : cette fonction **de centre**, auparavant administratif est aujourd'hui renforcée par **les rues commerçantes** (Boulouazdad et Abane Ramdane) qui abritent les commerces de bazarisation. Contrairement aux trois autres quartiers qui sont beaucoup plus résidentielles. Voir (Planche N°07).

Synthèse :

La délimitation du PDAU distingue la partie centrale de Constantine, par rapport au statut, elle ne délimite pas le centre proprement dit.

Toutefois, l'observation des zones de proximité émane le tissu colonial comme extension du centre historique.

Nous retenant que le centre de Constantine n'a pas de statut administratif particulier, ce qui explique la propagation lisible et visible des commerces de lux dans les avenues Belouazdad et Abane Ramdane : limites du centre colonial.

C. Critère de délimitation fiscale :

L'interview avec les gérants des nouveaux locaux, voir (Annexe 01), nous a démontré que la fiscalité en Algérie, n'est pas encore arrivée au niveau international en matière d'imposition fiscale, c'est à dire en respectant l'équité sociale, la majorité des marchands plus que 65% , affirment ne pas croire à la justice fiscale. Dans le cas de cette étude nous évoquerons ce point juste pour dire que c'est rentré dans les idées reçus.

Bien que les impositions fiscaux sont importants ils ne s'insèrent pas dans les stratégies de développement local. Autrement dit, entre l'imposition fiscale et les projets d'embellissements dans la ville il n'y a pas stratégie mise en œuvre qui intervient dans ce sens.

Rappelant que dans une époque antérieure comme la période Ottomane, la ville de Constantine toute entière profitait du fisc imposé par la politique du bey, pour réaliser les travaux de développement et d'embellissement à l'intérieur de la cité. Les activités commerciales qu'a connue la ville en cet époque étaient la source des financements pour la mise en valeur de la ville, **qu'es qu'il on est actuellement ?**

Avant de répondre à cette question nous expliquerons ce que veut dire le critère fiscal pour la délimitation du centre.

Dans ce travail nous nous sommes appuyés sur un indice dans l'impôt foncier. Celui la concerne le paiement de l'impôt foncier par le propriétaire qui est de 15% de la somme de la location déclarée (Souvent car se sont de fausses déclarations), d'ailleurs pour cela le service de fisc a mis des estimations par zones pour une durée de 12mois. Ci-dessous le calcul de cette appréciation :

$$I = \sum_{i=1}^n V_i \times C_i \times 15\%$$

Coefficient par zone : ce sont des estimations du service fiscal, calculées par rapport au train de vie¹. Chaque rue dans la ville de Constantine a son propre coefficient : entre 2 et 10.

¹ C'est-à-dire par une observation du quotidien, il est possible d'évaluer les entrées d'un commerçant par l'observation de son quotidien. Dans ce cas la rue est soumise à des critères en rapport à son attractivité dont le fisc met des coefficients calculés par rapport à la vivacité de la rue.

Le coefficient 10 correspond à la zone centrale. Car par l'attractivité et la convergence de flux de population vers le centre, les rues principales « commerçantes » sont les plus élevées en matière fiscale.

Indice de degré de Commercialité : cet indice est considéré en « monnaies ». Il représente l'estimation du mètre carré « M² » en dinar Algérien. Entre : (100da ; 120da ; 160da).

Ce point est estimé par le service d'intervention pour démontrer l'importance commerciale de chaque ruelle.

L'impôt foncier est le 15% Du résultat de cette équation multiplié 12 (mois). Le chiffre obtenu correspond à la somme. C'est ce que doit payer le propriétaire comme fiscalité. Le contrôle de cette manœuvre est aperçu dans le contrat notarié entre le locataire et le propriétaire d'un local de ces nouveaux commerces.

La planche N°05. Les artères (rue commerçantes) sont les rues des plus hauts coefficients estimés à 160da le M².

Synthèse :

Afin que la délimitation du centre de Constantine soit représentative, il a été important de faire un choix des critères de délimitation qui vont avec l'axe de cette recherche.

L'importance d'une estimation du centre de Constantine par rapport à l'indice fiscal réside dans l'éclaircissement de l'état des lieux des stratégies mises en œuvre pour interpeler les dynamiques économiques pour faire profiter le patrimoine bâti.

Bien que l'estimation fiscale du centre correspond à la bicéphalie (rocher+ centre Colonial), les pouvoirs publics n'ont profité pas pour redynamiser le centre et le patrimonialiser.

1.4. La structure urbaine du centre ville de Constantine.

La structure urbaine du centre ville de Constantine se compose de trois parties : le centre ancien : « la vieille ville » délimitée par les limites naturelles de rocher, et le centre colonial « Coudiat Aty » délimité par les avenues Boulouezdad et les arcades ; et la troisième partie représente la brèche qui est un espace d'articulation et aussi là où se concentre la vie de la ville¹ : voir la (planche N° 05).

Centre colonial : La partie du centre coloniale avec un tracé régulier, des ilots en trapèzes et triangles, le tissu coloniale avait été conçu pour une circulation carrossable, aujourd'hui le Coudiat est toujours un centre administratif, et les avenues qui le limite ont toujours la même fonction du départ, c'est-à-dire : **des rues commerçantes.**

Vieux tissu : La partie du rocher avec des rues étroites et des passages piétonniers, a pu préserver quelques ilots en bon état, mais l'état de dégradation est en accélération visible et irréversible.

La brèche : L'articulation entre ces deux morceaux dans le centre ville de Constantine, se trouve au niveau de la brèche, une grande placette on y voit des regroupements de personnes, lieux de lutte urbaine, de manifestation, et de vie urbaine (attractivité).

Synthèse :

De part la composition urbaine du centre de Constantine (Bicéphalie rocher+Centre colonial) on peut dire qu'il a grand potentiel de patrimonialisation, les deux tissus sont distincts par rapport à leurs statuts à leurs morphologies.

Cette différence a donné des résultats hétérogènes concernant l'impact des dynamiques actives dans le centre. Néanmoins ce chapitre peut faire l'objet d'une recherche plus détaillée pour l'exploration des possibilités en matière fiscale et d'analyse urbaine.

¹Cote Marc, Constantine cité antique et ville nouvelle, Media plus, Constantine, 2006,

Planche N° : 06

Légende

H	Tissu historique
P	Habitat individuel à faible densité
J	Centralité et moyen urbain
E	Grands équipements
L	Espace vert et loisir

Nous avons rajouté :

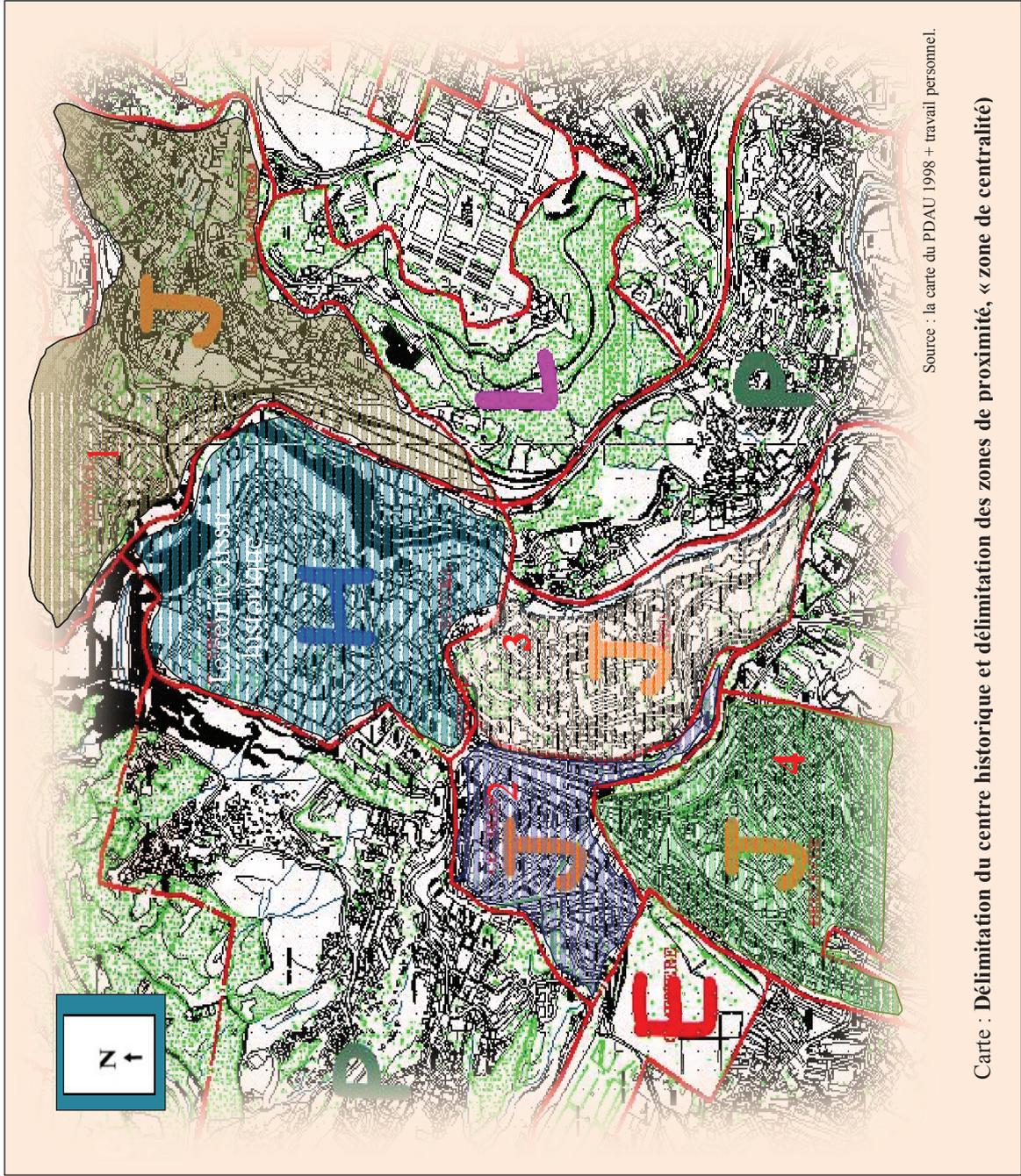
	La proximité du centre historique.
	1. Quartier El Kantara
	2. Centre El Coudia
	3. Bardo
	4. Quartier Belle vue.

République Algérienne Démocratique et Populaire.

APC DE Constantine. PLAN DIRECTEURS D'AMENAGEMENT URBAIN.

Toute la zone « J » est considérée comme espace de centralité.

Les trois quartiers de proximité « J » sont : (El Kantara du côté de l'hôpital, belle vue coté « stade ben Abdel Malek » et le bardo, sont des quartiers mais à fonction résidentielle. Même s'ils sont au centre, leurs vocations est plus que 60% résidentielle.



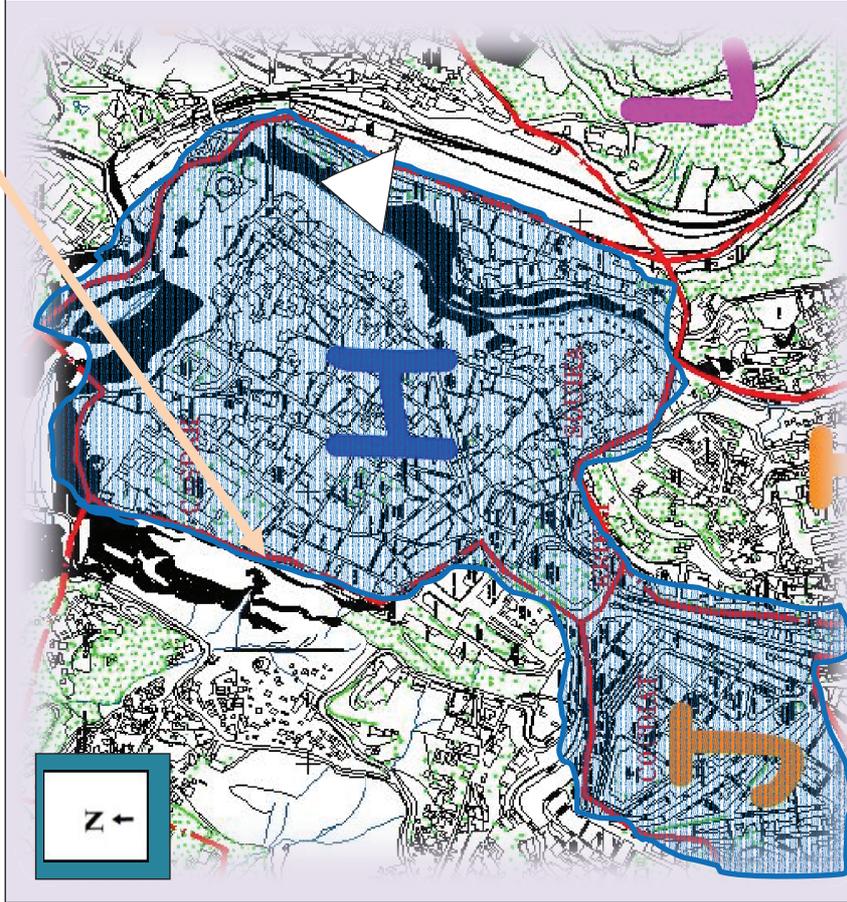
Source : la carte du PDAU 1998 + travail personnel.

Carte : Délimitation du centre historique et délimitation des zones de proximité, « zone de centralité »

Planche N° 06 : La répartition du tissu central de Constantine suivant le PDAU.

Planche N° : 07

Le centre tissu historique +
Centre Colonial.



Carte : Délimitation du centre urbain par rapport à la délimitation administrative (Plan Directeurs D'aménagement Urbain)



Légende

H Tissu historique

P Habitat individuel à faible densité

J Centralité et moyen urbain

E Grands équipements

L Espace vert et loisir



« H » centre Historique + « J » qui Représente le quartier de Coudiat qui est le centre colonial.

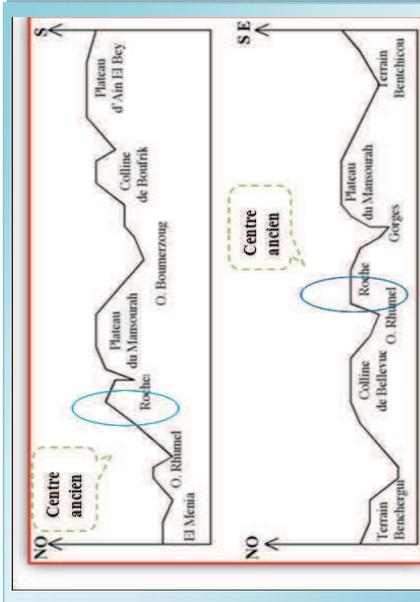
République Algérienne Démocratique et Populaire.

APC DE Constantine.

PLAN DIRECTEURS
D'AMENAGEMENT URBAIN.

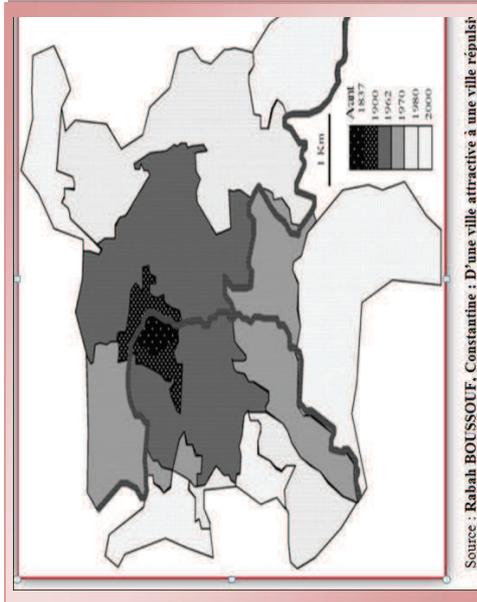
A retenir, « H » c'est le tissu historique et le « J » partie du centre, qui est le quartier de Coudiat.
Donc à retenir reste « H » et « J » de Coudiat centre colonial comme la délimitation propre du centre.

Planche N° :04



Source : Rabah BOUSSOUF, Constantine : D'une ville attractive à une ville répulsive, P modification personnel

Figure : Topographie du site de Constantine.



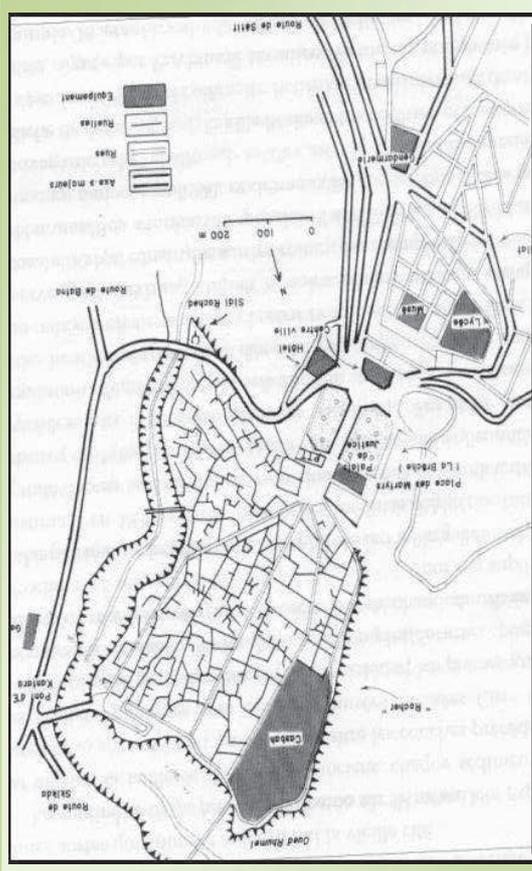
Source : Rabah BOUSSOUF, Constantine : D'une ville attractive à une ville répulsive

Figure : Extension de la ville de Constantine.

Le centre ville.

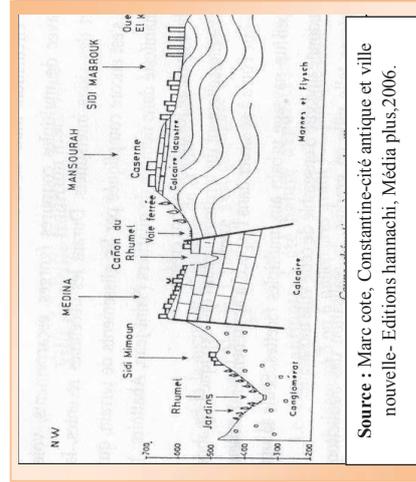
3composantes :

- Le centre historique le rocher : bien délimité par ses remparts naturels : tissus viaire irrégulier et fin.
- Le centre administratif au coudiat, sur la colline rasée, délimité par de grandes avenues (belouzdad et arcade)
- Entre les deux l'espace de la brèche espace d'articulation entre ville ottomane et ville



Source : Marc cote, Constantine-cité antique et ville nouvelle- Editions hammachi, Média plus,2006.

Carte : centre ville actuelle de la ville de Constantine.



Source : Marc cote, Constantine-cité antique et ville nouvelle- Editions hammachi, Média plus,2006.

Figure : Coupe schématique

Le site de Constantine représente sur le plan topographique, des altitudes très variées, entre : Bassin, colline, rocher, rivière... il est donc un site hétérogène, **naturellement un site difficilement urbanisable.**

Constantine, est tout d'abord le résultat des traces de plusieurs époques successives, des opérations d'urbanisation ; la fabrication du tissu existant de la ville de Constantine aperçu aujourd'hui **est l'image hérité de son histoire et de son évolution**

Planche N° :05

Légende

— Rues commerçantes les plus convoitées.

Tissu traditionnel « rocher »
Tissu viaire irrégulier

Tissu colonial « Centre administratif » Coudiat.
Structure régulière.

Espace d'articulation entre les deux tissus. Espace central

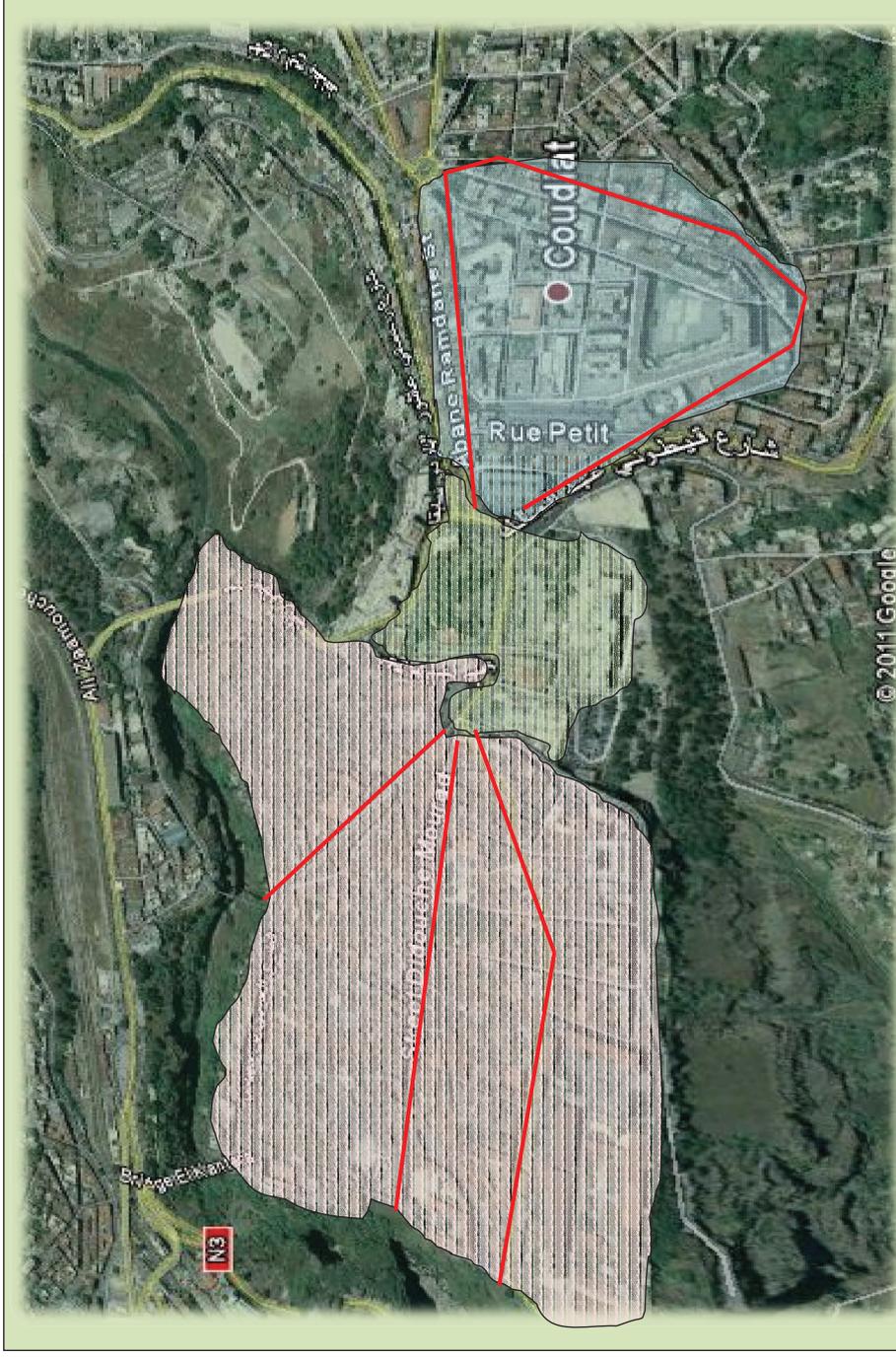
Le centre ville de Constantine se compose de trois parties. Marc Côte les distingue par :

Rocher : ville ottomane

Coudiat : ville coloniale

La brèche : cœur de la vie urbaine.

Au delà des critères choisis pour la démarcation du centre, ces tissus sont délimités par la nature de la composition urbaine qui s'y trouve.



Carte du centre ville de Constantine et les tissus qui le composent.

2. Le patrimoine.

2.1. Historique du centre de Constantine.

« Evolution des dynamiques économiques incessantes est une vocation indétournable ».

L'approche historique du centre ville de Constantine, nous sert de base pour comprendre le développement des rapports économiques. Le commerce, les échanges économiques, la politique économique et urbaine appliquées à travers les différentes périodes. L'urbanisation, l'organisation des activités, la nature des échanges dans le centre ville de Constantine au fil des époques précédentes sont à l'origine de l'icône du centre aujourd'hui ; car ils laissent tant d'héritage ; que ce soit sur le plan physique et organisationnel, gestionnaire ou même mental (l'ancrage de certaines habitudes dans le vécu de la société qui fréquente ce dernier). Ces éléments sont tous d'une importance considérable, car la logique et l'espace dans lequel sont survenus ses échanges, renvoi vers ces données antérieures, qui bâtissent des appuis pour les dynamiques actuels.

L'organisation spatiale de la ville dans les périodes antérieures à la l'époque ottomane, leurs modes d'échanges économiques et sociologiques, s'aperçoivent d'une façon presque insignifiante sur l'état d'aujourd'hui ; comparé à l'effervescence économique singée et écrite de l'époque turque, l'impact de cette dernière sur le plan physique a pu marquer le rocher d'une façon irréversible. Toutefois ce qui a précédé est resté un fond indétournable pour appuyer les fonctions et le caractère de Constantine plus tard, même jusqu'à nos jours. C'est-à-dire l'activité de Constantine, où sa fonction dans la hiérarchie des villes, depuis le début de son histoire, a gardé ce caractère [économique], ville d'échange commercial, il est ancré dans son identité pour l'éternité.

En parallèle, concernant les concepts de **bazardisation** et de **patrimonialisation**, dont la durée et la prospérité qu'a vue la ville de Constantine, durant la civilisation ottomane, nous a fait hérité de ses modes de réflexions, de son image et de son caractère de ville économique ; ainsi que ville de commandement, comme métropole régionale. Même si ces caractères peuvent

renvoyer vers des époques plus anciennes (ville métropole) ; les propriétés de ville économique, à caractère de « souk », marché, comme espace centre et centrale dans la ville de Constantine.

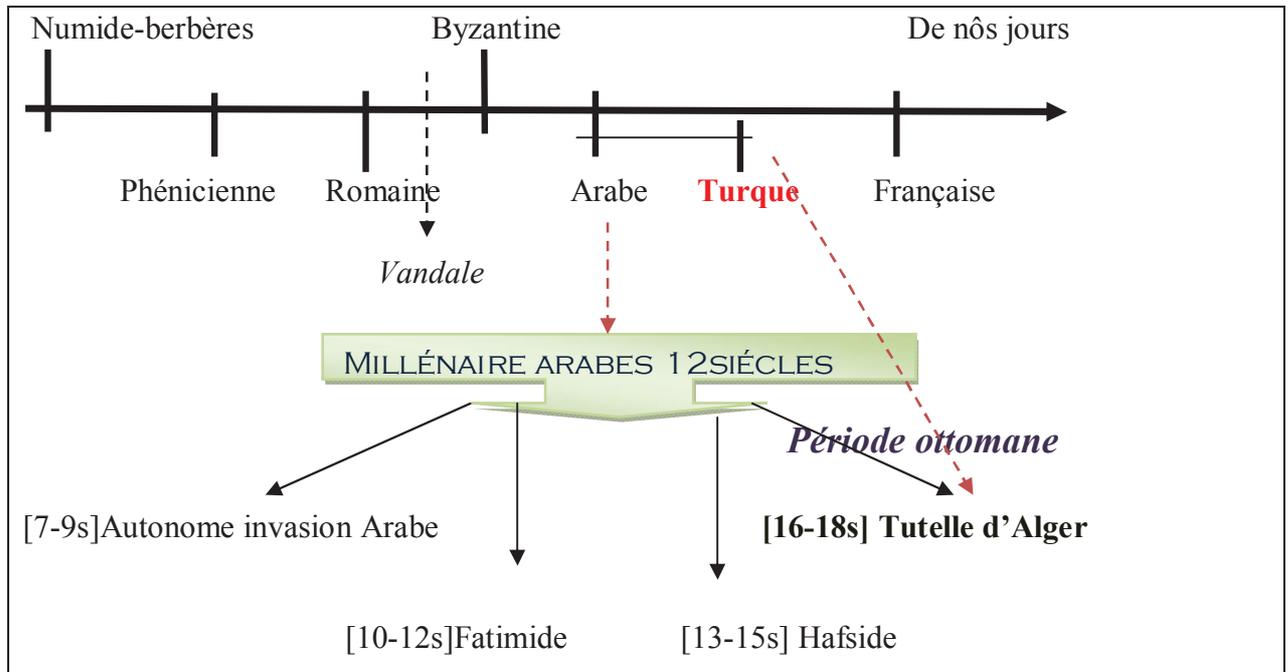


Schéma N°11 : représentation schématique sommaire, démontrant l'ordre chronologique des civilisations passées à Constantine.

Pour rappel : après la conversion de CIRTA¹ vers l'islam avec la conquête d'OKBA BEN NAFAÂ de l'Afrique du nord, plusieurs siècles se sont écoulés sous la domination arabe (Schéma N°11):

- ❖ Période de conquête (VIIème - IXème) siècles,
- ❖ Les fatimides (Xème - XIIème) siècles,
- ❖ Les hafsides (XIIIème – XVème) siècles,
- ❖ Période de l'installation du pouvoir **TURQUE**, sous la tutelle D'Alger « Dey » officiellement nommé par le siège ottoman d'Istanbul (XVIème - XVIIIème) Siècles.

¹ Appellation de Constantine dans l'aire antique.

Le cas de Constantine représente un vrai labyrinthe en matière d'étude archéologique, car chaque période avait construit sur la précédente, en déconstruisant son site, le reconstruisant et le restructurant selon ses besoins, et c'est tout le génie des lieux dans cette ville ; mais ceci fait aujourd'hui que certaines composantes de l'histoire Constantinoise, n'ont plus d'ascendant visible sur le plan physique ou même politique et économique.

Néanmoins, cette succession des époques et des civilisations sont des grands enseignements en matière d'urbanisme ; c'est-à-dire cette capacité à intégrer le site sans le raser ; chaque intervenant vient convoler avec l'existant son aspiration, tout en donnant à chacun l'intérêt dont il songe.

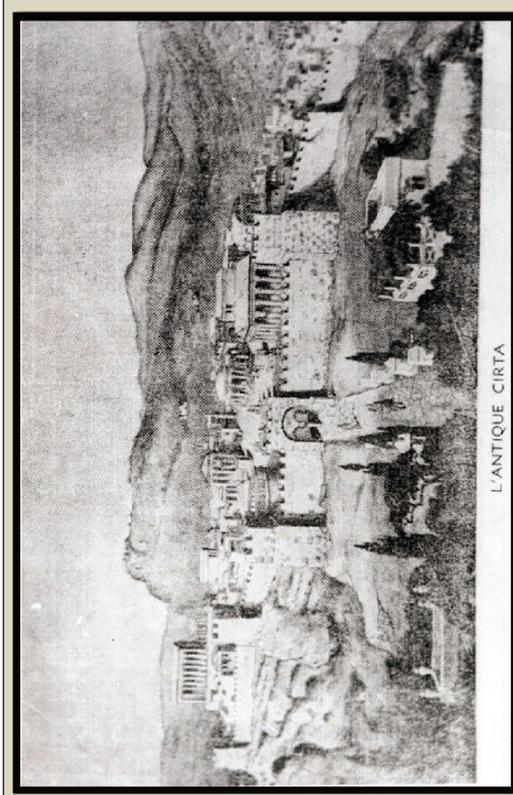
2.1.1. La vocation de la ville de Constantine durant la période antique :

Ce chapitre comme nous l'avions sillonné précédemment, vient consolider le caractère vocationnel de la ville de Constantine ; sachant que des études sur ce thème invoque qu'une fonction principale de la ville ne change pas, malgré les aléas du temps, elle se fortifie, se maquis, se régénère ; car « **la vocation** » est une qualité ancrée dans l'âme de la ville.

L'histoire antique de la ville de Constantine a besoin de voir plus de motivation, pour qu'il y est d'avantage de détails sur l'ambiance et la vie urbaine qu'elle abritait ; toutefois plusieurs chercheurs ont contribué par leurs travaux à des enseignements que nous trouverons aujourd'hui un peu partout dans des sites internet, des livres, des revues, des thèses à l'université, et même pour animer les débats sur des forums traitants ce sujet. Nous citons : Dr. Bouchareb, Dr Badjadja Abdlkrim , Berthier, Chentti,... et d'autres. Afin de rester sur notre thématique. C'est-à-dire pouvoir expliquer par la suite les dynamiques dans le centre urbain de Constantine, en vue d'une compréhension sur l'idée de la fonction de la ville, depuis le début de son histoire. Nous étions obligés d'être brefs, pour ne pas perdre de vue l'objectif de cette recherche, d'un côté ; et d'un autre côté la recherche dans cette période est complexe, elle mobilise des efforts dans la réflexion sur la restitution¹ de l'urbanisme antique, sur le rocher de « Cirta », dont le débroussaillage des travaux d'archéologie n'est pas facile. Ce cadre d'initiation à la recherche le permet mais d'une façon restreinte. Pour cela nous avons préféré rester sur le point de vocation, s'appuyant sur des propos vérifiés par des chercheurs. D'après A, Badjadja : « *CIRTA, premier nom de la cité, est mentionnée pour la première fois dans l'Histoire à l'occasion de la seconde guerre punique, soit vers la fin du 3e siècle avant- J.C. Elle avait déjà la réputation d'être une place inaccessible, en même temps qu'une ville "opulente", riche de par son rôle commercial* »² Donc Constantine était depuis le début, une ville a **vocation commerciale**, elle était déjà à cette période considérée par son **rôle de ville marché** ; quant on y réfléchit la situation géographique qu'elle occupait, l'impose naturellement.

¹ Abdelouahab bouchatreb, Restitution du Forum de Timgad par Albert BALLU.

² Abdelkrim BADJADJA, DE CIRTA A CONSTANTINE : LA PERMANENCE D'UNE CITE ANTIQUE, Fait à Constantine en Septembre 1984, « Up to date » à Abu Dhabi, le 7 Janvier 2007. http://www.constantine-hier-aujourd'hui.fr/LaVille/cirta_constantine.htm.



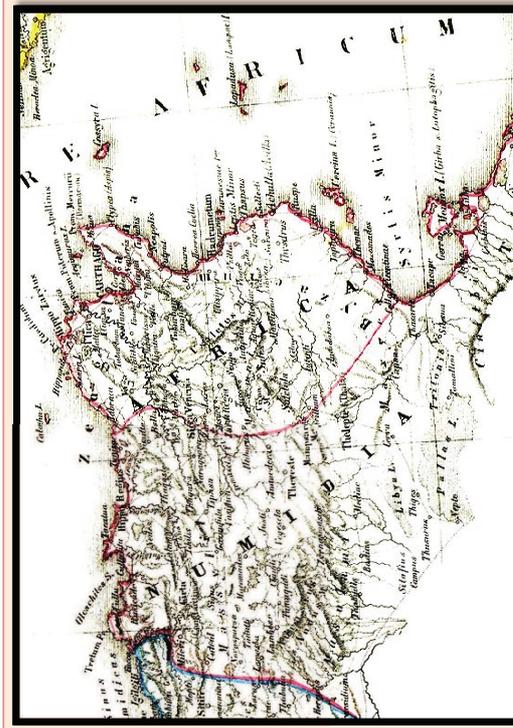
Source : <http://www.constantine-hier-aujourd'hui.fr/images/cartepostales/divers/cirta1.jpg>

Photo : La ville de Cirta dans l'antiquité (vue du rocher).

Planche N° :08

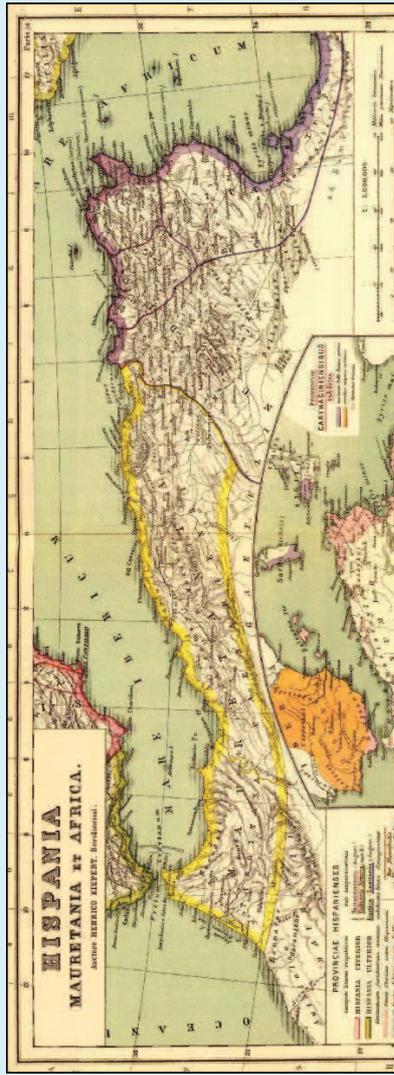


Massmissa



Source : <http://fr.wikipedia.org/wiki/fichier:numidia>. le 10/10/2008 à 14h00.

Carte : Les limites administratives de Numidia (Constantine) dans la période antique.



Source : <http://fr.wikipedia.org/wiki/fichier:numidia>. le 10/10/2008 à 14h00.

Carte : carte géographique du nord africaine dans la période Antique

La cité antique Cirta « khirta ». Cette image dévoile le niveau civilisationnel de Constantine à cette période. Il y a ceux que l'ont qualifié de l'île dans le ciel, vu la topographie de son site ; Cirta était une capitale **de commandement dans l'Afrique du nord**, son architecture et sa composition urbaine révélaient un **niveau économique confortable**, ceci est certainement du à l'activité agricole assurée dans les alentours de la cité, ainsi que sa position de carrefour géographique qui **fait enrichir son trafic économique et le flux des commerçants dans une telle cité marchande.**

Planche N° 08 : Constantine dans la période antique, ville de commandement.

2.1.2. La vocation de la ville de Constantine dans la période turque.

Cette période a vu une succession de « beys ». parmi ceux des gouverneurs qui marquèrent l'histoire, ayant laissé des empreintes. Entre de grands changements dans l'ordre politique, des réalisations urbaines et architecturales persistante à nos jours et même « *le souvenir de quasi souverains, gouverneurs énergiques et administrateurs compétant* »¹. Les écrits concernant cet époque se sont tous mis d'accord, que Constantine sous l'empire ottoman durant le XVIIIème siècle, était une période de grande stabilité politique; ce qui a permis une **aisance économique qui a conduit à un développement urbain remarquable**; par contre le [XVIème] et [XVIIème] fut des siècles difficiles : « *d'après Peyssonnel qui visitait la région en 1724- 1725, Constantine ne présentait alors que des maisons mal construites...aucun édifice qui méritât la moindre attention* »².

C'est pourquoi nous recueillons les informations à partir du XVIIIème siècle, car c'est dans la stabilité politique, qu'on pourrait reconstituer l'image de l'urbain ottoman à Constantine, pour soustraire les caractéristiques et les effets marquant et revoyant à la réalité actuelle, et comprendre le rapport à notre thématique.

2.1.2.1. Présentation de la ville ottomane :

D'après Raymond André, en ce qui concerne **les caractéristiques** des villes dans la période ottomane, il affirme : « prédominance des activités économiques qui se traduit par une structure fortement Radioconcentrique, la zone des marchés et des caravansérails étant située au centre ville »³; la vie sociale, ainsi que l'organisation spatiale étaient centré autour de la vie économique. L'activité économique se trouve au centre des politiques urbaines, et dans l'espace central de la ville. Auprès de la grande mosquée.

Sur le plan symbolique ceci renvoie à l'image de force économique qu'on veut donner à la ville, et sur les autres plans (sociale, culturelle, et politique) nous remarquons que toute la

¹ Raymond André. Les caractéristiques d'une ville arabe «moyenne» au XVIIIe siècle. Le cas de Constantine. In: Revue de l'Occident musulman et de la Méditerranée, N°44, 1987. pp. 134-147. 2163. sur le site : http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/remmm_0035_1474_1987_num_44_1_2163.

² Ibid.

³ Ibid.

forme urbaine se structure autour d'une ambiance d'échange économique, car le commerce est la première ressource de gain pour les habitants et même pour l'état ottoman ; nous reviendrons sur ce point ultérieurement.

2.1.2.2. Structure de la ville de Constantine dans la période ottomane et les Activités économiques et échange commerciaux.

Considérant que la ville ottomane fait partie intégrante de la période arabo-musulmane. Il s'agit de connaître les principes de structuration de la ville à la base musulmane ; le recours aux idéologies qui fondent une époque / civilisation est toujours fondamentale pour assimiler l'ordre urbain.

L'urbanisme musulman présentait une grande ambiguïté pour les spécialistes des villes dans les tendances modernes. Eugen Wirth par exemple dans la comparant entre les villes à la base des constituants physiques : (musulmane, médiévale, antique). Il déclare que le seul élément innové de la ville musulmane est le « souk » ; d'ailleurs il a été critiqué pour avoir réduit les villes à leurs caractéristiques physiques sans tirer connaissance de leurs significations ; par contre Abdelaziz Daoulatli⁴ est parmi ceux ayant compris que l'urbanisme ottoman a été accommodé afin de servir l'idéal religieux défini par l'islam : une ville radioconcentrique signifiant le seul dieu, et les logiques internes de l'ordre social qui trouvent leurs identifications, dans la composition radioconcentrique. De temps plus l'élément innové « souk » n'est pas un point négligeable, l'activité commerciale chez les arabes est une ressource considérable de financement, d'échange culturel, de pouvoir, et même un mode de vie.

Bref, nous nous sommes attardé sur ce point : de la symbolique de la ville, pour démontrer que cette logique de souk centrale liée au rempart, voir (Planche N°09) de la médina par des percés, est un « **principe fondé** » pour exprimer un besoin matériel et immatériel de la société qu'il abrite. Le souk, est un lieu à haute dynamique sociale, d'ailleurs chez les Pers, le bazar : équivalant d'un espace de souk : est un espace qui matérialise la nature des échanges économiques, sociale, et politique : un lieu de rencontre de diffusion et de haute décision.

⁴ Abdelaziz Daoulatli, historien de l'art — de la céramique notamment — et de l'architecture musulmane, a dirigé dans les années 90 l'Institut national du patrimoine. Initiateur de l'idée du Mois du patrimoine, il est aussi l'un des fondateurs du festival de la Médina. Abdelaziz Daoulatli est né à La Marsa et continue aujourd'hui à y habiter.

Sachant que dans le cas de Constantine, la ville (ottomane) à un site restreint. « *Le plan publié par Ernest Mercier permet de fixer avec précision la surface intra muros de la ville en 1837 : un peu plus de 37 Hectares* »⁵. D'ailleurs elle est considérée comme ville moyenne comparant aux grandes villes du temps de la civilisation ottomane « *(Le Caire (660 hectares construits), Alep (367 ha), Baghdad (340 ha), Damas (313 ha), Tunis (231 ha) et Mossoul (194 ha), Alger (48 hectares)* »⁶. D'un côté elle ne s'est pas construite sur un site vierge « *ex nihilo* » d'un autre côté ; c'est une destruction reconstruction ou / et restructuration sur la ville antique ; mais cette restructuration avait cédé aux normes de la civilisation ottomane :

1. un espace central dans le quel se regroupent activité économique (l'ensemble des souks , le palais du bey ainsi qu'une grande mosquée).
2. Des limites de toute la ville exprimée par un mur de clôture.
3. Des quartiers résidentiels périphériques avec des maisons « *dar* » et des façades introvertie qui révèle une grande recherche pour l'intimité de la famille.

La ville de Constantine dans la période ottomane, son histoire urbaine, comme le reste des époques antérieures, ont besoin d'être enfonçer d'avantage ; afin de comprendre les logiques internes de certaine phénomène qui convoitent l'heure actuelle ; sans l'assimilation de ces dialectiques, nous serons loin de pouvoir interpréter les mouvements surgissant aujourd'hui correctement.

Nous avons été mené à cité quelques données, concernant cette époque ; la forme des rapports économiques ; cette hyper commercialisation (grand espace dédié à cette fonction égale importance considérable du peuple et du gouvernement envers cette dernière ; sa gestion devait être maîtrisé pour que cela dure tout au long de l'empire ottoman. Ceci illustre le phénomène commercial complexe pour comprendre plus tard le rapport à la bazarisation dont il est objet dans ce travail, et les relations avec notre thématique.

Sachant que la période ottomane, est une période riche d'enseignements en matière d'échanges commerciaux « *vers 1724 sous royauté de Hassen Bey, on commença à améliorer l'image urbaine et fonctionnelle de la médina. Celui-ci ordonna le regroupement des*

⁵ Ibid.

⁶ Ibid.

*commerces en corporation. Quant à Salah bey, il étendit la cité... c'est ainsi que sous la dynastie Turque, la médina de Constantine pris son image, disons finale qui se composait de quatre quartiers résidentiels et d'un centre Commercial »⁷, car cela représentait un axe important dans le caractère **de l'identité ottomane**, ainsi que de la politique de gestion mise en œuvre ; la politique économique turque s'appuie sur **l'impôt**, un éléments important dans les revenus de toute la province.*

D'ailleurs souk El Toudjjar est l'espace central sur le rocher c'est le quartier commercial **hippy** « souk El Toudjjar », c'est-à-dire l'espace réservé à la communauté des grands commerçants « riches », les autres souks sont spécialisés chacun dans un produit, destiné au peuple modeste. Souk « El Toudjar » ou marché des négociants, il était délimiter par quatre quartiers résidentiels modeste:

- ✓ La Casbah au Nord
- ✓ El Kantara l'Est.
- ✓ Bab El Jabia au Sud.
- ✓ Tabia à L'ouest.⁸

Ce dernier peut régulariser les prix, discuter les marges bénéficiaires et même gérer l'ensemble des marchés, un peu comme la bourse aujourd'hui mais beaucoup moins complexe.

2.1.2.3. Politique fiscale de l'époque ottomane à Constantine :

La politique de gouvernance dans la province de Constantine, s'appuie sur le même mode de fonctionnement que l'état ottoman ; le commerce est une source dès plus importantes pour le développement du pouvoir ottoman ; tout est organisé de sorte qu'il ne peut pas y avoir de fuite fiscale ; plus bas nous expliquerons la manière de faire :

Concernant Constantine : « *Les ressources financières de la province se composaient :*

- *des impôts,*
- *du domaine du Beylec,*

⁷ Harrag, Wafia,. L'étude du rocher à travers le temps, pour une projection future, mémoire de fin d'étude en architecture, 1994, Université de Mentouri Constantine.

⁸ BOUFENARA, Karima,. La réhabilitation comme processus du projet urbain, Cas de Constantine, 2008, thèse de magistère, Université Mentouri de Constantine.

- des droits d'investiture, des amendes, des confiscations et autres contributions irrégulières »⁹.
A ce stade déjà, la politique urbaine de la cité ottomane, s'appuyait sur l'activité commerciale pour assurer sa pérennité (Planche N°10); elle profitait d'ailleurs de l'impôt imposé aux propriétaires et aux commerçants , pour proliférer ses stratégies et assurer ces entrées ; à cet époque, **l'investissement et le commerce sont des revenus considérables.**

*« L'importance économique de cette région est soulignée par la présence à Bâb al-Wâd du gâ'id al-Bâb y qui percevait, en cet endroit, les droits d'octroi et de douane sur les denrées et marchandises qui entraient en ville : il se tenait, avec son secrétaire (Khodja :hûga), dans une boutique située au début de la **grande rue commerçante**, deux de ses agents surveillant les portes de Bâb al-jâbiya (14-5) et d'al-Qantara (B7) ».*

Synthèse :

A cette époque les financements des opérations d'embellissements de la ville intra-muros, provenaient de l'activité commerciale de la ville, à travers l'impôt.

2.1.2.4. Organisation fonctionnelle dans la ville de Constantine à la période ottomane « Les corporation ».

Comme nous l'avons expliqué précédemment, la vie de la ville de Constantine à cette époque, d'ailleurs comme celles qui étaient sous l'empire ottoman, s'organisent autour de **l'activité économique** ; à part que chaque ville se caractérise par des fonctions propres à son savoir faire locale ; c'est-à-dire que les corps des métiers étaient spécifique à l'identité de la région. Voire la (planche N°10), l'espace centrale est le plus grand ; il englobe les activités économiques : plusieurs souks ; chacun selon spécificité de la marchandise , c'est-à-dire organisé en corporation , ceci certifie l'hierarchie et la structuration réfléchie du souk, prenant en compte l'évacuation des déchets , la distribution de la marchandise et aussi la circulation à l'intérieur de la cité.

⁹ Denis Mourad Chetti - Automne 2003. « L'Economie du Beylik », le beylik de Qacentina, par le site : <http://beystory.free.fr/> , le 18 /12/ 2010 à 9H00.

Sachant que c'est : « *Husain Bey* » prénommé « *Azreg Aïnou* » qui régna que deux ans (1754-1756) , est celui qui améliora l'administration de la province : il **passé pour avoir organisé les corporations de métiers à Constantine.**

Au même temps, quelques familles de renommée ; ceux proches du staff du bey, tel que la famille ***Lafgûn***... avait des maisons, qu'on appel « DAR » en plein centre du rocher, d'ailleurs dans la zone des souks, près du palais du bey et de la grande mosquée, « *Autour de cette région, où étaient concentrées les activités commerciales et artisanales de la ville et où les habitants venaient donc s'approvisionner, se développèrent vraisemblablement des quartiers résidentiels aisés. C'est du moins ce que nous supposons, d'après la localisation des «dâr» mentionnés par Mercier dans sa liste des toponymes de Constantine, Et dont beaucoup étaient évidemment habités par des membres de la caste dirigeante (dâr Amîn Hûga, dâr Ibrâhîm Hûga, Dâr Inqlîz Bey, dâr Husain Bey, ou par des familles appartenant aux grandes lignées de 'ulamâ de Constantine (dâr Bin al-Faggûn) , dâr Bin ai-Mufti»¹⁰.*

Les quatre quartiers périphériques cités au dessus, étaient des quartiers pauvres et de couches sociales défavorisées ; chaque quartier gouverné par un « *Chikhe EL HAWMA* », il exerce une sorte de contrôle sociale, car officiellement tout est dirigé par le bey.

En tout cas à noter : la ville de Constantine à cet époque avait son statut de capitale régionale : (Planche N°11) et son identité locale.

Synthèse :

En récapitulant : à cet époque les familles renommées qui sont une sorte de **gentry** s'approprient , le centre ville, comme par prestige et en étant d'une couche sociale aisée ; y a-t-il pas moyen d'affirmer que la centralité dans tout âge des villes, **attiraient les « Hypi » ?**

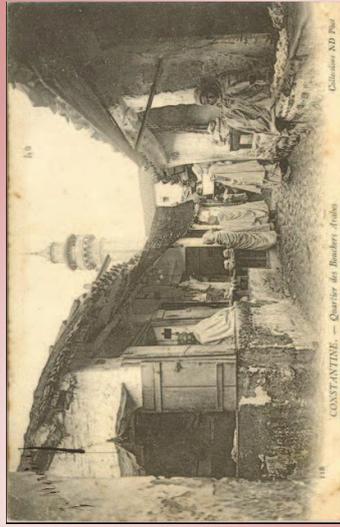
Et que cela aujourd'hui et de retours ?

Autrement dit n y a-t-il pas dans la gentrification une logique, qui a toujours existée, même dans les citées anciennes ?

Peut- on dire que le centre de la ville est le territoire des puissants : « socialement supérieur » , particulièrement les riches ?

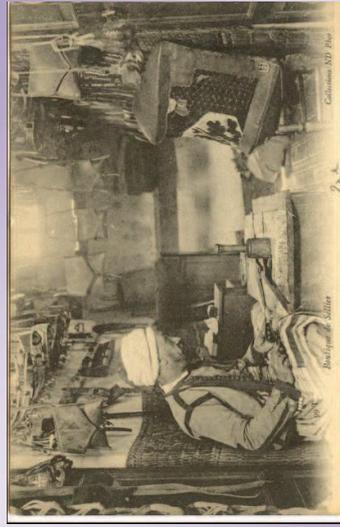
¹⁰ Raymond André. Les caractéristiques d'une ville arabe «moyenne» au XVIIIe siècle. Le cas de Constantine. In: Revue de l'Occident musulman et de la Méditerranée, N°44, 1987. pp. 134-147.
doi : 10.3406/remmm.1987.2163 http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/remmm_0035.

Planche N° : 09



Source : [http : Constantine.hier-aujourd'hui.fr](http://Constantine.hier-aujourd'hui.fr)

Photo : Quartier des bouchers



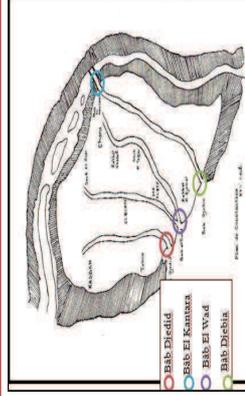
Source : [http : Constantine.hier-aujourd'hui.fr](http://Constantine.hier-aujourd'hui.fr)

Photo : Boutique de Sellier « Sarrâgîne ».



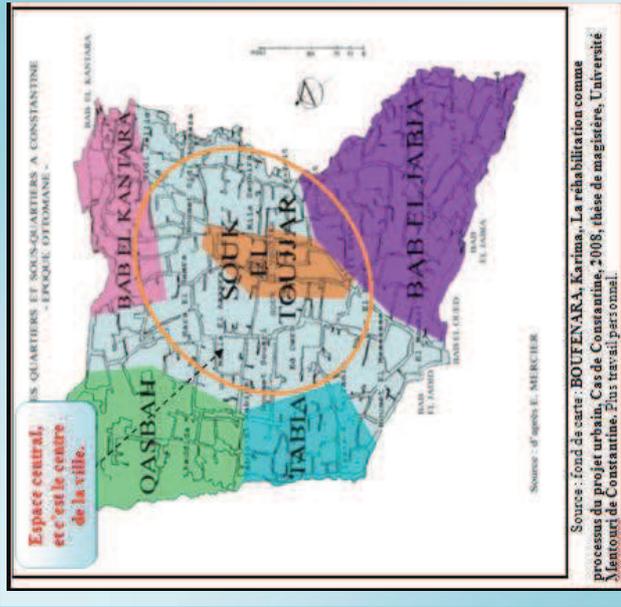
Source : <http://beystory.free.fr/culte.htm>

Photo : de la Medersa un lieu de Culte et d' instruction.



Source : fond de carte : www.constantine-hier-aujourd'hui.fr le 24 / 12 / 2010 à 11h00. Plus travail personnel

schéma: plan de la ville de Constantine « croquis » période turque.



Espace central, et c'est le centre de la ville.

Source : fond de carte : BOUFENAR, Karima., La réhabilitation comme processus du projet urbain, Cas de Constantine, 2008, thèse de magistère, Université Mentouri de Constantine. Plus travail personnel.

Carte : le centre du rocher, et organisation des quartiers à Constantine période ottomane.

Synthèse :

Le trésor de la ville de Constantine, tirer son financement de l'activité commerciale au centre de la ville, puisque les marchands venant de partout l'Est de L'Algérie, pays la taxe au niveau des entrées de la ville, ce qui avait permis un développement sur tout les plans : urbains , social , économique.

Planche N° 09 : Le centre ville de Constantine dans la période ottomane, développement urbain et prégnance de la vocation commerciale.

Planche N° : 10

Légende :

Le cœur de la cité	El hadaïne
Cadre bâti	Nedjarine
Equipements militaires	Kekakaine
Rempart	Ich cherabline
Hammams	Sarfa
Jardins	El khedjarine
Jemaa	Eljedzarine
Masjid	El haddadine
Zanata	El gueschaine
Medresa	El kherricheline
Fountouk	El khuzzarine
Emplacement potentiel de Fountouk	El habradja
Emplacement potentiel de Hammam	Ed debararine
Emplacement potentiel de Jemaa	Tanneries
Emplacement potentiel de Masjid	Cuis
Emplacement potentiel de Zanata	Tisserradja
Souks	Fours
El itarine	Moulins
El serradine	Portes
Es sebbarine	Oued El Rhumel
Bas el kherrarine	Ravin
El 'erabline	

Source : BET JKRIEBECHE, « PPMVSS de la vieille ville de Constantine, phase 1 Diagnostic et mesure d'urgence » 2009.

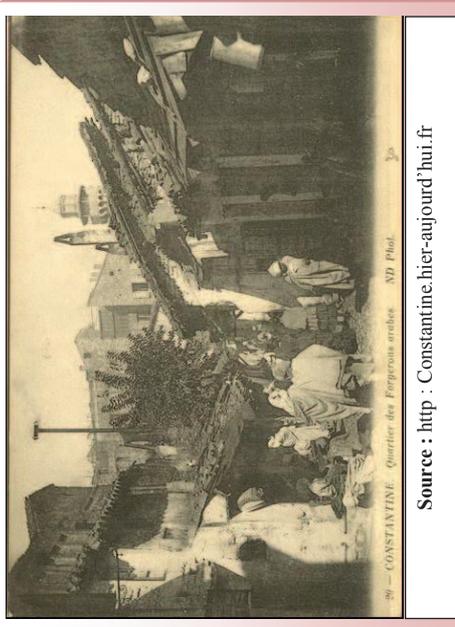
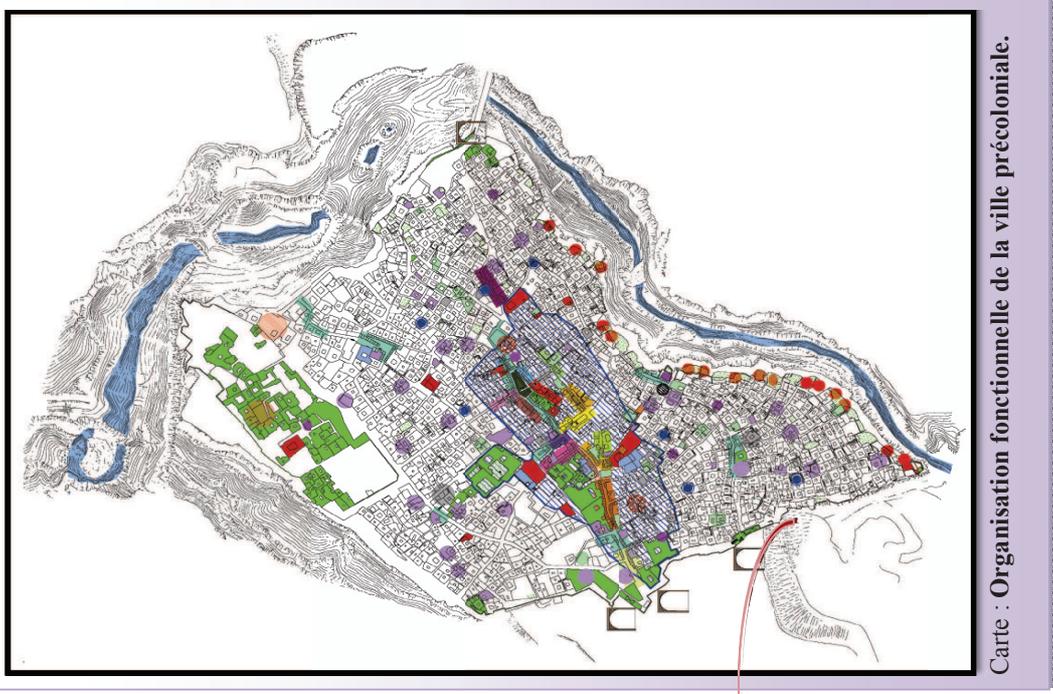
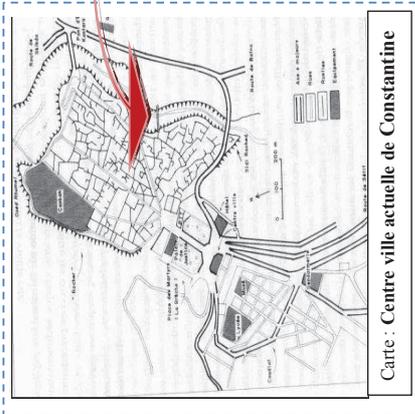


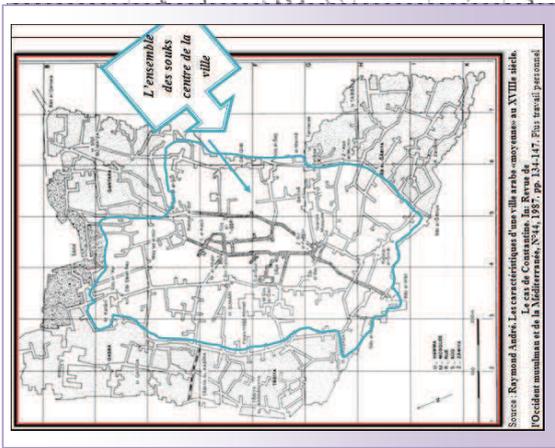
Photo : Quartier des Forgerons dans la centre du rocher de Constantine, période précoloniale.

L'emplacement des corporations sur le rocher par rapport à l'aménagement de toute la cité « rocher », c'est-à-dire au niveau de la partie centrale, « noyau central » révèle, l'importance de ces activités dans l'économie locale, et dans le capital retenant à la ville.

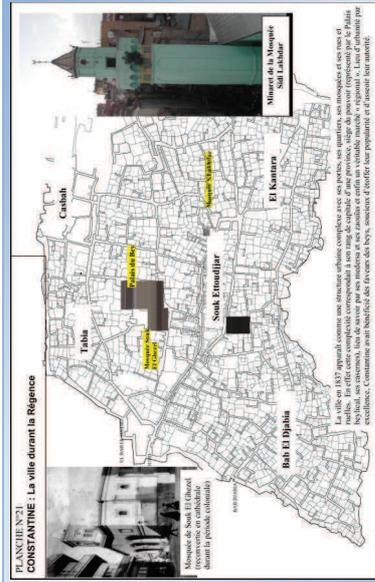
L'organisation des corporations à l'intérieur est fruit de réflexion logique pour une gestion urbaine commode et facile.

Planche N° 10 : Le centre ville de Constantine et l'organisation des corporations dans la période Turque.

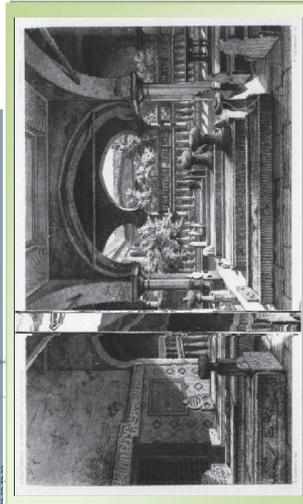
Planche N° :11



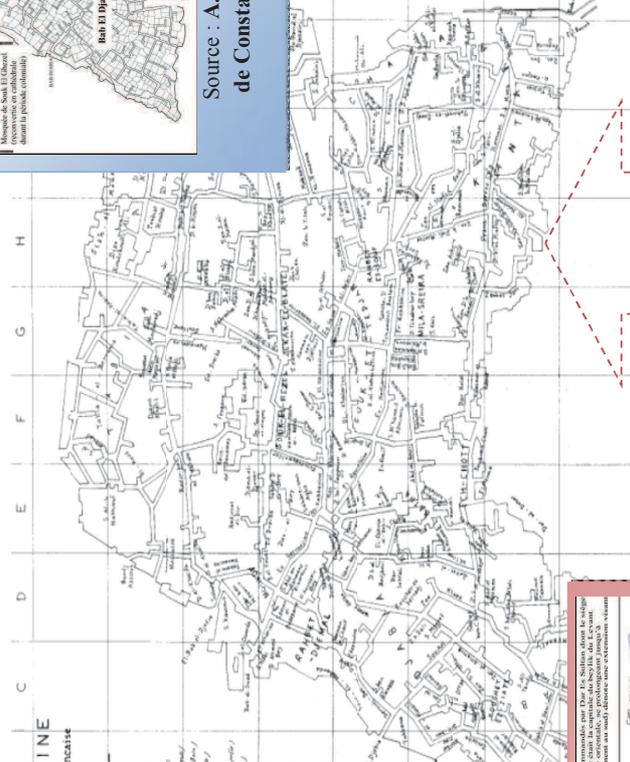
Carte : la ville de Constantine dans la période ottomane, emplacement des quartiers résidentiels et des souks.



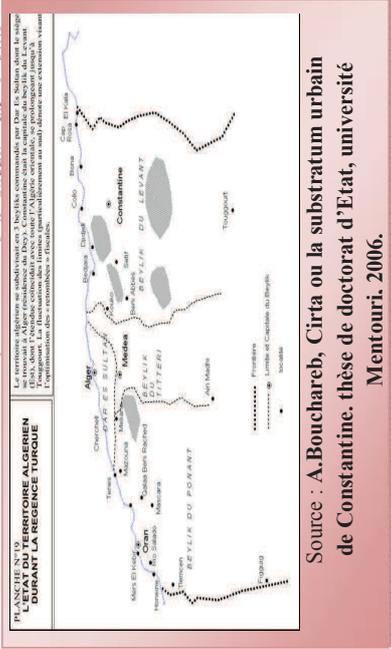
Source : A.Bouchareb, Cirta ou la substratum urbain de Constantine, thèse de doctorat d'Etat, université Mentouri, 2006.



Source : Exploration scientifique de l'Algérie. Palais du bey.



« prédominance des activités économiques qui se traduit par une structure fortement Radioconcentrique, la zone des marchés et des caravansérails étant située au centre ville » ; la vie sociale, ainsi que l'organisation spatiale étaient centrées autour de la vie économique ; l'activité économique se trouve au centre des politiques urbaines, et dans l'espace central de la ville, auprès de la grande mosquée . Sur le plan symbolique ceci renvoie à l'image de force économique qu'on veut donner à la ville, et sur les autres plans (sociale, culturelle, et politique)



Source : A.Bouchareb, Cirta ou la substratum urbain de Constantine, thèse de doctorat d'Etat, université Mentouri, 2006.

Planche N°11 : La ville de Constantine dans la période Ottomane, capitale régionale, prospérité urbaine, d'une ville commerciale.

2.1.3. La vocation de la ville de Constantine dans la Période française.

L'objectif de ce chapitre comme nous l'avons mentionner précédemment, est de capitaliser le patrimoine urbain au centre ville de Constantine, car ceci nous aidera dans d'autres travaux de recherche à approfondir les connaissances sur les référents qui constituent notre vaste patrimoine ; ainsi que de comprendre la portée de l'histoire sur les dynamiques aperçues aujourd'hui ; hormis une véritable assimilation des origines et des mécanismes qui ont abouti à la situation du centre actuellement , aucune intervention ne pourra être réellement profitable.

2.1.3.1. La conquête coloniale de Constantine.

La colonisation française est restée au commandement de l'Algérie, durant plus d'un siècle ; ceci logiquement ne s'est pas écrasée, devant la culture et la civilisation prédominante à l'époque, c'est-à-dire ottomane : « *A partir de 1925 les villes connaissent un processus « d'occidentalisation » qui se marque dans tout les domaines : déclin du bazar au profil des rues commerçantes : percement d'axes rectilignes à travers des quartiers aux impasses tortueuses...* »¹ D'ailleurs, cette période est perçue dans la mentalité nationale comme ennemie « colonial » et donc ces empreintes, sont rejetées du registre patrimonial ; « *Les options politico-culturelles ont un caractère géographique, ethnique et religieux. Alors que les vestiges, romains et byzantins et même français évoquent dans l'idéologie nationale des caractères colonialistes et hérétiques* »². Cependant pour assimiler l'héritage de cette époque il faudra visualiser

Ce qui a dévalorisé sur le plan architectural, des espaces qui appartiennent à l'histoire urbaine de Constantinoise ; des espaces d'une **centralité³ authentique** chez la majorité des habitants de Constantine, d'après un sondage aléatoire réalisé en court de la recherche.

¹ Guy Loew. Eugen Wirth, Géographie de la syrie, eine Géographische Landeskunde, Revue de géographie de Lyon, 1974, Vol. 49, n°4, pp. 380-381. url : <http://www.persee.fr> consulté la 09janvien 2011.

² Bouchareb, A., « La patrimonialisation », PRO URB, Le Blog d'Abdelouahab BOUCHAREB, 26 septembre 2010, site : <http://pro-urb.over-blog.fr/article-la-patrimonialisation-57778127.html>.

³ La centralité est « *la propriété conférée à une ville d'offrir des biens et des services à une population extérieure* », définition que W. Christaller propose en 1933 dans *La théorie des lieux centraux* (1). Le concept s'est généralisé et étendu pour caractériser tout lieu d'offre de service polarisant une clientèle. Manuel Castells en 1972 signalera que « *la centralité est la combinaison à un moment donné d'activités économiques, de fonctions politiques et administratives, de pratiques sociales, de représentations collectives, 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. Satisfaire ces besoins suppose l'interconnexion de lieux géographiques par les réseaux de transport et de télécommunication. L'évolution de l'urbanisme part de la centralité unique d'une ville

Donnant l'exemple de la Rue Belouazdad connue sous l'appellation – Saint Jean- malgré le caractère coloniale du quartier, sa proximité du vieux tissu patrimonial -vieille ville-, fait que c'est une extension du centre ancien ; et cela par rapport à plusieurs critères :

- Contenant plusieurs équipements d'ordre administratif, le tertiaire de service.
- Sa considération par le service d'impôt comme zone à haute fréquentation, avec les mêmes coefficients d'indices que la vieille ville.
- La délimitation du centre dans les documents de la wilaya de Constantine, par le PDAU.

Il est donc intéressant de réfléchir sur la réintroduction des espaces datant de la période coloniale, ou à d'autres périodes de l'histoire, dans le registre patrimonial ; non pas pour les muséifiés, mais pour étudier les dynamiques de ces espaces, dans le caractère politique juste qui leurs est de droit.

2.1.3.2. Les percés sur le rocher et les rues commerçantes.

A noté que Dr.Bouchareb, A a rapporté que par le décret de l'Empereur du 26 Avril 1854 que la municipalité fut instituée, avec à sa tête un conseil nommé par le gouverneur général sur proposition du Préfet. Dans son rapport à l'Empereur, le Maréchal Vaillant ministre de la Guerre exposait les motifs de sa requête pour promouvoir Constantine au statut de municipalité : écrite par BERTHIER A. et GOOSENS S : « *Constantine, chef-lieu de la province de l'Est, est, par sa population, la seconde ville d'Algérie ...Ce sera compléter la destinée moderne de cette antique cité que lui conférer le titre de municipe français. Ses ressources budgétaires, évaluées d'après les plus sévères prévisions, peuvent lui constituer, dès à présent, un revenu de trois cent mille francs. C'est le revenu d'une grande ville de France et ce qui révèle toute l'importance commerciale de Constantine, c'est que les seuls droits de place de mesurage sur les marchés produisent les deux tiers de la somme que je viens d'énoncer* ». ⁴Autrement dit la vocation de la ville de Constantine tel que : ville marchande, était réaffirmé par le conquéreur français ; la suite de l'intervention coloniale, voir (planche N°12) les travaux d'urbanisme réalisées sur le rocher « les percés » et les activités retrouvées manifestent ce caractère encre dans la ville. Les percés devenue des grandes rues Commerçantes abritant les labels des produits français « gamme supérieure ».

« pour aboutir aux noyaux urbains de l'agglomération » (R. Auzelle).

In : http://www.arturbain.fr/arturbain/vocabulaire/francais/fiches/centralite/fiche_interactive/fiche.htm.

⁴ A.Bouchareb, Cirta ou le substratum urbain de Constantine. thèse de doctorat d'Etat, université Mentouri, 2006.

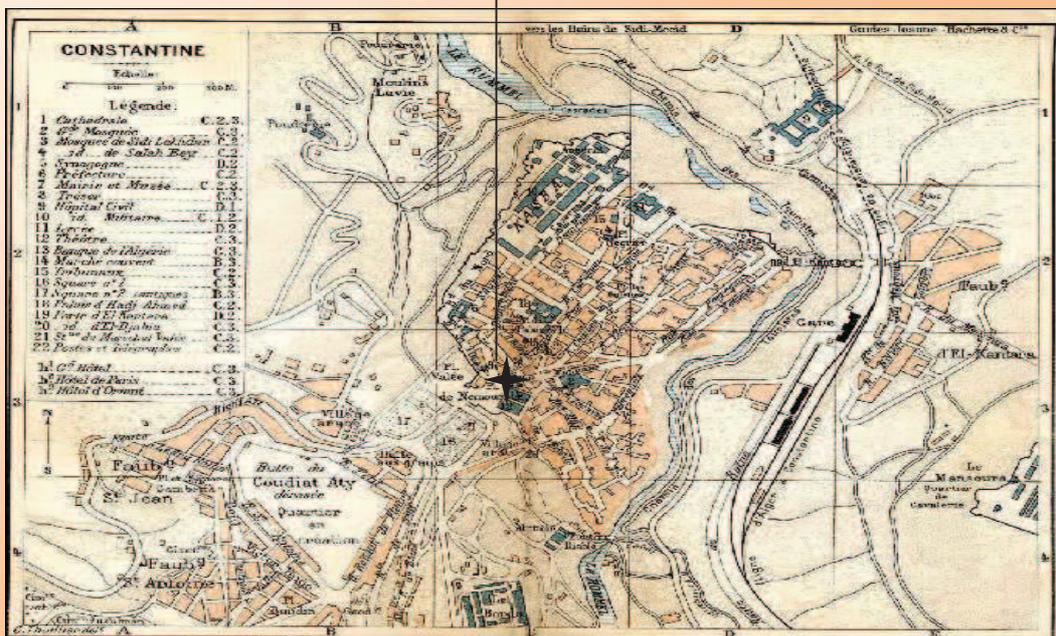


341.
Constantine - 25 Avril 1903. - Avant l'arrivée du Président.

Source : <http://www.constantine-hier-aujourd'hui.fr/images/photos1900/president/541arrivee.jpg> le 01/04/2011.

Photo : carte de Constantine 1903, la place de la brèche.

Le centre ville de Constantine, un lieu de grand prestige, d'ailleurs en reçoit le président ; connue par ses portes de ville, et caractère architecturale pointé.

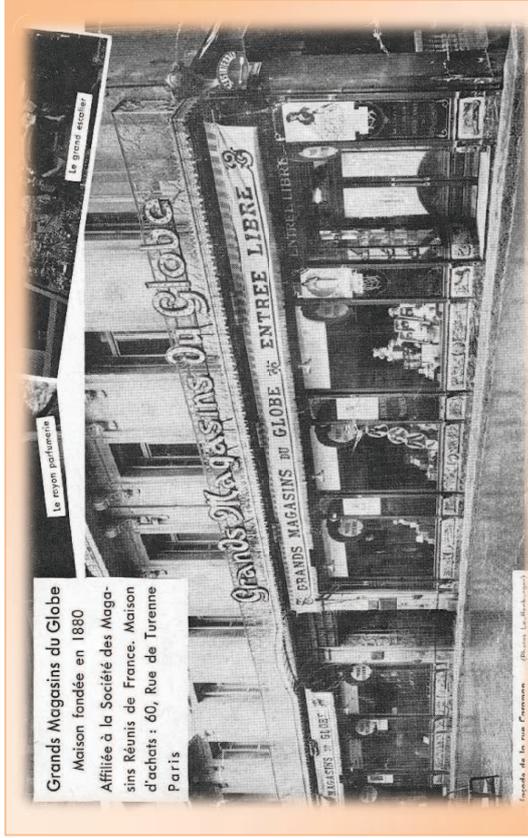


Source : <http://www.constantine-hier-aujourd'hui.fr/images/divers/plan%201903.jpg> le 01/05/2011.

Carte : plan du centre de la ville de Constantine en 1903.

Planche N° 15 : Centre ville de Constantine dans la période Française 1903.

Planche N°13



Source : www.constantine-hier-aujourd'hui.fr/

Photo : Rue de Caraman, grand magasin du globe. Marque d'une firme fondée en 1880. On y trouve des articles de lux.

Vocation : commerce dans le centre de Constantine « le rocher ».

Le centre de Constantine, particulièrement le rocher, a fait l'objet d'implantation de commerce de lux. Les images sur cette planche sont les façades des magasins de lux sur la rue de France actuellement. Ces informations réaffirment la **vocation commerciale de la ville de Constantine**.

Comme nous pouvons constater, les magasins sont le point commercial de grande firmes.

Le centre de Constantine est lieu de commerce. Cette vocation n'a pas pu être détournée malgré toutes les volontés et les différentes époques.

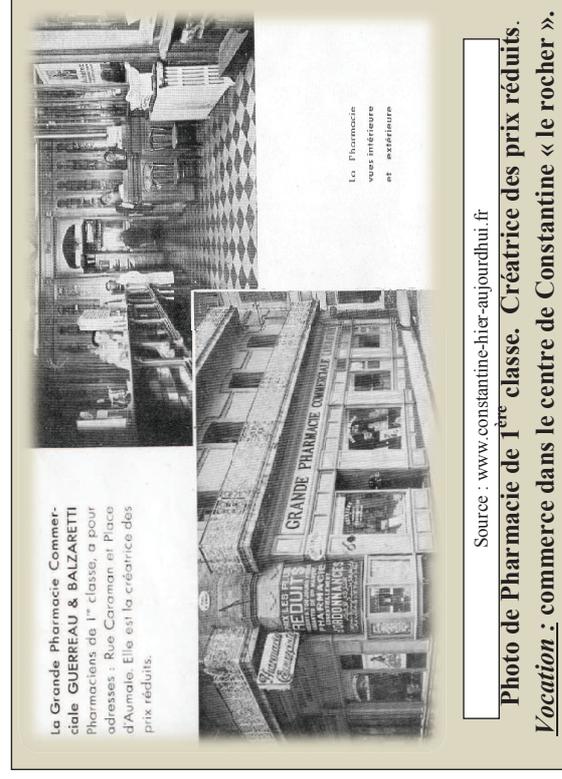
Certes, la forme correspond à chaque époque aux facteurs (socio-économico-politique), mais elle reste ville marché.



Source : www.constantine-hier-aujourd'hui.fr

Photo : Rue de Caraman, Au carnaval de Venise, magasin pour vêtement et chemise de lux.

Vocation : commerce dans le centre de Constantine « le rocher ».



Source : www.constantine-hier-aujourd'hui.fr

Photo de Pharmacie de 1^{ère} classe. Créatrice des prix réduits.

Vocation : commerce dans le centre de Constantine « le rocher ».

2.2. Le patrimoine urbain au centre ville de Constantine.

2.2.1. L'état des lieux « l'état de conservation » du patrimoine urbain Constantinois.

La structure de la ville de Constantine connue pour ses particularités rares ; précisément le centre ville, qui inclut le rocher. C'est une ville unique ; elle est une des villes des plus anciennes sur terre, son site exceptionnel lui a confisqué une mémoire insolite ; cette histoire n'est compréhensible que par les pierres et les tracés qu'on voit aujourd'hui. Car les successions de civilisations ont appris au rocher comment jumeler entre le passé et marquer le présent ; Néanmoins, plusieurs fractures due aux politiques autocrates, se sont succédées détenant le sort de cette ville. Des gouvernements et des gouverneurs qui réagissent selon une ambition stratégique, par fois subjective, sans se soucier des attentes du centre urbain et de sa population. Ainsi que les périodes des guerres pour atteindre le pouvoir, comme nous l'avons sillonné précédemment et aussi les projets pour la ville de Constantine.

Toutes ces virtuosités exprimées dans le centre ville de Constantine, ainsi que la description de son état de conservation, voir (planche N°16) nous sert à pouvoir ressusciter toute la magie de son histoire, et surtout tirer **des enseignements pour manœuvrer correctement par la suite** ; pour cela nous avons procédé par la collecte des documents pouvant exprimer cet état des lieux.

Sachant que le centre colonial dans le centre ville de Constantine, n'est pas encore promulgué comme patrimoine national , les agissements sur ce territoire ne sont encadrés par aucune institution spécifique , ni protégé par un texte juridique qui puisse imposer un cahier de référents pour les opérations d'embellissements ou rénovations, ce qui laisse les rues principales du centre colonial, lieux de manœuvre personnelle, sans aucune prospection dans les aspects qui constituent le paysage urbain, ni coordination entre les différents intervenants.

D'un autre coté, le rocher fait actuellement l'objet d'un nouveau instrument d'urbanisme qui est le PPSMVSS « **Plan de sauvegarde et de mise en valeur de la vieille ville de Constantine** » ; celui la depuis sa mise en forme, a figé toute action sur le cadre physique concernant les rénovations des façades, et les mutations dans les activités professionnelles.

2.2.2. La tendance du centre ville de Constantine et le processus de patrimonialisation.

Afin de mieux démontrer les dynamiques actives concernant notre thématique, et de faire émerger des axes de réflexion qui peuvent aboutir à des solutions. Il est indispensable de délimiter une zone géographique **représentative**, pour prospecter en horizontal, et aller aux profondeurs dans les réalités complexes, qui ont participé aux développements de la ville tels qu'on l'aperçoit aujourd'hui, ainsi de voir avec pertinence les atouts, les avantages et les inconvénients sur place, afin de pouvoir étudier une stratégie fertile, basée sur les potentialités existantes.

En l'occurrence, l'effet de la bazarisation sur le devenir patrimonial d'un côté, et la révocation d'une politique urbaine agissante. celle en place ne considère pas les potentialités du terrain, en matière d'investissements ; des insuffisances en question de méthodes stratégiques pour la gestion urbaine, d'un autre côté ; la prospection dans cette réalité phénomène de bazarisation : (émergences et conséquences) permet de comprendre des mécanismes de développement, et des dynamiques ardentes pour le devenir de toute la ville ; il est nécessaire de dénicher ces événements afin de pouvoir débattre des stratégies de planification qui puissent assurer une continuité dans l'histoire des lieux.

Ainsi après avoir diagnostiqué stratégiquement l'état actuel, et mettre la lumière sur des débats de stratégies prolifiques, qui peuvent défendre la pérennité de l'identité locale, et donc nationale ; il est primordial de mettre sur la balance l'apport entre le processus de patrimonialisation et la tendance du centre ville, voir (Planche N°17, N°18).

La gentrification comme politique urbaine : telle enfourchée dans la première partie, émane d'un phénomène de mondialisation, qui a fait réagir les identités urbaines. En retournant les stratégies de développement vers les centres anciens ; une sorte de réappropriation des lieux, lieux de diffusion, lieux de prestige... peu importe pour quel fins (identitaire, commerciale, attractive ...).

Le plus important est que l'ensemble d'actions des nouvelles politiques urbaines contemporaines, s'intéressent à cette aire de la ville, pour faire émerger des réapparitions du cachet originel des lieux ; un développement dans les stratégies d'approche au centre ancien, pour faire valoir leurs caractères authentiques, et donc leurs architectures typiques.

Dans le cas du centre de Constantine, il s'agit de la propagation d'un commerce corpulent, d'une bazarisation massive de marchandises importées, nous cherchons dans cette partie à cerner l'aire de bouillonnement de ce phénomène, dans une zone de fort potentiel patrimonial, mais aussi à l'intérieur du centre de la ville, afin d'accorder entre les stratégies des politiques urbaines contemporaines, et entre la réalité de notre cas d'étude.

Synthèse :

Les deux planches (la tendance du patrimoine) et celle (de l'état de conservation) révèlent que les immeubles en bon état de conservation et en voie de reconstruction se trouvent sur les artères commerciales : (Rue Didouche Mourad, Rue El Arbi Ben M'Hidi, Rue Mellah Slimane). Car les propriétaires rentabilisent l'espace (patrimoine) par l'activité commerciale.

Certes, le bâti n'est pas conservé selon un cahier des charges qui lui préserve l'architecture ancienne. Mais il est pris en charge. Le reste du rocher est en continuel dégradation.

En synthèse le cadre conservé sur le rocher est celui investi par le privé, et les opérations de reconstruction qui se trouvent tendent le patrimoine urbain vers un non lieu.

3. La bazarisation du centre ville de Constantine.

3.1. La prégnance de l'activité commerciale dans le centre ville de Constantine.

3.1.1. La vocation commerciale de Constantine.

Adoptant le constat affirmant que la vocation principale de la ville de Constantine, à travers les époques antérieures, a toujours été politique (capitale de commandement de la région tout autour), religieuse (sciences) et lieu des échanges commerciaux, il est par conséquent évident que l'identité de la ville soit imprégnée de ce caractère. Dans ce sens, elle est un lieu polarisant les flux de la région.

Ces mouvements apportent une dynamique aussi dans les mobilités des personnes que des marchandises.

La ville s'expose son pouvoir, son modèle et ses produits. Elle diffuse également ses produits artisanaux et redistribue les produits agricoles. Cette capacité de polarisation de la région a forgé et conservé la « labellisation » au point où l'acquisition de certains produits « exclusifs » (tels l'attirail propre aux mariées) ne sont font qu'à Constantine.

Ces spécificités ajoutent à l'image de la ville un statut important de dépositaire exclusif de « l'art citadinité »¹.

Dans cette étude, notre préoccupation vise l'analyse entre autre de la dynamique économique actuelle à Constantine, essentiellement dans son apport au patrimoine ; sachant que cette vocation reste attachée au caractère identitaire et à l'histoire de la ville.

Cependant cette activité économique prend l'allure d'un phénomène de grande envergure, envahissant et incontrôlable. Il se démarque donc par conséquent par :

- l'affluence qu'il occasionne

¹ BOUMAZA, Zoulikha, La rue dans le vieux Constantine : espace public, marchand ou lieu de sociabilité ? », in *Insaniyat* n°2, automne 1997, pp. 27-42.

- les investissements alloués dans le marché locatif des locaux et dans les aménagements (embellissement, insertion d'appareillage d'éclairage, climatisation...).

3.1.2. L'économie de marché et la bazarisation :

En somme, cette hyper-commercialisation prend la forme d'une « bazarisation » consistant en des pratiques de commerce écroulant des produits divers, d'origines diverses (mise dans le cadre d'import/export) et auxquelles les autorités ne sont pas très regardantes (sur le plan des normes, des impôts...).

Toutefois cette « bazarisation », ignorant complètement le cadre patrimonial dans lequel elle s'installe, a tendance à effacer les traits architecturaux et patrimoniaux dans les opérations d'aménagements, ou de réaménagements accompagnant le relookage des locaux... «... *Ces attitudes n'ont pas bouleversé la renommée de Constantine. Constantine était connue par ses quartiers (R'sif, Rahbet es suf, Rahbet el J'mel, Souika), par le malouf, (Fergani, Ben tobal), par le majboud (broderie en fil d'or sur velours) et ch'bah safra (un plat salé avec des amandes). Ces caractères font l'identité de la ville. Ainsi l'antique cité n'est pas seulement un espace historique, elle est aussi une culture qui malgré la dégradation du cadre bâti se maintient, même si depuis le développement du **trabendo**, ces caractères sont disputés par le raï, par le caftan marocain, la robe tlemcénienne et le sotage (broderie) syrien. Malgré les dualités, cet art de la citoyenneté constantinoise se conserve ; **ce n'est pourtant pas le cas de la pierre** ». ²*

Cependant, pour une meilleure lecture de cette situation, il faut chercher l'irruption de cette bazarisation dans l'ouverture à l'économie de marché. Pour le cas du Centre de Constantine, sa vocation originelle de lieu hautement dédié aux commerces, avec des problèmes du cadre bâti (vétusté, concentration, engorgement), il a été davantage submergé suite à cette option politico-économique.

² BOUMAZA, Zoulikha, La rue dans le vieux Constantine : espace public, marchand ou lieu de sociabilité ? », in *Insaniyat* n°2, automne 1997, pp. 27-42.

3.2. L'avènement de la bazarisation :

3.2.1. bazarisation : définitions :

Au préalable, il vient à l'esprit qu'on entend le mot « bazarisation », la racine principale, le mot « Bazar ». Dans cette suite, le néologisme « bazarisation », reste en fait en relation avec sa racine, mais pour évoquer une situation assez particulière.

Le « bazar » renvoie à un lieu accueillant des opérations commerciales ou des échanges commerciaux et ce dans certains endroits géographiques de l'aire islamique, et particulièrement dans l'ancienne Perse et ses environs : « *Le mot bazar, « marché », qui vient du pahlévi vacar et correspond à l'arabe sūq ou au turc çarsî (du pahlévi cahar suq, persan car-su, « carrefour »), désigne, de manière générale, le centre commercial et artisanal traditionnel de toute ville ou localité en pays d'islam* »³.

D'autres indications accompagnent les définitions viennent pour préciser certains attributs du « bazar » : « *Étymologie : Dérivé du persan بازار, bâzâr, littéralement amène-nous, qui signifie « marché » le plus souvent couvert. On retrouve entre autre le mot « pazar » dans le nom de la ville monténégrine « Novi-Pazar », ex-possession de l'Empire Ottoman* »⁴.

D'autres définitions du « bazar » expriment une perception plutôt « occidentale » du monde orientale qu'une explication objective proprement dite ; par exemple, il est considéré comme « *Vaste magasin où se vendent au détail des marchandises diverses, généralement à bas prix* », également : « *Fourbi, choses dans un grand désordre* »⁵.

Il faut préciser que la civilisation arabo-musulmane continue à être perçue à travers le prisme du « binôme » fondamental régissant les comportements des musulmans : « *Haram et Halal* », et, surtout à travers le « chaos » socio-juridico-religieux. Si bien que dans la mentalité occidentale certains « enchevêtrements » institutionnels sont qualifiés d' « arabesque » et de « chinoiserie » quand il s'agit de l'extrême orient. En définitif, les ordres cachés, complexes et extravagantes échappent souvent aux mentalités occidentales, car ils ne correspondent pas à leur lecture et à leur critères d'évaluation.

³ Définition du mot bazar <http://www.cnrtl.fr/definition/academie8/bazar> le 22Novembre 2010à 10h00.

⁴ Définition du mot Bazar, <http://fr.wiktionary.org/wiki/bazar> le 23novembre 2010 à 09h

⁵ Ibid.

Il faut préciser également que le mot « bazar » figure dans les dictionnaires de la langue française. Il est traduit dans le sens propre par « marché en moyen orient et au Maghreb », ou bien magasin écoulant des marchandises variées, tandis que dans le sens figuré, il est attaché à « un lieu où tout est en désordre ».

Dans le cas précis de notre étude nous optons pour la définition suivante :

- un bazar est prioritairement un lieu d'échange commercial,
- c'est également un lieu à haute diffusion culturelle,
- lieu de décision politique si nous considérons la prépondérance de la corporation des commerçants dans les affaires de la cité, comme le cas « des grands commerçants perses »,
- lieu de rencontre et d'apprentissage...

« Basardisation » le mot n'existe pas dans les dictionnaires francophones. Cependant, c'est une construction reflétant la qualification de situation particulière. Il possède par conséquent une valence négative ou péjorative, dans le sens où il renvoie à un état de désordre, signifiant par son origine l'« image » d'une situation venue d'ailleurs (de l'orient). En somme, dans l'ethnocentrisme occidental (ou eurocentrisme), la somme des valeurs « péjoratives » est considérée comme intruses dans leur culture propre. Citons quelques exemples : barbares ou barbarisme, vandale et vandalisme, byzantins.....

Cependant, le terme « bazardisation » a acquis une valeur « lexicale » objective mais pour signifier une somme de pratiques économiques. Il est classé comme concept exprimant plus ou moins des formes économique, ne s'appuyant pas sur les modes consacrés.

Ce concept est le fruit d'une situation inédite, provoquée par les nouveaux modes de l'économie mondiale. L'ouverture vers l'universalisation a poussé les pays du tiers-monde vers des circonstances fortuites et délicates (en matière de développement surtout les plans), particulièrement quand il s'agit de l'économie.

L'absence de politique économique organisée, harmonieuse et suffisamment souples avant l'avènement de la mondialisation, a laissé favorisé et même encouragé des manœuvres anarchiques en matière d'échange économique. Ainsi, la libération du marché a donné l'occasion à aux capitaux privées d'opter pour des initiatives particulièrement économiques,

privilégiant le commerce des produits d'importation de large consommation. S'approvisionnant dans les marchés et les « zones » de libre échange, les produits sont écoulés dans les marchés « hebdomadaires » ou dans des « magasins ».

Ces modes ont également favorisé l'irruption de certains « détaillants » qui s'approvisionnent dans les « marchés » hebdomadaires mais qui écoulent leurs marchandises en s'accaparant des espaces publics. C'est le phénomène du commerce informel.

En somme, que des « commerces » légaux écoulent leurs marchandises dans un cadre « légal » (locaux commerciaux) ou sur des marchés publics, ces « produits » se retrouvent d'une façon ou d'une autre dans les villes, particulièrement dans les centres. Ce phénomène qui donne lieu à cette vision d'un « grand » carrefour commercial, écoulant des produits souvent à la portée de larges couches de consommateurs, se définit en bazarisation.

La bazarisation dont on fait allusion est comme **manifestation de l'économie du marché favorisée par la mondialisation** (dans les pays consommateurs) a trouvé dans le centre de Constantine, le champ idéal pour se développer.

Qu'en est-il de ce phénomène de bazarisation à Constantine ?

Il est très important de prime abord d'approcher ce phénomène en essayant d'établir sa genèse et les conditions qui avaient favorisé son apparition.

Son apparition est étroitement liée à l'époque du revirement des options politico-économiques adoptées durant la décennie 1980-1990. Les programmes anti pénurie mise en place pour apaiser la tension subit par le système socialiste en place ; malheureusement l'absence d'un schéma / planification stratégique pour gérer les événements a vite fait tourner la situation au profit des pays exportateurs : c'est l'explosion de l'importation algérienne. Le développement du « **trabendo** » et de l'économie parallèle faisaient leur apparition en l'absence d'un système de régulation du marché et d'une certaine « tolérance » des pouvoirs publics. Le marché local est envahi par tout type de produits, reléguant le produit « local » et provoquant une hyper-commercialisation.

A ce stade cette hyper commercialisation, se manifeste à Constantine , par la propagation massive des étals appelés «*nesba* », au niveau des rues et ruelles de la vieille ville de Constantine, lieux dont la configuration les laissent échapper aux contrôles des services de l'état.

*« Le début des années 1990 a laissé apparaître une complicité entre les activités légales et informelles. En ces moments-là, le marché **parallèle a atteint le sommet**. La diminution des importations par l'Etat a favorisé le marché parallèle. Période trouble qui a permis « **L'explosion des étals** qui se sont par ailleurs diversifiés... »⁶.*

Il ne faut pas oublier que la «*décennie noire* » a également favorisé la croissance de ce phénomène, car l'attention des Pouvoirs était orientée prioritairement sur la lutte anti-terroriste.

L'ordre économique et l'ordre urbain de la ville de Constantine ont favorisé l'instauration, à partir de cette époque d'une nouvelle forme d'activité. Le phénomène de bazarisation avait trouvé un milieu favorable à son développement pour atteindre une situation de «*droit à la ville* ». Ce droit se traduit par des formes exposant une certaine puissance et surtout une irréversibilité, tant il a acquis une certaine légalité en investissant et en se réappropriant le centre-ville.

3.2.2. La genèse de «*Nasba* » :

L'étal «*Nesba* » : un espace «*détourné* » de l'espace public (des rues en général) et occupé par un étal posé à même le sol ou des murs pour l'exposition de produits mis en vente. Il échappe à toutes considérations administratives et fiscales. Il est considéré comme un lieu de commerce informel et illicite. Il est différents des formes de commerce ambulant, tant celui-ci possède un registre de commerce.

Ce phénomène se rencontre dans la quasi-totalité des villes algériennes : «*les dernières décennies de nouvelles formes commerciales dans (les) centres villes par passage du commerce des boutiques eu commerce d'étal sur la voie publique, passage du marché fermé au commerce*

⁶ BOUMAZA, Zoulikha,. «La rue dans le vieux Constantine : espace public, marchand ou lieu de sociabilité ? », *Insaniyat n°2*, automne 1997, pages 27-42.

en plein air. Des rues spécialisées dans le commerce informel, sont devenues le cœur le plus actif de la ville (rue des Aurès à Oran, Rue Didouche Mourad à Constantine, Rue Announa à Guelma) »⁷.

La progression des étals « Nesba » avait atteint des créneaux démesurés, au point où le phénomène ne pouvait en aucun cas être contrôlé : *«Tenant compte du constat, ces nouvelles activités ont entraîné une dynamique qui touche même les petites ruelles. La plupart des produits sont exposés dehors ayant comme devanture la rue ou le capot d'une voiture (1991). L'appropriation de la rue par les étals a, depuis les années 1970, créé un rythme nouveau, faisant apparaître de plus en plus une **bazarisation du Rocher** »⁸.*

En première analyse, le « trabendo » est associé sur le plan iconique à l'étal (nesba), principale forme élémentaire de ce qui définit le marché parallèle, en rapport au marché « officiel » celui promu et géré par les services publics.

Ce marché parallèle s'est appuyé sur une conjoncture favorable, où le concours des circonstances avait établi une situation exceptionnelle. La remise en question des options politico- économiques, l'entrée dans le marché libre, la démission partielle de l'Etat dans la prise en charge sociale, la situation politique (décennie noire) ont favorisé l'enracinement du commerce informel.

Il faut également ajouter que l'adhésion populaire a donné du souffle à cette forme en se montrant comme clientèle fidèle.

Cette forme de pratique commerciale a également rencontré une morphologie urbaine apte à l'accueillir. Ainsi, l'espace public, ignoré des pouvoirs locaux s'est trouvé détourné par ce commerce, qui même si il prend une forme « légal » en investissant les fonds commerciaux (locaux, boutiques) continue à le transgresser.

En somme, il s'avère que les pouvoirs publics impuissants à résorber les questions de l'emploi, des conditions sociales se montrent « tolérant » envers ces palliatifs, quitte à sacrifier l'ordre « économique » et urbain.

⁷ COTE M. Nouvelles territorialités en Algérie in. Ou va l'Algérie ? (sous la Direction MAHIOU A et HENRY J-R) Ed.Karthala IREMAM. 2001. Pp. 257-267. En, 265.

⁸ Op.cit.

La bazarisation en est un des résultats directs de cette option politico-sociale. Elle s'expose aujourd'hui par ses capitaux, sa puissance et son enracinement dans les villes.

3.2.3. Hyper commercialisation « bazarisation», une réalité du centre de Constantine.

Le centre ville de Constantine aujourd'hui, est l'icône immaculée des mutations provoquées par cette bazarisation ; car cette hyper commercialisation non considérée au préalable, touche directement les aspects fondamentaux de l'urbain. C'est-à-dire qu'elle va aussitôt changé le cadre matériel, physique et symbolique de la ville , puisqu'elle vient occuper l'immeuble du centre [bazarisation], et l'accommoder a ces besoins, et donc lui donné l'image qui lui correspond : comme l'exposition de marchandise, voir (figure 03) ; et des prix, voir (figure 04).

Cette mutation n'épargne rien dans le centre, Particulièrement le cadre patrimonial. Ceci concerne les immeubles anciens de la veille ville : les maisons, les passages (comme le nouveau centre commercial : CAPITAL dans la Rue El Arbi Ben M'Hidi près de la Medersa) voir (figure 03). Les façades des rues commerçantes créées à l'époque coloniale (Rue Didouche Mourad, Rue 19 juin, Rue El arbi Ben M' Hidi, Rue Abdallah Bourhoum). Même les petites ruelles comme Rsif, Rahbet El Djmel... ; sans oublier les façades des rues commerçantes du centre coloniale : Rue Mohamed Belouazdad , Rue Abane Ramdane, Rue Chabana ; tous sont l'image et la manifestation de cette hyper commercialisation ; ce tableau exprimant l'imposition de cette tendance [bazarisation] et avec toutes les facettes culturelle, sociale, politique, et économique qui lui constitue .



Source : photo prise par auteur.

Figure 01 : l'exposition de la marchandise dans le centre ville de Constantine



Source : photo prise par l'auteur.

Figure 02 : l'exposition des prix de la marchandise dans le centre ville de Constantine.

3.3. La réception de la bazarisation.

3.3.1. La réception sociale de la bazarisation:

Les aspects d'une planification stratégique réussie dépendent, entre autre de sa capacité, à faire adhérer la société objet de cette planification, à l'idée ou au projet de cette dernière; cet adhésion s'exprime par l'admission du peuple et à son acceptation au projets aux quels il fait face.

La réception sociale est aussi l'acte par le quel une société adhère à un tel ou tel projet; ceci se confirme par l'appropriation de cette dernière aux idées qui constitue le projet, on faisant participer ses éléments (mouvements associatives...) pour le débat, et la concrétisation du projet.

Dans le domaine du projet urbain, comme planification stratégique en matière de question urbaine. Parmi les points dès plus soulever, c'est le volé social, car les réflexions contemporaines ont fondé leurs manœuvres pour quels soient réussites: sur la concertation et l'adhésion entre les acteurs, principalement les citoyens. **La participation citoyenne est une pierre de fondation** pour proliférer un projet. Quant on à une forte participation de la société civile, nous avons une garanti que le projet sera réceptionner socialement et c'est la meilleurs assurance de sa réussite.

On revient à notre sujet de recherche, dans cette partie il s'agit de la bazarisation et sa réception sociale. Sachant que la bazarisation est un phénomène qui n'a pas été proposé ou planifier par le gouvernement, mais un fruit de plusieurs paramètres combinées. L'intervention sur le cadre qui l'abrite nous impose de s'informer sur sa réception sociale. Afin de mesurer l'ampleur, l'impact et les points pertinents de cette réalité; ces données peuvent nous aviser sur la meilleurs stratégie à adopter dans l'avenir.

- **Les indices pour interpréter le comportement social en vers la bazarisation.**

La réception sociale ne peut se discerner qu'à travers quelques indications tirées d'un travail de réflexion. Il faudra observer les signes d'une adhésion sociale à ce phénomène; Voilà dans ce qui suit quelques indices pour repérer le comportement social envers le phénomène de la bazarisation.

3.3.1.1. L'évaluation de l'évolution de la bazarisation.

L'indice d'évaluation de cette forme de commerce, peut nous donner une idée sur l'acceptation de la bazarisation. Si cette dernière progresse c'est qu'il y a accord de la part de la population. Autrement dit une augmentation dans les bénéfices et la prolifération de cette bazarisation ne peut se faire que par l'adhésion du peuple.

L'observation de la bazarisation depuis son apparition 1990, jusqu'à nos jours, inclut le constat suivant : c'est **un phénomène en progression continue** ; la preuve est la forme des commerces bazars à laquelle le centre est arrivé actuellement. Une métamorphose dans l'image du centre et dans le cadre physique qui le constitue.

Dans le chapitre précédent nous avons expliqué comment ce commerce de bazar est-il passé de l'étale « Nasba » à la forme qu'on voit aujourd'hui : Bazar et nouveau style d'acquisition des magasins ; cette forme donnée au local (utilisation de certains matériaux, et revêtement, massivité de la marchandise...etc.) et donc nous remarquons un phénomène en continue progression, ce qui révèle une adhésion à ce phénomène. Donc l'attestation d'une concorde sociale.

3.3.1.2. Le « congestionnement » du centre ville.

La considération du centre ville comprend dans ce travail la « bicéphalie ». C'est-à-dire le rocher et le centre colonial. Sachant que la création des rues carrossables sur le tissu ancien (rocher) avait des fins impérialistes. La complexité de la composition urbaine du rocher représentait un danger considérable pour les français. Plus tard avec les extensions du centre ville et de Constantine toute entière l'engorgement par le débarquement des flux de population c'est augmenté ; l'étalement urbain de la ville n'a fait qu'appuyer cet entassement.

Il est clair que le centre ville de Constantine garde encore sa centralité malgré la volonté des politiques urbaines à le dédoubler en créant des centres ailleurs : vers l'assiette de Mansoura avant 1962 ; ou la nouvelle ville par la suite durant la politique urbaine post coloniale ; mais une chose est sûre : ces politiques urbaines, agissent toujours dans l'urgence, aucune d'elles n'avait traité cette situation de l'hyper engorgement avec une stratégie pour long terme.

Les fins des années 1980, avec l'ouverture de l'économie de marché, la prolifération du marché parallèle informel « trabendo » a gagné un grand espace dans le vieux tissu, comme nous l'avions expliqué précédemment ; ceci a encore avantaé l'encombrement des lieux.

Il est à noter que depuis l'apparition **de cette forme de commerce, le centre ville connaît plus d'accumulation de flux, cette bazarisation a créer une dynamique remarquable ;** la confirmation de ses propos se voit par une simple visite au centre, nous enregistrerons un trafic routier et piétonne massive et dense à l'entrée du vieux tissus , la place 1^{er} novembre (la brèche) est un espace de transition , mais il permet de voir le trafic piétonnier massive qui intervient .

3.3.2. L'attitude des services de fisca visa à vie la bazarisation.

Sur le plan administratif les services fiscaux n'ont engagé aucune manœuvre en rapport avec l'hyper-commercialisation, l'impôt commercial dans ces nouveaux créneaux est suite de l'estimation de l'agent du fisc.

La partie du rocher avec la promulgation comme secteur sauvegardé a fait objet de « zone rouge » c'est-à-dire : Plus de vente ni d'achat dans l'immobilier. Les coefficients pour l'impôt foncier n'ont pas bougé n'on plus.

La partie coloniale voie un investissement libre les locataires des bazars (voir annexe01) affirment une grande liberté dans le choix pour la réhabilitation. Il n'existe aucune imposition par la direction d'urbanisme, concernant les travaux (juste un simple plan non détaillé pour la structure de l'immeuble).

L'attitude fiscale n'a établie aucune manœuvre pour mieux assimiler cette bazarisation. Les coefficients (voir chapitre délimitation fisc) sont les seules agissements.

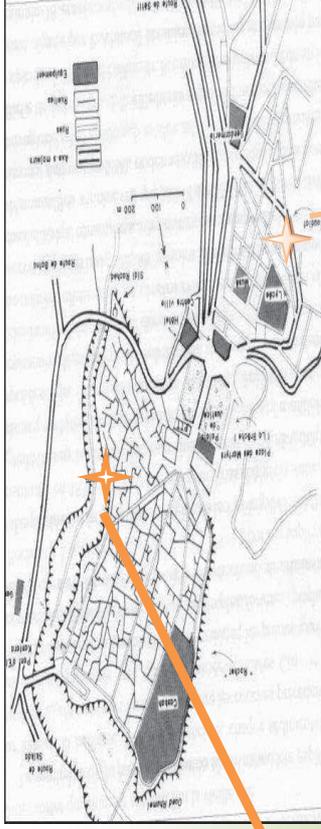
Sachant que la politique fiscale est le plus grand Mayon pour les projets d'investissements dans le centre et le cœur de la ville.

Planche N° 19



Au niveau du rocher : de la Rue Didouche Mourad nommée aujourd'hui Doubaï Shopping. Une image de la bazarisation.

Les deux parties du centre ville de Constantine sont envahies par la bazarisation massive, mais l'image obtenue est distincte, vue la différence dans les statuts et la composition urbaine de chacune, la seule évidence c'est que le caractère marchand et l'hyper commercialisation du centre ville tout entier est une certitude.



Source : Marc cote, Constantine-cité antique et ville nouvelle- Editions hammachi, Média plus, 2006.

Carte : du centre ville de Constantine par Google earth.



Au niveau du centre colonial : Le Côté droit de la Rue Belonazdad, local rénové un type de commerce de bazarisation

Planche N° 19 : L'hyper commercialisation dans le centre ville de Constantine et prégnance du caractère marchand sur l'image de la ville.

4. L'impact de la bazarisation sur la patrimonialisation du centre ville de Constantine.

Afin de pouvoir assimiler les différentes séquelles dues à l'expansion massive de la bazarisation au centre ville de Constantine, nous avons opté pour une distinction des effets, par rapport au centre et au patrimoine urbain, car chaque élément est touché dans des aspects qui lui sont propres ; nous arriverons ainsi à cataloguer d'une manière exacte les impacts de cette bazarisation ; ce qui pourrait aider plus tard à trouver des issues avantageuses au **processus de patrimonialisation**.

4.1. L'impact de la bazarisation sur la ville de Constantine.

La bazarisation, comme nous l'avons expliqué dans le chapitre précédent, est un concept large, qui englobe à ce jour, au delà d'une image urbaine, et d'une transition économique, une manière de faire et un mode de vie spécifique. Ce dernier est caractérisé d'une expansion économique puissante mais anarchique ; le phénomène n'est pas propre à Constantine, ni à l'Algérie, il est visible dans plusieurs pays : (Brésil, l'Egypte, Mali...) , et tous les pays en voie de développement ; chez nous ce sont ces nouveaux souks (Doubaï tel El Eulma...) comme point indétournable dans l'Est d'Algérie, qui inonde l'ensemble du territoire de la marchandise importée (habillement, alimentation, électroménager, ...et autres) .

Cependant, à l'intérieur de la ville de Constantine, cette bazarisation à plusieurs formes selon le site qui l'abrite : entre les sorties de la ville, et les différents centres de Constantine, la bazarisation a donné dans chaque lieu des configurations distinctes.

Concernant notre cas d'étude, c'est-à-dire le centre ville de Constantine, la bazarisation touche des enjeux plus importants et devient plus critique, car elle se propage à l'intérieur d'un tissu patrimonial. Même si le côté du centre colonial, n'est pas actuellement classé en secteur sauvegardé, on ne peut pas ignorer sa valeur patrimoniale. De toute manière le phénomène prend de l'ampleur et le centre tout entier se métamorphose, avec une vitesse spectaculaire, en l'absence d'une stratégie urbaine qui gère cette situation. L'avenir du centre et de la ville s'annonce énigmatique.

Cette dynamique économique « Bazarisation », malgré ses capacités à créer des postes « d'emplois » et à rapporter des capitaux dans les tissus les plus délabrés (rocher), elle reste un phénomène spontané anarchique. Toutefois, cette pratique est appelée à être ordonnée et même institutionnalisée dans une planification stratégique.

4.2. L'impact de la bazarisation sur le centre urbain de Constantine.

Cette bazarisation de l'économie qui a envahi toutes les villes d'Algérie, a pu bouleverser par ses effets l'ordre régnant au préalable, c'est-à-dire l'image, le vécu, et la composition urbaine dans le centre ville ; manifesté par plusieurs configurations, et ayant plusieurs formes ce phénomène de bazarisation comprend un renouveau dans les activités qui font le centre, et dans sa perception, et ceci implique des suites et des conséquences parfois d'une portée inopinée, pour l'urbain et pour le centre urbain.

Sachant comme il a été détaillé au préalable, la bazarisation concerne autant la forme de local bazar, que le commerce informel des étals, celui la défini par Mme .Kribeche Youcef-Ali J-F-Z : *« phénomène lié à la libéralité de l'économie des années 1990, et conséquent de la conjoncture très instable de l'époque, il ne cesse de prendre de l'ampleur et de l'importance aussi bien en matière de l'espace public, que sur le plan économique de l'ensemble de la ville »*¹ ;

Il y a donc une dynamique et un processus en gestation continue du phénomène de la bazarisation et l'effet du processus à plusieurs temporalités, celui du bazar local qui s'est incrusté dans l'immeuble dans le centre ville, sans aucune étude préalable pour l'intégration convenable au site du centre ville ; mais aussi l'espace public qui est la cible des étales, le « squattage » des rues piétonnes et des passages sont la forme officielle de ce commerce informel.

4.2.1. L'impact sur le plan fonctionnel dans le centre ville de Constantine :

L'avènement des activités commerciales sous forme de bazar, ainsi que les étales qui sont de plus en plus en voie de propagation a accentué la fréquentation du centre ville, c'est-

¹ Kribeche J, Pour une revalorisation de l'espace public traditionnel dans la vieille ville de Constantine, thèse de magistère, université de Constantine, 2011.

à-dire encore plus que d'habitude. « *Un commerce informel qui encombre les rues et les ruelles traditionnelles* »², ceci peut être constaté par une simple visite de ces espaces, les locaux bazars qu'ils soient sur (la rue Belouazdad ou ailleurs, rue Didouche Mourad, 19 juin...), ou alors la partie centrale du rocher, sont souvent engorgés de clientèles. Et le centre ville par la même occasion est encombré de véhicules et de passagers le matin comme l'après midi ; le centre ville de Constantine est asphyxié par la pollution et la tension créées par l'accumulation des flux, essentiellement en l'absence de politique d'hygiène et de sanction comme les pays développés qui responsabilisent l'individu de l'état de propreté de toute la ville.

Cette situation d'engorgement effrite le centre ville et d'une manière accélérée, ce qu'il ôte à la ville le prestige d'une métropole et enlève au centre le symbole d'un centre ville d'une capitale régionale.

Le flux de population qui adhère à cette bazarisation provoque une densité excessive dans le centre ville. Rajoutant toutes les difficultés sur le plan social et économique : le chômage et l'exclusion sociale. D'un autre côté, favorisant ainsi la propagation de toute forme de gêne ; et cette situation accentue le manque de sécurité dans le centre ville, d'où le vol en main propre, et les agressions verbales et parfois même physiques ; l'installation des étals dans le tissu traditionnel en particulier et le centre en générale, grignote sur l'espace de la circulation piétonne, et les piétons marchent sur la route automobile, et comme ça tout le centre devient une véritable anarchie. « *Une circulation mécanique et piétonne dense, qui mêlée à un stationnement « libre », crée une saturation inquiétante au niveau des rues concernées* »³.

La circulation difficile, et le malaise qu'elle engendre, est ressenti par toutes les structures, ainsi que les hommes qui travaillent au centre ou le fréquentent ; et ceci ne s'arrête pas au niveau de la circulation mécanique et du stationnement anarchique, mais aussi concerne la circulation piétonne qui devient aussi inconfortable particulièrement dans le vieux tissu ; ce qui laisse place pour des pratiques de malveillance, comme les voleurs à la sauvette ; et le centre entier est devenue un lieu d'insécurité.

² Pour une revalorisation de l'espace public traditionnel dans la vieille ville de Constantine, thèse de magistère Kribeche J, université de Constantine, 2011.

³ Ibid.

4.2.2. L'impact sur le paysage urbain du centre et de la ville de Constantine :

Le processus de bazarisation engendre un nouveau mode de vie, il encourage l'émergence des icônes et des formes standards et non étudiées concernant l'image du centre ville ; et malgré le capital rentrant qu'il occasionne, rien n'est exploité pour la patrimonialisation du cadre urbain central.

Cette forme produite par la bazarisation manifestée par des couleurs et des lumières dans le décor des nouveaux locaux, génère une dépersonnalisation des lieux ; un centre ville comme celui de Constantine, connu sous une histoire millénaire devient peu à peu, un centre normalisé et standardisé sans aucun style, aucun registre de référents n'a été retrouvé au niveau des institutions concernées par les transformations produites.

4.2.3. L'impact de la bazarisation sur le cadre patrimonial.

On arrive à un point très important, celui de l'impact du phénomène de bazarisation sur le patrimoine urbain ; il est évident que la partie secteur sauvegardé « le rocher », qui est concerné ; sachant que le phénomène dans ses débuts « nesba » ou commerce informel : a été favorisé par la complexité du tissu ancien, délabré, négligé et ignoré car difficile à contrôler.

Aujourd'hui, ces « nesba » précaires sont devenues des bazars. En effet, les boutiques dont les propriétaires souffraient hier de l'illégalité et de la concurrence déloyale du marché parallèle ont fini par céder à ces « créneaux ». On reprenant la forme légale, ces anciens commerces ont changé ; les propriétaires ont fini par vendre ou louer leurs boutiques, c'est ce que nous avons appris par une source, voir (annexe 02) ; pour les marchands des étals, qui sont dans quelques cas devenus des grands barons de l'importation ; aussi des locaux transformés de maisons ou passages dans le rocher à des bazars ou magasins, qui abritent cette marchandise standard et bas de gammes, cédé à bas prix.

Aujourd'hui, si nous faisons un tour dans le centre ancien le rocher, nous constatons une mutation visible. Elle se produit sous nos yeux, l'exemple de la Rue El Arbi Ben M'Hidi est actuellement celle des plus illustratives, la percée est en chemin de reconversion totale, citant l'immeuble à côté de lycée « Soumia », qui est entièrement reconstruit en

béton armé, rasé à l'intérieur pour en faire un centre commercial, ou des locaux de bazars, aucun cahier de référents n'est connu pour suivre méticuleusement les travaux .

4.3. Les investissements déboursés pour le relookage des nouveaux locaux de commerce dans le centre ville de Constantine.

Cette appropriation massive du centre ville de Constantine depuis (5ans ou 7ans), par les nouveaux locaux de commerces (ceux qui expriment la bazarisation) , a engendré un « nouveau look » du centre ville ; mais elle révèle aussi la richesse de ces nouveaux occupants, puisque le relookage lui-même apparence beaucoup d'argents déboursés, que nous détaillerons plus bas ; ainsi qu'un ensemble d' indices , qui nous aide à estimer le capital rentrant (au minimum), et l'enrichissement potentiel des commerçants (occupants du centre) .

Voila quelques éléments pour apprécier ces investissements :

- ❖ Le revêtement extérieur.
- ❖ Les vitrines, la signalétique.
- ❖ Le revêtement intérieur.
- ❖ Le confort physique (climatisation, écran plasma, caméra).
- ❖ Exposition de la marchandise.

▪ Le revêtement extérieur :

Le choix des matériaux, est une initiation de la part des occupants de ces magasins, tous inspirés des modèles vus dans les pays exportateurs de la marchandise (habillement en majorité...) qu'on trouve à l'intérieur ;voir la (Planche N° 20) ainsi que la couleur et le style, ils sont le résultat des choix personnels particulièrement au niveau du centre colonial, rue belouazdad comme échantillon.

Planche N° 20

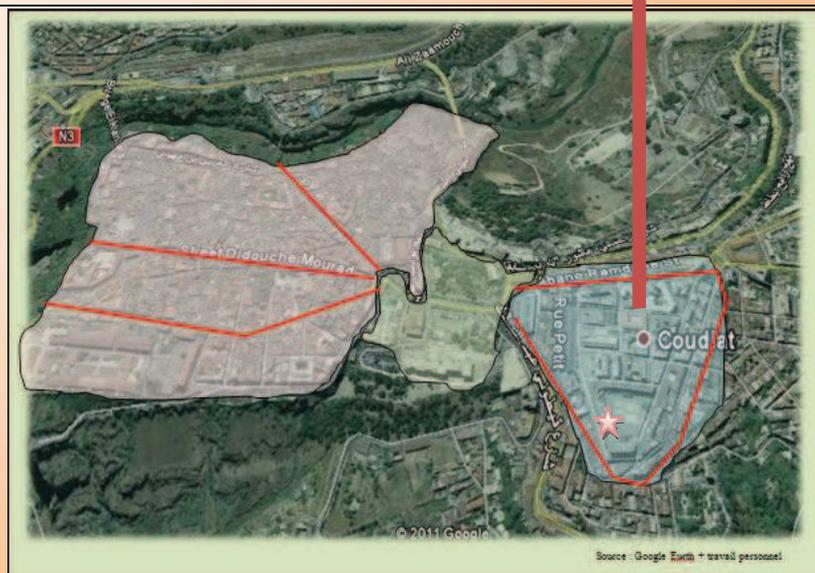


Magasin 1

Revêtement
extérieur :
Compactao
au marbre.



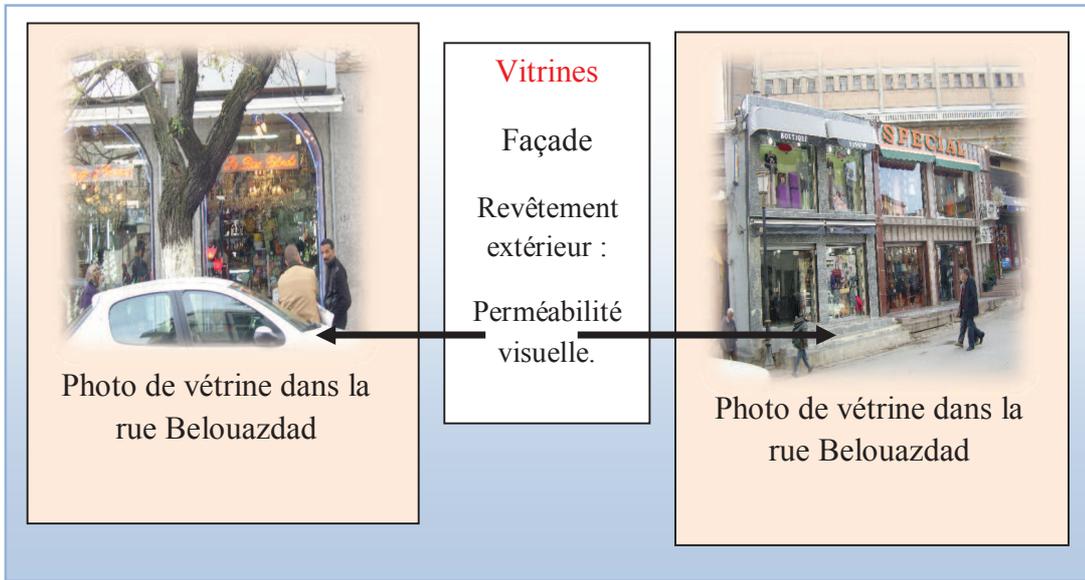
Le revêtement
extérieur est
standardisé, tous
dans le même
style (moderne)
la seule
différence
concerne les
couleurs ainsi
que la matière,
mais sans
aucune étude
préalable.



Carte : L'emplacement du magasin, rue Belouazdad,
exemple de nouveau investissement pour le revêtement
extérieur.

Planche N° 20 : Exemple d'investissement pour le revêtement extérieur cas de la rue
Belouazdad.

Planche N° 21



Les façades vitrées, sont un élément commun, mais sans aucune étude préalable.

La recherche de perméabilité visuelle, ainsi que l'attractivité de



Carte : L'emplacement du magasin, rue Belouazdad,

Planche N° 21 : Exemple d'investissement pour le revêtement extérieur cas de la rue Belouazdad.

- **Les vitrines.**

Dans la rue de Belouazdad, l'ensemble des commerces remarquables nouvellement depuis 7ans, est annoncé de façades vitrées, pour une perméabilité visuelle, permettant aux flux de population d'apprécier la marchandise (habillement) de l'extérieur sur des mannequins souvent qui ressemblent aux modèles universels, voir (planche N° :21).

Dans ce chapitre nous voulons observer les ressources financières du centre de Constantine, du côté de la bazarisation. On prospectant dans le cadre investi, c'est-à-dire le « **relookage des locaux** » : **la réappropriation des lieux**, à travers des indices, comme cité dessus. Car si l'on investi tant d'argents pour le cadre physique, ceci sous-entend qu'il y a plus de capital rentrant ; marketing ou pas pour vendre les produits, l'interview avec les occupants (voir annexe 01) nous a confirmé, qu'il y a un grand intérêt pour cet investissement.

Cependant, la nature et la structure des deux parties du centre ville de Constantine (la bicéphalie rocher – et centre colonial) sont distinctes, ainsi que leurs statuts, ce qui donne à cet investissement (Bazarisation) des aspects différents, et une forme dissemblable ; le rocher est un tissu compliqué , l'intervention des investissements n'est pas toujours perceptible dans la rue du rocher, à cause des lois en vigueur PPMVSS ,qui interdit toute modification de l'espace public de la vieille ville.

- **Le revêtement intérieur.**

Le revêtement intérieur dépend des investisseurs, le choix est purement personnel comme le dit un des nouveaux occupants, voir (annexe 01) ; entre la dalle de sol, le parquet, et le carrelage chacun fait comme il le désire, et selon l'argent qu'il veut déboursier.

Planche N° 23



Photo l'entrée de la rue de France
« Didouche Mourad » par la brèche
les éléments de climatisation



**Photo sur la rue
Belouazdad revêtement
moderne.**

**Le relookage des bazars
touche les aspects
fondamentaux du centre
urbain de Constantine.**

**Cette transformation est
irréversible et non étudié,
le ré investisseur privé
trouve une liberté absolu
dans les actions de
rénovations**



**Photo d'un bazar rue Belouazdad
climatisation le matériau utilisé
est le compacto pour le
revêtement du sol.**

**Planche N°23 : Le revêtement intérieur des nouveaux bazars et les éléments pour
confort physiques**

▪ **Le confort physique (climatisation, écran plasma, caméra).**

Les nouveaux occupants considèrent la climatisation comme élément indispensable, la preuve c'est qu'on y trouve sa partout même sur le rocher, voir (planche N°23) ; pour l'écran plasma et les caméras c'est un choix strictement personnel ce n'est pas aussi bien perçu dans l'ensemble du centre, ils sont une douzaine dans le centre à avoir l'écran dans le magasin pour le public .moins encore les caméras cela se généralise mais un peu plus lentement. Et aussi le système de protection contre le vol (sonnerie à la sortie) puisque ce dernier demande du travail il faudra mettre tous les articles un par un sous les éléments magnétiques.

▪ **Exposition de la marchandise.**

Concernant ce point, il y a une différence entre les deux parties du centre, voir (planche N°24).

- A. **Centre colonial :** Rue Belouazdad. L'exposition est exubérante et luxuriante, sur des mannequins exposés dans des vitrines soigneusement confectionnées. Avec des prix très élevés : (2000 - 4000 DA)
- B. **Centre ancien (rocher) :** Rue Didouche Mourad. L'exposition est massive, anarchique, désordonnée sans vitrine , exposée avec des étiquettes affichant les bas prix⁴.

⁴ Article cédée à 350 DA sachant que le Smig en Algérie, et 10 000DA.

Planche N° : 24



Source : Auteur

Photo : de vitrine rue Belouazdad

Des vitrines modernes
standard telles qu'on
voit dans tous les pays
du monde.

Le centre colonial tend à
être reconverti en
magasin R+1 , R+2, on
l'absence d'un contrôle
urbanistique de qualité.

Article cédée à 350
DA sachant que le
Smig en Algérie, et
10 000DA.

Cette exposition
banalise le cadre du
centre.

Elle fait émerger
une image de
« souk » plus qu'un
endroit de prestige
tel que l'histoire
du rocher.



Source : Auteur

Photo : affichage des prix Rue Didouche Mourad.

Planche N°24 : L'exposition des prix dans la rue Didouche Mourad, et vitrines de la rue Belouazdad.

Conclusion

Constantine est une ville marchée, cette fonction est ancrée dans l'âme de la ville. L'histoire nous renseigne comment cette vocation pouvait autrefois constituer la stratégie de développement local.

Bien que la période française a rajouté le centre administratif « coudiat » et a renforcé le rôle de commandement dans la région Est, la fonction commercial n'a pas été détournée. Les percés sont devenus l'assise de commerce de lux.

Aujourd'hui avec tous les facteurs économiques, politiques et sociaux la réalité de commerce informel s'est enregistrée dans un nouveau créneau légalisé et à pris la forme de bazarisation.

Ce phénomène de bazarisation constitue une dynamique économique forte dans la ville de Constantine ; ses impacts sont d'une portée non négligeable, puisque ils touchent tous les aspects de l'urbain, ainsi que les aspects sociologiques et économiques de la ville de Constantine, jusqu'aux référents identitaires puisque il agit sur le cadre du patrimoine bâti.

La réflexion concernant notre cas d'étude (Centre ville de Constantine) tourne autour de cette dynamique de bazarisation qui génère des financements considérables et la patrimonialisation du centre urbain de la ville de Constantine, **qui perdure sans stratégie qui scrute ces événements.**

Conclusion

Les nouvelles tendances dans l'urbanisme contemporain, particulièrement le projet urbain, comme démarche et méthode structurée, pour fabriquer ou résoudre les problèmes des villes. Il dément toutes opérations qui tournent le dos aux réalités. Comme dans la planification classique ou le mouvement moderne, qui considèrent les objectifs, plus que la méthode ou la stratégie.

Le génie de la démarche du projet urbain réside dans sa capacité pour assimiler toutes les potentialités du terrain, avec un regard stratégique et exploiteur des dynamiques sur place. Donnant plus d'attention à la stratégie qui profite des dynamiques existantes pour se consolider. Afin de mener les projets dans une évolution qui va avec le développement durable.

La gentrification comme doctrine à explorer, est une politique urbaine de régénération, qui **appuie les réinvestissements des anciens centres par** des couches sociales potentiellement aisées, pour désengager partiellement les pouvoirs publics de la pesanteur des financements des travaux de rénovations qui sont si budgétivores

Le cas de Constantine dans l'approche de cette dynamique de bazarisation ouvre une issue profitable pour la patrimonialisation dans le futur. Principalement dans le registre des financements comme ressources durables.

Nous nous interrogeons s'il n'y a pas possibilité de détournement /retournement de la situation actuelle, c'est-à-dire bazarisation massive, en vers / en faveur d'un processus de patrimonialisation, on mettant en place une stratégie politique de gentrification qui profite des financements pour les opérations rénovations du centre entièrement, à travers une démarche de projet urbain.

La partie suivante tourne autour de la réflexion précitée.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

1. Projet et études à Constantine.

1. Projets à Constantine depuis 1960 :

Afin que notre prospection dans le domaine des projets ayant fait objets dans le centre ville de Constantine, soient congrus et prolifiques dans le cadre de notre réflexion, pour une bonne exploitation des expériences ; Ainsi que de pouvoir évaluer ces derniers ,et de manière objective ; nous étions amené d'abord à faire émerger quelques critères signifiants, pour la mensuration de l'aboutissement réussi ; pour atteindre un schéma générateur de ce qui doit être pris en considération dans l'avenir.

Le domaine sur le quel nous nous penchons concernant ce travail, est celui du financement, c'est-à-dire les ressources d'un financement qui supportera les travaux à réaliser mais aussi la durabilité de ces revenus pour assurer la gestion urbaine, et le maintien du cadre citadin dans sa meilleure forme.

Donc nous avons été amené à dégager des critères pour l'étude de ces projets ; ces critères s'inspirent des fondements de la tendance urbanistique contemporaine ; **d'un côté des principes de projet urbain comme démarche novatrice dans les stratégies mises en œuvre, une démarche qui s'appuie sur les POTENTIALITES REELLES ; et d'un autre côté la considération des dynamiques assidues de « bazarisation » dans le vieux tissu, ainsi qu'une prospection dans les tendances du centre.** Cela nous servira à expliquer plus loin , à quel point l'intérêt d'une stratégie de la gentrification, comme un appui politique urbaine intelligible, peut il réussir dans le cas Constantinois.

A. Critères pour l'étude des projets :

Voilà ceux dont on a jugé des plus importants :

- ***Vocation de la ville*** : Considérer la vocation de ville de Constantine, comme ville commerciale et ville de tertiaire.
- ***Financement des projets*** : c'est-à-dire qui va prendre en charge le financement du projet, pour la réalisation, puis son maintien et le financement de sa gestion plus tard dans le temps.
- ***Délimitation du secteur sauvegardé*** : Délimitation du secteur patrimoine, basée sur une connaissance profonde de l'histoire ; et le considérer comme tel.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

1. Projet et études à Constantine.

- ***Cahier de référents*** : Dégager un cahier des charges (des référents pour la réhabilitation du patrimoine en dégradation).
- ***La planification*** : Objective de réhabilitation avec une planification stratégique claire (financement, mode de gestion).
- ***Participations citoyennes***.
- ***Concertation entre les différents acteurs***.
- ***Etude de dynamiques et des tendances*** : Considération pour les dynamiques qui surgissent dans le secteur en question (centre) et potentialités sur place ; ainsi que les nouvelles tendances.

B. L'intérêt de l'analyse des projets par rapport à notre thématique :

Constantine ville vieille de **vingt cinq siècles au moins**¹ ; on construit sur le rocher depuis 25 siècles. En se référant encore à cet espace, malgré que la période moderne, a fait détourner ces centres anciens en un site historique partout au monde ; le cas de Constantine est resté assez exceptionnel ; car malgré les volontés des pouvoirs politiques à en faire autant, pour des raisons diverses (déracinement de la population pour l'époque française, ou désengorgement à l'époque post coloniale) ; la centralité, l'influence et le rayonnement de ce dernier fut incontournable.

Dans ce chapitre du travail d'analyse, concernant notre thématique, nous avons tenu à reprendre les projets ayant fait objets dans le centre ville de Constantine, non pas pour les décrire, ou juste les mentionner ; plutôt pour comprendre les raisons de leurs non aboutissements d'un côté ; et puis pour assimiler l'intérêt que porte les acteurs publics et/ou politique, au centre ville, d'un autre côté. Pourquoi tant de projets ? Et quel est le commun dans l'échec de ces différents projets ? Quelle **stratégie** adoptait les pouvoirs politiques ? Et quelle démarche a été suivie ?

Le choix à partir duquel nous avons commencé la prospection dans l'histoire de ces projets, est [1960]. Cette sélection est motivée par l'apparition de la **mondialisation**. Plus particulièrement, les notions sur lesquelles nous travaillons, entre autres : **projet urbain**,

¹ BADJADJA, Abdelkrim., En l'an 2013, Constantine fêtera son 17ème siècle En l'an 2013, Constantine fêtera son 17ème siècle sous ce nom, blog : <http://badjadja.e-monsite.com/rubrique,17eme-siecle-de-constantine,566316.html> le 20/12/2010 à 15H00.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

1. Projet et études à Constantine.

gentrification, patrimonialisation ; ceci remonte au début de l'époque post moderne ; sachant que dans le reste du monde, le retour vers les centres historiques a commencé à cet instant ; il est donc fondamental de voir en parallèle les événements ayant eu lieu en cette période à Constantine, une sorte d'un état des lieux des stratégies sur place mises en œuvre.

« L'aménagement des centres villes est un problème qui se pose de façon particulièrement vive à l'heure actuelle, il y a un quart de siècle le devenir des centres sollicitait les pouvoirs publics, les collectivités locales et les spécialistes de l'aménagement. Les analyses du moment débouchaient sur la nécessité, l'ampleur et l'urgence d'interventions »².

Depuis quelques décennies, à partir de 1960-1970, l'intérêt pour le centre ville particulièrement ancien a triplé ; dans toutes les disciplines, et par tous les acteurs à l'échelle du globe. L'union des chercheurs se trouvent tant de sujets à enfourcher dans ce territoire ; « *Cet espace exceptionnel pose à la communauté des chercheurs un grand nombre de questions, et à la communauté des responsables et acteurs de l'aménagement des difficultés énormes dans le **choix de stratégie de renouvellement** et dans la prise de décisions* »³. Car il manifeste un concentré de renseignements sur toutes les dimensions ; et parce que l'étape de l'évolution étant arrivé dans « l'esprit scientifique », sollicite un grand intérêt pour l'identité, l'authenticité, l'ancien, et le particulier ; à cause de la déperdition des repères à travers l'universalisation. Sachant que les notions : d'urbanité*, centralité... sont loin d'être cernés, la compréhension des mécanismes d'appropriation des lieux, à partir des leçons de l'histoire, se révèle cruciale ; l'épanouissement de l'individu et de la société dans la « cité », dans une limite géographique, se confond de nos jours avec **l'étalement urbain, les nouvelles sociétés cosmopolites, et le modèle de mode de vie universel standardisé.**

² BOUADAM, Roukia, « le devenir du centre ville de Constantine : Une histoire de controverse », Al-Bahit Al-Ijtima'i, N°08 Octobre 2007, Université Mentouri de Constantine.

³ Ibid.

* in Microsoft, Encarta, 2009. Tous droits réservés : **urbanité** nom commun - féminin (urbanités)

- ensemble des caractéristiques propres à la vie dans les villes : citoyenneté et urbanité
- savoir-vivre empreint de raffinement (soutenu)

Synonyme: civilité

Synonyme: courtoisie : il a reçu ses invités avec beaucoup d'urbanité.

- caractère fonctionnel et convivial de structures conçues et adaptées à la vie dans les villes : des rénovations qui contribuent à l'urbanité d'un quartier.

Comment définir les critères de l'urbanité selon chaque culture, et comment la provoquer, comment rendre progrès à cette pratique, ceci reste un grand débat, et champ de réflexion des études urbaines contemporaines.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

1. Projet et études à Constantine.

L'harmonie recherchée dans l'urbanisme contemporain « projet urbain » par exemple, à travers les différentes dimensions qui le constituent, et entre tous les acteurs concernés, vise tout d'abord une synergie cohérente, qui considère le modèle contemporain, celui-ci s'appuie sur le **temps** et la **technologie** « time is monnaie » ; autrement dit : un véritable succès dans le domaine urbain, ne peut guère échapper à la temporalité comme notion de base dans une planification stratégique.

L'Algérie indépendante se confond dans les politiques coloniales, [c'est juste une parenthèse qu'on sillonne ici dans ce modeste travail]. Autrement dit, c'est difficile de se réconcilier avec soit (la terre avec les hommes – la société avec les territoires) et c'est aussi pénible de se détacher de l'ère colonialiste. La période française a permis l'effacement des repères qui constituent la nation autre fois ; d'autres repères se sont générés. Et c'est une identité inédite qu'il faut identifier : mélange de l'Algérie avant- coloniale, et des séquelles postcoloniales. En somme, il s'agit de la même réalité concernant l'**urbain**, la ville, son centre, ses repères, son cachet et son identité architecturale sont l'illustration de cette société et cette politique désorientée ; la réalité visible de la dégradation dans le tissu ancien, les artères coloniales les façades composées , sont là pour exprimer ce désarroi, **n'est il pas d'abord primordial de définir l'identité architecturale et urbanistique selon un cahier de charges ?** Une sorte de référents pour le modèle constantinois ? Il ne s'agit pas de cela dans cette étude, mais on tenait à ouvrir la réflexion sur ce point ? Pourquoi ne pas proposer un thème de recherche dans ce sens.

Et pour diagnostiquer stratégiquement les projets menés depuis cette date 1960, voilà par ordre chronologique les uns après les autres, ayant pour objet la ville de Constantine, et son secteur patrimonial :

- ✚ CALSAT,
- ✚ B.E.R.U,
- ✚ PUD,
- ✚ Urbaco1984,
- ✚ Master plan 2003,
- ✚ Opération Mellah Slimane comme projet pilote,
- ✚ PPSMVSS : (en cours)

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

1. Projet et études à Constantine.

Sachant que le CALSAT et BERU sont des projets qui remontent à l'époque coloniale, avant 1962. Le PUD 1974 et Projet de L'Urbaco1984 renvoient vers la planification classique (urbanisme de plan). A partir des années 1990, ouverture vers l'urbanisme instrumental (PDAU, POS), les notions de projet urbain (participation, concertation, gouvernance...) sont encore loin d'être au sommet de leur véritable application ; même dans les démarches du master plan ou le « projet pilote Mellah Slimane ». Par manque d'expérience , et à cause de la culture des acteurs, il y a beaucoup à faire, c'est avec le temps que des démarches pareilles peuvent réellement prendre place, avec des gestionnaires capables et qualifiés , et une politique urbaine stratégique et claire.

Ces projets et études antérieurs peuvent être traité en deux catégories, pour assimiler à la base les logiques dont ils ont émané ; il y a la catégorie des projets qui vise la ville de Constantine, majoritairement qui concerne le centre ville ; ainsi qu'une autre catégorie qui traite du patrimoine et ne concerne que le rocher ou une de ses parties.

1.1.Projets qui concernent le centre ville de Constantine :

1.1.1. CALSAT :

➤ Présentation du CALSAT (1958- 1961) :

Il est tout d'abord primordial de signaler, qu'à cette époque, nous sommes toujours sous le commandement français. Les autorités locales ont procédé au plan d'aménagement de Constantine sous désignation de CALSAT. Cette appellation renvoie vers le nom de l'architecte urbaniste français **Henri-Jean CALSAT** (Actif essentiellement pendant les Trente glorieuses, il a réalisé un très grand nombre de projets urbains en France.

Aussi en Algérie, en Afrique en général et dans le monde entier)⁴ , au quel lui a été confié l'étude globale de l'espace de la ville de Constantine comme une ville moyenne mais en étroite relation avec la métropole Paris, voir (schéma 01), pour l'élaboration d'un plan d'urbanisme directeur (PUD). Selon les critères d'analyse qu'on distingue voilà comment le projet se présente :

Cette analyse considère que le centre est constitué de deux parties qui expriment l'espace polyvalent de Constantine : 1. la vieille ville (rocher) ; 2. le Coudiat voir la (carte

⁴ Dans une encyclopédie libre sur internet, dans le site : <http://fr.wikipedia.org/> le 10/ 10 / 2010 à 20h00.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

1. Projet et études à Constantine.

01) ;« ...Dans cette étude, la médina (rocher) devra constituer avec le Coudiat le centre polyvalent, c'est le lieu de concentration de la vie urbaine »⁵ ; mais rien n'est signalé dans cette étude, afin d'analyser la vocation de la ville sur le plan historique ; ville à caractère commercial, depuis qu'elle est habitée par l'homme. Bien que les gouverneurs français savaient cela.

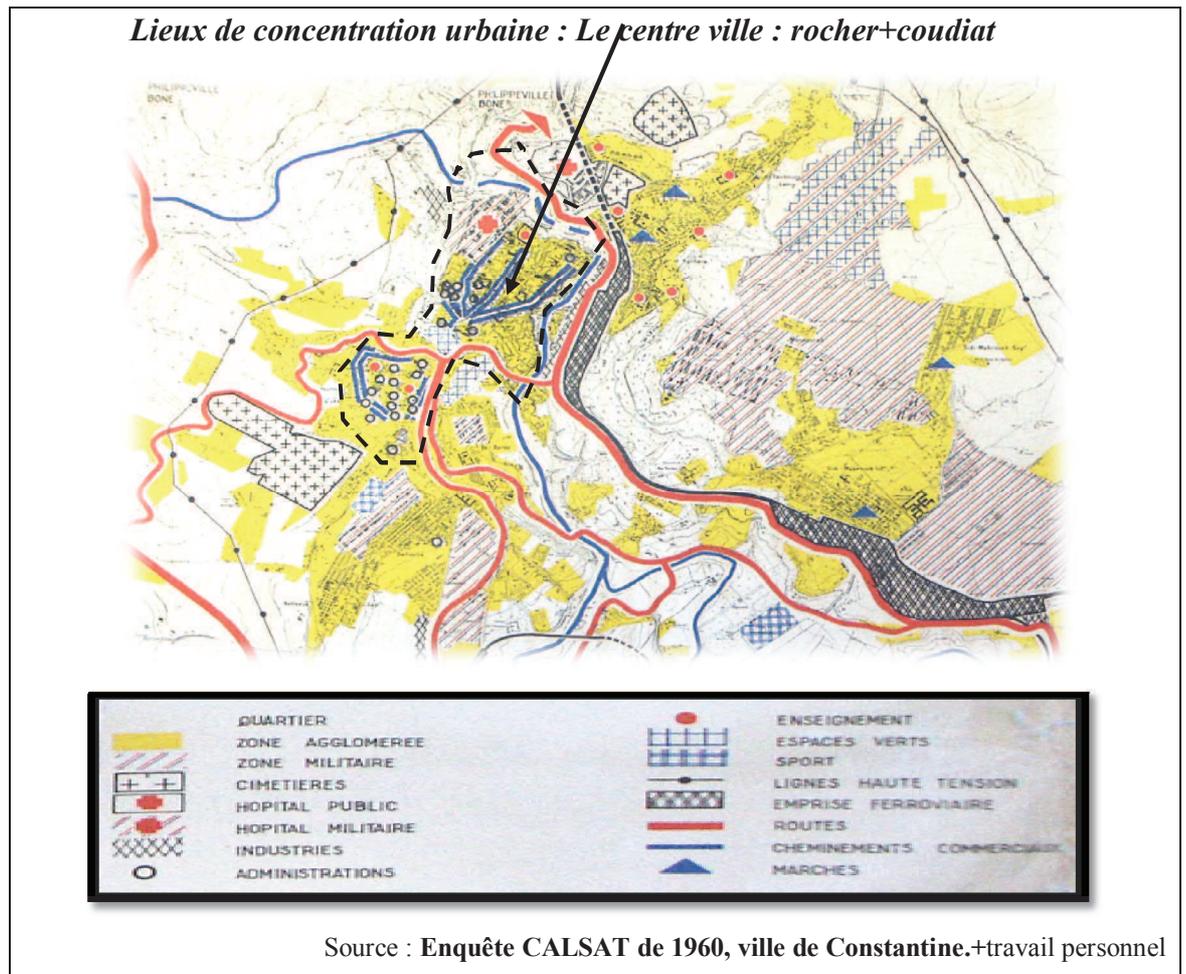


Figure N°05 : Carte synthèse de l'enquête de CALSAT , l'agglomération de Constantine.

⁵ BOUADAM, Roukia, « le devenir du centre ville de Constantine : Une histoire de controverse », Al-Bahit Al-Ijtima'i, N°08 Octobre 2007, Université Mentouri de Constantine.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

1. Projet et études à Constantine.

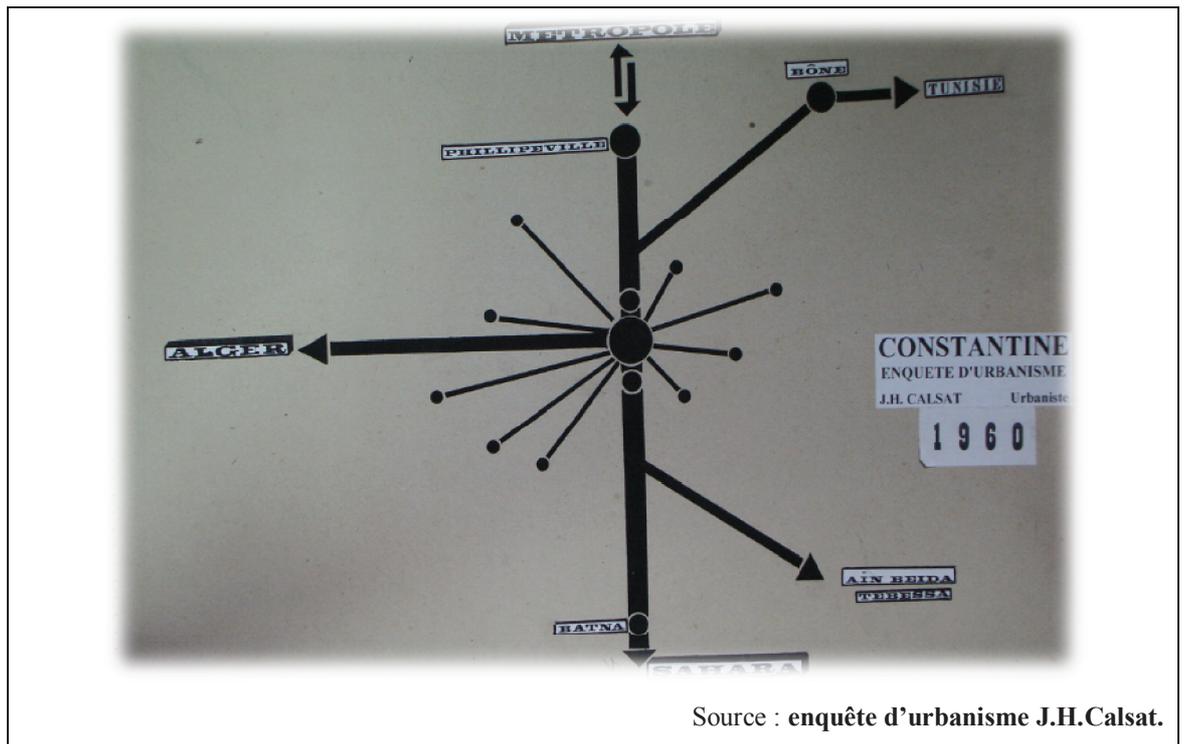


Figure 06 : présentation de la ville de Constantine par ses relations externes.

- Le financement des projets s'appuie évidemment sur le budget de l'état français, ainsi que le maintien dans le temps, à cette époque même la France n'avait pas encore acquis l'esprit du projet urbain.
- sachant que la stratégie française depuis son installation sur le site du rocher, a toujours visé la création d'un nouveau centre ville ; pour plusieurs raisons sécuritaires d'un côté, le tissu de la vieille ville représente un danger potentiel pour le colonisateur : (il n'est pas clair, non visible, incompréhensible), et donc aucune considération d'un point de vue de patrimoine local ; ou d'esprit de conservation. La logique du colonisateur est toute autre (Déracinement et Effacements de l'histoire locale).
- Aucune réflexion n'est menée pour dégager un cahier des charges des référents, pour la réhabilitation du patrimoine local.
- Aucune logique de réhabilitation, on a considéré le tout comme un espace central de concentration urbaine ; l'objectif était de dédoubler le rocher, pas de le réhabiliter.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

1. Projet et études à Constantine.

- Le gouvernement en place à cette époque 1959, considère les habitants originaux (ceux ayant été sur le rocher avant 1838 comme Indigènes) leurs avis n'est guère entendu d'un côté ; et l'urbanisme de plan (PUD) ne fait pas appel aux souhaits des citoyens, c'est plutôt un urbanisme qui dessine des plans à suivre.
- Le seul acteur concerné est l'état décideur.
- D'un autre côté, l'état en cette période « français », avait su que dans le centre (rocher), il y a un regroupement de toutes les pratiques socio-économico-culturelles de la ville, ainsi que c'est un espace d'union social, et donc l'objectif était qu'il fallait effriter sa force ; l'étude de dynamiques sur place et des tendances vers les quels le rocher se versait ne rentre pas dans l'ambition de l'esprit de la politique dominante à cette époque.

1.1.2. Objectifs du CALSAT :

- La rénovation du rocher.
- La déconcentration vers belle vue.
- Et un remodelage de l'espace.
- Rendre le rocher juste une cité artisanale.

Synthèse :

L'aspiration du colonisateur a vouloir dédoubler le centre du vieux tissu ; le rocher tel est un repère fort pour la population d'origine. La pensée du projet exprime une manière d'imposition de la décision politique à la société algérienne. Donc l'idée à la base ne découle pas des souhaits et des dynamiques existants dans le tissu ancien ; elle est au contraire étrangère à leurs cultures et leurs épanouissements socioéconomiques ; donc le financement du projet et son maintien aurait pu être par l'état français, mais ils étaient des paramètres dont on n'a pas encore réfléchi sérieusement, puisque tout était voué à l'échec au départ ; ce qui a abouti à l'abandons du projet , et l'étude est restée à l'échelle du papier.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

1. Projet et études à Constantine.

1.2. P.U.D (Plan d'urbanisme directeur) :

1.2.1. Présentation de PUD Constantine :

Après l'indépendance 1962, les autorités algériennes avaient des difficultés pour manager la situation léguée par le modèle français (sur tous les plans) ; et même si le développement socialiste avait apporté une certaine autonomie pour l'Algérie, dans le domaine urbain, on a vu l'avènement des instruments d'urbanisme qui sont toutefois inspirés du prototype français.

Le plan d'urbanisme directeur, est un instrument de la planification traditionnelle, celle de « tout planifié »⁶, concernant le centre ville de Constantine, voilà les stations par lesquelles le PUD est passé. Il est juste à noter, que toutes ces étapes rentrent dans une même stratégie de réflexion, qui est la planification classique.

a) PUD 1974 :

Le PUD à Constantine 1974, s'inscrit dans la même conception du PUD Français en Algérie, aux propriétés purement **programmatives** *« jusqu'au début des années 1970, les autorités ont géré la situation léguée par la colonisation, il a fallu attendre que la politique de développement de type socialiste atteigne sa vitesse de croisière pour voir s'instaurer de nouveaux instruments qui sont, toute fois, largement inspirés de ceux de la période coloniale... »* ; d'ailleurs concernant le centre ville de Constantine, dans le texte et les cartes du PUD, il apparaît un seul passage où il le détermine [centre] comme une zone de rénovation sans plus de précision⁷.

Selon les critères d'analyse préétablie, voilà comment se présente le PUD :

- Dans l'étude on n'a pas motionné une considération à la vocation de la ville de Constantine, ni actuelle, ni dans l'histoire.

⁶ SAÏDOUNI, M., Eléments d'introduction à l'urbanisme, histoire, méthodologie, réglementation, 2001, Casbah édition, fac, p260.

⁷ Op.cit.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazardisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

1. Projet et études à Constantine.

- Le financement était peut réfléchi, moins encore le maintien et la durabilité du plan.
- Dans l'étude du PUD nous n'avons pas cherché une délimitation basée sur les fondements de l'histoire pour le secteur patrimonial ; plutôt il a été question juste d'exprimer la vocation d'une zone. C'est-à-dire objectif « rénover ».
- Aucun cahier des charges n'a été établi pour exprimer des référents pour la réhabilitation.
- Le peu de discours sur la stratégie et les objectifs, a concerné une estimation superficielle du budget à déterminer
- Aucune participation citoyenne n'est mentionné, ni prise en charge, ni provoquée.
- Le seul acteur c'est l'état.
- Aucune circonspection, n'a été mené dans ce projet, pour étudier les tendances fonctionnelles du centre ville, ou les dynamiques qui l'envahissent.

b) Réactualisation PUD 1975 :

Plus tard, une année après, il a été réactualisé 1975 par la direction régionale du CNERU⁸, qui a repris les passages concernant le vieux centre ville (rocher) en terme de rénovation, et la seule mesure qui a été prise : c'est de bloquer les permis de construire ; et la proposition de classement du site rocher entant que patrimoine historique.

- Etat des lieux en cette même durée :

⁸ CNERU : Centre national d'étude et de réalisation urbaine.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

1. Projet et études à Constantine.

Il y avait une volonté des pouvoirs politiques de démolition des maisons dans le tissu traditionnel, dans l'ambition de gagner du terrain pour construire des tours moderne qui exhibent l'architecture de l'époque.

c) PUD 1982 :

Dans l'esprit de désengorger le centre ville de Constantine, on a proposé dans le PUD1982, réalisé par ex CNERU⁹, la redistribution des fonctions du centre, en déplaçant quelques équipements vers le plateau du Mansourah ; même à cette période les concernés par l'étude n'on pas consacré un chapitre ou un dossier pour la vocation de la ville telle qu'une ville de tertiaires ou de commerce, ni par une enquête n, ni par les traces de l'histoire.

L'étude avait pour but de débarrasser le rocher de quelques activités qui font son hyper attractivité, afin de récupérer quelques espaces, et les construire en nouveaux projets, adapté aux modes de vie contemporaine dans le vieux tissu.

Et le nouveau **centre** : implique (rocher et Mansourah).

1.2.2. Objectif PUD :

- ✓ Rénover une partie du rocher.
- ✓ Créer un nouveau centre sur le plateau de Mansourah.
- ✓ Implanter de nouveaux équipements de l'époque moderne sur le rocher.
- ✓ Classer le site du rocher.

⁹ KADRI, Toufik,. Maitrise de la croissance urbaine, pour quel devenir ? Cas de Constantine, , thèse de magistère, 2009, Université de Constantine.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

1. Projet et études à Constantine.

Synthèse :

D'après Maouïa Saïdouni , le PUD : « *le PUD présentait, en tant qu'instrument d'urbanisme, des limites intrinsèques, en relation avec les démarches de son élaboration : il est un acte purement administratif et technique où les seuls acteurs sont les pouvoirs publics* » ; autrement dit, le PUD présentait des limites bien claires par rapport aux principes actuels du projet urbain : telle que la planification stratégique, la participation citoyenne l'étude des potentialités locales...etc. Ceci est dans la règle générale du PUD.

Pour le cas de Constantine, le PUD nous a fait prendre conscience, qu'il faudra **rénover**, qu'on doit **classer le rocher** sur le registre juridique patrimonial. Le financement à cette période se faisait par l'état la durabilité et le maintien dans une stratégie n'était pas matière à débattre ; du moins nous avons su à ce stade qu'il fallait faire quelque chose pour préserver ce qui reste de l'histoire du rocher, et que sans la délimitation d'un secteur dans une première phase rien ne pourrait être fait.

2. Projets et études pour le secteur patrimoine :

2.1. B.E.R.U :

2.1.1. Présentation de B.E.R.U (1960) :

Projet parallèle au CALSAT, une étude qui ne concerne que le rocher, BERU est une abréviation de : « **Bureau d'Etude et de Réalisation Urbaine** », d'origine parisienne, celui là vise seulement la partie sur le rocher, d'ailleurs il comprend un projet en terme de « rénovation » ; et il propose quatre zones à rénover dans le vieux tissu.

A noter « *deux zones situées dans la partie sud du rocher de chaque coté de la rue Melah Slimane ; deux autres zones sont situées dans la partie nord autour de la place Rahbet Essouf et la place sidi Djlis* »¹⁰. Dans la logique du Plan d'urbanisme directeur, cette étude préconise les aires en besoin de viabilisation sur le rocher ; et selon les critères que nous avons sélectionné voilà l'étude comment elle se présente :

¹⁰ Ibid.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

1. Projet et études à Constantine.

- Cette étude n'a pas considéré la ville dans sa vocation de base ; telle qu'une ville commerciale cela n'a pas été mentionné dans l'objectif de la rénovation.
- La planification classique régnait à cette époque, et donc automatiquement le financement se faisait par l'état, et l'état seul s'occupe de l'entretien.
- La délimitation des zones à rénover, n'est pas à base historique, c'est-à-dire on ne cherche pas dans ce travail à préserver l'identité locale ; c'est juste par un besoin de rendre propre un espace du centre ville, une réalité en dégradation on veut viabiliser.
- Sachant qu'il n'y a pas de cahier de charges à suivre dans les opérations de rénovation. On ne savait pas dans quelle logique réhabiliter, par ignorance à l'histoire des lieux.
- La réhabilitation à cette époque « sous gouvernement colonial » n'avait pas d'ambition à travers l'étude du BERU, pour des fins identitaires à la ville de Constantine. C'est-à-dire même s'ils ont finalement admis qu'un site tel que le rocher à besoin d'être pris en charge, cela est resté dans le caractère de la planification classique d'un côté, et d'un autre côté c'est juste pour rendre le centre ville propre, et donc des constructions en bon état, sans connaître la valeur du patrimoine existant .
- Aucune participation citoyenne.
- L'état colonisateur est le seul maître d'ouvrage.
- Aucune étude concernant la tendance vers laquelle se verse ce patrimoine local, ni les dynamiques qui le caractérisent n'a été faite ou prise en charge.

2.1.2. Objectif du B.E.R.U :

Son but est de rechercher :

- Une conservation de la forme de vie urbaine dans le vieux tissu.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

1. Projet et études à Constantine.

- De retrouver l'harmonie dans les relations sociales.
- D'entretenir l'esthétique liée au passé des lieux.
- L'amélioration des conditions de l'habitat, tout en sauvegardant le rayonnement régional du rocher.

Synthèse :

Rappelant que c'est une étude menée par un bureau d'étude Parisien, cette analyse d'après ses objectifs ; nous déduisons que malgré son attention envers la culture des lieux. Elle est restée exogène au contexte réel, d'où les relations socioéconomique de la société en place [Algérienne] , les référents de l'architecture et de l'urbanisme local [Patrimoine Constantinois] ; d'un autre côté, à cette époque nous sommes toujours dans les temps de la planification classique, donc il n'y avait ni une volonté de faire participer les citoyens, ni considération pour des acteurs autres que l'état ; ce qui a systématiquement écarté la mise en œuvre d'opérations concrètes, appliquant cette étude.

2.2.Projet URBACO 1984 :

2.2.1. Présentation du projet URBACO 1984 de Constantine :

Le projet de l'URBACO est une étude pour la rénovation du rocher ; conséquence d'une instruction ministérielle N13° de 1984¹¹, qui concerne la rénovation des quartiers centraux et la revalorisation du patrimoine bâti ; ainsi qu'une restructuration des espaces périphériques.

Le projet de rénovation du rocher a été agréé par l'arrêté N°881 du ministère de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat, dès lors on a délimité le terrain d'intervention (rocher), et le CNERU a confié l'étude à l'URBACO ; ce projet manquait d'objectifs, les responsables¹² affirment qu'il était question de **rénover mais on ne savait pas selon quel**

¹¹ BOUADAM, Roukia,. « le devenir du centre ville de Constantine : Une histoire de controverse », Al-Bahit Al-Ijtima'i, N°08 Octobre 2007, Université Mentouri de Constantine.

¹² Le vice président du service technique de l'APC de Constantin « en 1984, le projet a été confié à l'URBACO, sans que nous lui imposions un objectif précis » tirer de : BOUADAM, Roukia,. La particularité et le devenir de la médina de Constantine, thèse de magistère, 2001, université Mentouri Constantine.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

1. Projet et études à Constantine.

but. L'étude comprend une analyse urbaine, et plusieurs propositions. (des cartes, des façades, des plans).

Et selon les critères que nous nous sommes fixés, pour l'analyse de ces projets, voilà ce qui va être pour l'étude URBACO1984 :

- Cette étude n'a considéré la vocation de la ville, que par le titre de ville de science et de culture, c'est à dire qu'il n'y a pas eu de traitement historique, pour dénicher la vocation de base de la ville de Constantine, ou par l'étude des fonctions de la ville.
- A cette période l'Algérie avait des déficits considérables en matière de capital national ; autrement le projet de l'URBACO 1984, aurait été réalisé.
- Cette étude concerne le rocher par ses limites naturelles, entièrement considéré comme le site du patrimoine local, la rénovation et la restructuration proposées vise seulement cette partie du patrimoine (précolonial).
- On n'a pas de cahier de charges spécifique à l'architecture du rocher, Même dans ce travail, malgré les efforts fournis, on n'a pas établi une liste de référents architectoniques, ou urbanistiques.
- Le projet de l'URBACO 1984, est beaucoup plus proche d'une étude de plan puisque on propose à la fin de l'étude un projet « *volumétrie* » de rénovation voir (figure 01), qu'une stratégie à suivre, il n'y a pas de planification stratégique avec les tendances contemporaines.
- Aucune participation citoyenne.
- Le seul acteur, maître d'ouvrage c'est l'état.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

1. Projet et études à Constantine.

- L'étude de l'URBAC, voir les planches d'analyse (figure 03) est une analyse physique, ou plus précisément « statique », c'est une collecte de données, qui ne fait de prospection pour l'étude des réalités économiques et les nouvelles tendance vers lesquelles se verse le rocher.



Source : projet URBACO 1984

Figure 07 : maquette du projet de rénovation et de restructuration du rocher, proposé dans le travail de l'URBACO1984

2.2.2. objectif projet URBACO 1984 :

- ◆ L'étude à délimité le rocher comme secteur sauvegardé.
- ◆ Proposition voir (figure 07) de la rénovation de l'espace dans le centre ville de Constantine (rocher).
- ◆ Analyse descriptive « classique » des réseaux qui constituent le vieux tissu.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

1. Projet et études à Constantine.

- ◆ Etude détaillée qui prend en considération (les réseaux, le bâti, les activités, ... etc.) elle est considérée comme une étude très détaillée de l'état des lieux du rocher.

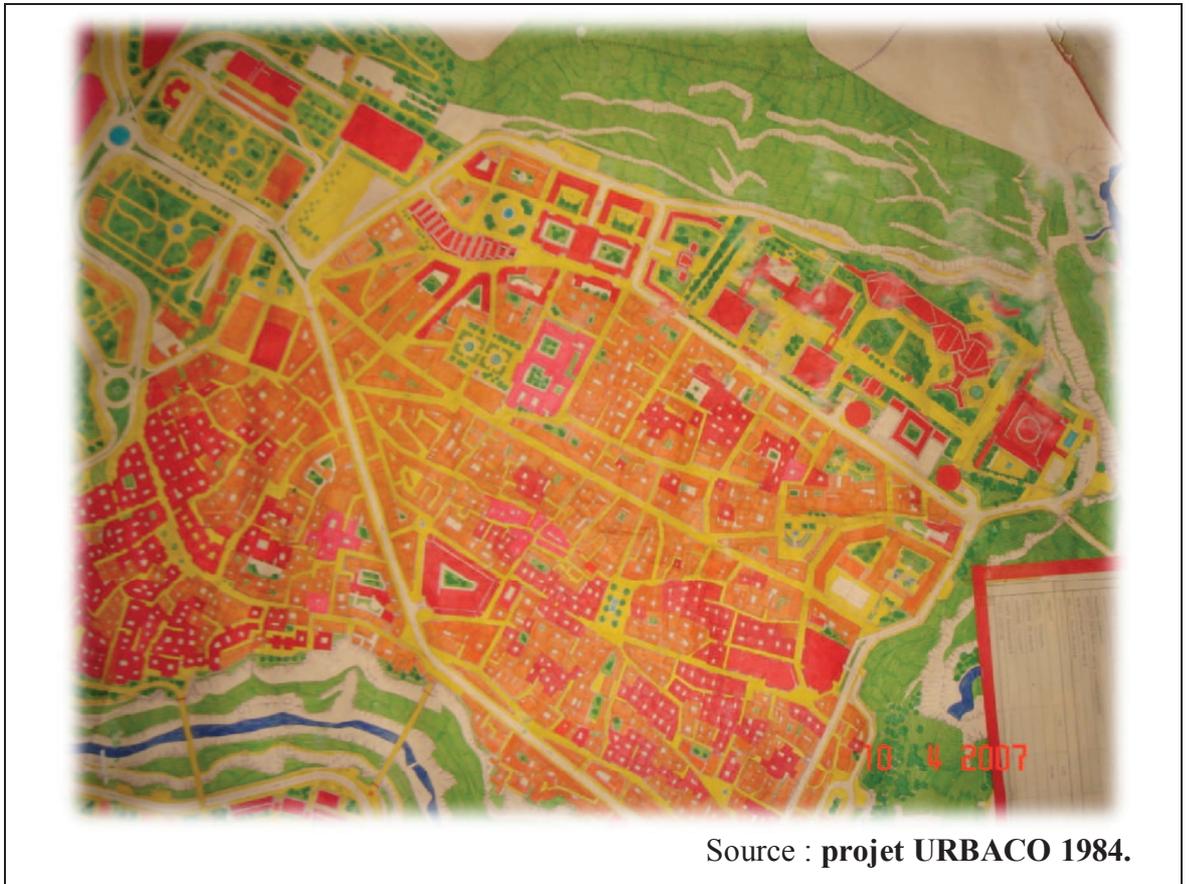


Figure 08 : **plan du projet de rénovation du rocher de Constantine 1984.**

Synthèse :

Le projet de l'URBACO 1984, est l'aboutissement d'une étude détaillée concernant la vieille ville, c'est un travail qui est venu avec la délimitation du rocher comme périmètre à rénover.

Le projet est resté sur papier, car la faisabilité de ce dernier était impossible sur le plan financier, particulièrement par rapport au budget de l'état en cette période ; car l'investissement privé n'était pas envisageable en ce moment par le système en place.

A cette période aussi, les seuls acteurs concernés étaient le maître d'œuvre, et le maître d'ouvrage, les notions de planification stratégique, (public/ privé) concertation, participation citoyenne, temporalité, **montages financiers**, n'étaient guère considérés.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

1. Projet et études à Constantine.

2.3. Le « Master plan » 2003 :

2.3.1. Présentation du « Master plan » 2003 :

Le master plan, découle de la rencontre de Novembre 1999, entre deux présidents (Algérien – Italien) à Rome ; ce partenariat a vu le jour 2003, « *Il est un dispositif technique et administratif opérationnel, qui vise la requalification physique du vieux bâti. Il est un cadre général des interventions à concrétiser progressivement dans le temps* »¹³ ; ce travail a été fait dans le but d'apporter des nouvelles approches à la question du patrimoine : intégré les nouvelles techniques et méthodes d'intervention, afin de lui rendre la place qui lui est digne (classé le secteur).

« Le master plan est : le plan principal qui décrit avec un récit et des cartes les méthodes et les procédures qui doivent être suivies, pour accomplir les buts à long terme d'un programme de développement tout en incluant les propriétés présentes et les plans de développement futur du site analysé, il sert aussi à donner les directives pour des dépenses d'investissement »¹⁴.

Le projet du master plan, est un projet géré par le ministère de l'habitat et de l'urbanisme, ainsi que le ministère de la ville, c'est un plan directeur de rénovation de la vieille ville de Constantine ; selon les critères que nous avons soulevé voilà le master plan comment il se présente :

- Malgré, l'innovation de cette étude au niveau de la méthode d'approche, il reste qu'aucune initiative n'a été faite pour lire la vocation de la ville ,avant d'entamer le projet de requalification du cadre ancien, pour savoir quel est le caractère dominant , et dans quel sens faut il rénover ?

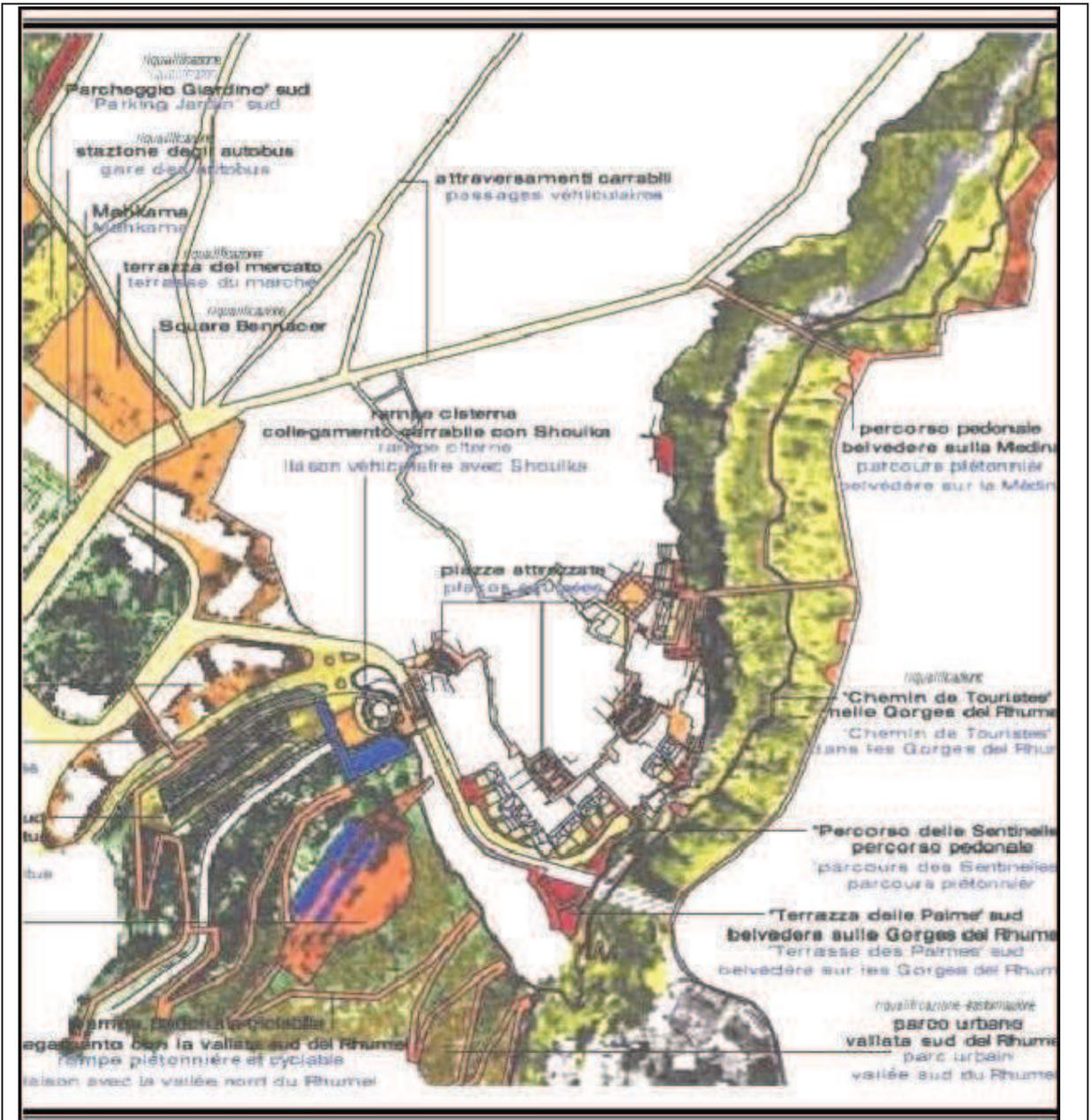
¹³ Op.cit.

¹⁴ BOUFENARA, Karima,. La réhabilitation comme processus du projet urbain, Cas de Constantine, 2008, thèse de magistère, Université Mentouri de Constantine.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

1. Projet et études à Constantine.



Source : Thèse de Boufenara Karima, La réhabilitation comme processus du projet urbain, Cas de Constantine, 2008, thèse de magistère, Université Mentouri de Constantine.

Figure N°09 : Objectif du travail du master plan.

- Le master plan traite le problème du patrimoine sur plusieurs échelles. A ce stade dans la chronologie des études et projets pour Constantine, il y a conscience, que le patrimoine ne peut pas être traité autant qu'un élément physique statique de la ville. Pour la délimitation du secteur cible du master plan, on s'appuie sur des

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

1. Projet et études à Constantine.

travaux d'autres chercheurs, ayant détaillé ses phases, tel que le travail de Boufenara Karima¹⁵.

- Dans ce travail du master plan, une partie du projet, a été consacrée pour établir des relevés architecturaux du patrimoine bâti, avec des fiches techniques très détaillées, une sorte de référents : « *arrivé à cette phase, c'est une équipe d'architectes enquêteurs algériens qui a été recrutée pour effectuer ce travail de terrain qui consistait à établir des relevés architecturaux* »¹⁶ un cahier de charges à considérer pour requalifier le vieux bâti.
- Le master plan en tout état de fait, aspect une volonté d'innovation dans les méthodes d'approches, malgré cela il est resté classé dans le registre de la planification traditionnelle, car la planification stratégique avant tout est une notion qui s'appuie sur la prospection dans les dynamiques du présent, et considère la temporalité comme enjeu majeur ; le master plan n'a pu satisfaire cela.
- Dans l'ensemble on a essayé de concerter entre les acteurs : (associations, techniciens, maître d'œuvre...) mais l'expérience admet qu'on est encore au commencement ; les mouvements associatifs expriment des points de vue individuels ; l'investissement privé est un objectif encore difficilement concrétisable.
- La participation citoyenne dans le master plan y est, mais on n'est pas encore arrivé à une véritable adhésion sociale.
- Les dynamiques économique-sociales dans le vieux tissu n'ont pas été suffisamment déniché.

¹⁵ Idem.

¹⁶ Op.cit.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

1. Projet et études à Constantine.

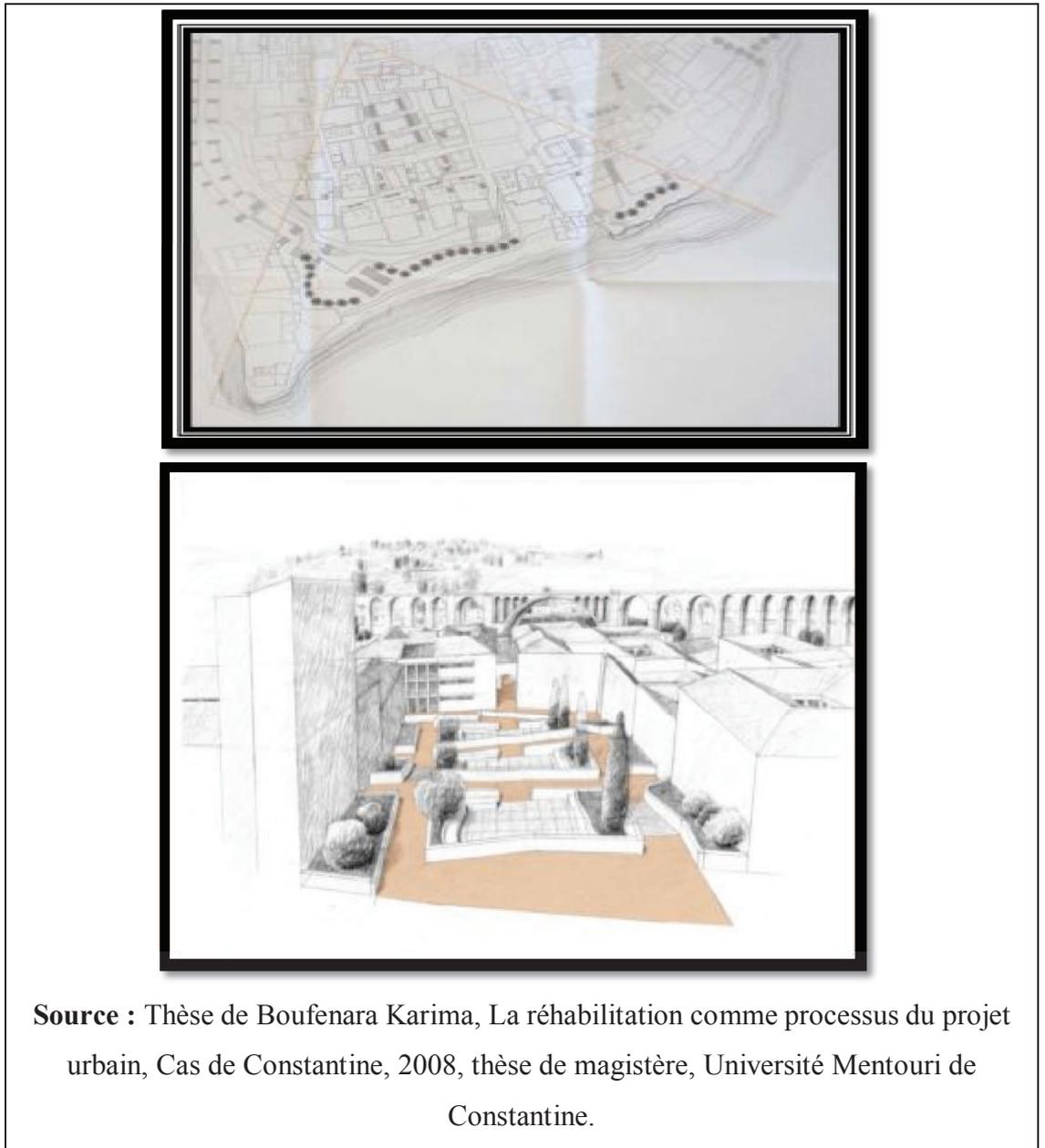
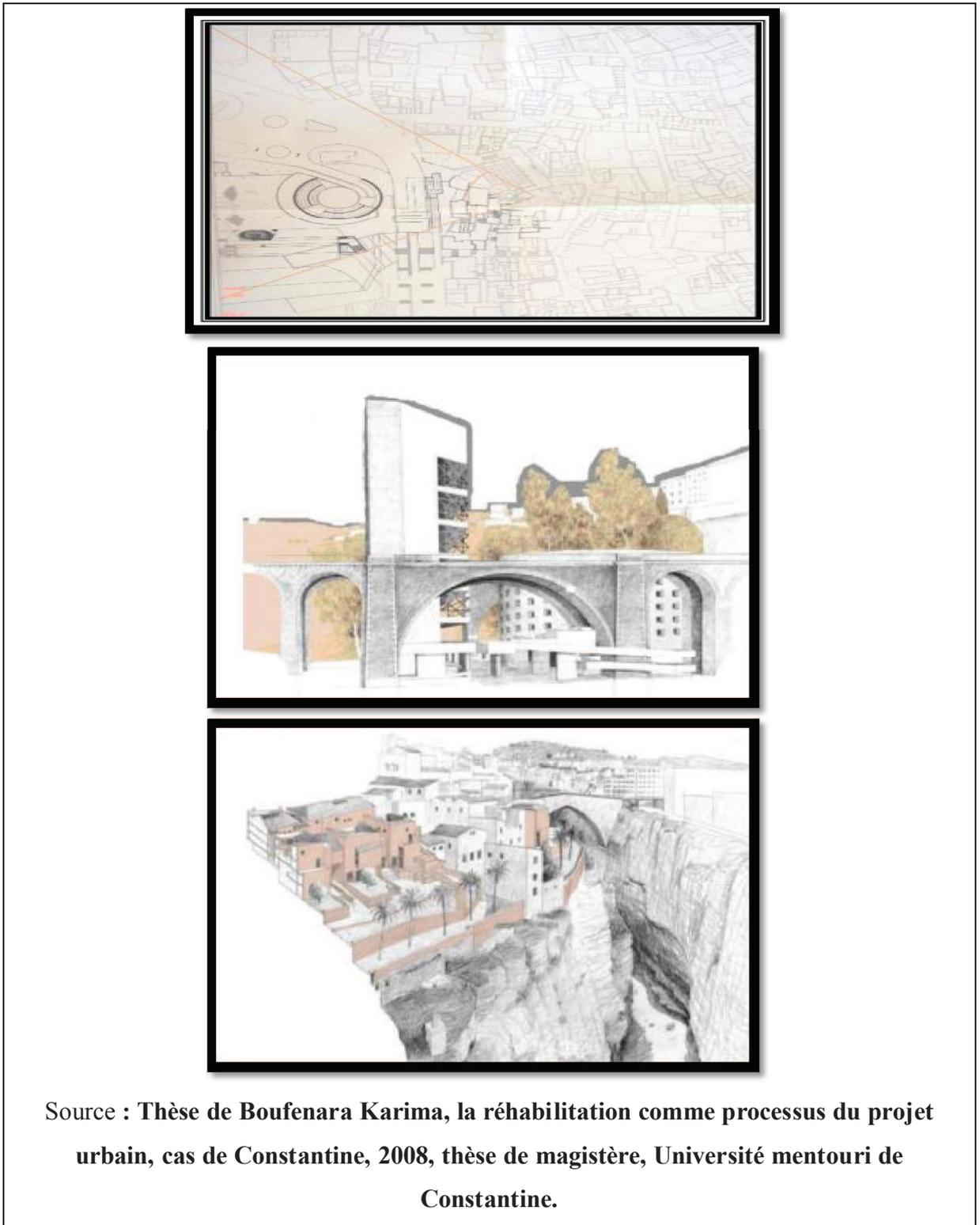


Figure 10 : le projet du master plan

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

1. Projet et études à Constantine.



Source : Thèse de Boufenara Karima, la réhabilitation comme processus du projet urbain, cas de Constantine, 2008, thèse de magistère, Université mentouri de Constantine.

Figure N°11 : Le projet du master plan.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

1. Projet et études à Constantine.

2.3.2. Objectifs du Master plan :

- ❖ Une rénovation dans les méthodes d'approches (sur le plan technique- sur le plan stratégique).
- ❖ Travail avec la multidisciplinarité,
- ❖ Prendre en considération la dimension économique-social.
- ❖ Travail en concertation avec les différents acteurs.
- ❖ Rechercher la valeur patrimoniale égarée sur le rocher.



Source : Thèse de Boufenara Karima, **La réhabilitation comme processus du projet urbain, Cas de Constantine, 2008, thèse de magistère, Université Mentouri de Constantine.**

Figure N°12 : **Maquette de la partie basse selon le projet de master plan**

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

1. Projet et études à Constantine.

Synthèse :

Toutefois, le master plan (figure N° 12) a été considéré par l'ensemble des acteurs, ayant travaillé dessus, comme une étude intéressante. L'innovation dans les stratégies d'approches, et la considération des différents spécialistes, sont des points positifs à souligner ; mais d'un autre côté, l'étude s'est trouvée face à plusieurs difficultés, celle du foncier, les origines des populations vivants sur le rocher, ainsi que le manque de fond a déboursé pour la redynamisation du patrimoine et le cadre juridique adéquat pour une évolution sans irritation.

2.4. Projet pilote « Mellah Slimane » 2005:

2.4.1. Présentation du projet pilote « Mellah Slimane » 2005:

La réflexion sur la réhabilitation de cette artère dans le tissu urbain ancien, est une pensée qui date déjà de la période coloniale. Comme il est cité ci-dessus (projet B.E.R.U), vu sa richesse architecturale, ainsi que son attraction dans le rocher. Mais l'action de la réhabilitation ne s'est concrétisée, qu'on 2005 en convention avec l'université (une équipe de recherche) et la DUC¹⁷ sous la sentence du Wali. sachant que cet accord pour la réhabilitation, est suite à la demande de la DUC, au ministère de l'habitat et de l'urbanisme **de rénover les réseaux d'assainissements et la modernisation du réseau A.E.P**, dans le cadre d'amélioration urbaine¹⁸ ; en 2003 l'accord a été accordé à la DUC, mais rien n'a été entamé avant l'achèvement du Master plan (2^{ème} phase), afin qu'il y est cohérence et coordination, dans les logiques d'interventions. Et selon les critères d'analyse que nous avons choisi voilà comment le projet pilote « *mellah Slimane* » se présente :

¹⁷ DUC : direction d'urbanisme et de la construction.

¹⁸ Ibid.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

1. Projet et études à Constantine.

- Pour la vocation de la ville de Constantine, l'étude n'a pas bénéficié d'une prospection spécifique pour faire surgir à travers l'histoire la véritable vocation de la ville, et son apport aux dynamiques actuels.
- Le projet en question, ne concerne qu'une rue dans la partie basse de la vieille ville : rue « mellah Slimane » voir (figure N° 13).
- Le wali de Constantine en 2005 a confié ce projet (Réhabilitation de la rue mellah Slimane) à une équipe de chercheurs universitaires, dont la réhabilitation des façades comprenait une analyse urbaine et architecturale, ceci avait l'objectif d'aboutir à un projet à réaliser, le cahier de charges est ainsi pensé dans la partie d'analyse faite sur l'espace en question. Et non pas comme un projet ou étude minutieuse sur les référents architecturaux de l'histoire constantinoise sur le rocher.
- Cette étude de réhabilitation élaborée par des chercheurs universitaires a eu l'ambition d'aller dans l'application d'une planification stratégique. Mais la gestion de la part du maître de l'ouvrage est « brouillée ». c'est-à-dire : la DUC et l'université dans un premier temps, et puis l'APC et l'université pour des raisons de ressources financières ¹⁹, car le budget de cette réhabilitation prévue par l'état se présente sur un fond PCD (plan communal de développement) , malgré que la DUC a gardé le droit de décision, ceci est révélateur d'une mauvaise gouvernance et d'absence de stratégie de long terme , et donc le projet s'inscrit dans le registre de la planification traditionnelle.
- L'état ou les services techniques algériens toujours identifiés par la bureaucratie de l'urbanisme de plan, représentent un obstacle pour les notions de concertation et d'adhésion entre les acteurs (universitaires, sociétés civiles, techniciens...). En cet effet le projet de réhabilitation n'a pas pu échapper à ces stigmates.

¹⁹ Thèse de Boufenara Karima, La réhabilitation comme processus du projet urbain, Cas de Constantine, 2008, thèse de magistère, Université Mentouri de Constantine.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

1. Projet et études à Constantine.

- Le projet en question n'a pas été réalisé dans une perspective qui considère les paramètres sociaux culturels, avec des démarches réversibles ; ni dans une lecture quelconque de la tendance du vieux tissu, les objectifs de cette réhabilitation s'arrêtent dans le ravalement des façades, et non pas une réhabilitation qui touche les modes de faire, et les démarches à suivre.

2.4.2. Objectif du projet pilote « *réhabilitation de la rue Mellah Slimane et la place El Batha* » 2005 :

Ce projet peut être présenté par ces objectifs (opérationnel), au début la convention a été signée entre la D.U.C, et l'université et le projet de réhabilitation « *réhabilitation de la rue Mellah Slimane et la place El Batha* » consiste à :

- ✚ Etude de la rénovation des réseaux V.R.D, et réseaux A.E.P (techniquement, financièrement...) pour actualiser et viabiliser cet espace, dans la perspective d'en faire un exemple (échantillon) à suivre pour la réhabilitation du reste du vieux tissu.
- ✚ Renouvellement du revêtement du sol.
- ✚ Etude analytique de la réhabilitation des façades urbaines (étude architecturale, urbanistique, sociale ...) pour extraire un cahier de charges à suivre pour l'exécution de projet.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

1. Projet et études à Constantine.

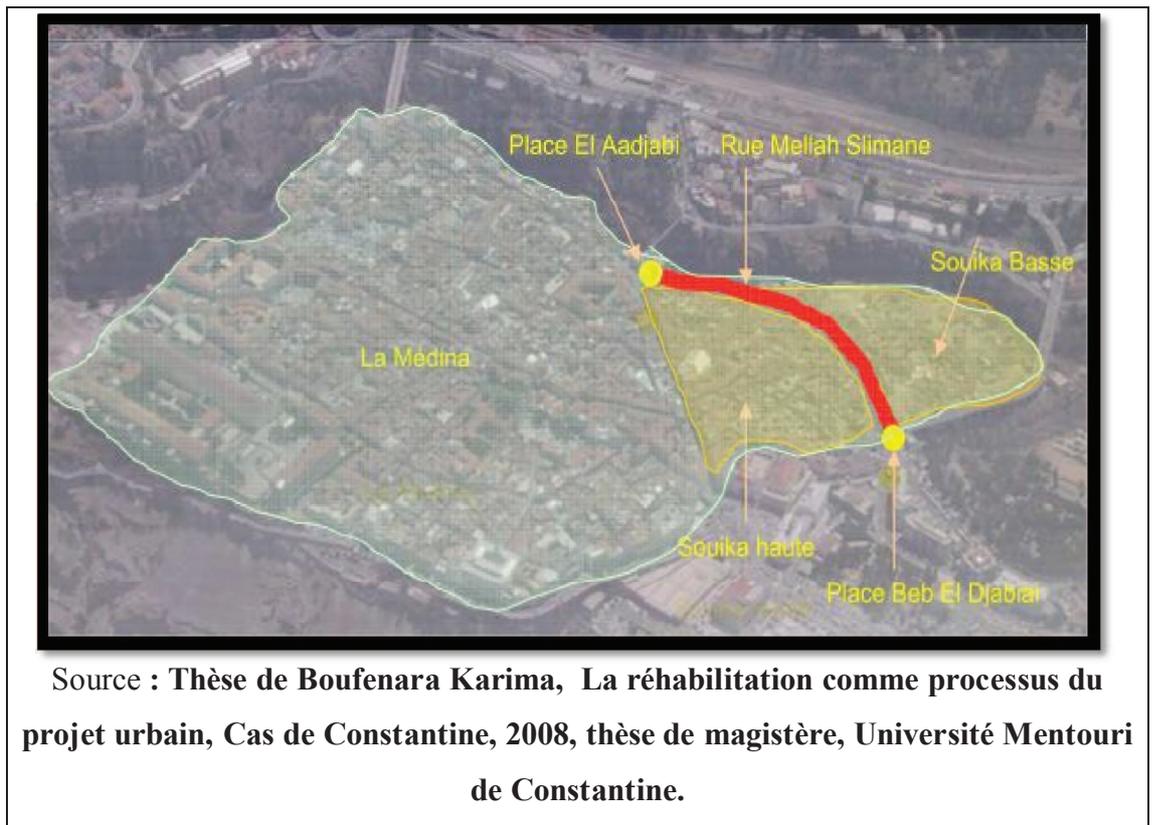


Figure N° 13: Localisation de la rue Mellah Slimane.

Synthèse ;

Nous pouvons dire que le projet pilote « Mellah Slimane » est une initiation inédite ; le terme « chantier école »²⁰ qu'on a employé incite à introduire les différents acteurs et professionnels à la réhabilitation du cadre bâti, comme étant des élèves pour l'expérience et pour donner le mieux plus tard dans ce domaine. Il est nécessaire de mentionner que cette rue en question est une des grandes artères commerçantes du rocher, le financement est un appui étatique pour Constantine pour se moderniser.

²⁰ Kribeche Y,J,Fz, Pour une valorisation de l'espace public traditionnel dans la vieille ville de Constantine, Thèse de magistère , faits urbains, Université Mentouri , 2011, P 143.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

2. L'analogie : Bazarisation / Gentrification.

Afin de répondre à notre hypothèse générale , nous allons d'abord cataloguer les potentialités ; et apprécier la situation réelle en apport avec la théorie de gentrification pour une possibilité d'institutionnaliser une situation fortuite du centre ville de « Constantine » au détriment d'un patrimoine bâti , excité par une bazarisation « importune » .

Tous les points de ressemblance et de dissemblance entre les deux situations, celle d'une politique urbaine agencée, qui est **la gentrification** ; et l'autre désignée et **provoquée par une bazarisation** de l'économie, qui interpelle l'installation d'un processus de patrimonialisation, sont appelées à être évoqué ; il s'agit de chercher les points qui concernent les deux concepts au même temps, pour pouvoir discerner leurs corrélations.

2.1. Détermination des Critères et éléments pour une analogie de la situation de Constantine avec la gentrification

On est appelé à éclaircir et clarifier dans ce chapitre , les faces de ressemblance entre le cas d'étude « centre ville de Constantine » , et les théories mondialisées en matière de politique et de gestion urbaine en matière de gentrification, afin de profiter et de tirer leçons des expériences qui nous devanent .

Les points que nous avons sélectionné pour faire la comparaison peuvent être classés dans les grands volets suivants :

➤ **Le volet politique.**

Celui la implique toutes les lois, et l'ensemble des administrations concernées par le développement de l'urbain, et donc les plans, l'immobilier, les décrets, la gouvernance, les stratégies, et le contrôle.

➤ **Le volet social.**

Le volet social touche les dynamiques des catégories sociales en vers l'espace en question, et leurs appropriations des lieux.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

2. L'analogie : Bazarisation / Gentrification.

➤ **Le volet économique.**

C'est l'investissement, le mouvement du capital, et la gestion des fonctions dans le centre ville, la réhabilitation et toutes les opérations de revalorisation du cadre patrimonial dégradé.

Voilà ci-dessous un schéma qui démontre les indices et les éléments tirés des volets (politique, social, économique) pour faire une comparaison crédible.

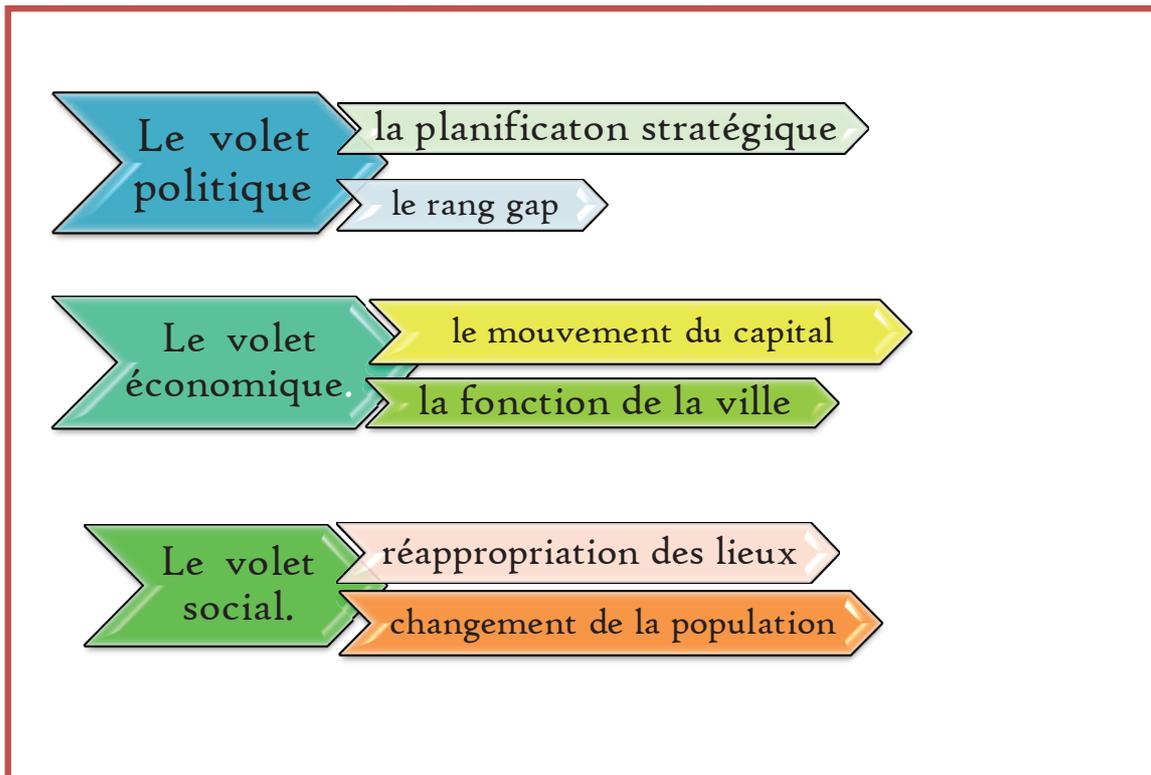


Schéma N°14 : **Un schéma qui démontre l'analogie et les éléments de comparaison de la bazarisation du centre ville de Constantine avec la gentrification.**

Nous essayerons de confronter les deux situations, c'est-à-dire le cas d'étude « **La bazarisation du centre ville de Constantine** » avec les indices et les éléments fondamentaux de la stratégie institutionnalisée de la politique urbaine de gentrification.

Ci -dessous l'explication des indices élaborés précédemment :

1.1.1. Le volet politique.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

2. L'analogie : Bazarisation / Gentrification.

- **Le rang gap**, le différentiel de loyer c'est-à-dire la montée de l'immobilier dans le vieux centre.
- **La planification stratégique**, l'idée **génératrice** sur la quelle la politique urbaine en place, se base et s'appuie pour lancer des études et projets qui concernent le devenir du centre et pour le patrimoine.

1.1.2. Le volet social.

- **La réappropriation du lieu**, l'investissement financier pour la réhabilitation de l'ancien cadre dégradé ; les nouveaux occupants expriment une volonté d'appropriation du cadre ancien.
- **Le changement de la population**, une nouvelle catégorie social avec une nouvelle culture et un nouveau mode de vie, devient une tranche importante dans le recensement du vieux tissu.

1.1.3. Le volet économique.

- **La fonction principale dans le cadre ancien.** la fonction principale du centre avant et après l'avènement de la gentrification.
- **Le mouvement du capital** en vers le centre ville, c'est-à-dire es ce qu'il existe des actions dans le centre qui démontre un quelconque embourgeoisement ou enrichissement quelque soit sa forme.
- **Le retour vers le centre.** C'est-à-dire le centre de Constantine es-il concerné par cette vague mondiale de retours vers les centres anciens ?

L'explication donnée à ces propos, nous aidera ultérieurement à mettre en exergue, l'appréciation du fond de la stratégie : utilisant la gentrification comme idée, pour le projet de patrimonialisation du centre ville de Constantine.

- ❖ Néanmoins, il y a encore un point important a sillonné, celui là est en rapport avec la tendance universelle, du **retour vers le centre**. Il s'agit de comprendre les actions d'urbanisme d'aujourd'hui , dans l'enchaînement de l'histoire des villes. **Ceci concerne l'ensemble des villes du monde ; c'est une époque comme celle de moderne où la prégnance de la barre a été un paradigme ; à l'heure actuelle c'est**

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

2. L'analogie : Bazarisation / Gentrification.

le centre ville qui devient le sujet le plus convoité (on veut y investir, l'habiter, le préserver, le changer, ...) la gentrification prélude de ce point, elle assure les actions et les opérations réfléchies pour le réinvestissement du centre ville.

Les investissements, les populations qui convoitent le centre urbain, prouvent qu'il y a une volonté prépondérante de vouloir le reconquérir. Et la bazarisation du centre ville de Constantine s'inscrit aussi dans ce sceanu.

En somme se sont ces différents points, qui peuvent nous permettre de dégager les aspects d'une situation universelle, mais aussi réversible et donc **retournable** ; car ces indices révèlent la présence des potentialités considérables sur plan économique, sociale, et politique ; c'est-à-dire qu'on a la matière première, s'il l'on veut appuyer une politique urbaine de gentrification.

2.2.La synthèse de l'étude du cas de Constantine :

On revient au cas d'étude « le centre ville de Constantine » : afin de pouvoir faire l'analogie entre les deux situations : gentrification et la situation du centre ville de Constantine ; il est obligatoire de revoir avec les indices et les critères mentionné ci dessus, afin de déceler les éventualités pour nôtre cas d'étude ; pour savoir s'il y a possibilité de faire un virement des évènements par la mise au point d'un projet urbain de patrimonialisation par une stratégie de gentrification.

2.2.1. Sur le plan politique :

La politique urbaine mise en œuvre concernant le cas d'étude : le centre ville de Constantine, peut être assimilé à partir des taux et de la nature des projets et études faits pour le centre et le patrimoine ; c'est-à-dire que c'est la façon d'approche, ainsi que la position de l'état par rapport à ces travaux qui peut réellement illustrer leurs attentions.

Toutefois les critères repérés dans le chapitre précédant, nous donnent des aperçus sur le caractère de la situation actuelle :

2.2.1.1. La montée de l'immobilier « rang gap » dans le centre ville de Constantine.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

2. L'analogie : Bazarisation / Gentrification.

Tenant compte du constat que le centre urbain de Constantine, a toujours été convoité de flux de population, d'ailleurs depuis son existence ; ceci dû au caractère de la ville, sa vocation et de ses qualités. Il a aussi plusieurs paramètres (politique et économique) qui ont permis cet intérêt continu. Mais si nous ferons une observation minutieuse sur l'ancien bâti, nous constaterons tout de suite (vue la dégradation du bâti sur le rocher) qu'on est passés par un interstice, ou il y a une chute potentielle dans l'immobilier.

Aujourd'hui, l'évolution des prix de l'immobilier dans le vieux centre de Constantine « rocher », a travers une observation de la propagation des commerces de bazars, commençant de l'époque post coloniale. Nous retenons malgré les différents exodes vers le tissu ancien de cette ville, qu'il y a toujours eu refuge d'une population proportionnellement « aisées » venant de l'accompagne, pour prendre la place des habitants dit originaux « Beldi » qui ont abandonnés la vieille cité. L'exode était motivé à chaque fois par différents attentions, rappelant que le dernier est celui de la décennie noire (1990 – 2000), des populations quitter leurs vie de campagne « douar » à l'époque dangereuse pour gagner le centre ville de Constantine ;

2.2.1.2. La planification stratégique et le cas du centre ville de Constantine.

La lecture et l'évaluation des projets et études faits en faveur du centre ville de Constantine, est à l'ambition de préservation du patrimoine, nous révèlent dans la majorité des cas, une aptitude de l'esprit bureaucratique, hérité de la planification classique. Nous avons encore des déficiences en matière de stratégie telle que processus opérant, qui s'inscrit dans un système bien coordonné, et qui s'allonge sur le temps. Plus précisément en ce qui concerne les politiques urbaines mises en œuvre ; et donc les actions : projets et études réalisées pour le cas d'étude [Constantine] sont néanmoins meublés de bonnes attentions mais dépeuplés de réelles idées stratégiques innovatrices, à laquelle adhère les processus et opérations pour la rénovation et la revitalisation du centre ville, et la réhabilitation et la réanimation du patrimoine.

2.2.2. Sur le plan social :

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

2. L'analogie : Bazarisation / Gentrification.

La gentrification est un concept qui escorte d'une certaine manière, les mutations dans les couches sociales en matière de réinvestissement des centres anciens ; c'est-à-dire que la gentrification est visible et compréhensible par les mutations dans les couches sociales et par leurs actions sur l'espace physique.

2.2.2.1. La réappropriation du lieu.

L'appropriation d'un lieu, est une action pour marquer une présence de groupe de personnes, ou un passage important ; l'appropriation d'un lieu est la signification d'une mutation sociale, ou l'impact d'un nouvel événement (ou phénomène), autrement dit le changement dans le cadre physique n'est pas gratuit ; il est un effet urbain annonçant des renseignements sur les réalités qui l'habitent.

Les changements aperçus dans le centre ville de Constantine, sont preuve qu'il y a de l'investissement, de l'adaptation de l'espace. C'est une façon d'appropriation, puisque on y trouve des éléments nouveaux comme les vitrines, les téléviseurs, les matériaux de revêtements, voir chapitre impact de la bazarisation sur le patrimoine. Ceci exprime un nouvel esprit de commercialisation dans le centre urbain de Constantine, et par la même occasion une intention déchiffrable et claire pour une appropriation des lieux. L'interview avec quelques locataires des news Bazars sur la Rue Belouazdad, nous a éclairé sur un point, voir (annexe 01), quant on les a questionné sur le choix de l'emplacement de leurs commerces dans le centre urbain, 60 % ont répondu clairement c'est l'endroit le plus riche en flux de population, c'est prestigieux d'être au centre ville ; quelques autres ont dit : nous voulons voir un centre moderne comme partout ailleurs, et nous sommes des initiateurs pour ce mouvement.

2.2.2.2. Changement de population.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

2. L'analogie : Bazarisation / Gentrification.

Au cours de cette initiation à la recherche, nous n'avons constaté que le thème de gentrification, ainsi que la prospection dans le terrain en matière de phénomène de consommation et de **commercialisation** « **massive** » : sont des sujets qui demandent beaucoup de temps et parfois des moyens qui dépassent le cadre du magistère. Par l'ampleur des domaines concernés, et la difficulté pour l'acquisitions des informations, par exemple la question du statut du foncier dans le centre ville de Constantine; pour cette raison, il y a des fois, ou nous étions amené à faire des observations attentives, qui peuvent dégager des renseignements sur des réalités accrues.

Autrement dit, il est difficile d'affirmer que le centre ville de Constantine est entrain de changer la population qui y réside. Mais d'un autre coté, il est clair qu'il devient de plus en plus un espace recherché, lieu de spéculation, et un lieu de haute importance et de privilège pour **les investissements**, particulièrement de la Bazarisation ; d'un autre côté on doit noter que même ceux qui l'on toujours habité ont aujourd'hui été tenté de laisser faire les investisseurs, puisqu'eux-mêmes ont besoin de rentabiliser leurs biens.

Et donc même si officiellement la population résidente est toujours au centre ville, il y a une nouvelle catégorie social qui fait maintenant partie du centre, puisque elle y travaille, « les commerçants investisseurs ». Si aujourd'hui la modification du local se fait selon un contrat entre le propriétaire et le commerçant (les charges de la rénovation partie incluse dans le bail de location) ; le commerçant reste libre dans les styles et les matériaux, il s'approprie le lieu, et il devient automatiquement parmi la population du centre ville de Constantine.

Afin de rester dans la scientificité, et ne pas donner des propos qui peuvent décrédibilisé ce point là de la gentrification ; nous nous contenterons de dire qu'il y a une catégorie sociale potentiellement aisée, qui veut s'approprier le centre ville de Constantine, et il s'agit des investisseurs commerçants, qui cherchent toutes occasions pour acheter et louer un local dans le centre ville particulièrement dans les rues commerçantes des grandes artères.

2.2.3. Sur le plan économique :

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

2. L'analogie : Bazarisation / Gentrification.

Il s'agit de comprendre l'apport des dynamiques aperçus aujourd'hui dans le centre ville de Constantine ,à l'histoire de la ville et sa vocation indétournable, et aux stratégies de financements des projets urbains pour la patrimonialisation du centre ville.

2.2.3.1. La fonction principale du centre ville de Constantine.

Constantine est une ville qui n'a jamais cessé d'être l'abri de la fonction commerciale, la fonction du centre urbain est complètement vouée à la ville marchande, depuis les plus lointaines périodes ; cette fonction a été renforcée par l'avènement de la Bazarisation ; cette fonction dans la période française marquée par les rues commerçantes (les avenues, et les percés dans le vieux tissus), mais elle n'a jamais été détournée.

La fonction principale dans le vieux centre urbain, est un point important pour assimiler quel type de gentrification, c'est-à-dire : entre un centre de fonction résidentielle, et un autre commercial, l'incorporation de nouvelles sphères universelles ne se fait pas de la même façon.

Il est donc à noter que malgré toutes les autres fonctions rajoutées au centre ville, tel que le Coudiat « centre administratif », le cœur de la ville de Constantine n'a pas pu être dévié de sa fonction ancrée, qui est celle de ville marchande.

2.2.3.2. Le capital rentrant au centre ville de Constantine ;

L'analyse des projets et études concernant le centre, et le patrimoine urbain de la ville de Constantine, ont démontré que le financement des projets était parmi les plus grands obstacles, qui confrontent leurs aboutissements. Les opérations de rénovations dans centre urbaine comme une ville de Constantine, ne peut qu'être budgétivore, et l'état ne pourrait pas assurer une telle charge ; d'un autre côté, la prospection dans les dynamiques du centre urbain de Constantine aujourd'hui, et l'étude d'un phénomène comme la « Bazarisation », malgré ses impact sur le cadre morphologique du centre de Constantine. Il occasionne une opportunité propice, si nous essayons de la voir, sous l'angle de ce qu'elle génère en matière de financements.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

2. L'analogie : Bazarisation / Gentrification.

2.2.3.3. Le retour vers le centre.

L'analyse des dynamiques existantes au centre de Constantine, doit se faire sous la lumière de ce qui se passe à l'échelle mondiale. Une vision macro est indispensable pour une compréhension exacte de toutes les facettes de la situation actuelle. La période postcoloniale avait encouragé les projets d'urbanisation. A cette époque la philosophie moderne régnait avec ses conceptions en plein expansion ; aujourd'hui partout au monde il y a un retour vers les centres anciens, pour une recherche d'identité et d'authenticité dans la construction, l'urbanisme et surtout dans sentiments d'appropriation de l'espace, tel que les notions de centralité, d'urbanité, et d'attachement aux origine. Le centre de Constantine n'a pas échappé à ce phénomène de retours en ville, même si la raison de la bazarisation est à caractère économique ; il faut admettre qu'elle s'inscrit dans cette ère globale d'ouverture et d'échange libre, mais aussi dans un intérêt pour le centre et le vieux tissu.

Conclusion :

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

2. L'analogie : Bazarisation / Gentrification.

L'analogie entre les principes de la gentrification et la situation de bazarisation du centre de Constantine nécessitait un tel chapitre, malgré un contexte totalement différent nous constatons des référents communs.

La mondialisation a fait basculé le monde dans un seul système ; bien que les contextes soient culturellement distincts ; la force du trafic économique et de la transmission des modes de vie imposent à la réflexion scientifique d'élargir son champ d'expérimentation et aussi celui d'interprétation des résultats. Les données dans ce chapitre s'inscrivent directement dans ce sceau.

La bazarisation comme phénomène étudié dans le centre de Constantine, correspond dans l'apparence à des référents accordés à la gentrification ; cette analogie démontre le potentiel existant pour le détournement de la situation de bazarisation vers une situation métrisée et profitable pour le patrimoine, dont l'idée s'appuie s'inspire de la politique urbaine de gentrification.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

2. L'analogie : bazarisation / gentrification

2. La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain :

Dans cette troisième partie, nous tenons à répondre à la grande question de cette recherche. Après avoir développé le concept de gentrification, et d'avoir analysé l'apport de la bazarisation à la patrimonialisation du centre ville de Constantine (notre cas d'étude), ainsi que d'avoir répondu à nos hypothèses secondaires, entre autres **que la bazarisation est un potentiel économique considérable pour le capital rentrant au centre**. Nous parvenons à la réflexion qui guide ce travail, autrement dit : Es ce que la gentrification autant que politique urbaine pourrait elle être une solution à la situation de la bazarisation du centre ville de Constantine , pourrait elle déclencher un processus de patrimonialisation , qui tire profit de la Bazarisation ? La gentrification pourrait elle détourner la situation actuelle de la bazarisation du centre ville de Constantine ? Si oui, quelles sont les conditions ?

Autrement dit :

- **La bazarisation est elle une situation retournable ? c'est-à-dire que la destinée vers laquelle se versent le centre et le patrimoine de Constantine, peut elle changer ? ou être détourné ?**
- **Peut-on dévier la réalité émanant de la bazarisation pour un autre devenir qui avantage le patrimoine du centre ville de Constantine ?**
- **La situation de la bazarisation, est elle réversible par une politique urbaine de gentrification ?**
- **Peut-on institutionnaliser le phénomène de bazarisation, afin que la patrimonialisation soit le devenir du centre ville, à travers une démarche de projet urbain ? Et la gentrification comme politique urbaine, est elle capable de jouer ce rôle de politique urbaine pour fournir la stratégie du projet urbain?**

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

2. L'analogie : bazarisation / gentrification

On arrive à la réflexion qui ravivait ce modeste travail de recherche, on l'occurrence **la prospection dans la possibilité de détourner une situation fortuite du cadre urbain du centre ville de Constantine en faveur d'un processus de patrimonialisation ; et donc trouver une alternative en matière de politique urbaine**, une action et une stratégie, qui s'appuie sur les potentialités existantes pour se proliférer, (c'est ce qui distingue la démarche du projet urbain) .

Sachant que la prospection dans les dynamiques présentes au centre ville de Constantine, est un travail qui demande de grands moyens : au minimum une équipe multidisciplinaire, et une volonté politique qui encadre l'étude en matière de temporalité; autant que chercheurs nous nous sommes appuyés sur un travail d'observation et de synthèse pour déceler la situation provoquée par la bazarisation , au détriment d'un cadre patrimonial qui continue à se dégrader et s'effacer.

Il s'agit d'assumer cette bazarisation, sur le plan économique , politique, social, et même culturel ; car il n'est plus question de tourner le dos à des réalités brûlantes , en continuant à lancer des opérations et des projets, sans recueillir les bienfaits d'une situation en progression.

Il est en droit de témoigner que sur le total des projets et études faits en faveur du centre ville de Constantine, et à l'avantage du patrimoine. Plusieurs expriment l'ambition de faire changer les mentalités bureaucratiques et de provoquer des réflexions nouvelles et contemporaines. Ainsi qu'une volonté de faire participer l'élite culturelle (scientifiques) pour l'élaboration de projets pour la préservation du cadre patrimonial ; malheureusement il reste des insuffisances , entre autres en matière de considération de la notion de temporalité, et particulièrement sur **l'idée de base (génératrice) d'une planification stratégique**, notre réflexion se verse directement dans ce sens, en ayant conscience que c'est la démarche du projet urbain qui devra être appropriée ; voilà dans ce qui suit l'explication de ces propos :

Dans la première partie de ce travail nous nous sommes penchés sur l'explication donnée à la GENTRIFICATION ; nous rappelons qu'elle est : une stratégie de réinvestissement des centres urbains par des couches plus aisées ; dans pas mal de pays elle est devenue « la politique urbaine », elle est la plus incitée pour la prise en charge du

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

2. L'analogie : bazarisation / gentrification

cadre patrimonial par l'acteur privé ; qui est le nouveau occupant de l'ancien tissu du centre ville.

Tenant compte des changements économique-sociaux-politiques qui définissent cette époque, en somme l'économie libérale et la mondialisation ; le patrimoine, les stratégies de projets, l'action des politiques urbaines n'échappent pas à cette logique de manœuvre ; c'est-à-dire que pour parvenir à atteindre des objectifs dans une quelconque planification stratégique, on est forcé de prendre ces paramètres en considération.

Sachant que la mondialisation est une politique globale , qui encadre aujourd'hui tous les domaines et s'entasse dans toutes les situations ; c'est une : « *Economie internationalisation de l'ensemble des facteurs économiques, financiers et commerciaux ; ex : la mondialisation de l'économie et des marchés* »¹ ; et donc la nécessité des investissement privés , est plus qu'une revendication , c'est un commandement pour la pérennité du patrimoine.

La gentrification telle que l'on a détaillé dans la première partie de ce travail, satisfait cette idée de base, en l'occurrence l'investissement privé pour assurer la pérennité du patrimoine urbain ; mais avant de répondre directement si elle peut être comprise dans notre cas d'étude, nous devons faire une comparaison pour démontrer les similitudes et la correspondance avec la bazarisation du centre ville de Constantine.

¹ Encyclopédie Encarta 2009. 1993-2008 Microsoft Corporation le 01/02 / 2011 à 15H00.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

2. L'analogie : bazarisation / gentrification

2. La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain :

Dans cette troisième partie, nous tenons à répondre à la grande question de cette recherche. Après avoir développé le concept de gentrification, et d'avoir analysé l'apport de la bazarisation à la patrimonialisation du centre ville de Constantine (notre cas d'étude), ainsi que d'avoir répondu à nos hypothèses secondaires, entre autres **que la bazarisation est un potentiel économique considérable pour le capital rentrant au centre**. Nous parvenons à la réflexion qui guide ce travail, autrement dit : Es ce que la gentrification autant que politique urbaine pourrait elle être une solution à la situation de la bazarisation du centre ville de Constantine , pourrait elle déclencher un processus de patrimonialisation , qui tire profit de la Bazarisation ? La gentrification pourrait elle détourner la situation actuelle de la bazarisation du centre ville de Constantine ? Si oui, quelles sont les conditions ?

Autrement dit :

- **La bazarisation est elle une situation retournable ? c'est-à-dire que la destinée vers laquelle se versent le centre et le patrimoine de Constantine, peut elle changer ? ou être détourné ?**
- **Peut-on dévier la réalité émanant de la bazarisation pour un autre devenir qui avantage le patrimoine du centre ville de Constantine ?**
- **La situation de la bazarisation, est elle réversible par une politique urbaine de gentrification ?**
- **Peut-on institutionnaliser le phénomène de bazarisation, afin que la patrimonialisation soit le devenir du centre ville, à travers une démarche de projet urbain ? Et la gentrification comme politique urbaine, est elle capable de jouer ce rôle de politique urbaine pour fournir la stratégie du projet urbain?**

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

2. L'analogie : bazarisation / gentrification

On arrive à la réflexion qui ravivait ce modeste travail de recherche, on l'occurrence **la prospection dans la possibilité de détourner une situation fortuite du cadre urbain du centre ville de Constantine en faveur d'un processus de patrimonialisation ; et donc trouver une alternative en matière de politique urbaine**, une action et une stratégie, qui s'appuie sur les potentialités existantes pour se proliférer, (c'est ce qui distingue la démarche du projet urbain) .

Sachant que la prospection dans les dynamiques présentes au centre ville de Constantine, est un travail qui demande de grands moyens : au minimum une équipe multidisciplinaire, et une volonté politique qui encadre l'étude en matière de temporalité; autant que chercheurs nous nous sommes appuyés sur un travail d'observation et de synthèse pour déceler la situation provoquée par la bazarisation , au détriment d'un cadre patrimonial qui continue à se dégrader et s'effacer.

Il s'agit d'assumer cette bazarisation, sur le plan économique , politique, social, et même culturel ; car il n'est plus question de tourner le dos à des réalités brûlantes , en continuant à lancer des opérations et des projets, sans recueillir les bienfaits d'une situation en progression.

Il est en droit de témoigner que sur le total des projets et études faits en faveur du centre ville de Constantine, et à l'avantage du patrimoine. Plusieurs expriment l'ambition de faire changer les mentalités bureaucratiques et de provoquer des réflexions nouvelles et contemporaines. Ainsi qu'une volonté de faire participer l'élite culturelle (scientifiques) pour l'élaboration de projets pour la préservation du cadre patrimonial ; malheureusement il reste des insuffisances , entre autres en matière de considération de la notion de temporalité, et particulièrement sur **l'idée de base (génératrice) d'une planification stratégique**, notre réflexion se verse directement dans ce sens, en ayant conscience que c'est la démarche du projet urbain qui devra être appropriée ; voilà dans ce qui suit l'explication de ces propos :

Dans la première partie de ce travail nous nous sommes penchés sur l'explication donnée à la GENTRIFICATION ; nous rappelons qu'elle est : une stratégie de réinvestissement des centres urbains par des couches plus aisées ; dans pas mal de pays elle est devenue « la politique urbaine », elle est la plus incitée pour la prise en charge du

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

2. L'analogie : bazarisation / gentrification

cadre patrimonial par l'acteur privé ; qui est le nouveau occupant de l'ancien tissu du centre ville.

Tenant compte des changements économique-sociaux-politiques qui définissent cette époque, en somme l'économie libérale et la mondialisation ; le patrimoine, les stratégies de projets, l'action des politiques urbaines n'échappent pas à cette logique de manœuvre ; c'est-à-dire que pour parvenir à atteindre des objectifs dans une quelconque planification stratégique, on est forcé de prendre ces paramètres en considération.

Sachant que la mondialisation est une politique globale , qui encadre aujourd'hui tous les domaines et s'entasse dans toutes les situations ; c'est une : « *Economie internationalisation de l'ensemble des facteurs économiques, financiers et commerciaux ; ex : la mondialisation de l'économie et des marchés* »¹ ; et donc la nécessité des investissement privés , est plus qu'une revendication , c'est un commandement pour la pérennité du patrimoine.

La gentrification telle que l'on a détaillé dans la première partie de ce travail, satisfait cette idée de base, en l'occurrence l'investissement privé pour assurer la pérennité du patrimoine urbain ; mais avant de répondre directement si elle peut être comprise dans notre cas d'étude, nous devons faire une comparaison pour démontrer les similitudes et la correspondance avec la bazarisation du centre ville de Constantine.

¹ Encyclopédie Encarta 2009. 1993-2008 Microsoft Corporation le 01/02 / 2011 à 15H00.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la Bazardisation en faveur du patrimoine, a travers une démarche de projet urbain.

2. L'analogie : Bazardisation / Gentrification.

<p>Détermination des Critères et éléments pour une analogie de la situation de Constantine avec la gentrification</p>	<p>Le rang gap</p>	<p>La politique urbaine de Gentrification</p>	<p>Cas d'étude le centre urbain de la ville de Constantine.</p>	<p>Synthèse /Commentaire</p>
	<p>Le volet politique.</p>	<p>Neil Smith : Les centres anciens sont automatiquement réinvestis, après avoir été désinvestis c'est une systématisation.</p> <p>Les stratégies modernes et contemporaines s'appuient sur des réalités et des dynamiques spontanées.</p>	<p>Le centre urbain de Constantine a toujours été convoité de population ; mais l'avènement de Bazardisation là sur-congestionné.</p> <p>Les études et les projets en cours actuellement, veulent s'insérer dans la planification stratégique, on cite le PPMSSVSS, il rejette la planification classique.</p>	<p>Il n'y a pas eu forcément de rang gap, mais dans ce contexte il y a eu un investissement important.</p> <p>Donc il y a un cadre propice, sur le plan <u>juridique</u> et <u>politique</u>, dont on peut saisir, pour manœuvrer stratégiquement en matière de ressources financières, pour les opérations par la suite.</p>

Tableau N° 06: L'analogie entre la situation de bazardisation du centre ville de Constantine et la politique urbaine de gentrification par rapport au volet politique.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la Bazardisation en faveur du patrimoine, a travers une démarche de projet urbain.

2. L'analogie : Bazardisation / Gentrification.

Détermination des Critères et éléments pour une analogie de la situation de Constantine avec la gentrification	La politique urbaine de Gentrification	Cas d'étude le centre urbain de la ville de Constantine.	Synthèse /Commentaire
Le volet social.	La réappropriation du lieu	Les nouveaux occupants des Bazars, modernisent et investissent pour leurs locaux, il y a un véritable capital déboursé pour le cadre physique.	L'embellissement des locaux dans le centre ville se fait par le <u>financement des barons de la bazardisation</u> , mais sans aucun cahier de référents ou bureau qualifié qui s'ou charge.
	Le changement de la population	Les couches sociales aisées s'approprient le cadre ancien, et les anciens habitants sont marginalisés et quittent le lieu.	Il n y a pas une enquête qui prouve le changement de la population du centre, mais on affirme : il y a ceux qui veulent venir et ils sont potentiellement aisés .

Tableau N°07 : L'analogie entre la situation da bazardisation du centre ville de Constantine et la politique urbaine de gentrification par rapport au volet social.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la Bazardisation en faveur du patrimoine, a travers une démarche de projet urbain.

2. L'analogie : Bazardisation / Gentrification.

Détermination des Critères et éléments pour une analogie de la situation de Constantine avec la gentrification	La politique urbaine de Gentrification	Cas d'étude le centre urbain de la ville de Constantine.	Synthèse /Commentaire
Le volet économique	<p>La fonction principale du centre</p>	<p>Prend un nouveau élan, change, par fois un nouveau style qui va avec la catégorie sociale installée.</p>	<p>Ville commerciale depuis l'occupation de son territoire ; l'avènement du phénomène de Bazardisation a accentué cette fonction principale de la ville.</p>
	<p>Le mouvement du capital</p>	<p>Les pouvoirs publics utilisent les fonds des nouveaux occupants, pour se décharger partiellement de la rénovation du cadre ancien dégradé.</p>	<p>La Bazardisation a engendré un capital très important , rentrant au centre ville , ceci est déduit par la somme des charges dépensées par l'occupant du bazar pour le local et pour les services des fiscs ; donc oui il y a beaucoup de financements qui coule de cette bazardisation.</p>
<p>La fonction commerciale de la ville et du centre ville n'a pas changé, elle est tellement ancrée dans les traits d'identité de Constantine que la Bazardisation n'a fait que la renforcer.</p>		<p>La Question principale a la quelle nous arriverons, et qui nous préoccupé : Comment tirer profit de ces financements pour une patrimonialisation du centre ville de Constantine, en détournant la situation fortuite de Bazardisation au service du patrimoine ?</p>	

Tableau N° 08: L'analogie entre la situation da bazardisation du centre ville de Constantine et la politique urbaine de gentrification par rapport au volet économique

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, a travers une démarche de projet urbain.

3. Les appuis d'une politique urbaine de Gentrification.

3. Les appuis d'une politique urbaine de Gentrification :

Pour qu'on puisse parler de gentrification dans notre cas d'étude « centre ville de Constantine » ; il est d'abord capital de voir les conditions indispensables pour appuyer cette politique urbaine.

Le premier chapitre développe la gentrification avec plus de détails ; ce dernier l'explique par son évolution, par ses apports à différentes disciplines, ainsi que par sa stratégie de politique urbaine. Cependant dans ce chapitre on essaye de mettre en exergue une synthèse qui résume les supports indétournables d'une politique urbaine de Gentrification, afin de pouvoir explorer cette doctrine pour l'enjeu patrimonial dans le cas du centre ville de Constantine.

Les points d'appuis d'une politique urbaine de gentrification, voir (schéma N°) sont entre autres :

1.1. L'existence d'endroit gentrifiable.

L'endroit gentrifiable est l'ensemble d'un centre ancien ayant besoin d'être redynamisé, ou un quartier ancien dégradé, qui présente un potentiel de référents patrimoniaux de bagage authentique, ou ayant un emplacement stratégique dans la hiérarchie urbaine ; ce qui lui donne un intérêt spécifique que le reste des espaces de la ville aux yeux des investisseurs privés. Pour être réapproprié, réhabilité, redéveloppé et ravivé.

1.2. L'existence d'une catégorie de gentrificateurs potentiels.

Les exemples traités dans la première partie de ce travail, ainsi que la définition donnée aux gentrificateurs ; nous indique davantage sur cette politique, qui n'aura jamais pu voir le jour, s'il n'y avait pas ces individus potentiellement aisés voulant investir dans les vieux centres. Si l'on revoit cas par cas tous les gentrificateurs dans le monde entier, nous verrons que le niveau instructif et le mode culturel de ces derniers est « distinct », et même totalement dissemblable selon le contexte qui l'abrite ; mais nous apercevons qu'il y a un

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, a travers une démarche de projet urbain.

3. Les appuis d'une politique urbaine de Gentrification.

grand point commun entre ces groupe sociaux : c'est **de porter un intérêt crucial pour le vieux bâti du centre ancien.**

Cet intérêt des gentrificateurs envers le centre ancien dégradé a plusieurs fins, chaque groupe de gentrificateurs dans un coin du globe est défini par la culture et le système local existant :

- ❖ entre l'ascension d'un groupe dans l'échelle sociale comme en Angleterre ;
- ❖ ou des salariés de la société de service, et d'hyper cadres de la mondialisation, comme le nord d'Amérique, ceux voulant être tout près du centre pour gagner le temps et l'argent ;
- ❖ jusqu'aux élites urbaines circulantes et globalisées, comme partout en Europe ;
- ❖ arrivant aux barons de l'importation dans les pays du tiers monde, qui remplissent leurs moulins par l'hyper commercialisation dans les centres anciens : lieux où se concentre le flux de population dans une société de consommation ;

Cette diversification dans l'objectif qui a poussé les « gentrificateurs » à venir / revenir au centre, est à l'origine de la différenciation dans la forme de l'appropriation des lieux. Mais il reste commun par tout au monde que ces gentrificateurs, ont un capital et ils sont prêts à le déboursier pour s'approprier le vieux bâti, et **c'est cette catégorie qui exprime l'existence de gentrificateurs potentiels** : une catégorie sociale qui a un capital dont elle peut être incité à le déboursier pour le cadre du patrimoine en situation dégradée.

1.3. Le cadre juridique et administratif adéquat pour appuyer une politique urbaine de Gentrification.

Une politique de gentrification ne peut réussir et être adoptée pour favoriser la réhabilitation d'un quartier ou d'un centre ancien, que si l'acteur politique soit conscient et admet les portées d'un tel investissement. C'est-à-dire que même si la prise en charge du cadre patrimonial par l'acteur privé, implique des enjeux et des objectifs imposés par ce dernier, le politique devra jouer le rôle de médiateur régulateur, pour concilier entre les appétences des investisseurs, et les désirs des habitants, tout en visant la préservation du patrimoine.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, a travers une démarche de projet urbain.

3. Les appuis d'une politique urbaine de Gentrification.

Ceci se fait par l'imposition des quelques règles administratives, encadré juridiquement par des décrets et des lois. Toute la stratégie de gentrification s'appuie sur le cahier de charges ; et administrativement sur des règles à suivre pour concilier les souhaits des gentrificateurs, et la patrimonialisation.

Toutefois, cette politique urbaine suscite une bonne connaissance du patrimoine urbain, c'est-à-dire la possession d'un registre de référents clair et préétabli du cadre dont il s'agit, pour donner à l'entreprise de réhabilitation, un champ ouvert mais organisé pour la patrimonialisation ; ainsi que de faciliter la tâche à l'investisseur pour atteindre le niveau de confort qu'il cherche en minimum de temps.

L'importance d'obtention d'un cadre juridique et administratif adéquat pour appuyer la gentrification, correspond à l'ensemble des lois, des textes juridiques qui régularisent les actions d'investissement, de sorte à ne pas effacer l'identité urbaine par l'intervention privée ; au contraire d'une manière stratégique :

- Favoriser l'investissement privé ; en facilitant l'admission des dossiers, et en régularisant le statut de l'investisseur.
- Définir les cahiers de charges à suivre dans les opérations de réhabilitation.
- Régulariser le statut du secteur sauvegardé, le classer, et définir le registre des référents qui le caractérisent.
- Avoir des bureaux d'étude qualifiés pour contrôler les opérations.
- Avoir une bonne estimation de la notion de temporalité, c'est-à-dire : comprendre la logique d'évolution d'une démarche de projet urbain d'un côté, et avoir un bon gestionnaire des actions d'un autre côté.
- Comprendre l'importance d'un tel investissement pour une mise au point d'un processus de patrimonialisation.

L'ensemble des textes et des décrets, c'est-à-dire ce qui constitue le cadre juridique et administratif adéquat pour appuyer une politique urbaine de gentrification, ne peut être convenable que si tous les points cités ci-dessus seront pris en considération.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, a travers une démarche de projet urbain.

3. Les appuis d'une politique urbaine de Gentrification.

1.4. La présence d'un mouvement de capital.

Pour appuyer une politique urbaine de gentrification, il est primordial de savoir est-ce que le tissu (qu'il soit un quartier dégradé ou le vieux centre) représente des indices ou des éléments qui nous laissent comprendre qu'il y a une idée ou volonté de réinvestir cet espace ; ceci s'aperçoit prioritairement au niveau du cadre physique du quartier étudié, c'est-à-dire s'il y a des changements remarquables ; réhabilitation, modernisation, rénovation...etc.

Mais aussi dans la gestion fiscale, et l'évolution du prix de l'immobilier en place. Car dans quelque cas la catégorie des gentrificateurs n'est pas celle qui vient en premier dans le processus de changement. Il y a des exemples, comme la réalisation d'un grand projet urbain, donnant l'exemple de Bilbao en Espagne, c'est après la réussite apportée par l'attraction du projet du musée Guouggein Heim, que l'intérêt s'est vu pour le réinvestissement de tous les quartiers voisins, par des catégories nouvelles qui cherchent le prestige de vivre dans un endroit à renommée internationale.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, a travers une démarche de projet urbain.

3. Les appuis d'une politique urbaine de Gentrification.

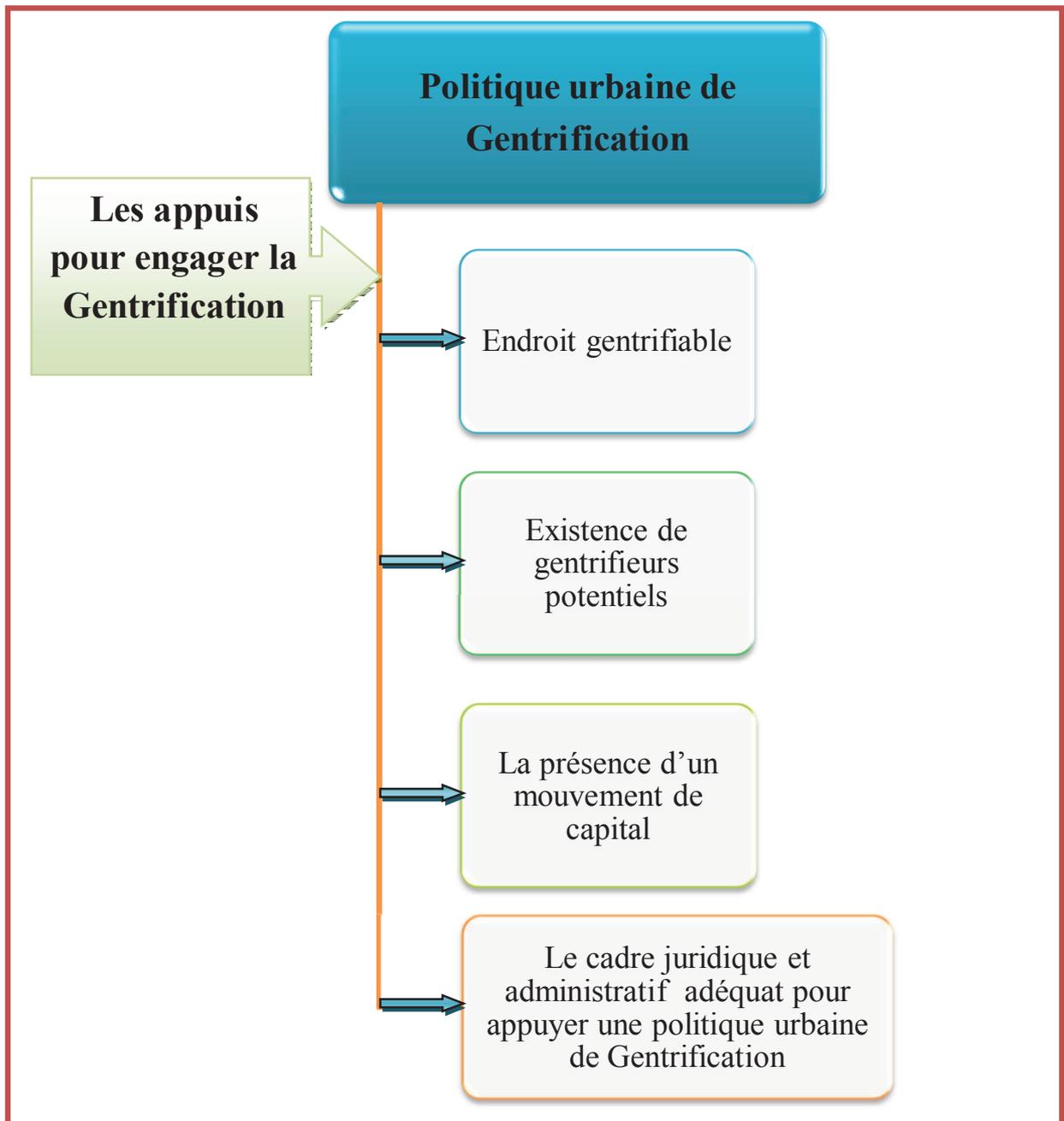


Schéma N° 15: **Les conditions obligatoires pour une mise en œuvre de politique urbaine de gentrification**

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

4. Le projet urbain de patrimonialisation.

4. Le projet urbain de patrimonialisation

1.1. Les conditions requises pour engager la démarche du projet urbain.

Ce chapitre vient pour essayer de dessiner une œuvre de mise en scène du projet urbain, dérivé de cet état futur recherché par l'adoption du concept de Gentrification. Ainsi, nous allons vérifier en premier lieu les conditions requises pour engager la démarche du projet urbain :

les conditions requises pour engager la démarche	Cas du centre ville de Constantine	Synthèses
La présence d'un initiateur porteur d'une intention urbaine.	Le wali veut la modernisation de la métropole Constantine.	Condition vérifié +
Les conditions d'existence d'un projet urbain et des acteurs potentiels.	Il ya des financements « mouvement de capital »qui peuvent constituer une convergence d'intérêt public	Condition vérifié +
La présence d'éléments moteurs.	L'existence dynamique engendrait par la bazarisation	Condition vérifié +

Tableau N° 09 : **Les conditions obligatoires pour engager la démarche du projet urbain le cas du centre ville de Constantine.**

L'ordonnancement du projet selon le choix du dispositif global :

Il faut essayer de dégager et de définir le dispositif et le processus d'élaboration du projet. Ces conditions doivent être axées et validées par l'instance décisionnelle :

- Définir l'idée profonde de la stratégie du projet avec le profil de l'équipe du projet, le processus de concertation avec les acteurs.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

4. Le projet urbain de patrimonialisation.

- cahier des charges d'objectifs ; commande sociale ;
- Définir la nature du contenu à établir.

	Cas du centre ville de Constantine	Synthèse
commande sociale	<ul style="list-style-type: none"> • Il y a une réception sociale positive de la bazarisation. • Une société qui tend vers la consommation. 	<p>Il y a un état des lieux adéquat pour engager le P.U :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ des dynamiques urbaines ✓ des bases financière importantes.
Cahier des charges d'objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Faire infléchir la bazarisation en faveur d'un investissement de qualité, vers une gentrification. <ol style="list-style-type: none"> 1. Patrimonialisation du centre ville de Constantine. 2. Désengager les pouvoirs publics du financement du cadre à préserver. 3. Déclencher un processus de revalorisation et de qualification urbaine au centre ville de Constantine. 	<p>Ce sont des objectifs abordables, car tous les acteurs et agents économiques et les autres concernés sont existants :</p> <p>Il y a une convergence d'un intérêt public :</p> <p>dans le <u>retournement de la situation de bazarisation vers une gentrification contrôlée.</u></p>

Tableau N° 10 : **Eclaircissement des conditions obligatoires pour engager la démarche du projet urbain le cas du centre ville de Constantine.**

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

4. Le projet urbain de patrimonialisation.

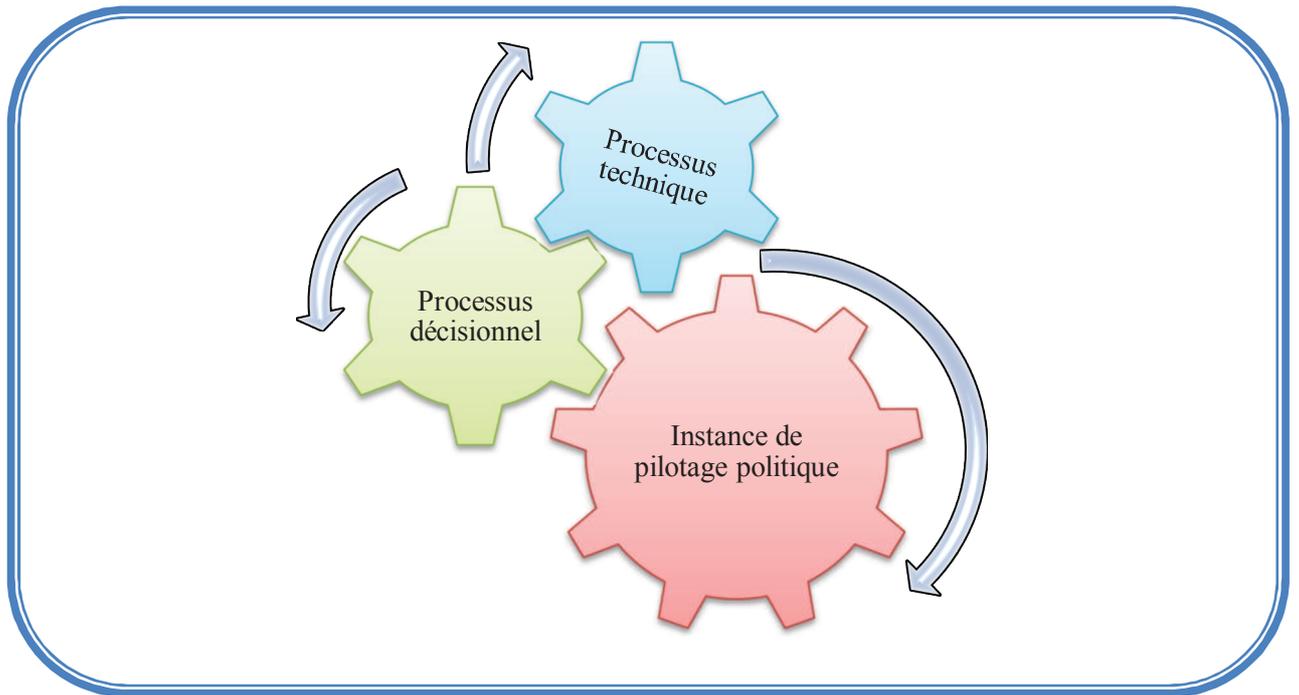


Schéma N° 13: L'instance de pilotage politique s'articule entre le processus décisionnel et le processus technique

Mettre en place tous les éléments du dispositif retenu piloté par : L'instance de pilotage politique, qui articule entre le processus décisionnel et entre le processus technique ; le projet doit être attaché à une maîtrise d'ouvrage, et tout rentre dans le management de la conception

1.2. La mise en scène du projet urbain.

L'état de dégradation continu du centre de Constantine, nécessite une réflexion délicate pour un détournement de ce déclin ; mais avant d'introduire l'idée s'inspirant de gentrification, on a préféré dessiné une structure préalable de mise en scène de projet urbain. Voir (Planche N° 25)

Le projet urbain comme démarche stratégique offre des manœuvres intelligentes pour l'atteinte des objectifs ; il s'agit d'un ensemble d'éléments à considérer, une sorte de structure intellectuelle préconçue pour assimiler le projet urbain de patrimonialisation plus loin.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

4. Le projet urbain de patrimonialisation.

1.3. Mettre en scène le projet urbain de patrimonialisation, dans le cas du centre de la ville de Constantine, par une stratégie de gentrification.

La notion de projet urbain est une **révolution**, elle est novatrice en matière de **démarche, et de processus stratégique**, elle accompagne les mutations dans les villes ; le projet urbain ne vise pas la production finale ; son élaboration cherche l'harmonie dans les articulations « points de passage »¹, l'intégration du projet social, et la durabilité dans les territoires.

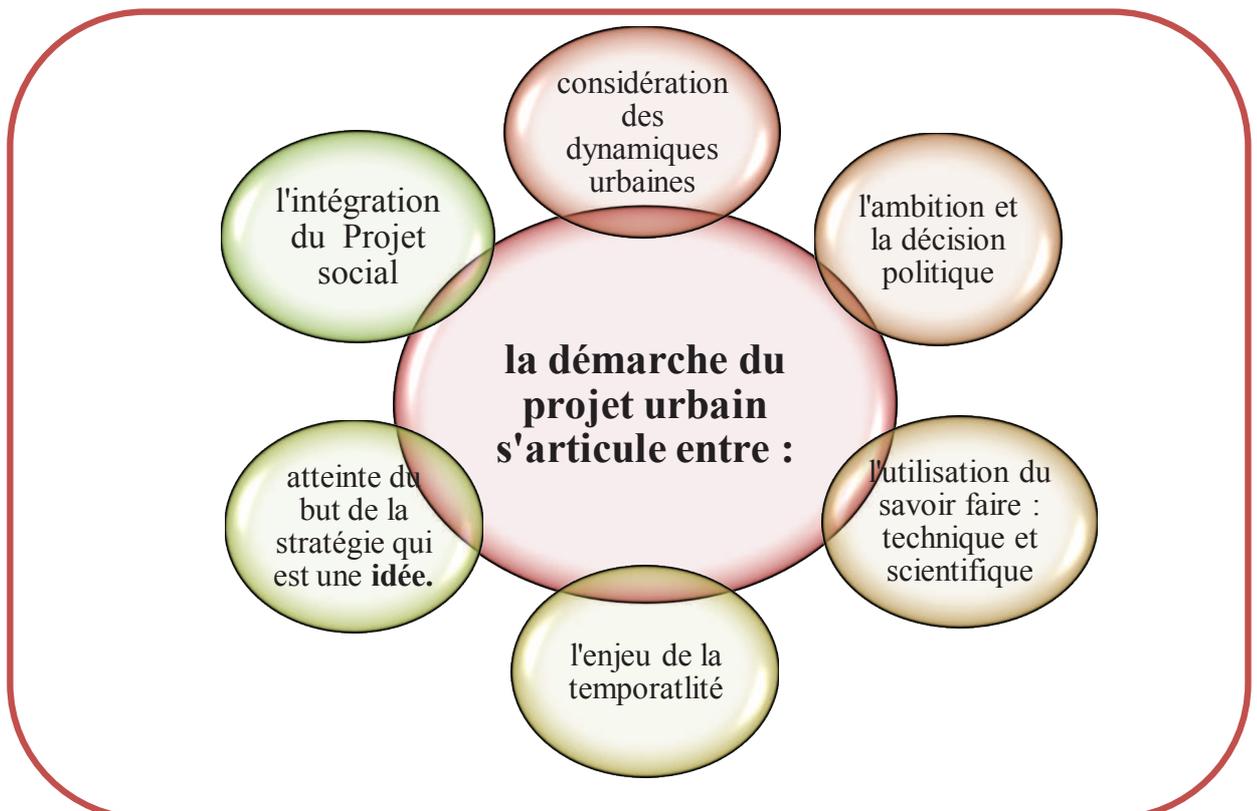


Schéma 14 : la **démarche du projet urbain est notion de convergence de tous les préceptes.**

Néanmoins, la démarche du projet urbain s'inscrit dans des finalités, ou plutôt des logiques d'intervention afin de guider la démarche dans un **raisonnement consensuel** ; il accorde les ambitions scientifiques avec les réalités existantes pour fabriquer avec le temps un futur meilleur.

¹ Voir la première partie gentrification et projet urbain.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

4. Le projet urbain de patrimonialisation.

« Le projet urbain s'inscrit tout d'abord dans un horizon de temps et se doit de ce seul fait **d'anticiper** et de permettre des évolutions de toutes natures pour être en phase avec la réalité future »². voire (schéma N°14). Le génie de la démarche réside dans l'idée génératrice « bâtisseuse » du départ pour l'élaboration du projet ou celle qui fonde **l'intention urbaine** ; autour de la quelle gravite l'ensemble des mécanismes dans tous les systèmes d'enchaînement de la démarche du projet urbain. Dans le cas de cette étude , l'hypothèse de recherche est de proposer **la gentrification** qui est une conception institutionnalisée dans le domaine des politiques urbaines, comme idée de base de mise en œuvre d'un projet urbain ; elle pourrait prendre en charge le financement du cadre patrimonial et central de la ville de Constantine, sous réserve de quelques conditions, nous les détaillerons plus loin.

Les catégories d'acteurs intervenants	L'identification des acteurs par leurs rôles et leurs statuts.
Instance de pilotage technique	Assure le management technique
L'équipe de conception et son manager	Maitre d'œuvre intégré.
Instance d'associations et de concertation	Pour assurer la médiation entre le processus technique et les différents acteurs
Les autres catégories d'acteurs	Ceux organisés en groupes : <ul style="list-style-type: none">• Agents fonciers.• L'opérateur immobilier
Les agents économiques	Ceux responsables de la charge financière
L'initiateur	La collectivité L'élú : wali ; ou un acteur public

Tableau N° 11: **les acteurs intervenants pour faire émerger le dispositif adéquat.**

❖ **Les principes de base :**

Les principes de base pour mettre en scène le projet urbain selon les normes et les études déjà établies, si l'on s'appuie sur « la mise en scène du projet urbain de Alain AVITABIL »comme référence³ , voilà la liste élargie de la chaine d'acteurs.

➤ Les décideurs.

² La mise en scène du projet urbain pour une structuration des démarches, Alain Avitabile, 2005, l'Harmattan villes et entreprises, p 94.

³ Ibid.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

4. Le projet urbain de patrimonialisation.

- Les professionnels
- Les agents économiques
- La société civile.

En réalité quant on établie le schéma primaire pour le projet de patrimonialisation, nous constaterons la complexité du projet. Pour cette raison nous avons choisi de mettre une structure au préalable, pour introduire la stratégie de gentrification pour le projet de patrimonialisation du centre ville de Constantine ; voir (Planche N° 26)

En conséquence une véritable mise en scène de projet urbain, c'est-à-dire la mise en œuvre du dispositif adéquat, peut faire l'objet d'autres études, ou le temps et l'effort sont consacrés à ce point là, vu la technicité et la complexité du projet.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, à travers une démarche de projet urbain.

4. Le projet urbain de patrimonialisation.

Conclusion*

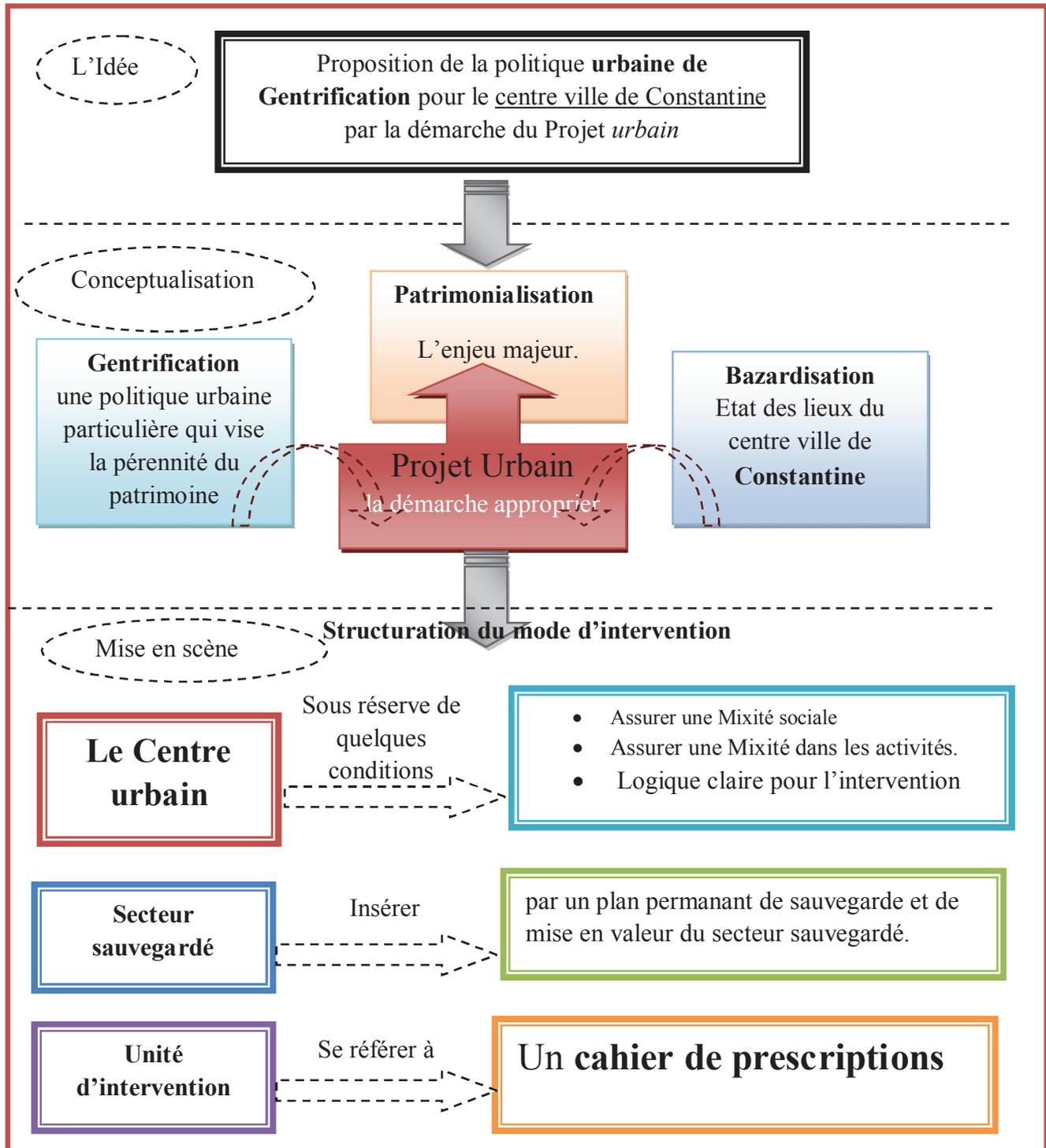
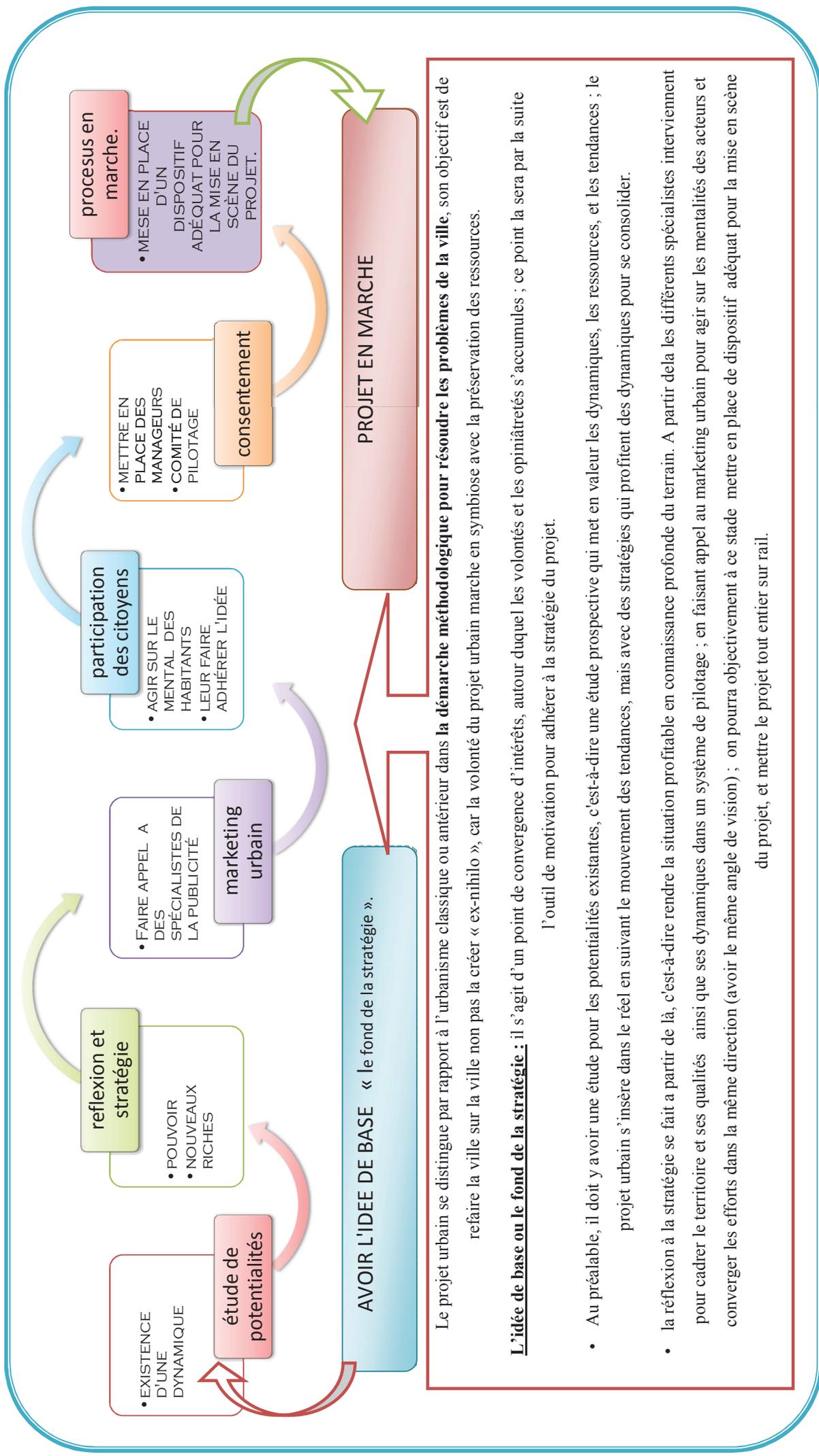


Schéma N°16 : Récapitulatif du travail de recherche. De l'idée initiale à sa mise en scène.

Troisième partie :

La gentrification une solution, pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, a travers une démarche de projet urbain.

4. Le projet urbain : la démarche à suivre pour le retournement de la situation de la bazarisation dans le centre ville de Constantine ,vers une politique stratégique de gentrification.



Conclusion générale :

Dans une recherche scientifique, le chercheur est un voyageur pris dans une aventure interminable dans l'acquisition des connaissances. Cette initiation à la recherche nous a appris tant sur la patience et la curiosité.

Le progrès est le but de la science, les disciplines se multiplient et se génèrent au service de l'homme. Ce dernier n'est pas séparé de son milieu (la société et l'espace) ; cependant cette relation se complique davantage. Mais l'ambition de la science n'arrête pas de viser le bien-être de ce dernier. Il y a donc refuge dans le savoir et la connaissance pour acquérir une sagesse et résoudre les problèmes qui lui font obstacles afin d'assurer sa pérennité dans son territoire.

L'universalisation accélérée et les échanges libres, ainsi que la multiplication des réseaux de communication ont fait élargir l'environnement de l'homme aux limites du monde. Pour les nouvelles politiques et les nouveaux modes de vie, la ville est devenue une unité théâtrale pour des mises en scène spectaculaires. D'ailleurs l'ouvrage de « *retour en ville* », annonce que les couches sociales ont tendance à se mondialiser, puisque on y trouve des référents communs partout au monde.

Incontestablement, les problèmes de **durabilité** dans les territoires sont au centre des problématiques du monde, la tendance actuellement tend vers la protection des ressources (humaines et naturelles) appelée « développement durable ». Dès lors que les expériences réussissent dans un coin du monde, elles deviennent un savoir exportable par tout ailleurs.

La gentrification s'inscrit directement dans ce sceau.

La gentrification est aujourd'hui une politique urbaine. Les acceptations dont elle disposait dans ses débuts avec Ruth Glass, ont bien évolué : actuellement elle correspond à une doctrine adoptée pour agir sur les anciens tissus. En plus qu'elle s'impose comme matière de réflexions dans les politiques urbaines, elle appuie les stratégies de financiarisation des opérations pour le renouveau et la conservation du patrimoine urbain.

Sachant que de nos jours les questions d'identité se révèlent comme des ressources décisives pour les mises en œuvre de stratégies globales dans les différents domaines, le

patrimoine urbain cristallise l'identité du territoire, il est sa mémoire. La société y puise ses ressources, ses forces pour son unité et le fructifie en tant qu'héritage à retransmettre aux générations futures.

Préserver le patrimoine, c'est aller en symbiose avec le développement durable et avec les stratégies fertiles.

Autrement dit, la gentrification est une politique qui enveloppe entre autres **la mise en forme d'une stratégie pour le patrimoine urbain**, essentiellement pour sa **prise en charge financière, pour le présent et pour l'avenir**. Elle s'annonce comme une alternative positive pour le devenir du patrimoine.

Le patrimoine actuellement est une ressource incommensurable. Le monde entier y trouve et en tire un grand profit sur tous les plans (social, économique, politique...).

Comment peut-on être intégré à l'universalisation si l'on ne connaît pas « notre identité » nous-mêmes ?

Ceci s'étale sur toutes les échelles et concerne l'ensemble des domaines, particulièrement le **patrimoine urbain** qui recèle l'identité, à travers son histoire, son territoire et les modes de vie qui le spécifient, mais aussi un registre architectural original.

D'un autre côté, le projet urbain qu'on considère comme démarche est un aboutissement venu dans l'évolution des idées ayant trait à l'urbanisme et aux méthodes d'agir sur la ville. Cependant aller vers le progrès, serait infructueux si on ne maîtrise pas le **contexte culturel dans le quel on s'y trouve ; ainsi que l'identité des lieux et les potentialités disponibles dans différents domaines**.

Le raisonnement du projet urbain incite à avoir le regard méticuleux sur les réalités du cadre sur lequel on intervient. Ces réalités concernent l'ensemble des propriétés, les ressources humaines et naturelles, ainsi que les dynamiques à activer. Sa marche ne peut s'accomplir sans cette conscience et cette inscription dans l'existant pour conduire et tracer les cheminements vers le futur.

Conjointement, le projet urbain depuis quelques décennies est emblématique, il est sujet de recherche et domaine de prospection, car sa globalité, ainsi que l'ouverture de la démarche

et son irréversibilité dans l'action selon le contexte, infligent une ombre d'ambiguïté quant il s'agit de son application. Mais c'est aussi tout le génie de la méthode, puisque par ces qualifications, elle impose une continuelle remise en cause qui ambitionne l'atteinte le plus haut niveau en matière d'harmonie et de consonance.

Toutefois, ces difficultés concernent la collecte des financements au long et au court terme pour **les actions sur le terrain ; particulièrement quant il s'agit des projets urbains dans les vieux tissus, les opérations de rénovations (Réhabilitation, Restauration, Reconstruction...)**. En effet les opérations sur le patrimoine sont « budgétivores », d'un autre côté, l'investisseur privé impose ses conditions et que le projet urbain rediscuté et négocié avec l'ensemble des acteurs concernés (public, privé, utilisateurs...).

Autrement dit le projet urbain **s'intéresse essentiellement aux stratégies qui visent le progrès durable et impliquent également un financement durable dans la prise en charge des tissus anciens. Le projet urbain veut conserver au mieux le patrimoine urbain et durablement.**

Le patrimoine urbain est considéré comme une ressource de haute importance. De nos jours, son exploitation appelle des financements en mesure de prendre en charge tout un pays. Les modes d'exploitation sont devenus l'idée de base pour mettre en place des politiques fertiles. (Par exemple : le tourisme qui nécessite la construction d'un cadre authentique en général et le tourisme culturel qui va jusqu'aux préservations des mœurs, et l'ensemble des traditions). Le patrimoine urbain n'est plus orienté vers une muséification improductive. Tous les efforts et les ressources sont rendues disponibles pour le maintenir en vie. L'attractivité des capitaux en est la mesure majeure, bien sûr dans un ordre où la concertation et l'implication des principaux acteurs (groupes sociaux, associations, gestionnaires...). En définitif, **sa pérennité passe par l' « investissement », pour le rendre rentable et solvable. Cet ensemble définit la patrimonialisation.**

Sachant que, la patrimonialisation est un enjeu qui suscite de son côté des polémiques entre autres :

- Entre ceux qui ne voient dans le processus de patrimonialisation que la posture politique qui s'associe à l'investisseur privé, recueillant des financements, qualifié

d'opérations de profitabilité, sans une sincère conscience pour une perpétuité du patrimoine;

→ Et les autres qui affirment que la patrimonialisation devient un des facteurs des plus essentiels pour appuyer le développement socio- urbain et procurer des atouts à l'économie urbaine et donc du développement local ;

Puisque le constat se résume à considérer que le patrimoine est continuellement en dégradation progressive et la muséification a déjà prouvé son inefficacité, dans un monde en gestation rapide.

Bref, notre position par rapport à cette situation s'oriente naturellement vers la patrimonialisation, car il faut admettre que le patrimoine urbain avec l'époque dite moderne a été foudroyé, puisque les habitants quittent leurs noyaux urbains (centres anciens) pour s'approprier les nouveaux immeubles « *des barres en béton* » de la nouvelle mode. C'était une époque où on a cru que tout est réalisable car il n'y avait pas de crise économique.

Petit à petit les tissus anciens auparavant lieux de **centralité**, d'**urbanité**, de **sociabilité**, et de **prestige** sont devenus, les espaces les plus pollués, dégradés, délaissés et habités par les couches sociales marginalisées, désocialisées, inférieures ou immigrées) qui ignorent tout sur la valeur de ce patrimoine.

Il n'y a que l'expérience par le vécu et le temps qui ont mis à nu les limites d'une telle réflexion et de tels agissements de la part des modernistes progressistes. Plus tard à partir des années 1980 plusieurs études se sont reversées dans les thèmes de centralité, d'identité, de patrimoine et de planification stratégique, les résultats (social- politique- économique) de l'expérience moderne. L'universalisation accélérée qui a suivi et le libéralisme régnant, ont valorisé d'une manière spectaculaire les anciens centres (vieux tissus), c'est alors que les regards se sont tournés vers **les retours** en ville.

Le projet urbain s'appuie sur ces événements. C'est une démarche globale en même temps opérationnelle favorisant les modes démocratiques et la concertation. Après l'urbanisme moderne standard : habité –travaillé- se recrée-se transporte, les tendances contemporaines affirment que la réussite d'un projet urbain est conditionnée par sa capacité à comprendre et à assimiler le contexte qu'il va intégrer.

Et l'investissement privé dans les centres urbains des villes est une réalité auxquels le projet urbain ne tourne pas le dos, bien au contraire la patrimonialisation et le projet urbain exploitent ce potentiel financier pour la durabilité du patrimoine. Et la gentrification s'insère dans la doctrine qui alimente cette réflexion.

Le nouveau système mondial et le libéralisme économique ont fait émerger de nouvelles doctrines et de nouvelles catégories sociales, mais aussi produit des impacts similaires sur les villes et les tissus de villes. Les couches sociales et les politiques de mises en œuvre ont aussi tendance à se mondialiser (comme un seul système). La gentrification¹ vient nourrir cette idée, car l'apparition des gentrificateurs est accueillie favorablement partout au monde sans égard à leurs particularités culturelles et leurs statuts professionnels.

Cependant, il faut reconnaître qu'ils ont un objectif commun : ces individus (gentrificateurs) veulent s'approprier et investir les centres anciens, pour des fins diverses :

- Une agence immobilière qui veut revendre plus cher après réhabilitation, comme le cas de Marrakech.
- Les classes créatives (artistes) comme Etats-Unis, pour être dans un lieu prestigieux, les artistes sensibles à l'ancien cadre (patrimoine),
- Le cas de l'Angleterre, où la gentrification signifie l'ascension sociale,
- des fins commerciales, lieux de convergence de la population, pour une hyperconsommation et des lieux attractifs (donc rentables).

Cependant si l'on regarde de près l'état des villes, nous constaterons une irruption spectaculaire des investissements privés. Constantine n'a pas échappé à ce phénomène. Cette ville aussi ancienne, riche en patrimoine urbain voit son centre aujourd'hui l'objet de dynamiques économiques sous forme de « bazarisation » massive et progressive. Ce phénomène s'impose dans le paysage en attribuant au cadre physique- économique et social des caractéristiques irrévocables et définitives.

Dans le cadre de cette initiation à la recherche nous avons tenté de décortiquer cette bazarisation en se penchant sur sa genèse, et analysant sa propagation à la lumière de ce qui se passe à l'échelle mondiale et en relevant **ses impacts sur le patrimoine urbain, le centre**

¹ Bidou-Zachariasen C. (dir.), 2003, *Retours en ville - des processus de "gentrification" urbaine aux politiques de "revitalisation" des centres*, Paris, Descartes et Cie, collection "Les urbanités", 267 p.

et donc sur la ville de Constantine. En fait elle s'insère parfaitement dans le système économique et politique urbaine de régénération.

Les « gentrificateurs », ces investisseurs privés mobilisent un grand capital pour arriver à réaliser leurs objectifs et surtout pour la réappropriation de l'espace bâti ancien. Nous avons constaté que de prime abord, les travaux de relookage dénotent l'importance des dépenses allouées pour l'individualisation et l'embellissement de leurs locaux.

L'enquête menée auprès de ces jeunes gens, (parce que ces gentrificateurs sont généralement issus de cette catégorie) nous a révélé des attitudes portées sur l'acquisition des biens mobiliers particulièrement dans le centre ancien. Cette convoitise est orientée pour acquérir des locaux commerciaux.

A ce niveau, nous avons du considérer la proximité de ce phénomène à la gentrification pour le qualifier en tant que tel. La bazarisation aidant, la présence de gentrificateurs et de lieux à « gentrifier », la gentrification est le phénomène le plus approprié pour qualifier le cas du centre ancien de Constantine.

Cependant, cette situation échappe complètement aux gestionnaires de la ville, qui n'y voient qu'une activité commerciale, dont les besoins de « relookages » ne sont que des parties de marketing. Cependant les retombées fiscales sont les plus valorisées

Ce phénomène n'est pas accompagné officiellement. Et ses effets sur le cadre urbain tendent à effacer la valeur patrimoniale du centre, particulièrement bâti.

La gentrification comme politique urbaine peut s'inscrire dans cette situation pour orienter cet « investissement » vers un processus de patrimonialisation. (Voir schéma).

En ce sens, la patrimonialisation peut délimiter le champ en matière d'investissement dans les opérations de « relookage » en imposant le cadre et en élaborant une réglementation.

En effet, l'élaboration d'un cahier de charges de référents, la mise en place d'experts (BET spécialisés), réactivation des mouvements associatifs et même l'implication des banques et des institutions financières sont les opérations prioritaires pour préserver le patrimoine urbain.

Mais à ce stade de réflexion, Nous considérons que cette gentrification est susceptible de ramener quelques éléments importants dans la prise en charge du patrimoine urbain constantinois. Cependant, cette solution ne peut se concrétiser que dans un cadre adéquat et cohérent.

Nous étions amenés à établir une analogie entre la dynamique apportée par la bazarisation dans le centre de Constantine et les appuis de la politique urbaine de gentrification, afin de soutenir l'idée fondamentale du projet urbain de patrimonialisation. La gentrification est une doctrine profitable si elle prend la forme d'un « détournement » de la situation de bazarisation actuelle, et particulièrement ses potentialités et ses ressources importantes et disponibles en matière de financements.

Une partie du centre, celle du Rocher est promulguée secteur sauvegardé par un instrument juridique qui lui assure la protection et encadre les manœuvres sur ce territoire PPSMVSS. La gentrification comme idée pour l'élaboration de projet urbain de patrimonialisation tombe au moment opportun ; car elle est susceptible et même appropriée pour servir d'appui à la mise en œuvre du PPSMVSS.

Cette initiation à la recherche appelle à débattre le processus de patrimonialisation, qui fait converger des intérêts (politiques- sociaux- économiques), dans le but de mettre en place une politique de gentrification institutionnalisée et réglementée qui profite de cette situation.

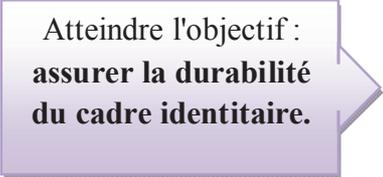
Ceci dit, d'après l'approche conceptuelle élaborée sur la gentrification et sa portée, nous la préconisons comme politique urbaine de régénération et de patrimonialisation du centre ville de Constantine, mais sous réserve de quelques conditions :

1. Mixité sociale : veiller à une mixité des couches sociales pour l'appropriation d'une adhésion sociale, et éviter les stigmates, et les chocs de lutte urbaine ;
2. Mixité fonctionnelle : veiller à une mixité dans les activités du centre.
3. Démocratie dans la démarche (instance de pilotage décisionnel de qualité) : établissement du dispositif adéquat pour le projet urbain de patrimonialisation.

4. Elaboration de cahier et de registre de référence pour la rénovation et les opérations sur le cadre du centre ville.
5. Laisser la réflexion ouverte pour manœuvrer, ambitionner à la prestation intellectuelle.
6. Conservation d'un droit de regard et d'action pour revoir et reconsidérer les enjeux et les modes d'intervention sur le cadre.

Ceci peut être un début d'une thématique qui gagnera de la place auprès des stratégies qui traitent **l'avenir de la ville de Constantine**. Ce travail ne prétend pas être une « bible » pour l'avenir de Constantine, mais il est à notre avis une goutte dans un océan de réflexion sur le devenir du patrimoine urbain en matière de projets de patrimonialisation.

Et le mode interrogatif de l'intitulé, dénote les inclinations à la réflexion et à la recherche pour enrichir le débat et les registres des propositions.



Atteindre l'objectif :
**assurer la durabilité
du cadre identitaire.**

Bibliographie

Livres et articles

1. Anne Clerval Et Antoine Fleury, «POLITIQUES URBAINES ET GENTRIFICATION. UNE ANALYSE CRITIQUE A PARTIR DU CAS DE PARIS», L'Espace Politique 8|2009-2, Mis en ligne le 15 Novembre 2009.
2. AUTHIER (Jean-Yves), BIDOU-ZACHARIASEN (Catherine), « La question de la gentrification urbaine », Espaces et Sociétés, La gentrification urbaine, n° 132-133, mars 2008, p. 13-21.
3. AVITABILE, Alain. LA MISE EN SCENE DU PROJET URBAIN: pour une structuration des démarches, harmattan , 2005, p 327.
4. BADJADJA, Abdelkrim,. En l'an 2013,Constantine fêtera son 17ème siècle En l'an 2013, Constantine fêtera son 17ème siècle sous ce nom, blog : <http://badjadja.e-monsite.com/rubrique,17eme-siecle-de-constantine,566316.html> le 20/12/2010 à 15H00
5. BADJADJA Abdelkrim, DE CIRTA A CONSTANTINE : LA PERMANENCE D'UNE CITE ANTIQUE, Fait à Constantine en Septembre 1984, « Up to date » à Abu Dhabi, le 7 Janvier 2007.
6. BIDOU-Zachariasen C. (dir.), 2003, Retours en ville - des processus de "gentrification" urbaine aux politiques de "revitalisation" des centres, Paris, Descartes et Cie, collection "Les urbanités", 267 p.
7. BLAISE GALLAND, In : culture, sous-culture et déviance convention romande de 3^e cycle de sociologie 2^e session, bulle, 24-26Nouembre1993 Avec Michel Bassand.

8. BODINIER David , La gentrification : entre production et consommation, 2010, le site : <http://base.d-p-h.info/en/fiches/dph/fiche-dph-8303.html>.
9. BOUADAM, Roukia,. « le devenir du centre ville de Constantine : Une histoire de controverse », Al-Bahit Al-Ijtima'i, N°08 Octobre 2007, Université Mentouri de Constantine.
10. BOUCHAREB, A, « La patrimonialisation », PRO URB, Le Blog d'Abdelouahab BOUCHAREB, 26 septembre2010, site : <http://pro-urb.over-blog.fr/article-la-patrimonialisation-57778127.html>.
11. BOUMAZA, Zoulikha,. «La rue dans le vieux Constantine : espace public, marchand ou lieu de sociabilité ? », Insaniyat n°2, automne 1997, pages 27-42.
12. Chris Hamnett, « Les aveugles et l'éléphant : l'explication de la gentrification », Strates [En ligne], 9 | 1997, mis en ligne le 19 octobre 2005, Consulté le 27 octobre 2011. URL : <http://strates.revues.org/611>
13. Conférence, La gentrification de la Capitale de l'Europe – processus et politiques, Mathieu van Criekingen, 10juin 2008, Lieu INRS-Urbanisation, Culture et Société.
14. COTE M . Nouvelles territorialités en Algérie in . Ou va l'Algérie ? (sous la Direction MAHIOU A et HENRY J-R) Ed.Karthala IREMAM. 2001. Pp. 257-267. En, 265.
15. COTE, Marc, Constantine: Cité antique et ville nouvelle,Média- plus,avril 2006, p 23.
16. COTE, Marc,.l'espace algérien, ETOPU, Alger, 1981.
17. culture, sous-culture et déviance convention romande de 3^e cycle de sociologie 2^e session, bulle, 24-26Novembre1993 Avec Michel Bassand.
18. Denis Mourad Chetti - Automne 2003. « *L'Economie du Beylik* », le beylik de *Qacentina*.

19. Espace habité : Vécus domestiques et formes d'urbanité ,1997
20. Guy Loew. Eugen Wirth, Géographie de la syrienne, Géographische Landeskunde, Revue de géographie de Lyon, 1974, Vol. 49, n°4, pp. 380-381
21. Microsoft, Encarta, 2009. Microsoft Corporation. « Politique action d'étendre (quelque chose) à une échelle internationale. la globalisation de l'économie et des échanges ».
22. INGALLINA, Patrizia. *Le projet urbain*, 4^{ème} édition, paris : PUF, juin 2010. P4
23. Jean-Yves AUTHIER, Catherine BIDOU-ZACHARIASEN, la gentrification urbaine, espace et société, n°132-133,05-2008.
24. LA GENTRIFICATION DANS LA MEDINA DE MARAKECH « étude de terrain », avril 2008, Les producteurs de la gentrification, Thuy-Van Nguyen et Isabelle Schoepfer, UNIVERSITE DE NEUCHATEL • INSTITUT DE GEOGRAPHIE Espace Louis–Agassiz 1 • CH – 2001 Neuchâtel
25. La réhabilitation d'un quartier historique : l'exemple du Vieux-Mans, Rodolphe DODIER, GREGUM/ESO, UMR CNRS 6590, Université du Maine.
26. LEY D, (1980), "Liberal ideology and post industrial city ". Annals;of the Association of American Geographers. vol. 70, pp. 238-258.
27. Lignes directrices Pour une régénération urbaine Dans la région méditerranéenne, PNUE, Programme d'Actions Prioritaires, Centre d'Activités Régionales, Split, janvier 2004.
28. MAHIOU, A, Où va l'Algérie, Publié par KARTHALA- IREMAM Editions, 2001 (p262-).

29. Mathieu Van Criekingen, (2008), "Comment la gentrification est devenue, de phénomène marginal, un projet politique global", 38/39 ("Villes & résistances sociales"), Agone, Marseille, 73-90.
30. Melé P, 1998, Patrimoine et action publique au centre des villes mexicaines, Paris, Presses de la Sorbonne Nouvelle, 324 p.
31. Mendell Marguerite, « L'empowerment au Canada et au Québec : enjeux et opportunités », Géographie, économie, société, 2006 /1 Vol. 8, p. 63-85.
32. Patrimoine urbain et coopération internationale, Isabelle LONGUET, P1.
33. Raymond André. Les caractéristiques d'une ville arabe «moyenne» au XVIIIe siècle. Le cas de Constantine. In: Revue de l'Occident musulman et de la Méditerranée, N°44, 1987. pp. 134-147.
34. SAIDOUNI, Maouia,. Éléments d'introduction à l'urbanisme, casbah, 2001.
35. SMITH N. (1979), « le mouvement de retour du capital, non des gens, vers les centres », Journal of the American Planning Association, vol.45, pp. 538-548.
36. Swyngedouw, N., kesteloot, C., « le passage socio-spatial du fordisme à la flexibilité : une interprétation des aspects spatiaux de la crise et de son issue », Espaces et sociétés, n°54-55, pp. 241-263, 1989.
37. Thierry Theurillat., La ville négociée : entre financiarisation et durabilité, Groupe de recherche en Economie territoriale (GRET), Institut de Sociologie, Université de Neuchâtel, Suisse

Collectes et conférences Conférence,

1. La gentrification de la Capitale de l'Europe – processus et politiques, Mathieu van Criekingen, 10 juin 2008, Lieu INRS-Urbanisation, Culture et Société.
2. Cavallier, Georges. Conférences à l'ENA, 1999.
3. Colloque « Les villes au défi du développement durable : Quelle maîtrise de l'étalement urbain et des ségrégations associées ? », Colloque International du 24-25 novembre 2005, à Sfax , organisé par l'université de Sfax, le laboratoire SYFACTE et l'université du Maine, l'UMR 6590 ESO CNRS Le Mans.

Thèses et mémoires

1. Alexandre Djirikian, LA GENTRIFICATION DU MARAIS : QUARANTE ANS D'EVOLUTION DE LA POPULATION ET DES LOGEMENTS, Université Paris I, I Panthéon-Sorbonne, p 265. Maîtrise de Géographie, Sous la direction de Martine BERGER et d'Yvan CHAUVIRE, juin 2004.
2. BOUCHAREB A, Cirta ou la substratum urbain de Constantine. thèse de doctorat d'Etat, université Mentouri, 2006.
3. BOUFENARA Karima, La réhabilitation comme processus du projet urbain, Cas de Constantine, 2008, thèse de magistère, Université Mentouri de Constantine.
4. BOUKARTA, Sofiane,. Projet urbain et retour du sujet ? La stabilité en question. Institut d'aménagement régional AIX-Marseille III - Master 2
5. Harrag, Wafia,. l'étude du rocher à travers le temps, pour une projection future, mémoire de fin d'étude en architecture, 1994, Université de Mentouri Constantine.

6. KADRI, Toufik,. Maitrise de la croissance urbaine, pour quel devenir ? Cas de Constantine, , thèse de magistère, 2009, Université de Constantine.
7. Kribeche J, Pour une revalorisation de l'espace public traditionnel dans la veille ville de Constantine, thèse de magistère, université de Constantine, 2011.
8. Labii B, Cours de géographie urbaine, Département d'architecture et d'urbanisme 4^{ème} année, Université Mentouri Constantine, 2005.
9. TLEMSANI Kenza, La rue commerçante à Constantine économie de marché et espace d'urbanité, thèse de magistère, université de Constantine, 2003.

Site internet :

10. BODINIER David , La gentrification : entre production et consommation, 2010, le site : <http://base.d-p-h.info/en/fiches/dph/fiche-dph-8303.html>.
11. Site Bio-top, Georges DOLISI., <http://georges.dolisi.free.fr/index.htm>, 27/10/2010 à 17h:20.
12. <http://revueagone.revues.org/2011>.
13. <http://strates.revues.org/611>
14. Site Bio-top, Georges DOLISI., <http://georges.dolisi.free.fr/index.htm>, 27/10/2010 à 17h: 20
15. URL : <http://www.cybergegeo.eu/index835.html>. Consulté le 14 novembre 2009.
16. URL:<http://espacepolitique.revues.org/index1314.html>
17. Direction de la santé de la wilaya de Constantine, url : <http://www.sante.dz/dsp-25/presentation.html>, le 09/ 01 / 2011, à 18H00.

18. http://www.arturbain.fr/arturbain/vocabulaire/francais/fiches/centralite/fiche_interactive/fiche.htm, le 20/ 12 / 2010 à 10H00.
19. http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/remmm_0035
20. http://www.constantine-hieraujourd'hui.fr/LaVille/cirta_constantine.htm.
21. <http://fr.wiktionary.org/wiki/bazar> le 23 novembre 2010 à 09h
22. Article sur le blog Bouchareb. <http://pro-urb.over-blog.fr/article-23006617.html>,2008.
23. cybergeoeu.com/index835.html. Consulté le 13 novembre 2009.
24. <http://www.cybergeoeu.com/index835.html>. Consulté le 13 novembre 2009.
25. <http://georges.dolisi.free.fr/index.htm>, 27/ 10/ 2010 à 17h: 20.
26. <http://www.techno-science.net/> le 30/ 10 / 2010 à 18 : 20.
27. <http://www.memo.fr/index.htm> le 06 / 11 / 2010 à 12:00.
28. <http://beystory.free.fr/> , le 18 /12/ 2010 à 9H00.
29. <http://revueagone.revues.org/201>. Consulté le 27 octobre 2011.

Dictionnaire et encyclopédies

1. Microsoft, Encarta, 2009. Tous droits réservés : urbanité nom commun - féminin (urbanités) .
2. <http://dictionnaire.reverso.net/francais-definition/> , le 24 novembre 2010 à 12 :00.
3. Encyclopédie Larousse
4. Encyclopédie Universalis, Angleterre temps modernes, Claude Lefort, gentry, <http://www.universalis.fr/encyclopedie/gentry/>.16-10-2010 à 10:00.
5. <http://dictionnaire.reverso.net/francais-definition/patrimonialisation>

6. <http://dictionnaire.reverso.net/francais-definition/patrimonialisation>, le 10 / 05 / 2011 à 20H00.
7. <http://dictionnaire.reverso.net/francais-definition/patrimonialisation>, le 10 / 05 / 2011 à 20H00.
8. <http://fr.wikipedia.org/wiki/Mondialisation/>, 18-10-2009 à 15H 00
9. <http://fr.wikipedia.org/wiki/Régénération/> le 01/ 10 / 2010 à 8:00.
10. <http://fr.wikipedia.org/wiki/Régénération/> le 01/ 10 / 2010 à 8:00.
11. <http://pro-urb.over-blog.fr/article-la-patrimonialisation-57778127.html>26
SEPTEMBRE2010? LA PATRIMONIALISATION;
12. <http://www.indh.gov.ma/fr/>
13. wikipedia encyclopédie libre sur le net, le samedi 1 Mai 2010 à 12 :00,
14. http://fr.wikipedia.org/wiki/Le_Mans#Quartiers_Historique
15. Encyclopédie libre le 09/ 11 / 2010 à 12 :30 le site :
http://fr.wikipedia.org/wiki/Cultures_urbaines
16. Encyclopédie Universalis.
17. <http://dictionnaire.reverso.net/francais-definition/> , le 24 novembre 2010 à 12 :00.
18. <http://espacepolitique.revues.org/index1314.html>. Consulté le 10 mai 2010.
19. <http://fr.wikipedia.org/wiki/Mondialisation/>, 18-10-2009 à 15H 00.
20. <http://www.universalis.fr/encyclopedie/gentry/>.16-10-2010 à 10:00.
21. <http://www.universalis.fr/encyclopedie/gentry/>.16-10-2010 à 10:00
22. In : <http://dictionnaire.reverso.net/francais-definition/> , le 24 novembre 2010 à 12 :00.
23. wikipedia encyclopédie libre sur le net, le samedi 1 Mai 2010 à 12 :00,
24. Encyclopédie Encarta 2009. 1993-2008 Microsoft Corporation le 01/02 / 2011 à
15H00.

Table des matières

Sommaire	
Introduction générale.	1
• Intérêt de l'étude.	
• Problématique.	
• Objectif du travail.	
• Actualité du thème et motivation pour le choix du sujet.	
• L'hypothèse générale.	
• Méthodologie de recherche.	
I. Première partie :	21

Gentrification : définition et évolution du concept, aujourd'hui une politique urbaine approuvée.

Introduction

1. Gentrification : Stratégie des politiques urbaines.....	22
1.1. Gentrification : origine et définition.	
1.2. Les théories de la gentrification.	
1.3. La gentrification : une régénération urbaine stratégique.	
1.4. Gentrification à travers les disciplines et les différentes échelles.	
1.5. Gentrification et rapport avec l'économie internationale et la mondialisation.	
1.6. Le gentrification : une politique urbaine perspicace, clairvoyante, et sollicitée.	

2.	Gentrification : Rapport avec les centres anciens et impact sur le patrimoine urbain.....	50
2.1.	La patrimonialisation : définition du concept.	
2.2.	La patrimonialisation et la gentrification.	
2.2.1.	Le Maroc « Marrakech ».	
2.2.2.	La France « ville de Mans »	
3.	Gentrification et projet urbain.....	72
3.1.	Projet urbain : définitions et tendance de la démarche	
3.2.	Le projet urbain et les vieux tissus.	
3.3.	Rapport entre le projet urbain et la gentrification.	
3.4.	Les idées novatrices pour réussir un projet urbain dans le bâti ancien.	
3.5.	La mise en scène de la démarche de projet urbain : un processus continuellement en gestation.	

Conclusion

II. Deuxième partie :.....89

Cas d'étude Constantine.

La bazarisation : nouvelle tendance et rapport avec la patrimonialisation.

Introduction

1.	Présentation de la ville de Constantine.....	90
1.1.	Présentation de Constantine à l'échelle de la wilaya.	
1.2.	Présentation du grand Constantine.	
1.3.	Le centre de Constantine.	
1.3.1.	Critères de délimitation pour le centre ville de Constantine.	
A.	Critère de délimitation historique.	
B.	Critère de délimitation administrative (gestion urbaine).	
C.	Critère de délimitation fiscale.	
1.4.	La structure urbaine du centre ville de Constantine.	

Conclusion

2. Le patrimoine.....	110
2.1. Historique du centre de Constantine.	
« Evolution des dynamiques économiques incessante est une vocation indétournable ».	
2.1.1. La vocation de la ville de Constantine dans l'antiquité.	
2.1.2. La vocation de la ville de Constantine dans la période turque.	
2.1.3. La vocation de la ville de Constantine dans la Période française.	

Conclusion

2.2. Le patrimoine urbain au centre ville de Constantine.	
2.2.1. L'état des lieux « l'état de conservation » du patrimoine urbain Constantinois.	
2.2.2. La tendance du centre ville de Constantine et le processus de patrimonialisation.	

Conclusion

3. La bazarisation du centre ville de Constantine.....	137
3.1. La prégnance de l'activité commerciale dans le centre ville de Constantine.	
3.1.1. La vocation commerciale de Constantine.	
3.1.2. L'économie de marché et Constantine.	
3.2. L'avènement de la bazarisation,	
3.2.1. La bazarisation : définitions	
3.2.2. La genèse de « <i>Nasba</i> » l'étal.	
3.2.3. Hyper commercialisation « bazarisation », une réalité du centre de Constantine.	
3.3. La réception de la Bazarisation.	
3.3.1. La réception sociale.	
▪ Les indices pour interpréter le comportement social en vers la bazarisation.	
3.3.1.1. L'évaluation de l'évolution de la bazarisation	
3.3.1.2. Le « congestionnement » du centre ville.	
3.3.2. L'attitude de l'état fiscale.	

Conclusion

4. L'impact de la bazarisation sur le patrimoine.....	151
4.1. L'impact de la bazarisation sur la ville de Constantine.	
4.2. L'impact de la bazarisation sur le centre urbain de Constantine.	
4.2.1. L'impact sur le plan fonctionnel (sur l'Attractivité)	
4.2.2. L'impact sur le paysage urbain.	
4.2.3. L'impact sur le patrimoine urbain.	
4.3. Les investissements : le relookage des nouveaux locaux de commerce dans le centre ville de Constantine.	
Conclusion.....	162

III. Troisième partie :155

La gentrification : une solution pour retourner la situation de la bazarisation en faveur du patrimoine, a travers une démarche de projet urbain.

Introduction

1. Projets et études à Constantine.....	156
A. Critères pour l'étude des projets.	
B. L'intérêt de l'analyse des projets par rapport à notre thématique.	
1.1. Projets établis pour le centre ville de Constantine :	
2.1.1. CALSAT :	
2.1.2. P.U.D (Plan d'urbanisme directeur).	
1.2. Projets et études établis pour le secteur du patrimoine.	
1.2.1. Projet B.E.R.U.	
1.2.2. Projet URBACO 1984.	
1.2.3. Le master plan.	
1.2.4. Projet pilot Mellah Slimane.	

2. Analogie entre situation de bazarisation au centre ville de Constantine et politique urbaine de gentrification.....	190
2.1. Détermination des critères pour une analogie avec la gentrification.	
2.2. La synthèse de l'étude du cas de Constantine.	
2.2.1. Volet politique.	
2.2.1.1. Le rang gap : « le différentiel de loyer ».	
2.2.1.2. La planification stratégique,	
2.2.2. Volet social.	
2.2.2.1. La réappropriation du lieu,	
2.2.2.2. Le changement de la population,	
2.2.3. Volet économique.	
2.2.3.1. La fonction principale dans le cadre ancien,	
2.2.3.2. Le mouvement du capital	
2.2.3.3. Le retour vers le centre.	
3. Les appuis d'une politique urbaine de gentrification.....	206
3.1. L'existence d'endroit gentrifiable.	
3.2. L'existence d'une catégorie de gentrificateurs potentiels.	
3.3. Le cadre juridique et administratif adéquat pour appuyer une politique urbaine de gentrification.	
3.4. La présence d'un mouvement de capital.	
4. Le projet urbain de patrimonialisation.....	211
4.1. Les conditions requises pour engager la démarche du projet urbain.	
4.2. La mise en scène du projet urbain.	
4.3. Mettre en scène le projet urbain de patrimonialisation du centre de la ville de Constantine, par une stratégie de gentrification.	

Conclusion

Conclusion générale.....	220
Bibliographie.....	230
Liste des planches.....	238
Liste des tableaux.....	204

Table des matières

Annexe

Résumés

Atteindre l'objectif :
assurer la durabilité du cadre identitaire.

Projet urbain de Patrimonialisation

Un pilier pour le développement et la durabilité de la métropole Constantine.

Manoeuvrer par la
démarche du **projet urbain**

Diagnostiquer l'état des lieux : le centre ville de Constantine submerger par la **Bazardisation.**

Etudier **La gentrification** comme **politique urbaine** pour la prise en charge des quartiers anciens, (en matière de financements) *nouvellement investis*.

RESUME

La prégnance de l'économie de marché a instauré une univocité des principes structurels et fonctionnels du système en vogue. Cette semi-fermeture suscite la gestation de nouvelles doctrines et convoquent d'autres segments dans les débats.

La complexité de l'urbain n'échappe pas à ces conceptions mondialisés. Le déclin des centres anciens est une réalité dans le monde. Les tentatives de leur réhabilitation et leur insertion dans le contexte urbain font appel à des approches de relance économique.

Parmi les stratégies adoptées : la gentrification. Cette politique urbaine s'insère dans cette sphère de réflexion, en cherchant des ancrages socioculturels et économiques.

Elle est aujourd'hui adoptée par plusieurs pays occidentaux dans des projets de régénération urbaine et de patrimonialisation. Et pour rester dans l'air du temps, elle s'accompagne du développement durable, s'appuie sur le projet urbain comme démarche de manœuvre. Cette dernière s'affirme comme la méthode la plus appropriée pour la conduite de ces stratégies à la réalisation concrète.

A la lumière de ces notions, cette initiation à la recherche désire attirer le débat autour de la question du devenir du centre ville de Constantine. Sachant qu'il est envahi par une bazarisation massive, il tend à « changer » de morphologie et de vocation. Son patrimoine bâti, la mémoire accompagnant les lieux et sa forte centralité sont « perturbés ». Cependant cette bazarisation se singularise par ses « ressources » financières considérables. Et quand on sait que la patrimonialisation nécessite des financements importants et continus....

Ce travail, en prenant le **cas du centre de Constantine**, tente de recomposer une opération, s'inspirant de **gentrification**, s'appuyant sur les ressources de la **bazarisation**, adoptant une démarche de **projet urbain** et visant des enjeux **patrimoniaux**.

MOTS CLES : Gentrification - Bazarisation - Constantine - Centre ville -
Patrimonialisation - Patrimoine - Projet urbain.