



**HAL**  
open science

## Patrimonialisation dans les projets de régénération : entre intégration et rejet. Les cas des villes de Roubaix et d'Ain Sefra.

Sandra Guinand

► **To cite this version:**

Sandra Guinand. Patrimonialisation dans les projets de régénération : entre intégration et rejet. Les cas des villes de Roubaix et d'Ain Sefra.. Penser la ville – approches comparatives, Oct 2008, Khenchela, Algérie. pp.321. halshs-00386312

**HAL Id: halshs-00386312**

**<https://shs.hal.science/halshs-00386312>**

Submitted on 20 May 2009

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## **Patrimonialisation dans les projets de régénération<sup>1</sup>: entre intégration et rejet - Les cas des villes de Roubaix et d'Ain Sefra**

**Sandra Guinand<sup>2</sup>**

La globalisation économique et la concurrence toujours plus accrue entre territoires poussent les différents acteurs à trouver des stratégies innovantes de démarcation urbaine. Beaucoup d'entre eux, notamment en Europe, recherchent, comme l'écrit Alain Bourdin (1984 :18) à « créer de la valeur et à l'inscrire dans les formes » afin de composer avec le rythme effréné de la société de consommation. Dans le cadre des projets de régénération, certains s'orientent vers la référence patrimoniale jouant ainsi sur le registre de l'image et de l'identité. Bien que ce phénomène soit plus largement diffusé à l'échelle des grandes métropoles, ce type de projets concernent également les territoires à échelle plus modeste ainsi que les territoires des villes du Sud : les exemples des villes marocaines (Marrakech) ou tunisiennes (Kairouan) sont à ce titre des illustrations patentes. Cependant, la « recette patrimoniale » semble plus complexe qu'il ne paraît : si l'appropriation semble évidente dans certains projets car la référence historique, d'ancienneté ou intentionnelle (Aloïs Riegel, 1903) est clairement identifiable, elle peut se révéler plus problématique dans d'autres cas. C'est celui, par exemple, de certains projets de réhabilitation de quartiers ouvriers en France (Roubaix, Bordeaux, etc.) (Marc Bonneville, 2004 :13). De plus, si la « valeur » patrimoniale ne se pose pas en tant que telle, le rejet peut se situer au niveau même du processus de patrimonialisation et des effets qu'il engendre (tourisme de masse, gentrification, dénaturation, etc). En effet, comme le notent Maria Gravari-Barbas et Vincent Veschambre, le processus de patrimonialisation est fréquemment associé à des formes de mobilisation voire de conflictualité (2003). La construction du patrimoine apparaît comme rarement consensuelle mais portée par certains groupes en particuliers, qui cherchent à faire valoir un point de vue, un intérêt particulier (Ben Hounet & Guinand, 2007).

Depuis quelques années maintenant, l'intérêt pour la « chose » patrimoniale est apparu sur l'agenda des politiques publiques du gouvernement algérien. En fait, cette préoccupation semble en premier lieu avoir émergé au sein de la société civile pour ensuite être rattachée par les pouvoirs publics et les organisations internationales dans le cadre de projets de restauration du cadre bâti (Ben Hounet & Guinand, 2007). C'est le cas notamment du projet « la route des ksour » labellisé ainsi par le programme de développement pour les Nations-Unies (PNUD) conjointement avec le gouvernement algérien. En revanche, dans d'autres cas, la référence historique ou esthétique de certains tissus bâtis ne semblent porter que peu d'intérêt. En effet, dans le cas d'Ain Sefra (Sud-Ouest algérien), ville qui subit une très forte pression démographique et immobilière, le centre-ville de facture coloniale est aujourd'hui largement délaissé sans qu'aucun projet de revalorisation quant à son usage ne soit

---

<sup>1</sup> Par régénération urbaine, on entend « des stratégies de reconversion visant à redynamiser des économies urbaines défaillantes tout en visant à doter les villes de fonctionnalités nécessaires à l'émergence de nouvelles images » selon la définition de Claude Chaline (Chaline, 1999 : 4).

<sup>2</sup> Institut de Géographie (IGUL) – Université de Lausanne (UNIL)

mentionné. L'image patrimoniale ainsi que son potentiel en tant qu'élément moteur de nouveaux projets urbains semblent ici arrêtés à une certaine « idée » de ce qui fait patrimoine.

Ces différents projets de régénération mettant l'accent sur la chose patrimoniale posent la question de leur appropriation, celle de la dichotomie entre espace vécu et espace « projeté ». Quels sont les raisons, les outils qui poussent à leur validation ou à leur rejet ? Quels sont les enjeux autour de cette validation ? Et qui en sont les acteurs ?

En partant des deux exemples de la ville de Roubaix et de celui de l'extension de la ville d'Ain Sefra, nous proposons à travers une série de questionnements d'analyser et de comprendre les raisons et mécanismes qui mènent à l'intégration ou au rejet du processus de patrimonialisation dans les projets d'urbanisme.

## Deux cas d'études : Roubaix et Ain Sefra

### *Roubaix : la recherche d'une nouvelle identité*

Roubaix est un exemple type de ville dont la morphologie est marquée par la période industrielle (au XIX<sup>ème</sup>, c'est une ville prospère, fortement marquée par l'industrie textile) (Photo 1) : elle a hérité d'un plan calqué sur la fonction industrielle (usines, fabriques et habitats ouvriers en centre-ville). Suite à plusieurs épisodes de crise et au déclin de l'activité industrielle, celle-ci se retrouve dès les années 50 avec un tissu bâti parsemé de friches, de l'habitat insalubre et une majorité de la population en situation précaire. C'est dans ce contexte et après plusieurs années de difficultés conjoncturelles que la ville se tourne vers une démarche de reconversion de son tissu bâti.



Une des orientations quant aux politiques de reconversion, de régénération se pose en termes de marquage identitaire. Ceci implique une construction de cette identité ainsi qu'une affirmation de cette dernière dans l'imaginaire collectif. C'est dans cette optique de reconvertir l'image négative en une image positive et de permettre ainsi un nouvel élan, que la municipalité de Roubaix dépose sa candidature en 1998 auprès du Ministère de la culture afin d'obtenir le label « Ville d'Art et d'Histoire », label qu'elle obtient en 2000. Les atouts présentés par la Ville sont ceux d'un terreau culturel et artistique ainsi qu'une histoire fortement marquée par la période de l'industrie textile. La volonté est, d'une part, de montrer que la ville détient un potentiel artistique et culturel intéressant, et d'autre part, de changer de regard sur le tissu bâti issu de la période industrielle. L'enclenchement du processus de patrimonialisation permet de donner une image positive et de saisir l'opportunité de relancer un sentiment d'appartenance. On citera ici le texte sur une plaquette de présentation de la ville (2003):

« Roubaix, ville d'Art et d'Histoire, qui aurait osé y croire ? (...) Pourtant, ici il n'y a ni fortification ni monument...alors ? Mille cheminées, châteaux de l'industrie, riches demeures, habitats ouvriers et courées : voilà l'originalité et la force du patrimoine et de l'architecture de la « ville champignon » du 19<sup>ème</sup> siècle. Un patrimoine que les roubaisiens s'approprient avec plaisir, pour le préserver. Un patrimoine à partager. »

La ville s'engage donc dans une politique de reconversion ayant pour particularité une intervention soutenue dans les domaines patrimoniaux et culturels. De nombreuses fabriques sont transformées en lieux culturels : l'usine Motte-Bossut abrite le centre des archives du monde du travail ; l'Usine Roussel reçoit les studios de répétition pour les ballets du Nord (Photo 2) et l'ancien conditionnement des laines (Condition publique) un centre culturel et artistique ainsi que le futur centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine. C'est sur ce dernier exemple que nous nous arrêterons plus longuement.

### ***Les ambitions du projet portées par une reconversion***

La reconversion de la friche de la Condition publique (Photo 2) aura pris plusieurs années pour, d'une part, aboutir au projet culturel, et d'autre part, le voir se concrétiser. Outre l'aspect de programmation culturelle, le projet s'inscrit dans une démarche de renouvellement et de revitalisation globale des quartiers qui l'entourent au travers d'une requalification du cadre bâti visant une réinsertion de l'économie locale dans le quartier<sup>3</sup> :

« Le projet, par les équipements qui y seront associés devrait permettre une requalification du cadre

---

<sup>3</sup> Le concept de renouvellement urbain rejoint ici celui de régénération. Il est plus fréquemment utilisé dans le vocabulaire français, plus particulièrement lorsqu'il fait référence ou s'insère dans les politiques de la ville.

bâti et des espaces publics. Il est prévu que s'ouvre dans le quartier des logements d'artistes et des gîtes urbains. Le site de la friche VANO et BAYART sur l'îlot de la Condition publique resteront en réserve de nouvelles implantations économiques et sera en zone franche dès 2002. Création d'une nouvelle aire de centralité dans la ville »<sup>4</sup>.

Par sa reconversion, la Condition publique participe à la construction de la nouvelle identité pour la ville et joue le rôle de produit d'appel ainsi que celui d'équipement restructurant sur l'ensemble du territoire de Roubaix. De même, ce projet doit couvrir de multiples champs et échelles d'interventions :

« Le projet de la Condition publique vise à créer dans une ancienne friche industrielle au cœur des quartiers populaires de la ville, un vaste lieu à la fois de proximité et international consacré à une fabrique des arts vivants dédiée à la création contemporaine prenant en compte toutes les cultures de la ville »<sup>5</sup>.

Le projet doit être capable de répondre aux différents besoins du local tout en agissant au niveau international. Car, si les effets attendus doivent comprendre une certaine portée sociale et structurelle locales, ceux-ci doivent pouvoir se fondre dans un projet plus global attirant les regards sur la scène nationale, voir internationale. En effet, selon une typologie élaborée par Stéphanie Pryen et Jacques Rodriguez (2002), le projet de la Condition publique vise à s'inscrire dans un ensemble recouvrant quatre pôles majeurs :

1. L'action culturelle attentive à la question des publics pour éviter de délaisser la population résidente au profit de publics cultivés, et pour ne pas produire de schéma à deux vitesses.
2. Une action sur le patrimoine, avec l'enjeu fort de la mémoire collective et de la fierté.
3. Le soutien aux initiatives et talents locaux
4. Une réflexion nouvelle sur les lieux, sortant de la logique de l'animation socioculturelle pour s'inscrire dans la logique artistique, permettant les confrontations inter-disciplinaires (professionnels vs. amateurs) et réduisant les coûts en introduisant l'économie dans la culture.

---

4 DGVREC (Direction générale ville renouvelée éducation culture) Ville de Roubaix . Document de travail sur le projet, 2002.

5 Mission de préfiguration. « La Condition publique – Manufacture artistique du Pile », Document de présentation du projet, 2002, Ville de Roubaix.



Photo 2: Condition publique

Source: Office du tourisme, Ville de Roubaix

Ces quatre pôles sont censés à leur tour s'inscrire dans une logique de projet amenant le changement dans la ville. Ce qui signifie que ces objectifs doivent pouvoir s'inscrire dans un projet de notoriété, d'image permettant une restructuration du territoire au travers d'une revalorisation de ce dernier tout en jouant le rôle de levier aux investissements privés. C'est la stratégie du « global » pour atteindre le « local » (Pryen et Rodriguez, 2002) telle qu'on la retrouve dans la description du projet par Michel David :

« Au-delà de ces effets de notoriété, l'implantation de grands équipements de notoriété métropolitaine et régionale sert de point d'appui à la mise en œuvre de projets territorialisés. Ainsi, la Condition publique, qui est située près du centre ville de Roubaix, d'un quartier populaire et du Canal, sera le centre de gravité d'une vaste opération de rénovation urbaine du quartier du Pile. Autour de la Condition publique seront en effet aménagés des espaces publics de loisirs et pourront se greffer sur ce site favorable des opérations immobilières de type résidentiel. Le nombre de personnes travaillant à terme sur la Condition Publique et les flux de public générés par cet équipement seront un facteur favorable pour la requalification d'une partie de l'habitat privé et du quartier, ainsi que pour l'implantation d'activités économiques périphériques de type logements d'artistes, artisans, restauration, hébergement. » (Michel David, 2003 :12).

Cette dimension se décline comme un enjeu majeur pour Roubaix. Le nouvel équipement doit venir combler le manque de dynamisme de la ville, permettre son développement culturel et sensibiliser les populations à l'art et la culture, avec pour ambition l'ouverture aux habitants et aux jeunes publics. Toute la difficulté du projet réside précisément dans cette volonté d'en faire un lieu « ouvert à tous » en

permettant une appropriation de celui-ci par des artistes, des associations ainsi que par la population locale tout en étant rattaché à la notoriété et à l'économie internationale. Les termes de « réappropriation collective » et « d'ouverture » reviennent souvent dans les discours de présentation du projet. Le dessein est de faire de ce dernier un objet « identifié » mais également « identifiable » par les habitants du quartier. De fait, l'argument majeur mis en avant est que ce projet doit être le reflet du quartier, une « construction qui réponde avec justesse aux besoins et aux envies des habitants du quartier, ceux des quartiers voisins, de la ville et de la métropole » (Michel David, 2003 : 5).

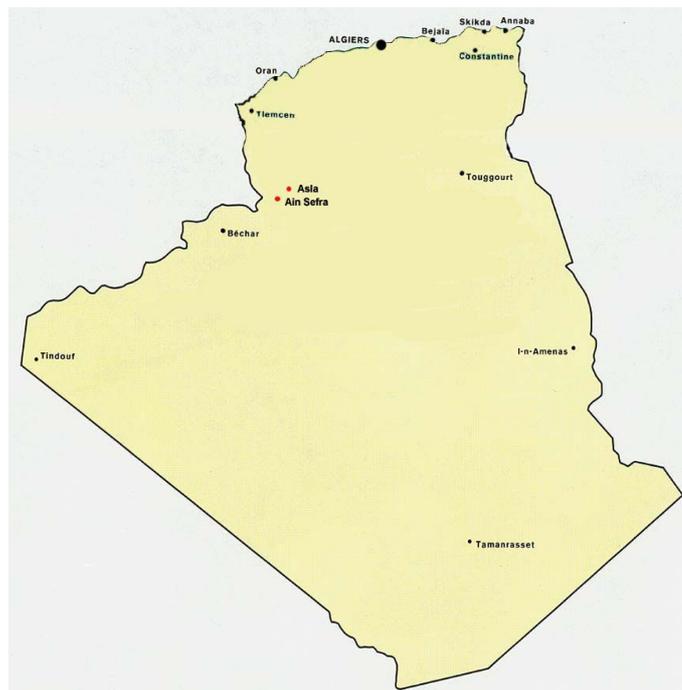
Inauguré en 2004 lors de la manifestation culturelle "Lille 2004 Capitale Européenne de la Culture", le lieu fonctionne aujourd'hui principalement comme salle de spectacle. Hormis, la requalification de la place Faidherbe, peu de réhabilitations ont été entreprises dans le reste du quartier. Le lieu semble ne pas avoir joué l'effet de levier escompté. De même, si certains événements tels que "les bals des beaux dimanche" cherchent à attirer une frange plus large de population que les usagers habituels, le site peine à toucher et à mobiliser les personnes vivant dans le quartier. L'objectif d'en faire un lieu accessible et identifiable par tous n'a pas été atteint.

### **Regard sur la ville d'Ain Sefra**

Le cas des villes algériennes est différent. En effet, bien que ne souffrant pas d'un urbanisme de la période industrielle, ces dernières, mais également le reste des villes du Maghreb, sont cependant marquées par les référentiels modernistes et fonctionnalistes qui ont prévalu en Europe et ailleurs. Cette politique de construction et de modernisation tout azimut au nom du progrès (technique et social) tend à menacer le patrimoine bâti et la santé même des villes et de leurs territoires. En effet, les villes algériennes, soumises à un taux d'urbanisation très fort – on le sait peu, mais c'est particulièrement le cas des villes sahariennes et présahariennes – subissent une extension de leurs espaces urbains vers l'extérieur au détriment d'une préoccupation du cadre bâti des centres-villes. Ce constat vaut pour la ville d'Ain Sefra où, particulièrement en fin de semaine, nous observons un centre-ville déserté à l'inverse des deux grands boulevards menant aux quartiers périphériques.

Les conséquences de cette expansion de l'urbain sont diverses : dégradation du cadre bâti, délaissement de celui-ci par les couches plus aisées, paupérisation, difficulté du tissu urbain à se renouveler naturellement, déplacement des commerces et des services vers l'extérieur, réduction du potentiel de centralité, valeur historique négligée et avec elle la perte de repères et de mémoire des lieux. Le paysage urbain des nouvelles extensions périphériques des villes algériennes apparaît comme identique d'un bout à l'autre du pays. Ce constat s'applique également pour Ain Sefra et pose la question de l'importance de l'identification de la population aux espaces bâtis et de l'expression de cette identité. Pour reprendre le cas d'Ain Sefra, cette ville qui a déjà rasé son ksar (ksar de Sidi Boutkhill), ne semble que peu s'intéresser à son identité historique et l'attention portée par les

pouvoirs publics et les techniciens semble plutôt tournée vers la périphérie, notamment par la construction de lotissements vers l'extérieur et le déclassement de la gare actuelle (au centre-ville) pour une nouvelle gare plus en retrait. Le centre de la ville est non seulement déserté en fin de semaine, mais son tissu, peu ou pas entretenu, tombe à l'abandon (photos 3 et 4). Le centre-ville n'apparaît plus comme un élément structurant de la ville, élément de centralité. Il ne comprend de « centre » que le mot vidé de son sens premier. De plus, aucun projet concret ne semble à ce jour arrêté quant à une éventuelle redynamisation de ce périmètre ou même une valorisation de l'assiette foncière disponible une fois la gare déplacée.



Carte1 : Sud-Ouest algérien



Photo 3: Centre-vile, Aïn Sefra

Source: S. Guinand



Photo 4: Centre-ville, Ain Sefra

Source: S. Guinand

Ces deux exemples succincts, nous ont révélé deux situations. La première, nous a montré une ville où les pouvoirs publics ont initié un processus de patrimonialisation dans une volonté stratégique d'en faire un élément porteur d'une nouvelle identité, d'une nouvelle image, dans une logique de redynamisation. Dans ce premier cas, la logique patrimoniale semble faire sens pour un des partis. Car du côté des résidents, nous notons, et c'est le cas pour l'équipement reconverti de la Condition publique, un manque d'appropriation de cette logique. De l'autre, une ville algérienne où la question patrimoniale effective ou non du centre-ville de facture coloniale n'a même pas été soulevée. Que nous révèlent alors ces deux études de cas au regard du rejet, de la négligence ou du manque d'appropriation de ces espaces ou de ces lieux en tant que référents patrimoniaux ?

### **L'appropriation du Patrimoine**

L'appropriation ou non du patrimoine renvoie à un certain nombre d'enjeux et de choix. Les travaux de Françoise Choay (1992) et de François Hartog (2003) ont montré que le rapport au patrimoine sous-tend une certaine vision de l'histoire, un rapport particulier au passé, au présent et à l'avenir que les sociétés et les peuples, voir les classes sociales, ne partagent pas similairement. Dans le cas de la ville d'Ain Sefra, nous serions tentés d'interpréter le désintérêt quant au cadre bâti du centre-ville comme un marqueur de rejet face à l'histoire coloniale qu'a vécu le pays ou comme une manière d'occulter ces traces, ces reliquats de la construction historique du pays. Cette interprétation soulève la question de la valeur mémorielle que revêt le patrimoine. Or, dans ce cas, cette valeur semble indissociable de celle de l'affect, dimension symbolique portée par l'objet. Dans le cas de Roubaix, par exemple, la réhabilitation des anciennes manufactures transpose une volonté de positiver

l'histoire. En quelque sorte, rendre « hommage » aux milliers d'ouvriers ayant travaillé sur ces sites. Dans ce cas, le processus de patrimonialisation revêt une fonction légitimante et valorisante (Gravari-Barbas, 1998 : 186). Dans le cas d'Ain Sefra, la non-réhabilitation pourrait être interprétée comme un rejet inconscient de la culture dominante d'une période donnée, une non-volonté de valoriser les objets d'une culture dominatrice.

L'engagement patrimonial représente également une forme de capital culturel transmissible de part sa conservation ou ses modes et méthodes de réhabilitation (Veschambre, 2007 : 2). La récente réhabilitation de ksour dans la région des Hauts plateaux ainsi que plus au Sud (Taghit, Beni Abbés, Timmimoun, etc.) atteste de cette préoccupation des potentiels que le patrimoine peut revêtir. Dans le cas des ksour, leur réhabilitation semble avoir pour vocation première la promotion de l'histoire de ces villages (le cas le plus exemplaire étant probablement celui de Taghit)<sup>6</sup>. Ce regain d'intérêt résulte pour la plupart, de jeunes (regroupés bien souvent en association culturelle) habitants ou originaires de ces villages ou dont les parents en sont originaires. Il existe en effet chez les jeunes un attrait grandissant pour la culture locale. Nous pouvons probablement voir dans cette nouvelle préoccupation la conséquence d'un manque de transmission orale, conséquence elle-même liée à la transformation de la structure familiale et à la disparition progressive du modèle de la famille élargie et des patriarches. La motivation s'explique également par les changements de référentiels de l'urbanisme fonctionnaliste et progressiste (probablement ceux-là même qui ont motivé la destruction du ksar d'Ain Sefra) vers des préoccupations suivant une approche plus culturaliste.

En effet, la question de l'intérêt porté au patrimoine en Algérie n'en est qu'à ses débuts. La loi sur les secteurs sauvegardés est récente et les assises du patrimoine ont eu lieu pour la première fois en 2003. Phénomène d'inertie des pratiques, les techniciens et les décideurs n'ont pas encore tous le réflexe d'une préservation du cadre bâti et la prise de conscience des enjeux qu'il revêt. Peu de communes algériennes avaient, en 2005, déposé un dossier pour permettre l'inscription d'une zone en secteur sauvegardé. De même, la question des outils d'urbanisme permettant la restauration ou la mise en oeuvre d'un processus de patrimonialisation se pose également. Dans le cas d'Ain Sefra, par exemple, nous savons que la plupart du bâti dégradé du centre-ville, après enquête auprès du cadastre, appartient à des familles n'habitant plus sur les lieux (certains de leurs descendants vivent actuellement au Maroc). Le problème de la restauration et de l'entretien de ces édifices est alors effectif.

A une autre échelle et dans une perspective urbanistique, le processus de patrimonialisation ancré dans des projets plus larges de régénération, cas de la ville de Roubaix, met en lumière l'enjeu majeur de ce procédé qui est d'inscrire la ville ou le quartier dans un mouvement vecteur d'une nouvelle identité, d'une nouvelle image. En instrumentalisant l'histoire et l'objet de mémoire, on investit le présent, on crée des objets, des lieux de mémoire vivants. Ce mécanisme devient geste

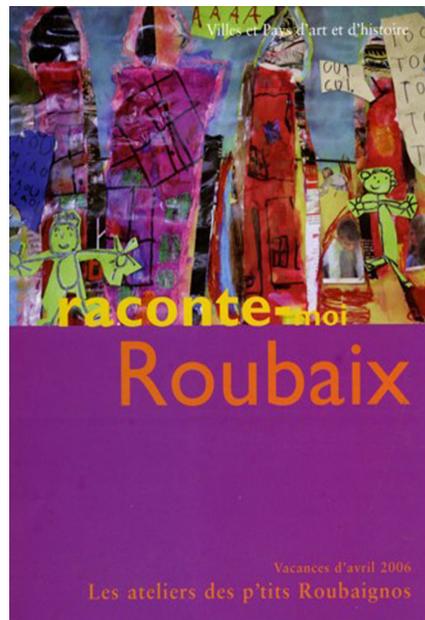
---

<sup>6</sup> L'association du vieux qsar de Taghit a par ailleurs créé un site web : <http://ksartaghit.220v.org>.

d'action agissant sur la ville.

Photo 5

Source: Ville de Roubaix



Au-delà des procédés de mise en valeur (labellisation, mise en scène par la lumière, publication de beaux livres et guides touristiques etc.) ; on va également discourir, communiquer autour des nouveaux objets (publication de guides, visites guidées, présentation des monuments, etc.) (Photo 5). Cette forme d'action sur le présent se retrouve dans le discours des chercheurs Hervé Glevarac et Guy Saez (2002), qui expliquent que le patrimoine ne doit pas être regardé depuis le passé, mais depuis le présent, comme une catégorie d'action du présent sur le présent.

Dans le cas de Roubaix « l'exploitation » du patrimoine ou sa « valorisation » apparaît comme un élément constitutif de la nouvelle attraction et de la nouvelle image d'un territoire. Valorisation qui selon François Hartog (2003 : 199) « s'insère directement dans les rythmes et les temporalités rapides de l'économie marchande d'aujourd'hui ». Le patrimoine apparaît donc ici comme porteur d'une nouvelle fonction économique directement liée aux fonctions touristiques et culturelles (Anne Querrin et Pierre Lassave, 2004). Or, dans le cas algérien, la conjoncture difficile des années 1990s n'a pas permis un développement du secteur touristique. Même, si certains projets sont en cours tels que le projet de la « route des Ksour », ce développement semble encore peu pertinent pour le gouvernement puisque la majeure partie des ressources économiques sont concentrées sur la manne pétrolière et gazière.

Enfin, il faut également ajouter un élément d'ordre contextuel et conjoncturel qui est celui du changement de la référence de « niveau de vie » à celle de « qualité de vie ». Celui-ci a largement contribué au développement de nouveaux styles de vie, plus particulièrement pour les occidentaux,

dont celui d'une valorisation de l'authentique « vivre dans de vieilles pierres »<sup>7</sup>. Ce phénomène s'est présenté comme une aubaine économique pour certains promoteurs immobiliers, mais également pour les pouvoirs publics soucieux de freiner l'étalement urbain de leur ville. La requalification du bâti (remise aux normes d'hygiène et de confort moderne), sa mise en valeur participe au « cachet » recherché. Ce phénomène touche aujourd'hui également les pays du Maghreb dont l'exemple de Marrakech et la restauration de ses riyades par des occidentaux en est certainement une excellente illustration. À plus grande échelle, cette « authenticité » est également recherchée comme signe de différenciation. En effet les villes moyennes, comme Roubaix, tentent de se distinguer des villes à dimension internationale en cherchant et en investissant de plus en plus dans leur histoire locale et la mémoire des lieux, se forgeant ainsi une identité proprement locale et visant une clientèle de petites et de moyennes entreprises<sup>8</sup>.

### **Patrimonialisation : espace vécu, espace projeté, espace rejeté**

« L'exploitation » du patrimoine ou du moins son usage en tant que capital porteur d'une nouvelle fonction pose la question de l'espace vécu et de l'espace projeté. Pour reprendre l'exemple de la Condition publique, la difficulté de son appropriation s'explique par la démarche et la mise en œuvre d'un tel projet. Comme nous l'avons montré plus haut, l'ambition du lieu est aussi bien d'être identifiable par les acteurs locaux que d'être identifié sur la scène nationale, voire internationale. En fait, on veut tellement « tout » faire et « bien » faire qu'on fini par ne « rien » faire ou par rester paralysé face à l'ampleur de la chose. Cette paralysie, se traduit alors par la confusion et la complexité du projet qui se veut « total ». En effet, l'idéal-type de la Condition publique est construit à partir d'exemple repris des quatre coins du globe, mais n'ayant aucune cohérence entre eux: Le Lieu unique à Nantes, le Mac's du Grand Hornu, le PS1 de New York, la nouvelle Tate Gallery de Londres, la fondation Guggenheim à Bilbao, etc. Ces lieux sont décrits comme étant des espaces atypiques, des architectures fortes répondant à des projets innovants, intégrés au paysage, complétant et donnant une résonance significative par des nouvelles propositions culturelles et artistiques aux dispositifs existants<sup>9</sup>. Le flou autour du lieu ne fait alors que renforcer les difficultés des résidents du quartier à s'approprier un espace dont l'inspiration même renvoie à des références qui leur sont inconnues. Dans ce cas précis, le rejet est encore la meilleure arme de défense face à un projet qui leur échappe. Cet exemple est une illustration patente de la dichotomie entre espace vécu et espace projeté. En effet, dans le cas de Roubaix, l'espace projeté l'est avant tout par la Ville et sa forte volonté de changement d'image. Or, celle-ci semble s'opérer au détriment d'une prise en considération de l'espace tel qui est

---

<sup>7</sup> À ce sujet, se référer à l'ouvrage d'Alain Bourdin, 1984, *Le patrimoine réinventé*, Paris, : Presses universitaires de France.

<sup>8</sup> À ce sujet, se référer à l'article de Guy, Simon et John Henneberry, décembre 2004, « Ilots de développement en Grande-Bretagne, diversité des stratégies immobilières », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°97, p.75-82.

<sup>9</sup> Mission de préfiguration. 2001. p.25.

vécu par la population. La patrimonialisation apparaît ici comme une grille de lecture essentielle pour analyser les processus actuels de valorisation, d'appropriation et de transformation des espaces (Veschambre, 2007 : 1). À Roubaix, cette volonté est clairement affichée par les pouvoirs publics et vise la population. L'enjeu, comme nous l'avons vu, est de (re)créer un sentiment d'appartenance et d'identification fort avec la ville. Cette identification doit permettre à chaque habitant de se reconnaître dans les symboles (patrimoines) et lui permettre de se sentir en connexion avec sa ville. Le patrimoine apparaît ici comme un élément symbolique témoignant de l'évolution socio-économique de la ville. Vestige d'un passé glorieux mais portant les stigmates d'une période de crise, sa reconversion transparait alors comme un symbole de renaissance pour le quartier<sup>10</sup>. Symbole que nous pouvons ici rapprocher de la notion de « sémiophore » développée par Krysztof Pomian (1999 : 215), qualifiant des « objets visibles et investis de significations à un moment donné et pour un moment donné ».

L'appropriation ou le rejet de la chose patrimoniale ne se situe pas seulement sur le registre du symbolique ou de la compréhension quant au projet de reconversion, mais également plus prosaïquement sur les retombées de ce processus et des projets auxquels il est associé. Car, comme nous l'avons vu plus haut, le patrimoine revêt une fonction économique et les projets auquel il est intimement lié ont pour objectifs de jouer le rôle d'effet de levier sur le reste de la ville, en particuliers sur les territoires et les populations les plus affectés par la crise, le tout dans une logique de redistribution des ressources afin de remédier aux disparités. Ce raisonnement implique nécessairement, comme l'explique Claude Jacquier, qu'il y ait des retombées positives directes ou indirectes insufflées par ces projets urbains, phénomène plus communément appelé le « trickle down effect » ou « effets induits » ( Jacquier, 1998 : 27). Toutefois, comme l'explique ce chercheur, ce résultat n'est pas atteint dans tous les cas, citant l'exemple des Docks de Londres dans le cadre des programmes des « Urban Development Corporations » qu'il appelle volontiers des « îlots de réussite dans un océan de misère » (Jacquier, 1998 : 29).

Nous ne pouvons que regretter le manque de prise en compte de la manière dont les nouvelles activités issues des projets de régénérations urbaines s'intègrent au tissu socio-économique des quartiers avoisinants (cela, malgré les discours défendant une prise en compte des volontés émanant du « bas »). Le risque est que ces interventions demeurent isolées et ne produisent pas les effets de retour positifs attendus et que la population avoisinante ou résidente ne se sente que plus marginalisée. Il apparaît, en effet, que dans la plupart des cas, ce type d'intervention et de projets urbains attirent des capitaux qui ne font que « traverser » les territoires urbains adjacents. Claude Jacquier indique à ce propos:

« Les ressources distribuées sur place par les nouveaux installés ne circulent pas à l'intérieur de ces territoires et n'alimentent pas des circuits d'échanges monétaires susceptibles d'être capitalisés sur place. Ainsi la grande partie des dépenses de consommation s'effectue à l'extérieur des quartiers, dans

---

<sup>10</sup> Equipe de la Condition Publique, « Marché de définition et cahier des charges », 29 mai 2001, p.27.

le reste de la ville. » (Jacquier, 1998 : 29).

S'ils suivent cette logique, les projets sont voués alors à demeurer des objets urbains « bien identifiés » mais durablement anachroniques sur le territoire dans lequel ils sont ancrés. Toutefois, il serait faux de vouloir diaboliser la stratégie des effets induits lors de la mise en œuvre de réhabilitation patrimoniale dans le cadre d'une volonté de régénération urbaine. Car, c'est leur mise en place, leur fonctionnement ainsi que leur ancrage territorial auxquels il faut réfléchir plus avant. En effet, de manière générale, ces équipements, nous l'avons vu plus haut, se placent dans une stratégie plus globale que celle se référant à l'environnement avoisinant. De fait, ils entrent dans des logiques d'échelle régionale, nationale voir internationale afin d'être aptes à capter les réseaux d'information et d'échanges, les ressources et les investissements nécessaires. Malheureusement, dans certains cas, il apparaît que ces stratégies s'adaptent mal à l'avoisinant et ne produisent pas une diversification équilibrée et un enrichissement continu des activités économiques, sociales et culturelles à l'intérieur des territoires. C'est le risque potentiel couru à Roubaix avec le projet culturel de la Condition publique. Les conséquences peuvent alors se révéler négatives pour les populations avoisinantes. Dans certains cas, par la création du phénomène de gentrification comme le constate Catherine Bidou-Zachariassen :

« Les nouveaux pôles de croissance correspondent souvent à des espaces urbanisés susceptibles d'attirer – en raison de leur offre en équipements culturels, de loisirs, de consommation ainsi que des bassins d'opportunité d'emploi qu'ils représentent – des couches hautement qualifiées, très sollicitées par ces nouvelles formes de développement, dans les pays anciennement industrialisés mais également dans les pays émergents. » (Bidou-Zachariassen, 2003 : 12).

C'est le cas notamment de la ville de Barcelone, où la politique de réhabilitation de son cœur de ville, dans le but d'attractions d'investissements étrangers, a fait monter les prix des loyers amenant ainsi la fuite de la population locale et estudiantine vers la périphérie ou encore de Marrakech, qui parti d'un mouvement spontané a rapidement été rattrapé par les promoteurs privés. Le rejet face à la chose patrimoniale se pose dans ce cas non pas en termes de reconnaissance de la valeur historique des édifices, mais en termes d'exclusion et de marginalisation quant au processus.

## **Conclusions**

Ces quelques points ont mis en avant les différentes fonctions sociales, anthropologiques, culturelles, symboliques et économiques du patrimoine réhabilité. Nous avons également tenté, au travers des deux exemples cités, Ain Sefra et Roubaix, de comprendre ce qui sous-tend l'acceptation ou le rejet de la chose patrimoniale. Dans le cas de la ville d'Ain Sefra, mais également du reste de l'Algérie, nous comprenons que, d'une part, le rapport à l'histoire concernant la période coloniale est encore sensible, mais également que la préoccupation patrimoniale n'est pas encore ancrée dans les

logiques et pratiques de « faire la ville », en témoigne l'état de la Casbah d'Alger ou celui du centre-ville d'Oran. Dans le cas de la Condition publique, le rejet ou le mauvais fonctionnement de l'établissement avec le reste du quartier, est à prendre en compte dans une perspective plus large, qui devrait, selon nous être le point de départ de toutes actions de réhabilitation inscrites dans des stratégies de régénération. Comme le dénonce si bien Alberto Magnaghi dans son ouvrage « le projet local », le territoire, est trop souvent utilisé comme support technique et fonctionnel du développement humain et de la production des biens pour répondre à des préoccupations d'ordre politique ou économique (Magnaghi, 2003 : 30). Le résultat de cette approche fonctionnaliste du territoire, où la valeur marchande prédomine, pose les limites des objets qui y sont implantés. En effet, nous assistons bien souvent à la mise en place d'objets déconnectés de la réalité sociale, culturelle et territoriale. C'est le cas aujourd'hui de la Condition publique.

Afin que les projets de réhabilitation urbaine (dans les stratégies de régénération) produisent les effets escomptés, il est important que ceux-ci adoptent une stratégie organisationnelle reflétant l'environnement socio-culturel dans lequel ils se situent. Il est également nécessaire que ceux-ci épousent un regard anthropologique sur leur environnement. En somme, il est principal qu'ils soient plus à l'écoute de l'éco-système (limite, quartier, population locale) – dimension que Claude Jacquier nomme le « génie du lieu » (Jacquier, 1998 : 31). L'important, ici, est la place qui est consacrée à la population locale et le rôle qu'elle joue dans le développement du projet.

« Le statut des lieux ne se borne pas à enregistrer leur signification commune ; il implique des choix en faveur d'une valorisation du patrimoine qui exige à son tour la sélection, la désignation et la valorisation des acteurs et des énergies sociales locales susceptibles de contracter des « pactes » de soutenabilité. Bref, c'est de la définition du statut des lieux que dépend la « création d'une société locale », comme préalable à l'auto-soutenabilité » (Magnaghi, 2003 : 67).

En fait, se pose la question de la construction même de l'objet patrimoniale : pourquoi, pour qui et comment ? Il s'agit d'éviter que la construction de la valeur patrimoniale d'un objet ne vienne uniquement servir des intérêts et des projets préalablement définis par une poignée d'acteurs. Projets, qui poussés à leur paroxysme conduiraient à une « disneylandisation » des sites, à des villes-musées vidées de leurs habitants, ou encore à devenir de simples attractions touristiques comme, par exemple, l'île de Djerba avec ses séjours clé en main, ses hôtels de luxe, son apartheid touristique et sa demande exorbitante en ressource d'eau.

## **Bibliographie**

- Barbezat, V., Baron, E. (2001). Mission de Préfiguration, Ville de Roubaix.
- Bidou-Zachariassen, C. (dir.) (2003). *Retours en ville*, Paris : Descartes & Cie.
- Bourdin, A. (1984). *Le patrimoine réinventé*, Paris : Presses universitaires de France.

- Chaline, C. (1999). *La régénération urbaine*, Paris : Presses universitaires de France.
- Choay, F. (1999). *L'allégorie du Patrimoine*, Paris : Editions du Seuil,
- David, M. DVREC. (2003). *Culture et Régénération Urbaine*, Intervention, Urbact.
- Glevarec, H., Saez, G. (2002). *Le patrimoine saisi par les associations*, Paris : La Documentation française.
- Gravari-Barbas, M. (1998). Belle, propre, festive et sécurisante: l'esthétique de la ville touristique, *Noroi*, 178, 175-193.
- Gravari-Barbas, M., Veschmabre V. (2003). Patrimoine : derrière l'idée de consensus, des enjeux d'appropriation de l'espace et des conflits. In P. Mélé, C. Larrue, M. Rosenberg (Dir), *Conflits et territoires*. Tours : Presses universitaires François Rabelais, 67-82.
- Hartog, F. (2003). *Régimes d'historicité : présentisme et expérience du temps*, Paris : Editions du Seuil.
- Jacquier, C. (1998). Repenser les principes et les méthodes de la régénération urbaine, *Urbanisme*, Hors Série, 10, 27-31.
- Linossier, R. (et al.). (2004). Entre conflits et synergies. Renouvellement urbain et patrimonialisation », *DISP*, 159, 4-11.
- Magnaghi, A. (2003). *Le projet local*, Ayden : Pierre Mardaga Editeur.
- Pomian, K. (1999). *Sur l'histoire*, Paris : Gallimard.
- Pryen, S., Rodriguez J. (2002). *Quand la culture se mêle du social : de la politique culturelle roubaisienne aux actions culturelles visées*, Lille : Ifresi.
- Querrin, A., Pierre L. (2004). Editorial, *Les Annales de la recherche urbaine*, n°97, 3-6.
- Riegel, A. (1984). *Le culte moderne des monuments*, Paris : Editions du Seuil.
- Veschambre, V. (2007). Le processus de patrimonialisation: revalorisation, appropriation et marquage de l'espace, *cafe-geo.net*, n°1180.