

CONCLUSIONS

Réhabilitation et revitalisation urbaine



CONCLUSIONS ET PROPOSITIONS POUR SIDI EL HOUARI

Avec l'objectif d'ouvrir un débat sur la réhabilitation du quartier historique d'Oran, s'est tenu à l'Hôtel de Ville d'Oran entre le 19 et le 21 octobre 2008, le Colloque international Réhabilitation et revitalisation urbaine, avec la présence de presque 300 personnes. Le Colloque est parvenu à réunir tous les organismes impliqués dans la réhabilitation du quartier de Sidi el Houari, comme le Ministère de la Culture, la Wilaya d'Oran, l'APC, l'université et des représentants d'associations et de la société civile.

Le Colloque, qui à tout moment a pu compter sur l'hospitalité et la présence de Monsieur le Président de l'Assemblée Communale Populaire, Saddek Bankada, a ouvert ses sessions avec une vision internationale du sujet présentée par Mounir Bouchenaki, Directeur Général de ICCROM et Brigitte Colin de l'UNESCO. Il a également été présenté la Méthode Rehabimed et la vision de la Coopération espagnole sur le rôle du Patrimoine dans développement social et économique, ainsi que des expériences concrètes en Algérie et en méditerranée pouvant servir de modèle à Oran. Le deuxième jour, il a été présenté en détail la connaissance sur la réalité oranaise, de la perspective des institutions et du résultat de 9 mois d'Assistance technique de l'AECID, menée par l'architecte espagnol Javier Galvan.

Trois Ateliers furent aussi organisés sur plusieurs aspects de la réhabilitation et la revitalisation du quartier de Sidi el Houari: Sauvegarde et mise en valeur du patrimoine; Diversité sociale et singularité culturelle; et Dynamiques économiques et administratives. Les débats furent très riches et animés dans chacun des Ateliers et permirent d'aboutir à des conclusions de grande valeur pour le futur de Sidi el Houari.

Le Comité de Programme du Colloque, à pris la responsabilité d'unir les trois documents de conclusions sortis pour en faire un document de synthèse qui en respectant l'esprit de toutes les contributions des participants évite les répétitions et met en ordre les idées clés sorties du Colloque. Voici donc à continuation les Conclusions du Colloque avec la volonté qu'elles se convertissent en « feuille de route » pour déclencher le processus de réhabilitation pour Sidi el Houari.

CONSTATS

1.- LES POTENTIALITÉS DE SIDI EL HOUARI

Les intervenants ont attiré l'attention sur les potentialités et les atouts du quartier pour en faire l'icône identitaire majeure de la Ville d'Oran.

Un passé millénaire

Le passé millénaire de ce quartier historique de la ville apparaît à travers son tissu urbain, ses édifices, ses lieux de mémoire et ses traditions. Ceci est le résultat de la cohabitation des musulmans avec les chrétiens et les juifs, durant la période espagnole, ottomane et française.

Une population fière de son quartier

Les habitants sont fiers de la diversité culturelle et sociale du quartier et de la richesse de son patrimoine et n'ont aucune envie de le quitter. Il existe donc un terreau fertile pour la participation de la population lors du processus de revitalisation.

Un mouvement associatif sensibilisé sur la valeur de son patrimoine

Différentes associations se mobilisent de façon engagée pour la mise en valeur et la sensibilisation autour du patrimoine matériel et immatériel du quartier.

Engagement local, national et international

Il existe un intérêt de part des autorités nationales et locales, d'entités publiques et privées, de certains promoteurs immobiliers et même de la coopération internationale, à participer à la revitalisation du quartier.

Nouvelles activités économiques

Des potentialités existent, mais elles ne sont pas exploitées. Par exemple, le développement d'un tourisme culturel s'appuyant sur la valorisation du riche patrimoine architectural du quartier. De plus, la proximité de la mer est un autre atout intéressant pour diversifier l'offre touristique. Enfin, la valeur présente et future du foncier représente une potentialité capable d'attirer des investisseurs externes.

2.- UNE SITUATION D'URGENCE

La précarité du lieu et des habitants

Le quartier de Sidi el Houari demeure dans un mauvais état physique et socio économique. En effet, le centre historique connaît une grande précarité et une dégradation continue du patrimoine architectural (au niveau de l'état de conservation des bâtiments, de la qualité des espaces publics et de l'enclavement du quartier), mais aussi précarité des habitants (taux de chômage très important notamment des femmes et des jeunes).

Le dépeuplement du quartier

Sidi El-Houari est un quartier qui a connu, et qui connaît encore un transfert massif de population vers l'Est d'Oran, dans le cadre d'une politique de relogement, contribuant au déracinement d'une bonne partie de la population (seulement 20% des habitants autochtones du quartier sont restés). Il a même été soulevé que la population a le sentiment d'être abandonnée par les autorités dans un quartier de plus en plus « ghettoisé » et « stigmatisé » dans la ville d'Oran.

3.- LE MANQUE D'ENGAGEMENT ET DE COORDINATION DES ACTEURS

Par manque d'un cadre juridique clair et par un partage de responsabilités imprécis, on ne ressent pas un leadership fort pour mener à bien le processus de réhabilitation de Sidi el Houari. Il a été souligné le manque d'engagement de certains acteurs, ainsi que de coordination entre les différentes administrations responsables de la mise en œuvre des actions. Ceci est dû en partie au fait que les acteurs ne sont pas

assez sensibilisés sur l'importance de la sauvegarde du patrimoine comme facteur de développement durable de la ville.

4.- DES MOYENS ET DES OUTILS INADÉQUATS

La volonté de revitalisation et de désenclavement du quartier de Sidi El-Houari s'est manifestée à plusieurs reprises, mais pour le moment il n'existe pas de règles du jeu claires pour mettre fin à la dégradation. Il a été considéré que le Plan d'Occupation du Sol (POS) n'est pas l'outil de planification urbaine le plus adéquat pour la sauvegarde d'un centre historique.

5.- UN MANQUE D'EXPERTISE AU SUJET DU PATRIMOINE

Les participants ont montré leur préoccupation à propos du manque d'expertise sur le patrimoine des responsables actuels de l'évaluation des projets à mettre en œuvre. Le manque d'une formation spécifique au sujet du patrimoine, au Département d'Architecture de l'USTO, a été également soulevé.

CONCLUSIONS

1. MISE EN VALEUR DES POTENTIALITÉS DU QUARTIER

Les activités économiques liées au patrimoine

Pour la relance des activités économiques il a été estimé primordial la mise en valeur et l'exploitation du patrimoine culturel matériel et immatériel et par conséquent d'encourager la réussite des activités économiques liées à la culture et au tourisme durable.

Le levier de l'équipement public

L'introduction de nouveaux équipements publics dans le quartier (p.ex. : établissement d'une université dans les anciens bâtiments de l'hôpital de Baudens), le développement de services et d'équipements aux citoyens (santé, écoles...), l'amélioration des infrastructures urbaines et les espaces publics, et l'amélioration des conditions de vie des habitants par la réhabilitation des édifices, ceci est perçue comme une action qui pourra donner une impulsion à l'économie et à la vie du quartier, évitant ainsi le dépeuplement.

Attirer les investissements extérieurs

Rendre le quartier attractif permet d'attirer l'investissement privé. Ce changement de dynamique est perçu comme très important tout en veillant à ne pas générer de spéculation.

2. LES MESURES POUR FAIRE FACE À LA SITUATION D'URGENCE

Une stratégie claire et globale

Il est important de développer une stratégie de réhabilitation qui mette en place une vision globale claire, un Plan d'action (telle une feuille de route). Le classement en secteur sauvegardé peut faire l'objet d'un outil pour sauver le patrimoine à moyen terme, mais il n'est pas suffisant. Un inventaire préalable et le lancement d'un Plan d'urgence semblent requis pour faire face à la situation de précarité physique et sociale actuelle.

Améliorer la capacité d'action des acteurs

Il est nécessaire de créer un cadre de travail pour la prise en charge de la réhabilitation du quartier à travers les mécanismes légaux disponibles et d'instaurer un organisme ad-hoc pour la préparation des plans et leur implémentation.

Des mesures rapides et concrètes

Il faut stopper le pillage sur des sites patrimoniaux comme la Casbah qui est laissée à l'abandon. Il faut également arrêter la destruction d'immeubles et les opérations urbaines de spéculation et de pénétration. De plus, il ne faut pas attendre le classement du quartier pour entamer les premières mesures. La réglementation en place permet de lancer des travaux d'urgence.

3. L'ENGAGEMENT ET LA COORDINATION DES ACTEURS

La volonté politique est fondamentale

Pour sauvegarder durablement la ville et la culture qui lui est attachée, il faut s'appuyer sur un vrai engagement politique des décideurs et des élus, menant à une décision politique de haut niveau pour que puisse être lancé le processus de revitalisation et pour qu'une certaine pression soit exercée afin que tous les acteurs publics travaillent de manière coordonnée et pour garantir la durabilité des actions.

Identification et coordination des acteurs

Il faut identifier les acteurs intervenants qui doivent assumer davantage leur responsabilité et les institutions qui doivent piloter et coordonner le processus de réhabilitation. La sensibilisation de tous les acteurs est la priorité aussi bien que la coordination des efforts de tous, administrations, institutions et société civile sont essentielles.

4. REPENSER LES MOYENS ET LES OUTILS

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur peut être un bon outil, mais n'est pas une baguette magique. Même si le classement du quartier comme secteur sauvegardé est perçu comme un élément important, il ne constitue pas, en lui-même, l'unique solution aux problèmes.

5. LE DÉVELOPPEMENT DE LA CONNAISSANCE

Le développement de l'expertise

Un enseignement supérieur sur la réhabilitation doit être mis en place sein du Département d'Architecture de l'USTO pour que puisse en sortir de véritables experts pour prendre en charge la réhabilitation de la ville.

Les expériences précédentes

Il faut profiter des expériences menées dans d'autres villes en Méditerranée, mais surtout en Algérie, et des méthodologies disponibles.

Une connaissance poussée du contexte local

Une approche scientifique et multidisciplinaire doit être recherchée, tout d'abord avec une bonne connaissance du contexte local.