

La gentrification , un processus de différenciation spatiale

Le processus de *gentrification* demeure délicat à définir²⁰⁸, car il ressort de tendances évolutives et complexes de l'espace urbain, qui n'ont été ni anticipées, ni planifiées. Il s'agit davantage d'une série d'adaptations aux conséquences ultimes de l'*étalement urbain* et du réinvestissement des centres populaires, typiques, anciens voire déclassés, par les classes aisées en quête de *centralité* et de rentabilité immobilière.

« Un à un, de nombreux logements ouvriers de Londres ont été envahis par les classes moyennes aisées. Les petites maisons, impasses, ruelles modestes et dégradées, à deux étages et deux pièces, ont été supprimées, quand leur bail fut à terme, elles sont devenues des résidences élégantes et chères. Une fois que ce processus de gentrification démarre dans un quartier il continue rapidement, jusqu'à ce que tout ou partie des anciens occupants ouvriers soient déplacés et que l'identité sociale du quartier soit transformée.»²⁰⁹

Dans les années 1990, ce processus change de nature et de niveau et prend la forme d'une stratégie urbaine globale inscrite plus largement dans le *renouvellement urbain* des territoires métropolisés²¹⁰ à l'intérieur desquels les fonctions se redéplient par la réutilisation de terrains industriels ou autrefois délaissés. Cette dynamique révèle des stratégies d'éviction mises en œuvre afin d'homogénéiser, par le haut, le peuplement d'une aire résidentielle. La vitesse des changements sociaux et culturels peut expliquer l'âpreté des résistances²¹¹ individuelles ou collectives, spontanées ou organisées. La virulence de l'exacerbation de la mise en concurrence des territoires au sein des aires métropolisées peut se lire à travers une succession de hausses des prix de l'immobilier sans commune mesure avec la superficie ni même la qualité des biens mis sur le marché. Une diversification des services vise à répondre aux exigences de mobilité, de proximité, de *centralité* de nouvelles élites urbaines²¹² qui, fortes de revenus élevés et disponibles, inventent un nouveau mode d'habitation et d'appropriation du territoire. Cet hédonisme revendiqué à travers la possession d'un bien immobilier à caractère historique confère à ces nouvelles fractions supérieures des classes moyennes, lisibilité de leurs choix de placement, visibilité symbolique de leur réussite sociale, légitimité de leur mode de vie. Ce processus modifie notoirement les *centres anciens* à forte

²⁰⁸ SENECAI, P., TREMBLAY, C., TEUFEL, D., 1991, Gentrification ou étalement urbain ? Le cas du centre de Montréal et de sa périphérie, Société d'habitation du Québec, Direction générale de la planification et de la recherche, Direction de l'analyse et de la recherche, Québec, Canada, 96 p, pp 13-14.

²⁰⁹ GLASS, R., 1964, Aspects of change, London, Centre for Urban Studies, &Mac Gibbon & Key, p 18.

²¹⁰ SMITH, N., 1998, gentrification, the Encyclopedia of Housing, Willem van Vliet editor, U.S.A, pp 198-199.

²¹¹ NEWMAN, K., WYLY, E., 2005, Gentrification and Resistance in New York City, National Housing Institute, <http://www.nhi.org/online/issues/142/gentrification.html>

²¹² LEY, D., 1997, The New Middle Class and the Remaking of Central City, Oxford University Press, Oxford, U.K.

densité patrimoniale, qui par leurs qualités intrinsèques avivent les appétences du marché, soucieux de s'adapter à une demande sociale en direction d'une clientèle solvable en quête de produits immobiliers de standing à forte valeur ajoutée. Les arguments ²¹³ en faveur ou en défaveur du processus ne sont pas exempts d'arrière-pensées partisans. Pour ses laudateurs la *gentrification* augmenterait : la valeur des propriétés, les revenus de la fiscalité locale, la mixité sociale. Dans le même temps elle réduirait l'étalement urbain, le taux de vacance des logements, la criminalité. Au final, bien que certains de ses effets soient indésirables, elle est une réponse à l'étalement urbain et à l'abandon des centres villes. Pour ses contempteurs elle favoriserait : l'éviction des anciens habitants, les traumatismes liés aux changements brutaux, l'éviction d'activités industrielles et commerciales, la spéculation immobilière, l'augmentation des coûts des services de proximité. Concomitamment, elle diminuerait l'offre de logements abordables, la mixité sociale, la disponibilité fiscale au profit de groupes de résidents mieux armés pour la capter. En définitive, elle serait prédatrice, en premier lieu à l'encontre des habitants les plus pauvres. Les approches récentes du processus insistent sur la pluralité et la diversité des composantes de la classe moyenne supérieure, ainsi que sur celles des quartiers gentrifiés ou en passe de le devenir.

« Une critique des approches existantes de la gentrification est qu'elles tendent à la considérer plus ou moins comme un processus homogène, quels que soient leurs désaccords, ni Smith (1996) ni Ley (1996) ne paraissent explorer de différences à l'intérieur du processus de gentrification. Notre hypothèse est que divers groupes de la classe moyenne seraient attirés par une variété de secteurs, cela serait conditionné par une échelle de facteurs ; de plus ils devraient être capables de se permettre d'accéder à des logements dans des secteurs spécifiques. (Butler and Robson, 2001) ²¹⁴»²¹⁵

Une chronicité de la *gentrification* est évoquée à partir de l'émergence de l'idée d'un cycle long interrompu par la Révolution industrielle, ce qui attiserait sa dénonciation.

« Le quartier démontre un cycle historique d'investissement, de désinvestissement, de réinvestissement qui reste un leitmotiv théorique dans les résultats empiriques de la gentrification. Le quartier démontre un autre leitmotiv en ce sens que la gentrification est conduite par l'expansion des classes moyennes supérieures dans une métropole post industrielle, qui recherchent des avantages culturels et de localisation dans les quartiers de l'agglomération sans se soucier en quelque manière que ce soit de leur passé insalubre. »²¹⁶

²¹³ ATKINSON, R., 2002, Does Gentrification Help or Harm Urban Neighbourhoods ? An assessment of an Evidence-Base in the context of the New Urban Agenda, Centre for Neighbourhood Research, Paper 5, 27 p, p 7 Disponible sur le site <http://www.neighbourhoodcentre.org.uk>

²¹⁴ BUTLER, T., ROBSON, G., 2001, Social capital, gentrification and neighbourhood change in London : a comparison of three south London neighbourhoods, *Urban Studies* 38, 2145- 2162.

²¹⁵ SLATER, T., 2003, Comparing Gentrification in South Parkdale, Toronto and Lower Park Slope, New York City : A 'North American' Model of Neighbourhood Reinvestment ? Centre for Neighbourhood Research, Paper 11, April 2003, 80 p, p 9. disponible sur le site <http://www.neighbourhoodcentre.org.uk>

²¹⁶ SLATER, T., 2003, p 44.

La détermination d'indicateurs pertinents du processus demeure problématique. Elle influence notablement la qualité des résultats de la recherche. L'extension du processus rend nécessaire une approche qui combine le niveau local, le quartier et le niveau mondial, l'aire métropolitaine. Ainsi, il intègre plus largement les caractéristiques du *renouvellement urbain*.

« *Vue au niveau de l'aire métropolitaine, la gentrification reste confinée à des îlots de renouvellement dans un océan de décomposition, mais quand le regard se focalise sur le noyau urbain, il est clair que les fonctionnaires perçoivent quelques-uns des programmes d'habitat collectif les plus en détresse du pays comme des îlots de décomposition dans un océan de renouvellement.*»²¹⁷

Les acteurs de ces changements conditionnent la qualité de la réappropriation des secteurs délaissés de l'espace urbain. Au départ dans un secteur largement dégradé et répulsif, une étroite frange de pionniers s'installe, soucieuse de qualité architecturale et de rentabilisation de leurs investissements immobiliers. Les artistes investissent des îlots qui proposent des logements et des ateliers spacieux, transformés en *loft* en des localisations avantageuses. Mais ils préfigurent déjà leur remplacement par des propriétaires à haut niveau de revenus, seuls capables d'investir de fortes sommes dans des îlots rénovés. Progressivement les habitants les plus modestes ne sont plus en mesure de se loger, dans cette configuration, sans une intervention décisive des associations *communautaires*²¹⁸ et des pouvoirs publics. Ainsi à propos de la ville de Chicago et du quartier de West Town, l'un de ses habitants déclare :

« *Je ne sais pas si on peut les qualifier de pionniers ou de résidents opportunistes homesteaders ou de quoi que ce soit d'autre, mais ils étaient marginaux quand ils ont commencé à récupérer ce quartier qui est merveilleux. Maintenant que cela est advenu, cette expansion vers l'ouest (en direction de la périphérie), vous avez des citoyens qui viennent dans ce quartier, aussi sommes-nous plus civilisés.* (*interview n° 6*)»²¹⁹

Il peut sembler paradoxal de voir cohabiter les notions de *patrimoine* avec la propriété privée, puisque par définition le *patrimoine* est un bien commun. Pourtant les acteurs privés individuels ou institutionnels sont nombreux à s'engager dans une opération immobilière lourde de requalification d'un quartier central, convaincus de réaliser une plus-value substantielle.

« *Ce processus de gentrification des quartiers centraux apparaît contradictoire avec la notion même de patrimoine qui en est le support. Comment parler en effet*

²¹⁷ WYLY, E.K., HAMMEL, D.J., 1999, Islands of Decay in Seas of Renewal : Housing Policy and the Resurgence of Gentrification, in Housing Policy Debate , © Fannie Mae Foundation 1999, Volume 10, Issue 4 , pp 711-771, p 761. <http://www.fanniemaefoundation.org/programs>

²¹⁸ UNIVERSITY OF ILLINOIS NATHALIE P. VOORHEES Center for Neighborhood and Community Improvement, 2001, Gentrification in West Town, Contested Ground, University of Illinois, Chicago, September 2001, 52 p, p 13. <http://www.uic.edu/cuppa/voorheesctr/Gentrification.pdf>

²¹⁹ UNIVERSITY OF ILLINOIS NATHALIE P. VOORHEES , p 36.

*d'héritage de tous si l'appropriation foncière et symbolique en est réservée à une élite sociale ? »*²²⁰

L'existence de secteurs centraux aux conditions de résidence très dégradées, dans des villes avides de foncier à lotir, face à une population cultivée aisée et exigeante, soucieuse d'un cadre de vie renouvelé et central, propre à satisfaire ses attentes en terme de qualité de résidence, génère un processus de changement de population de ces quartiers.

*« C'est au même moment, au tournant des années 1950 et 1960, que les municipalités du Mans et d'Angers se lancent dans des opérations de rénovation dans ces quartiers, afin d'éliminer, les taudis et de reconstruire du logement. (...)Par ailleurs des associations se sont créées depuis la fin de la guerre et se donnent pour objectif de veiller à la sauvegarde et à la renaissance de leur quartier. »*²²¹

Les municipalités avancent l'argument de la mixité sociale, qui ouvre plus largement le territoire rénové aux catégories sociales aisées.

*« Les politiques urbaines de ces différentes villes, pétries des représentations dominantes sur la dévalorisation/répulsion du centre ancien, vont développer des projets dont l'enjeu central sera l'attractivité de nouvelles catégories sociales, notamment par la qualité de vie proposée. »*²²²

La valorisation de localisations hédonistes de résidence repose sur un vaste corpus de valeurs positives et dans l'air du temps qui sous-tendent une large fraction des actes d'achat, dans une perspective d'individuation des modes de vie.

*« Ainsi les thèmes de la qualité du paysage et du cadre de vie, de la valorisation des espaces publics, des espaces verts, et du patrimoine, etc. profilés pour les couches moyennes sont aujourd'hui développés dans le marketing urbain jusqu'à la caricature. »*²²³

Les municipalités sollicitent les pouvoirs publics pour soutenir et encadrer des projets ambitieux de rénovation : c'est tout un système d'acteurs qui se constitue pour mener à terme une succession d'opérations longues et complexes, qui sollicitent une multitude d'agents, comme par exemple à Angers,

*« c'est à l'intérieur du site classé qu'ont eu lieu les premières réhabilitations, à partir de 1975. Mais il faut attendre l'opération programmée d'amélioration de l'habitat des années 1980, qui concerne la moitié du quartier, pour que l'impulsion soit vraiment donnée. Cette campagne a créé une véritable dynamique de revalorisation symbolique et immobilière. Au cours des années 1990, la ville a mené des restaurations prestigieuses sur les principaux monuments historiques du quartier. »*²²⁴

²²⁰ VESCHAMBRE, V., 2005, Effacement et réappropriation de l'habitat populaire dans les centres anciens patrimonialisés : les exemples du Vieux-Mans et de la Doutre à Angers. in GRAVARI-BARBAS, M., 2005, Habiter le patrimoine – enjeux – approches – vécu, PUR, 618 p, pp 245-264. p 246.

²²¹ VESCHAMBRE, V., 2005, p 251.

²²² SEMMOUD, N., 2005, Valorisation patrimoniale et changement social : un pléonisme ? in GRAVARI-BARBAS, M., 2005, Habiter le patrimoine – enjeux – approches – vécu, PUR, 618 p, pp 265-280, p 274.

²²³ SEMMOUD, N., 2005, p 274.

²²⁴ VESCHAMBRE, V., 2005, p 253.

Les effets constatés au regard de la diversité des publics résidents, sont souvent éloignés des intentions affichées par les municipalités et les services de l'Etat en terme de mixité résidentielle, ce qui nous amène à nous interroger sur l'intentionnalité des stratégies d'aménagement.

« A travers les exemples (d'Angers et du Mans), nous repérons qu'à des dosages différents, rénovation et réhabilitation ont eu le même impact en matière de relégation des plus pauvres et de changement social. La stratégie de gentrification des municipalités est avérée dans les deux cas : il n'est jamais question de reloger sur place les habitants des taudis, qui perdent ainsi les bénéfices de la centralité, mais de rechercher de nouvelles populations, en construisant des logements pour des ménages solvables, puis en impulsant la revalorisation symbolique et immobilière à travers les opérations de réhabilitation »²²⁵

Le renouvellement des habitants tend souvent à évincer les résidents initiaux sous couvert de propositions de relogement alléchantes, ou par des pressions à peine voilées des bailleurs privés.

« Ainsi des micro-territoires se gentrifient, pendant que d'autres continuent à abriter des catégories sociales plus modestes. (...) Autrement dit, la nouvelle optique patrimoniale, quels qu'en soient les énoncés de principe, conduit inéluctablement, à plus ou moins brève échéance, au changement social des centres anciens. »²²⁶

Malgré la succession de dispositifs de gestion d'opérations immobilières de rénovation du plus incitatif au plus coercitif, les effets secondaires indésirables ne se résorbent pas, pire ils s'enkystent au point de devenir la résultante incontournable du *renouvellement urbain*.

« A Issoire (Puy-de-Dôme), le discours officiel affirmait haut et fort que la population serait maintenue sur place, pourtant la déclaration d'utilité publique mise en place va progressivement conduire les habitants à vendre et à déménager. La logique de la table rase et de déplacement de la population de cette OPAH²²⁷ ressemble aux opérations de rénovation tant décriées, des années soixante. »²²⁸

Les mécanismes de régulation du marché de l'immobilier ne sont pas en mesure de circonscrire intégralement les dynamiques financières, même s'ils peuvent, parfois, en atténuer certains effets. La valorisation largement défiscalisée d'un bien immobilier par l'intermédiaire d'une rénovation d'un élément du parc ancien, attire une clientèle privée soit de bailleurs soit de résidents putatifs à revenus élevés.

« Dès lors, le processus de qualification des centres anciens par la réhabilitation de l'espace résidentiel, sa mise aux normes d'habitabilité contemporaine et la création et la valorisation d'espaces publics, redonne effectivement une valeur d'usage au parc immobilier qui du coup est replacé dans le marché et ses appétences (...) Or si la mixité sociale s'avère récurrente dans le discours institutionnel, elle n'en reste pas moins incantatoire. »²²⁹

²²⁵ VESCHAMBRE, V., 2005, p 257.

²²⁶ SEMMOUD, N., 2005, p 266.

²²⁷ Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, dispositif incitatif de réhabilitation.

²²⁸ SEMMOUD, N., 2005, p 275.

²²⁹ SEMMOUD, N., 2005, p 267.

Les formes récentes d'intervention sur les secteurs historiques dégradés privilégient les montages financiers à destination d'une clientèle solvable ou de bailleurs adossés à des établissements bancaires.

« Cependant l'évolution récente de la politique patrimoniale, à travers les ZPPAUP²³⁰ et la dernière génération des OPAH²³¹, a certes pris en compte la morphologie des centres anciens mais hélas, uniquement dans sa dimension physique.(...) Leur morphologie sociale, quant à elle, est traitée selon une logique d'éviction de plus en plus affirmée, des catégories sociales modestes au bénéfice des couches moyennes.»²³²

La perception de l'état de délabrement initial du parc locatif, avant les opérations de réhabilitation, focalise l'attention sur la rénovation du bâti. Celle-ci effectuée, le constat établit fréquemment un glissement de la population défavorisée hors du périmètre rénové, progressivement remplacée par des catégories sociales aisées.

« Ainsi, ces programmes de rénovation se basent sur un déterminisme important : les bas quartiers ou taudis, à l'environnement insalubre, génèrent des maladies, de la criminalité, du désordre social ; en déplaçant les populations concernées, les problèmes sociaux vont être résolus. Cependant, les efforts déployés par les pouvoirs publics et les collectivités locales, afin de faire disparaître ces taudis débouchent fréquemment sur des processus de gentrification. »²³³

L'exiguïté des centres anciens, le renouvellement de la centralité, entraînent une vive concurrence des fonctions sur des territoires restreints à forts enjeux. Les fonctions gagnantes sont souvent celles qui sont en mesure de supporter le surcroît de charge foncière pour bénéficier de l'image valorisante d'une localisation favorisant leur attractivité commerciale ou touristique. Le résultat des procédures de rénovation des centres anciens à forte densité patrimoniale tend à s'homogénéiser vers le haut dans une tendance de survalorisation foncière et immobilière, socialement sélective et financièrement spéculative. La tendance de fond semble valoriser l'intégration de contenus à vocation patrimoniale dans les processus de redéfinition des identités territoriales des espaces centraux.

« En quelques décennies on aurait alors assisté à un retournement des valeurs (Gravari-Barbas, 2001) ; la modernité serait devenue rétrograde, passéiste même, tandis que la vision culturaliste s'érigerait en acte moderne. (...) La figuration spatiale, artefactuelle, la simulation d'une temporalité longue ancrant le centre de la ville et par extension la ville entière, dans une histoire longue devient, au fil de la dernière décennie une norme »²³⁴

²³⁰ Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager, Loi du 7 janvier 1983

²³¹ Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, elles se démarquent du saupoudrage des précédentes pour se donner plus de visibilité en concentrant l'action sur des îlots de taille significative et des lieux majeurs.

²³² SEMMOUD, N., 2005, p 271.

²³³ STEIN, V, 2004, La reconquête du centre ville : du patrimoine à l'espace public, Thèse, n° 541, Faculté des sciences économiques et sociales, Genève, 348 p, p 122.

²³⁴ PERIGOIS, S., 2006, signes et artefacts, EspaceTemps.net, <http://espacetemps.net/document1963.html>, p 11

Le processus de *gentrification*, initié dans les centres villes des cités des Etats-Unis, puis détecté au Royaume-Uni et enfin en Europe continentale ne se limite pas à ces territoires urbains mais s'étend à l'ensemble des centres des métropoles mondiales. Certaines villes du continent sud-américain entrent à leur tour dans des processus de redéfinition de leurs *centres anciens* à haute teneur patrimoniale.

« A Valparaiso toutefois, si ces discours patrimoniaux ne peuvent être réduits à cette dichotomie, la force de leur opposition réside en ce qu'ils signifient d'un côté l'idée d'une ville harmonieuse, solidaire dans ses espaces, immuable en quelque sorte, de l'autre une ville plongée dans le devenir, soumise ainsi à la différenciation de ces espaces, et orientée par rapport à un passé révolu mais mythifié. En cela le discours sur les valeurs patrimoniales prend une dimension sociale pour les acteurs impliqués, qui y projettent certains espoirs ou inquiétudes, concernant la *gentrification* ou les risques d'évolution sociale trop différenciée de certains espaces. »²³⁵

La *gentrification* se rattache à une pratique de la ville de l'ordre de la modernité²³⁶, qui a pour origine un retournement de valeurs²³⁷, lié à l'avènement d'une société ancrée sur des territoires et les opportunités qu'ils offrent à des habitants mobiles et hédonistes. Le goût de l'ancien, de l'authentique, du fait main, la réticence face aux hiérarchies établies, la responsabilité globale, l'écologie, ces nouvelles valeurs davantage ouvertes sur le niveau mondial s'inscrivent spatialement sur des territoires réappropriés. La *gentrification* désigne le processus de réinvestissement de quartiers centraux populaires, dégradés et dévalorisés, après réhabilitation, rénovation du bâti ainsi que le renchérissement du foncier, par des catégories sociales aisées, ce qui aboutit à un embourgeoisement progressif (**Fig. 5**).

Le processus de *gentrification* peut concerner un *centre ancien* soumis à la *patrimonialisation* et il est possible de qualifier ce double mouvement de processus de *patrimonialisation/gentrification*. Nous pouvons le définir comme un processus de colonisation territoriale, au niveau d'un îlot, d'un quartier, d'un secteur urbain, qui prenant appui sur la *densité patrimoniale*, renouvelle les relations entre les formes urbaines héritées et renouvelées et les nouvelles fonctions métropolitaine qui se localisant au sein de ce quartier structurent ce territoire (**Fig. 6**). Il est également possible de considérer que ce processus se rattache aux modalités de diffusion de la métropolisation à travers la hiérarchie des réseaux urbains méditerranéens.

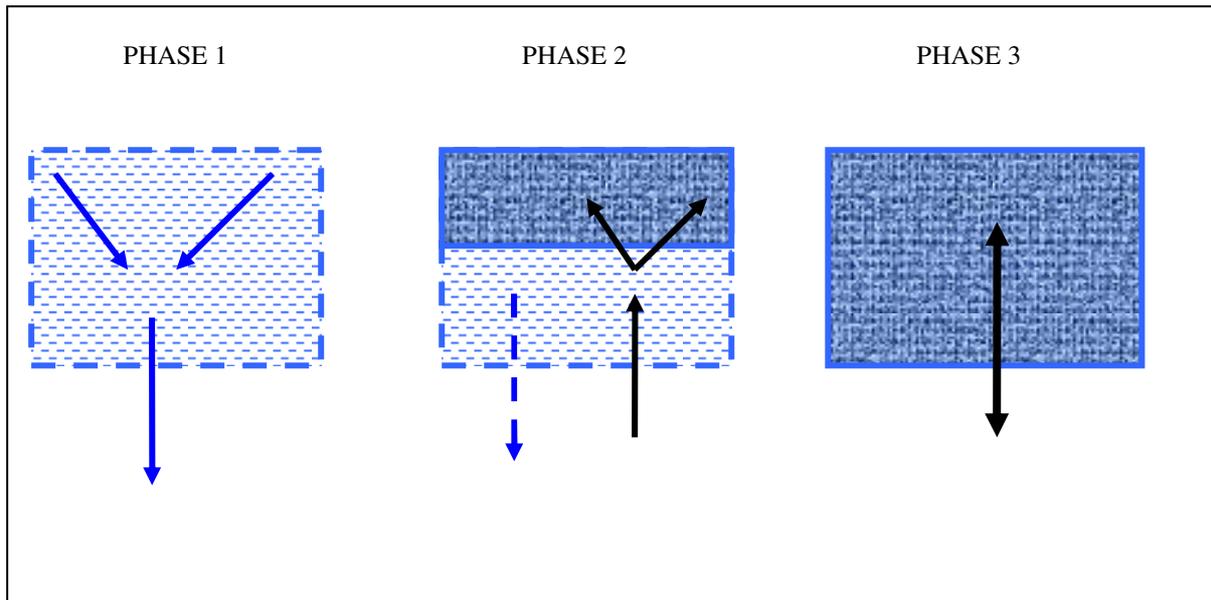
²³⁵ JACQUOT, S., 2005, Valparaiso, valeurs patrimoniales et jeu d'acteurs in GRAVARI-BARBAS, M., 2005, Habiter le patrimoine – enjeux – approches – politiques et sociaux, PUR, 618 p, pp 154-169 . pp 168-169.

²³⁶ FERRIER, J.P., 1998, Antée 2, Le contrat géographique ou l'habitation durable des territoires, Préface GUERMOND, Y., collection Sciences humaines, Editions Payot, Lausanne, 251 p, p 26.

²³⁷ FERRIER, J.P., 1998, pp 23-26.

Les trois phases du processus de gentrification d'un centre ancien

Fig. 5



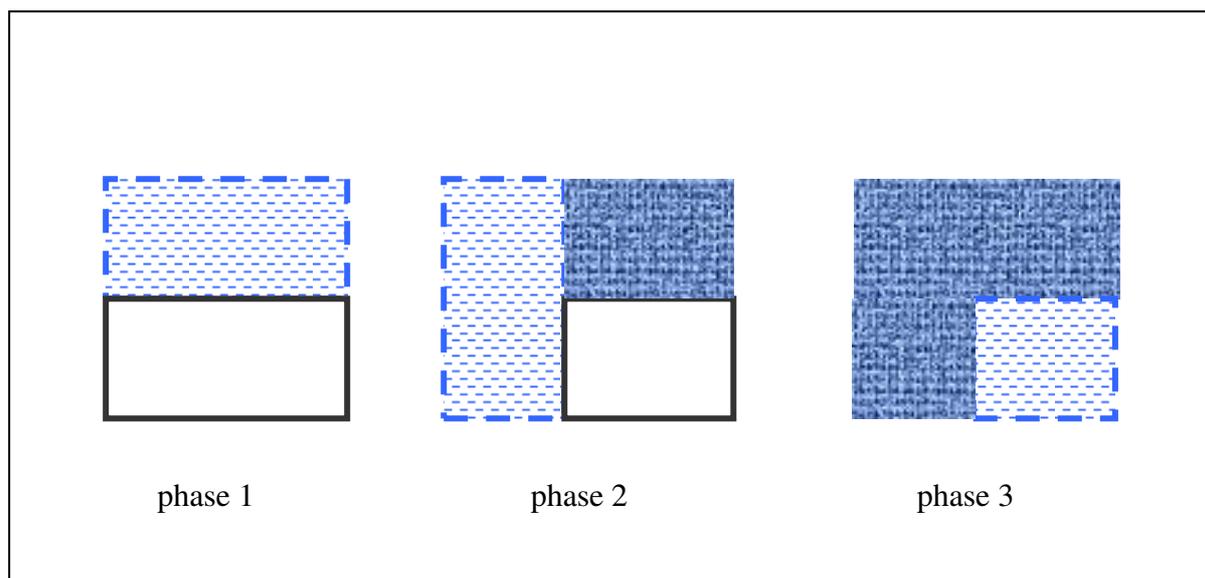
FORME	PROCESSUS	GOUVERNANCE
	dégradation du bâti vétusté des réseaux services de proximité dégradation image quartier diminution de la population	qualité architecturale fonction résidentielle dominante <i>centralité</i> incomplète population modeste
	requalification réhabilitation patrimonialisation en cours participation de propriétaires recherche hédonisme et <i>centralité</i> Expulsion anciens habitants modestes Nouvelles populations revenus élevés	valorisation foncière valorisation immobilière fonction résidentielle différenciée diffusion tertiaire supérieur <i>centralité</i> en voie de restauration.
	patrimonialisation homogène gentrification aboutie services rares, culturels, artistiques. population jeune à revenus élevés	valorisation hédoniste, attractivité fonction résidentielle de standing tertiaire supérieur homogène forte valorisation foncière, immobilière <i>centralité</i> restaurée et renforcée

Source P. DOUART

Dès lors, il convient de déterminer des indicateurs précis et récurrents de ce processus établis à partir de l'étude de la *patrimonialisation* et de les appliquer aux divers secteurs des quartiers retenus pour notre expérimentation, afin d'en mieux cerner la diffusion.

A cette fin, dix critères pondérés de 1 à 8 selon leur importance ont été retenus pour constituer la base de calcul d'un indice de *patrimonialisation/gentrification*, dont nous collecterons les résultats par secteur au sein des quartiers retenus dans nos expérimentations. La *densité patrimoniale*, représente le premier critère de l'indice, elle repose sur la qualité intrinsèque et la concentration sur un espace réduit d'*objets patrimoniaux*. Les modes de mobilités concurrents sont comptabilisés selon leur intégration au sein de la trame de chaque secteur en trois critères : la circulation automobile, la circulation collective, la circulation piétonne. La valeur d'usage des territoires s'attache à la mise à disposition de services adéquats et de leur distribution homogène au sein de chaque secteur : les espaces ludiques, les commerces de proximité, les services aux touristes. La nouvelle *centralité* métropolitaine repose sur la localisation de nouvelles fonctions métropolitaines de commandement, dans des lieux et des édifices souvent prestigieux. Les huit premiers critères nous permettent de déterminer l'intensité du processus de *gentrification* par secteur. En contre point de ce neuvième critère, nous évaluons le niveau du processus de marginalisation. La somme de ces dix critères, nous permet d'obtenir un résultat gradué selon quatre niveaux théoriques : niveau 1 : 10, niveau 2 : 20, niveau 3 : 38, niveau 4 : 72 (**Annexe 5**). Pour apprécier où en sont les quartiers en terme de *patrimonialisation/gentrification*, nous appliquerons cet indice à chacun d'entre eux.

Les trois phases de la patrimonialisation-gentrification au niveau d'un îlot Fig 6



FORME	PROCESSUS	GOUVERNANCE
	dégradation du bâti vétusté des réseaux services de proximité dégradation image quartier diminution de la population	qualité architecturale fonction résidentielle dominante population modeste
	travaux de réhabilitation patrimonialisation en cours participation de propriétaires Expulsion anciens habitants modestes Nouvelles populations revenus élevés	valorisation foncière valorisation immobilière fonction résidentielle différenciée diffusion tertiaire supérieur
	patrimonialisation homogène gentrification aboutie services rares, culturels, artistiques. population jeune aisée	forte valorisation foncière, immobilière valorisation hédoniste, fonction résidentielle de standing tertiaire supérieur homogène

Source P. DOUART

1-4-1 Marseille : le quartier du Panier

Les résultats de l'indice de *patrimonialisation/gentrification*, s'établissent comme suit. Le secteur nord obtient un résultat de 14.25/20. La densité de la *ressource patrimoniale* se révèle exceptionnelle, grâce notamment à la Vieille Charité. La circulation automobile reste dense, avec à l'est la Rue de la République et à l'ouest la rue de l'Evêché qui drainent les principaux flux motorisés, qui cependant contournent ce secteur en raison de la topographie. La circulation piétonne s'effectue aisément, notamment le long des ruelles de la trame secondaire. Les espaces ludiques restent rares ne facilitant pas l'appropriation ludique des lieux. Le tissu commercial de proximité se densifie le long de la rue du Panier. Les services aux touristes : culturels, artistiques, se concentrent aux alentours immédiats de la Vieille Charité. L'exceptionnelle densité des fonctions de commandement, provient des institutions culturelles et artistiques, ainsi que des associations, compagnies artistiques, troupes de théâtre. Le processus de *gentrification*, qui bénéficie de ces éléments qui valorisent la valeur d'usage colonise ce secteur.

Le secteur est obtient un résultat de 12/20. La densité de la *ressource patrimoniale* reste forte, en partie grâce à la rénovation de la place des Moulins. La circulation motorisée se révèle inexistante en raison des ruelles étroites et en escaliers, qui donnent accès à la place. La circulation piétonne s'effectue aisément. La place des Moulins se révèle peu propice à une appropriation ludique à cause de son agencement. Le tissu commercial et les services aux touristes se révèlent inexistant, de même que les fonctions de commandement. Le processus de *gentrification* bénéficie de valeur d'usage élevée, notamment résidentielle du secteur est.

Le secteur sud obtient un score de 12.75/20. La densité de la *ressource patrimoniale* demeure forte, grâce à la présence de l'Hôtel Dieu. La circulation motorisée s'avère forte au sud le long de la rue Caisserie. La circulation piétonne se réalise aisément. Les espaces ludiques restent rares. Le tissu commercial de proximité se densifie le long de la rue Caisserie. Les services aux touristes se concentrent sur les espaces publics, le long de la rue Caisserie. La densité des fonctions de commandement culturelles, sociales demeure forte notamment aux abords de la place de Lenche. Le processus de *gentrification* tire partie de la valeur d'usage de la place de Lenche.

Le secteur ouest obtient un score de 09/20. La densité de la *ressource patrimoniale* reste diffuse en raison de l'état de dégradation du bâti et la déliquescence de la place du Refuge. La circulation automobile reste inexistante, du fait de l'étroitesse des ruelles. La circulation piétonne s'effectue aisément. La place du Refuge ne favorise pas son appropriation ludique. Le tissu commercial de proximité se relâche. Le processus de *gentrification* reste avéré, mais limité, à cause de l'état encore dégradé de certains îlots.

(Fig. 7 et Graphique 1).

Au sein de cet ensemble se distingue l'édifice de la Vieille Charité date du XVII^{ème} siècle. Sa fonction initiale d'accueil de la population indigente de la ville, dans un contexte de *Grand Enfermement*, lui donne un aspect austère de forteresse. Les fonctions successives, militaire, d'habitation, puis finalement la vacance de fonction conduisait cet ensemble à la ruine. Après son classement en 1951, une rénovation lourde débute en 1968. Suite à son inauguration en 1992, sa nouvelle vocation cumule des fonctions culturelles, muséographiques, patrimoniale, touristique, de recherche de niveau international. La Vieille Charité constitue ainsi un pôle majeur de la culture de rang international, au centre du quartier du Panier, il cumule des fonctions supérieures de la recherche et de la muséographie. La présence d'un équipement de ce niveau bénéficie notablement au changement d'image du quartier du Panier. Les activités culturelles et artistiques, susceptibles de se localiser à proximité, profitent d'un effet d'entraînement : des galeries d'arts des artistes, des commerces pour les habitants et les touristes de passage. Les itinéraires touristiques convergent vers lui. La présence du Fonds Régional d'Art Contemporain Provence Alpes Côte d'Azur, place Francis Chirat 1, diversifie la fonction culturelle et muséographie du secteur nord. La rue du Petit Puits, à proximité immédiate de la Vieille Charité comprend de nombreuses galeries d'art et des magasins touristiques,

(Annexe 29).

L'Hôtel Dieu, le plus vieil hôpital de Marseille, se rattache à la construction de la Vieille Charité. Il forme une dimension essentielle du quartier du Panier en réalisant la continuité entre la colline et la mer, durablement interrompue par les destructions de 1943, de la frange sud du secteur sud. La requalification de l'esplanade de la Mairie atteste du renouveau de la *centralité* du centre ancien en général et du Panier en particulier.

La fonction purement hospitalière s'est estompée, pour laisser place à la fonction de formation, l'Institut de Formation des Personnels de Santé, (I.F.P.S) qui occupe le site. Mais la vocation future de cet édifice pourrait investir une *fonction* hôtelière de prestige, en relation avec le Vieux Port et l'activité de croisière²³⁸ qui se développe rapidement.

²³⁸ CAPPATO, A., MUSSO, E, 2000, Evaluation potentielle des sites de localisation : le cas du choix des ports d'attache dans le marché des croisières, Università degli Studi di Genova, Italie, *in* Revue Région et Développement n° 11, 16 p.

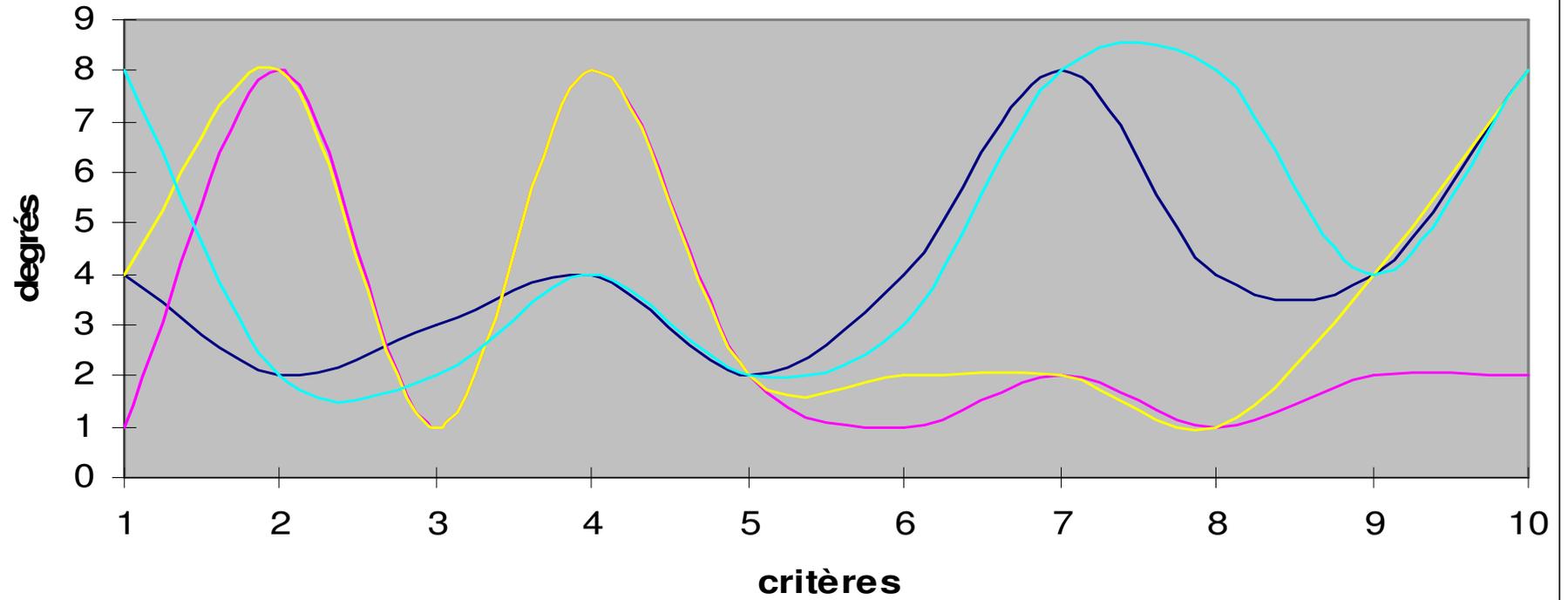
RESULTATS DE L'INDICE DE PATRIMONIALISATION-GENTRIFICATION PAR SECTEURS
MARSEILLE QUARTIER DU PANIER Fig. 7

	SECTEUR SUD	SECTEUR OUEST	SECTEUR EST	SECTEUR NORD
DENSITE RESSOURCE PATRIMONIALE	FORTE 4	DIFFUSE 1	FORTE 4	EXCEPTIONNELLE 8
CIRCULATION AUTOMOBILE	FORTE 2	INEXISTANTE 8	INEXISTANTE 8	FORTE 2
CIRCULATION COLLECTIVE	FORTE 3	INEXISTANTE 1	INEXISTANTE 1	DIFFUSE 2
CIRCULATION PIETONNE	AISEE 4	TRES AISEE 8	TRES AISEE 8	AISEE 4
ESPACES LUDIQUES ENFANTINS	RARE 2	RARES 2	RARES 2	RARES 2
COMMERCE DE PROXIMITE	TRES NOMBREUX 4	INEXISTANTS 1	RARES 2	NOMBREUX 3
SERVICES AUX TOURISTES	TRES NOMBREUX 8	RARES 2	RARES 2	TRES NOMBREUX 8
FONCTION DE COMMANDEMENT	FORTE 4	INEXISTANTE 1	INEXISTANTE 1	EXCEPTIONNELLE 8
PROCESSUS DE GENTRIFICATION	COLONISATEUR 4	AVERE 2	COLONISATEUR 4	COLONISATEUR 4
PROCESSUS DE MARGINALISATION	INEXISTANT 8	COLONISATEUR 2	INEXISTANT 8	INEXISTANT 8
PONDERATION CRITERES	43/72	28/72	40/72	49/72
PONDERATION SUR 20	12,75	09	12	14,25

Source P, DOUART

INDICE PANIER MARSEILLE

Graphique 1



- 1 : Secteur sud
- 2 : Secteur est
- 3 : Secteur ouest
- 4 : Secteur nord

Source P. DOUART

Il en est de même des nombreuses places du quartier du Panier qui cumulent une fonction commerciale ancienne (les docks romains et le port grec existent à son aplomb) et une fonction culturelle qui se diversifie par exemple : le Théâtre de Lenche, l'association Tabasco Vidéo. Une fonction résidentielle de prestige a tendance à se développer. Les façades des immeubles montrent une préservation réussie. Les rénovations successives aboutissent à une homogénéisation formelle, mais dont les variations de chromatique garantissent l'originalité. La réputation de certains espaces comme par exemple la place des Moulins prend des fonctions iconiques sur le marché immobilier aux yeux des résidents putatifs.

Parfois certains espaces comme la place du Refuge, qui cumule jusqu'à ce jour de lourds handicaps d'aménagement et de notables retards dans la programmation de travaux de rénovation, voit perdurer la fonction résidentielle mais incarne l'identité du *village* du Panier, un aspect frondeur, plus populaire, moins lisse, qui lui confère une indéniable authenticité. Nous constatons qu'il y a coexistence d'espaces gentrifiés et d'espaces plus populaires.

La Fête du panier²³⁹ qui se tient dans le quartier depuis 1993, incarne, à nos yeux le renouveau de la *centralité* du centre ancien. Elle mobilise en effet des *fonctions* variées : patrimoniales, culturelles, éducatives, touristiques, festives. Les compagnies de théâtre les innombrables associations proposent à cette occasion une visibilité de leur présence à la ville qui révèle une nouvelle manière d'*habiter* le territoire. Les lieux focaux de cet événement dessinent un parcours patrimonial et festif. Cet événement possède une charge identitaire qui dépasse les limites du Panier et le rattache à l'histoire récente de l'évolution de pratiques culturelles : synergies entre culture institutionnelle et culture associative, un gage de richesse et de diversité. La Ville de Marseille incarne au niveau national, un art de vivre qui répond à une demande festive et conviviale qui participe de la *modernité*. Les *acteurs* de cet événement se recrutent d'ailleurs majoritairement parmi les nouveaux résidents, ce qui exprime de nouvelles modalités d'appropriation du *village* du Panier (**Carte 28**).

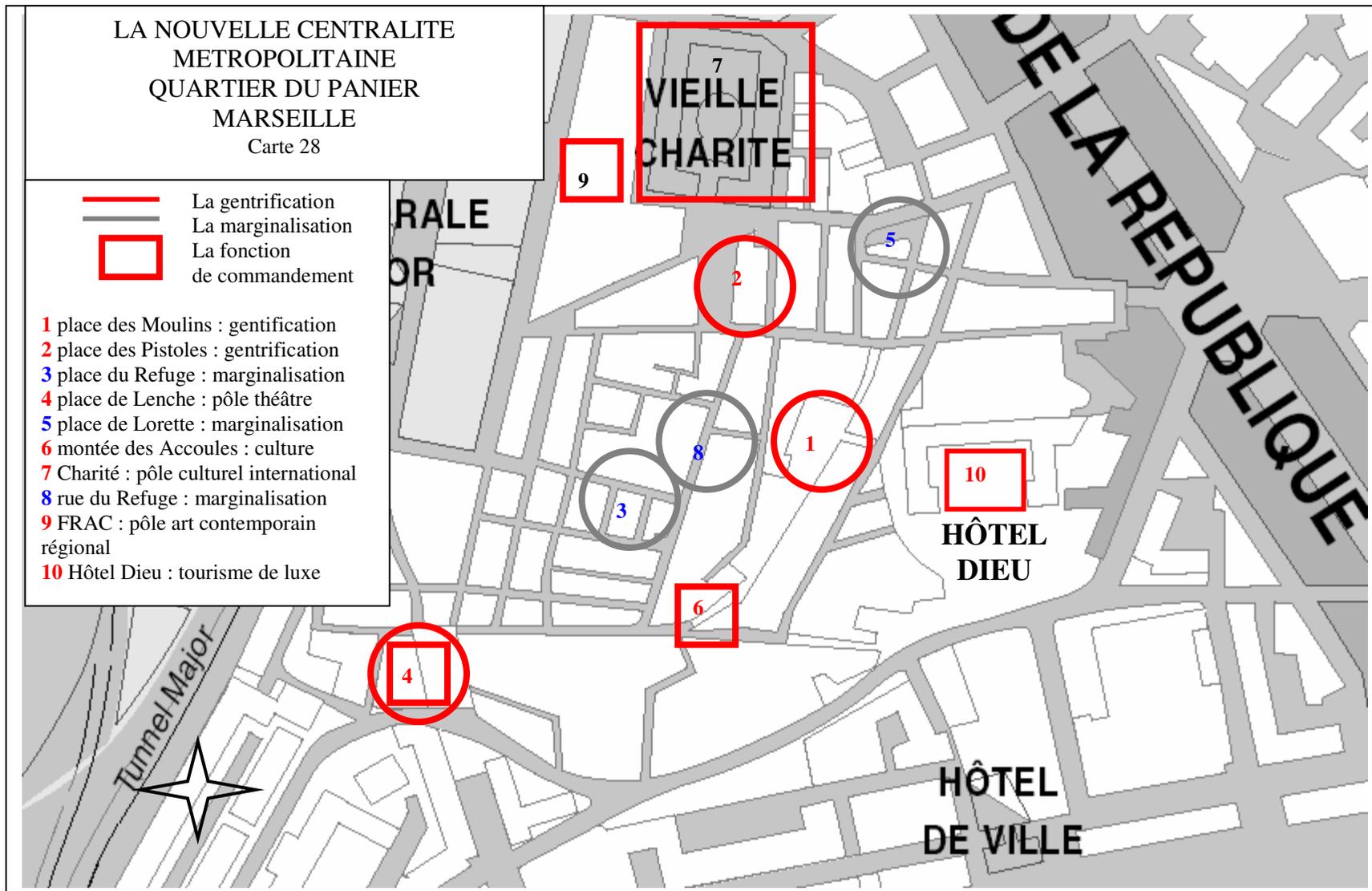
Le processus de *patrimonialisation/gentrification* en cours au sein du quartier du Panier renforce la différenciation spatiale. Les espaces publics symbolisent les phases de reconquête de la nouvelle *centralité* métropolitaine au niveau du quartier. Ce qui répond par la forte sélectivité des fonctions à un contexte de mise en concurrence entre les territoires au niveau régional. Nous présentons les résultats de ce processus à Thessalonique, dans le quartier de Ano Poli.

²³⁹ Voir <http://www.tabascovideo.org>

LA NOUVELLE CENTRALITE
METROPOLITAINE
QUARTIER DU PANIER
MARSEILLE
Carte 28

-  La gentrification
-  La marginalisation
-  La fonction de commandement

- 1 place des Moulins : gentrification
- 2 place des Pistoles : gentrification
- 3 place du Refuge : marginalisation
- 4 place de Lenche : pôle théâtre
- 5 place de Lorette : marginalisation
- 6 montée des Accoules : culture
- 7 Charité : pôle culturel international
- 8 rue du Refuge : marginalisation
- 9 FRAC : pôle art contemporain régional
- 10 Hôtel Dieu : tourisme de luxe



Source P. DOUART

1-4-2 Thessalonique : le quartier de Ano Poli.

Les résultats de l'indice de *patrimonialisation/gentrification*, montrent tout d'abord (Fig. 8 et Graphique 2), que le secteur obtient un résultat de 17/20. Ce secteur possède une densité de la *ressource patrimoniale* exceptionnelle, qui provient de la concentration d'édifices religieux remarquables, dont certains figurent sur la liste du Patrimoine Mondial de l'Humanité. La pente et la finesse de la trame vernaculaire ne permettent pas la circulation motorisée, privée et collective, ce qui bénéficie à la circulation piétonne et renforce la valeur d'usage du secteur pour les habitants. Les espaces publics, nombreux, conviennent parfaitement à une appropriation ludique. Le tissu commercial de proximité est dense, il dessert au plus près les habitants. Les services dédiés aux touristes, pour la visite de ce secteur de la ville haute se révèlent nombreux et appropriés : la signalétique, un personnel d'accueil concerné, des horaires amples, une documentation appropriée. L'exceptionnelle densité de localisation de fonctions de commandement de rang international dans des *archondika*²⁴⁰, constitue un indice de la reconquête de la nouvelle *centralité* de la ville haute et de la nouvelle *centralité* balkanique de la métropole de Thessalonique qui lui permet d'attirer des activités de niveau supérieur. Ainsi la métropole se distingue des capitales balkaniques rivales par son rayonnement culturel et intellectuel. Conformément à ces résultats le processus de *gentrification* colonise le secteur est.

Le secteur nord obtient un résultat de 11.25/20. La très forte densité de la *ressource patrimoniale* provient de la présence d'un méta-objet patrimonial : les remparts byzantins. Du fait de la forte pente, la circulation motorisée, privée et collective reste exceptionnelle. En revanche, bien que les escaliers soient nombreux, la circulation piétonne demeure pénible. Les espaces publics se caractérisent par leur rareté, qui ne permet donc pas une appropriation ludique. Le tissu commercial de proximité reste dense, notamment de part et d'autre des remparts nord. Les services diversifiés pour les touristes se concentrent aux entrées de la ville haute. Les fonctions de commandement ne se localisent que rarement, au sein de ce secteur. Le processus de *gentrification* du secteur nord, repose sur la présence de la fonction de résidence à un niveau qualitatif élevé qui lui confère donc une forte valeur d'usage.

²⁴⁰ Archondika, αρχοντικά, grande demeure nobiliaire et bourgeoise ottomane

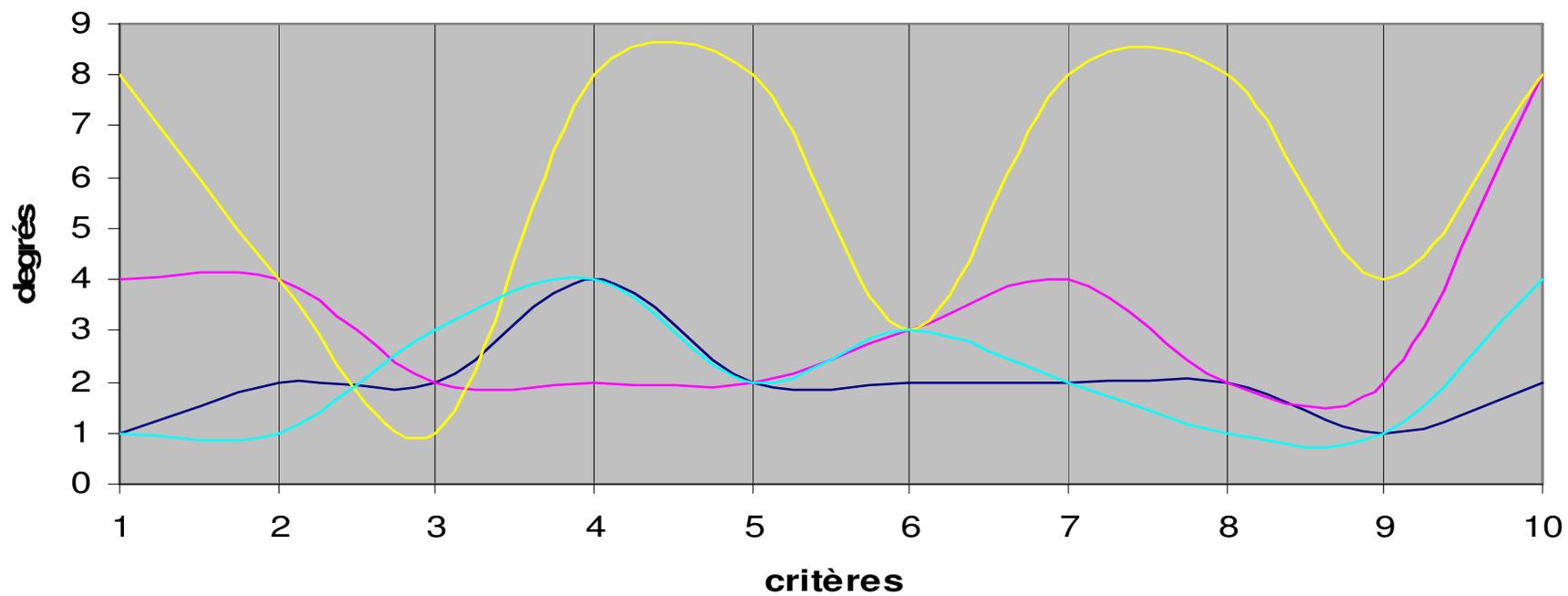
RESULTATS DE L'INDICE DE PATRIMONIALISATION-GENTRIFICATION PAR SECTEURS
THESSALONIQUE QUARTIER DE ANO POLI Fig. 8

	SECTEUR OUEST LA MARGE	SECTEUR NORD LA PERIPHERIE	SECTEUR EST LE COEUR	SECTEUR SUD LE SEUIL
DENSITE RESSOURCE PATRIMONIALE	DIFFUSE 1	TRES FORTE 4	EXCEPTIONNELLE 8	DIFFUSE 1
CIRCULATION AUTOMOBILE	FORTE 2	EXCEPTIONNELLE 8	RARE 4	TRES FORTE 1
CIRCULATION COLLECTIVE	RARES 2	RARES 2	INEXISTANTE 1	FORTE 3
CIRCULATION PIETONNE	AISEE 4	PENIBLE 2	TRES AISEE 8	AISEE 4
ESPACES LUDIQUES ENFANTINS	RARE 2	RARES 2	TRES NOMBREUX 8	RARES 2
COMMERCE DE PROXIMITE	RARES 2	NOMBREUX 3	NOMBREUX 3	NOMBREUX 3
SERVICES AUX TOURISTES	RARES 2	NOMBREUX 4	TRES NOMBREUX 8	RARES 2
FONCTION DE COMMANDEMENT	RARE 2	RARE 2	EXCEPTIONNELLE 8	INEXISTANTES 1
PROCESSUS DE GENTRIFICATION	INEXISTANT 1	AVERE 2	COLONISATEUR 4	INEXISTANT 1
PROCESSUS DE MARGINALISATION	COLONISATEUR 2	INEXISTANT 8	INEXISTANT 8	AVERE 4
PONDERATION CRITERES	20/72	37/72	60/72	22/72
PONDERATION SUR 20	07	11,25	17	07,25

Source P. DOUART :

INDICE ANO POLI THESSALONIQUE

Graphique 2



- 1 : Secteur ouest : la marge : la partie la plus dégradée, réhabilitation d'îlots insalubres.
- 2 : Secteur nord : la périphérie : la partie la plus authentique, bâtiments de deux étages.
- 3 : Secteur est : le cœur : la partie la mieux rénovée, bâtiments de trois étages.
- 4 : Secteur sud : le seuil : la partie la plus détruite, les bâtiments reconstruits dépassent quatre étages.

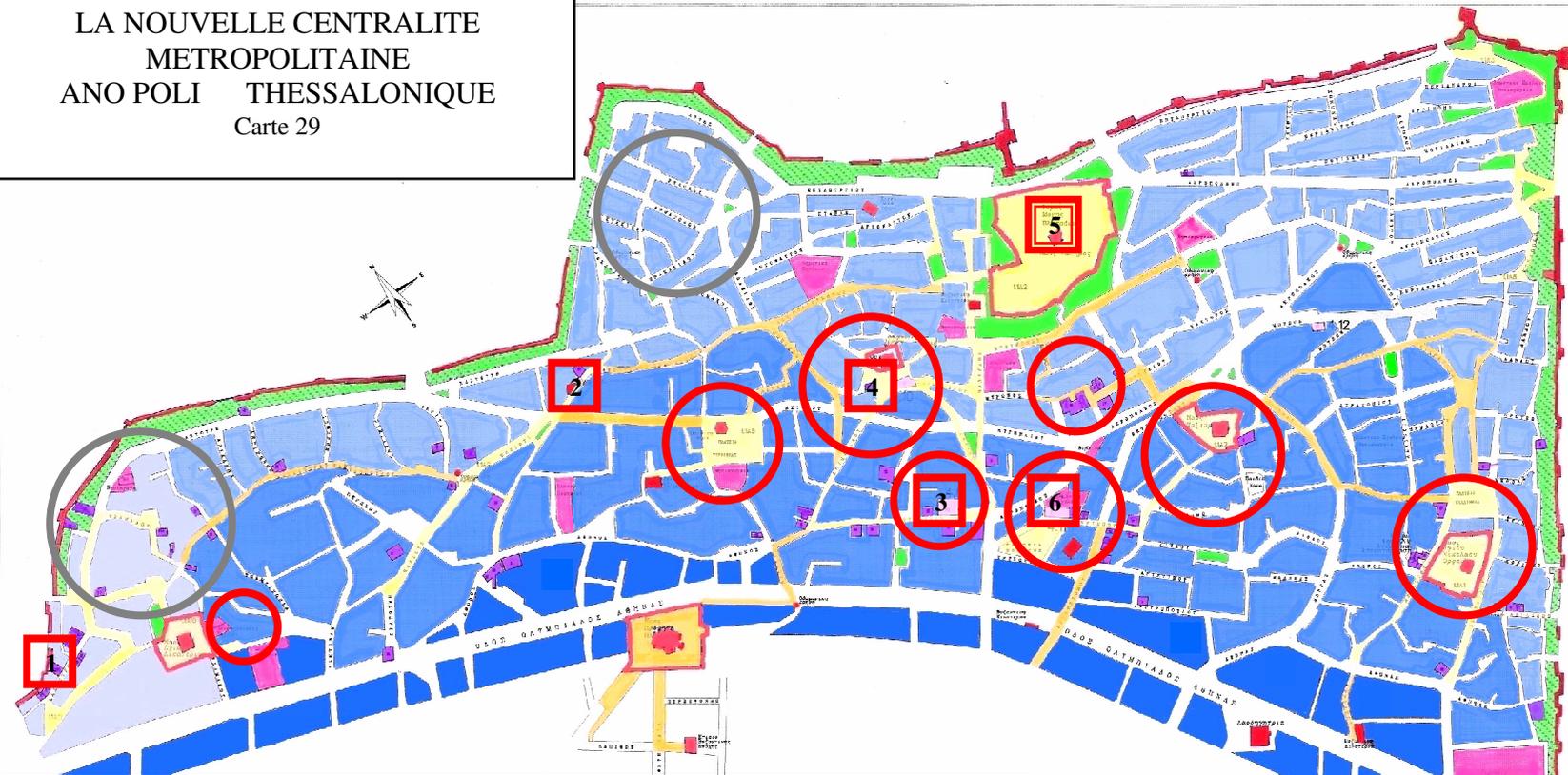
Source P. DOUART :

Le secteur sud obtient un score de 07.25/20. La densité de la *ressource patrimoniale* s'avère diffuse à cause de nombreuses destructions au cours des années 60, qui découlent de la densification du bâti sur un foncier restreint. La très forte circulation automobile, le long de l'axe de *odos Olymbiados*, le principal du quartier de Ano Poli, désarticule la trame vernaculaire et interrompt la continuité avec la ville basse. Cependant, de part et d'autre de cet axe, la circulation piétonne s'insère dans les ramifications les plus fines du tissu urbain. Les services aux touristes se caractérisent par leur rareté. Les fonctions de commandement s'avèrent absentes de ce secteur. Ainsi, les destructions et la densification du foncier disponible en position de *centralité* et la construction de bâtiments modernes de six étages de piètre qualité empêchent toute *gentrification* du secteur sud. Ce qui illustre la discontinuité spatiale entre la ville haute et la ville basse, à cause de l'élargissement de la trame d'origine et la présence d'immeubles qui forment une barrière physique et masquent les formes de la ville haute. L'état des logements apparaît déplorable, les nouveaux migrants des Balkans les investissent. Le processus de marginalisation du secteur sud se poursuit.

Le secteur ouest obtient un score de 07/20. La densité de la *ressource patrimoniale* de ce secteur est basse, en raison de nombreuses destructions et d'un état de délabrement avancé du bâti existant. La circulation motorisée privée et collective, s'insinue largement au sein d'une trame désarticulée. Dans les ramifications les plus fines du tissu urbain, la circulation piétonne reste aisée. Les espaces publics apparaissent rares et peu adaptés à une appropriation ludique. Le tissu commercial a tendance à diminuer. Les services aux touristes demeurent rares. La désarticulation de la trame vernaculaire et la perte de la continuité entre la ville haute et la ville basse, rendent improbable la *gentrification* du secteur ouest. Le nombre de bâtiments détruits, abandonnés, en ruine, indiquent que la marginalisation spatiale colonise ce secteur.

Nous constatons que les résultats de l'indice pour la ville haute, rejoignent ceux de l'analyse de la *patrimonialisation*, sans toutefois les reprendre intégralement. La différenciation spatiale semble bien entraîner de notables différences entre secteurs, dans la reconquête de la *centralité* au profit d'une nouvelle articulation avec la ville basse. A présent nous nous attardons au sein des secteurs est, nord et ouest, les édifices qui accueillent de nouvelles fonctions métropolitaines, indiquent la présence d'un processus de reconquête de la *centralité* au niveau régional ainsi qu'à celui du quartier de Ano Poli. (**Carte 29**).

LA NOUVELLE CENTRALITE
METROPOLITAINE
ANO POLI THESSALONIQUE
Carte 29



— Processus de gentrification — Processus de marginalisation

□ Fonction culturelle de commandement □ Fonction religieuse de Commandement

- 1 Société des Artistes de Macédoine
- 2 Cartothèque nationale
- 3 Archives Historiques de la Littérature Grecque Union Editeurs Grèce du Nord
- 4 ICOMOS International Mairie de Thessalonique Association Architectes de Thessalonique
- 5 Moni Vlatadon : Institut Patriarcal d'Etudes Patristiques
- 6 CDRSEE

- 1 : secteur ouest
- 2 : secteur nord
- 3 : secteur est
- 4 : secteur sud
- 5 : équipements
- 6 : monuments
- 7 : espaces verts
- 8 : zone mise en valeur

Source P. DOUART

Notons qu'ils ont été réhabilités dans le cadre du programme Thessalonique Capitale culturelle de l'Europe (1997²⁴¹).

La Société des Artistes de Macédoine, occupe un édifice du XIX^{ème} siècle qui se localise dans le secteur ouest. Il se présente comme un ensemble à un étage sur rue, bordé d'une cour intérieure sur le modèle du patio. Sa *forme* initiale de *archondika* perdure après sa rénovation. Cette localisation atteste de la reconquête d'une nouvelle *centralité* balkanique par la métropole de Thessalonique. La nouvelle fonction de commandement de nature culturelle et de niveau régional se substitue à la fonction initiale d'habitation de niveau local (**Annexe 30**).

La Cartothèque Nationale, *National Centre for Maps and Cartographic Heritage*²⁴², se localise dans le secteur est. Une nouvelle fonction culturelle de commandement de niveau international se substitue à une fonction d'éducation de niveau local : école primaire, qui elle-même se substituait à une fonction d'habitation de niveau local (**Annexe 31**).

Nous trouvons également dans le secteur est, les Archives Historiques de la Littérature grecque, (E.L.I.A), l'Union des Editeurs de la Grèce du Nord (S.E.K.B.E.), le Centre Interbalkanique de la Culture et du Livre, dans une *archondika* qui a bénéficié d'une réhabilitation de prestige. Ce pôle regroupe des *fonctions* culturelles de niveau international et régional. La vocation de ce centre réside dans la diffusion des œuvres littéraires de la culture hellénique et balkanique de langue grecque. Il organise des événements de nature à promouvoir le patrimoine culturel (**Annexe 32**).

Dans le même secteur, nous rencontrons un bâtiment du XIX^{ème} siècle doté d'une cour intérieure sur le modèle d'un patio. Ce bâtiment abrite des fonctions culturelles de commandement de niveau international et régional. La Mairie de Thessalonique, l'Association des Architectes de Thessalonique²⁴³, l'annexe de Thessalonique de l'Organisme Grec de la Protection de l'Environnement et de l'Héritage Culturel²⁴⁴, l'antenne Grecque de l'International Commission On Monuments and Sites²⁴⁵. La qualité et la diversité de ces organismes constitue un indice du renforcement de la *centralité* de la métropole de Thessalonique dans l'espace balkanique et à une échelle plus grande du renforcement de la *centralité* de la ville haute (**Annexe 33**).

²⁴¹ ΟΡΑΝΙΣΜΟΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ 1997 Ο.Π.Π.Ε

²⁴² <http://www.maplibrary.gr>

²⁴³ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ (Σ. Α. Θ.)

²⁴⁴ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

²⁴⁵ ICOMOS : International Commission On Monuments and Sites <http://www.icomos.org>

Le Monastère des Vlatades, *Moni Vlatadon*,²⁴⁶ situé dans le secteur nord qui abrite des fonctions religieuses de commandement de niveau international et des fonctions culturelles régulières concourt par sa présence à la nouvelle *centralité* balkanique de la métropole de Thessalonique. Le monastère héberge l'Institut Patriarcal d'Etudes Patristiques ; il cumule des fonctions de commandement dans la hiérarchie monastique orthodoxe et dépend directement du patriarche de Constantinople. L'importance et l'influence du *Vlatadon* dépassent la ville et s'étendent à l'ensemble du monde orthodoxe ; sa proximité avec le Mont Athos²⁴⁷ atteste de sa prééminence. Son ancienneté, son rayonnement, sa perpétuation même sous domination ottomane, à partir de 1430 jusqu'en 1912, contribuent à son prestige. Son architecture sacrée le rattache à la *fonction* patrimoniale et touristique de rang international (Annexe 34).

Dans le secteur est de la ville haute, un bâtiment accueille l'ONG *Centre for Democracy and Reconciliation in Southeast Europe*²⁴⁸, qui ambitionne de participer à la stabilisation des Balkans par la promotion de la démocratie. Le CDRSEE résulte de l'initiative de deux hommes d'affaires, Mrs Nikos Elefthymiadis et Rigas Tzelepoglou, qui rassemblent autour d'eux un large panel de professionnels des médias, de l'Université, de la diplomatie, des Etats-Unis, de l'Union Européenne, des Balkans²⁴⁹. Le CDRSEE conduit une stratégie de promotion de la culture démocratique dans les Balkans. Ce qui signifie promouvoir une vision commune d'un futur pacifique en agissant avec la société civile pour une société ouverte. Le CDRSEE travaille en partenariat avec des acteurs locaux dans de nombreuses zones des Balkans : Serbie, Croatie, Kosovo, Turquie. Il conduit un projet ambitieux intitulé : *The Joint history Project*.²⁵⁰ Il s'agit de la création de matériel pédagogique historique à destination des enseignants ainsi que de la constitution de réseaux d'enseignants dans les Balkans. En 2007, nous disposons de quatre ouvrages en anglais, les traductions dans les langues balkaniques se poursuivent. Le CDRSEE représente une ONG qui bénéficie du soutien de nombreuses institutions et fondations. Nous pouvons citer : USAID, IRISHAID, ONU, The National Endowment for Democracy, The A.G. Leventis Foundation, l'Union Européenne, l'Institut Für Auslandsbeziehungen, l'Auswärtiges Amt, The Balkan Trust for Democracy, Coca Cola Hellenic Bottling Company, National Bank of

²⁴⁶ Monastère des Vlatades, ΜΟΝΗΣ ΒΛΑΤΑΔΩΝ, secteur nord de Ano Poli

PAISSIDOU, M., 2004-a, p 18.

²⁴⁷ Mont Athos : Άγιος Όρος

²⁴⁸ <http://www.cdsee.org>

²⁴⁹ Les informations qui suivent proviennent d'une interview en anglais de Mme Ruth Sutton : Development officer au CDRSEE le 11 07 2007 à 11 H 00, odos Kripsou 9.

²⁵⁰ Les quatre ouvrages sont disponibles en ligne sur <http://www.cdsee.org>

Greece, the BBC World Service Trust Ltd., Alpha Bank, ING. Les projets bénéficient d'une évaluation régulière tous les trois mois ainsi qu'au terme de chaque projet. Il possède son siège à Thessalonique à cause de la mixité de sa population et de la diversité de sa culture. La ville de Thessalonique ne constitue pas un lieu central en Grèce, mais elle bénéficie de la *centralité* dans les Balkans. Elle illustre le fait que cette nouvelle *centralité* bénéficie au quartier de la ville haute, au sein de Thessalonique, marquée par des fonctions culturelles de commandement au niveau international (**Annexe 35**).

Le processus de *patrimonialisation/gentrification* en cours au sein du quartier de Ano Poli, renforce la différenciation spatiale. Les espaces publics symbolisent les phases de reconquête de la nouvelle *centralité* métropolitaine au niveau du quartier. Le renouveau de la *centralité* de la métropole de Thessalonique, repose sur des fonctions culturelle et intellectuelle de rang international, dont les *acteurs* apprécient les caractéristiques de la ville haute. Ce qui répond par la forte sélectivité des fonctions à un contexte de mise en concurrence entre les territoires au niveau régional. Nous montrons à présent les résultats de ce processus à Séville, dans le quartier du *Casco Norte*.

1-4-3 Séville : le quartier du Casco Norte

Les résultats de l'indice de *patrimonialisation/gentrification*, du quartier du *Casco Norte* et par secteur, sont rendus visibles sur les documents (**Fig. 9 et Graphique 3**), ainsi que (**Carte 30**).

Le secteur C 1 de la *Alameda* obtient un indice de 11,25/20, du fait du niveau bas de la densité de la *ressource patrimoniale* à cause de l'absence de monument significatif. Les circulations automobiles et de transports publics, canalisées le long de la *plaza Alameda de Hércules*, se concentrent notamment aux entrées sud et nord de cet espace public où elles entrent en compétition avec la mobilité piétonne, qui convergent en ces lieux. Les déplacements piétonniers se révèlent aisés grâce au bannissement du stationnement de surface et même souterrain et à la piétonisation intégrale de l'espace public emblématique de la *Alameda*. Le tissu de commerces de proximité demeure dense et diversifié, aux alentours de la *Alameda*. Les services aux touristes, hébergement, restauration, offre culturelle diversifiée, représentent le principal vecteur de la reconquête de la nouvelle *centralité* du *Casco Norte*.

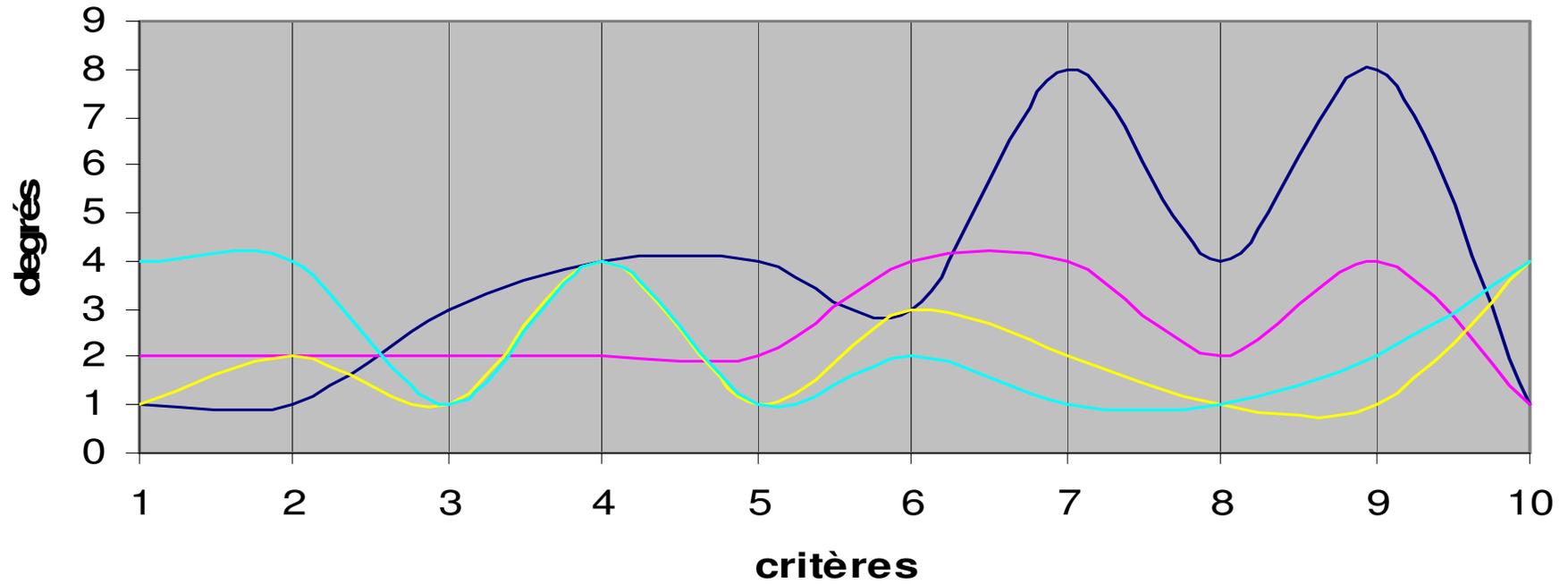
RESULTATS DE L'INDICE DE PATRIMONIALISATION-GENTRIFICATION PAR SECTEURS
SEVILLE QUARTIER CASCO ANTIGUO NORTE Fig. 9

	SECTEUR C 1 ALAMEDA	SECTEUR C 1 FERIA	SECTEUR C 2 SAN GIL	SECTEUR C 4 SAN JULIAN
DENSITE RESSOURCE PATRIMONIALE	DIFFUSE 1	FORTE 2	DIFFUSE 1	TRES FORTE 4
CIRCULATION AUTOMOBILE	TRES FORTE 1	FORTE 2	FORTE 2	RARE 4
CIRCULATION COLLECTIVE	FORTE 3	DIFFUSE 2	INEXISTANTE 1	INEXISTANTE 1
CIRCULATION PIETONNE	AISEE 4	PENIBLE 2	AISEE 4	AISEE 4
ESPACES LUDIQUES ENFANTINS	NOMBREUX 4	RARES 2	INEXISTANT 1	INEXISTANT 1
COMMERCE DE PROXIMITE	NOMBREUX 3	TRES NOMBREUX 4	NOMBREUX 3	RARES 2
SERVICES AUX TOURISTES	TRES NOMBREUX 8	NOMBREUX 4	RARES 2	INEXISTANT 1
FONCTION DE COMMANDEMENT	FORTE 4	RARE 2	INEXISTANTE 1	INEXISTANTE 1
PROCESSUS DE GENTRIFICATION	DOMINATEUR 8	COLONISATEUR 4	INEXISTANT 1	AVERE 2
PROCESSUS DE MARGINALISATION	INEXISTANT 1	INEXISTANT 1	AVERE 4	AVERE 4
PONDERATION CRITERES	37/72	25/72	20/72	24/72
PONDERATION SUR 20	11,25	8,25	7	8

Source P. DOUART

INDICE CASCO NORTE SEVILLE

Graphique 3



- 1 : Secteur C1 ALAMEDA
- 2 : Secteur C2 FERIA
- 3 : Secteur C3 SAN GIL
- 4 : Secteur C4 SAN JULIAN

Source P. DOUART

La rénovation d'objets patrimoniaux de prestige attire l'hébergement de standing, à proximité immédiate (3 mn à pied), de la *Isla de la Cartuja*, où se trouve le parc d'attraction « *El Parque de los Descumbrimientos* » et à portée (10 mn à pied) de la principale concentration commerciale de la ville, qui débouche *Plaza Nueva*, où se situe le terminus provisoire du nouveau tramway inauguré en décembre 2007, qui donne accès à la zone monumentale du *Casco Sur*, le cœur du *casco antiguo* de Séville. Ainsi, la localisation de ces hébergements se situe sur l'axe virtuel de la reconquête de la nouvelle *centralité* du *Casco Norte* qui relie les rives gauche et droite du *rio Guadalquivir*, colonne vertébrale de la nouvelle *centralité* métropolitaine de Séville. La présence récente de localisation de fonctions de commandement, notamment dans le secteur de la culture, conforte le statut de pivot de la nouvelle *centralité* métropolitaine que représente la *plaza Alameda de Hércules*. Ainsi le processus dominant de *gentrification* du secteur C 1 *Alameda*, tire profit de cette nouvelle dynamique territoriale.

Le secteur C1 *Feria*, obtient un indice de 8,25/20. La *densité patrimoniale*, repose sur un ensemble cohérent d'édifices sacrés : églises et couvents, inséré dans la trame vernaculaire du secteur, tout au long de l'axe de la *Calle Feria*. Ce dernier se connecte sur la circulante qui cerne les limites du *Casco Norte*, ce qui provoque son engorgement et une intense circulation tant privée que collective au détriment de la qualité d'usage des piétons. En revanche, la diversité et la qualité de la fonction commerciale, confèrent au secteur C1 *Feria* le statut de second pôle commercial du *Casco Antiguo*, après celui du *Casco Sur*. La persistance de la localisation de cette fonction commerciale même au long de la phase de dégradation du *Casco Norte*, a permis à partir des années 90 et à l'occasion du *Plan Urban 1*, de s'appuyer sur cet avantage pour développer la fonction de services aux touristes, notamment à l'occasion des processions de la *Semana Santa*. Ainsi le processus colonisateur de *gentrification* du secteur C 1 *Feria*, profite du dynamisme de la fonction commerciale, pour pallier la rareté de la fonction de commandement.

Le secteur C 2 *San Gil*, obtient un indice de 7/20. La *densité patrimoniale* reste diffuse. La circulation automobile demeure intense, en raison de la proximité de ce secteur avec la circulante, qui s'écoule le long de l'axe de la *Calle San Luis*, mais nous constatons l'absence de transport collectif. Grâce à cette faible intrusion des mobilités motorisées au sein de la trame du secteur, la circulation piétonne se réalise aisément. En revanche, l'état de déliquescence des espaces publics, ne permet pas leur appropriation ludique par les habitants. Le tissu commercial de proximité se révèle relativement dense, notamment autour des principales places et le long des axes qui les desservent. La rareté des services dédiés aux touristes, l'absence de fonction de commandement, constitue un indice de l'inexistence du

processus de *gentrification* du secteur C 2 *San Gil*. Le caractère excentré de San Gil, par rapport à l'axe de reconquête de la nouvelle *centralité* du *Casco Norte*, explique cet état de latence.

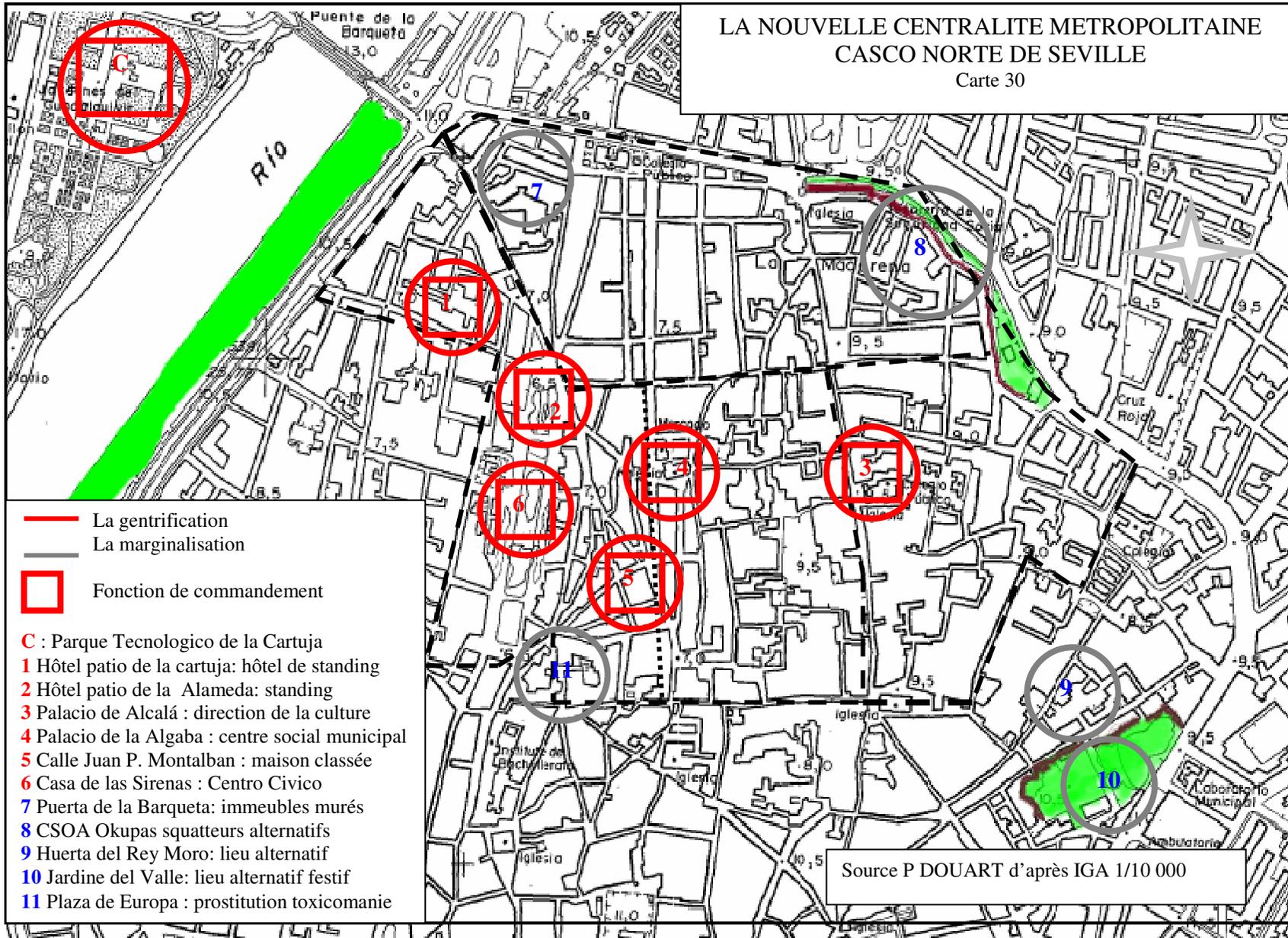
Le secteur C 4 *San Julian*, obtient un indice de 08/20. La densité de la *ressource patrimoniale*, grâce aux nombreux édifices religieux : églises et couvent insérés dans la trame vernaculaire. L'enclavement de ce secteur le laisse à l'écart des flux de mobilités motorisées, ce qui permet aux piétons de bénéficier d'un relatif confort d'usage dans leurs déplacements. Mais le nombre limité et l'état de déliquescence des espaces publics, empêchent toute appropriation ludique. Le tissu commercial se relâche, même aux abords des places. Les services aux touristes n'existent pas, de même que nous ne détectons qu'une localisation de fonction de commandement. Pourtant un certain nombre de locaux artisanaux et industriels rénovés accueillent la fonction artistique ce qui atteste de la présence avérée d'un processus émergent de *gentrification*, sur de micro-territoires. Le secteur C4 *San Julian* demeure, pour l'instant, à l'écart de l'axe de reconquête de la nouvelle *centralité* du *Casco Norte*, bien que la *ressource latente* de son *patrimoine* augure sans doute de sa prochaine réussite.

Nous constatons que les résultats de l'indice pour le *Casco Norte*, confortent l'analyse de la *patrimonialisation*, sans toutefois l'épouser intégralement. La différenciation spatiale semble bien entraîner de notables différences entre secteurs, dans la reconquête de la *centralité* selon un axe virtuel, tant au niveau du *Casco Norte* qu'à celui de la métropole. Dans le *Casco Norte* et plus particulièrement au sein des secteurs C1 *Alameda* et C 1 *Feria*, sont présents des édifices qui accueillent les nouvelles fonctions métropolitaines, qui signalent la présence d'un processus de reconquête de la *centralité* au niveau régional.

Le double processus de *patrimonialisation/gentrification*, peut être mis en lumière à l'aide d'*objets patrimoniaux* sélectionnés au rang de leur *valeur patrimoniale* et de *fonctions* nouvelles qui réinvestissent ces *formes* anciennes réhabilitées. Le premier ensemble de *formes* qui retient notre attention se compose de l'habitat traditionnel ouvrier du *Casco Norte* : les *corrales de vecinos*. Ces *formes* expriment le mode d'appropriation du territoire des habitants traditionnels et la forte déstructuration de ces ensembles sous les coups répétés de la déshérence, de leur destruction et des processus spéculatifs propres aux espaces en position de *centralité* émergente.

LA NOUVELLE CENTRALITE METROPOLITAINE
CASCO NORTE DE SEVILLE

Carte 30



- La gentrification
- La marginalisation
- Fonction de commandement

- C** : Parque Tecnológico de la Cartuja
- 1** Hôtel patio de la cartuja: hôtel de standing
- 2** Hôtel patio de la Alameda: standing
- 3** Palacio de Alcalá : direction de la culture
- 4** Palacio de la Algaba : centre social municipal
- 5** Calle Juan P. Montalban : maison classée
- 6** Casa de las Sirenas : Centro Civico
- 7** Puerta de la Barqueta: immeubles murés
- 8** CSOA Okupas squatteurs alternatifs
- 9** Huerta del Rey Moro: lieu alternatif
- 10** Jardine del Valle: lieu alternatif festif
- 11** Plaza de Europa : prostitution toxicomanie

Source P DOUART d'après IGA 1/10 000

Un *corral de vecinos* se constitue d'abord d'une *forme* ancienne, souvent multiséculaire, d'une habitation uni-familiale aisée ou de couvent sous l'appellation de *antiguas casas-palacio, casas-patio ou antiguos conventos*²⁵¹. Cette dernière par le jeu d'une propriété absentéiste, se dégrade progressivement. Elle se structure autour d'une cour intérieure, quadrangulaire, le patio, organisé autour d'un puits, qui est un espace privatif, avec

« une série de services collectifs : latrines, cuisine, patio, bac à linge, étendage. »²⁵²

La distribution des pièces de vie autour du patio, s'organise autour du nucléus familial qui dispose généralement d'une pièce. La cohabitation pluri-familiale et le régime locatif fondent ce modèle d'habitation. Ces *formes* peuvent être identifiées au sein de la série de *Pasajes* du *Casco Norte* : *Pasaje Valvanera, Pasaje Mallol, Pasaje Quijano*. La *casa de vecinos* correspond à une forme plus rudimentaire, rectangulaire, parfois plus étroite que celle décrite au dessus. L'espace disponible par famille et donc par individu se réduit, tant dans l'espace privatif familial que dans celui collectif du patio qui parfois disparaît : les critères d'habitabilité se dégradent. En 2001 ces unités au nombre de 200, représentaient 10 % du parc de logements du *Casco Antiguo*, contre 400 unités en 1991 ; 30 % des édifices disparus se localisaient dans les secteurs suivants : *San Gil, San Luis, Alameda*²⁵³. On peut les qualifier de *fossilisation urbaine*²⁵⁴. Le taux d'édifices inoccupés reste stable à 2,59 % en 2001. Pour autant l'état de conservation s'améliore sous l'effet conjugué de la prise de conscience de leur *valeur patrimoniale*, de leur restauration, de la hausse des normes de protection en vigueur, ainsi que la mise sur le marché de produits immobiliers nouveaux qui incluent ces *formes* anciennes mais les adaptent à des *fonctions* modernes : touristique, culturelle, résidentielle de standing. Les *fonctions* qui investissent ces *formes* se diversifient rapidement : entre 1991 et 2001, les usages résidentiels associés aux *fonctions* tertiaires augmentent de 7,50 %, et représentent 32 % du total alors que dans le même temps, les usages strictement résidentiels diminuent de 3 %, mais constituent encore une nette majorité, avec 55 % du total. Pourtant le nombre de personnes déplacées s'élève à 3650 entre 1991 et 2001, soit 6,63 % des 55 000 habitants du *Casco Historico*²⁵⁵. Ce chiffre constitue une donnée inestimable, au regard du silence largement entretenu par les autorités municipales sur ce mouvement de translation qui ne dit pas son nom : des expulsions de personnes modestes.

²⁵¹ FERNÁNDEZ SALINAS, V. 2003, La vivienda modesta y patrimonio cultural: Los corrales y patios de vecindad en el conjunto histórico de Sevilla. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona, Universidad de Barcelona, 1 de Agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(070), 15 p, p 3.
[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(070\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(070).htm)

²⁵² FERNÁNDEZ SALINAS, V. 2003, p 4.

²⁵³ FERNÁNDEZ SALINAS, V. 2003, p 5-6.

²⁵⁴ FERNÁNDEZ SALINAS, V. 2003, p 12.

²⁵⁵ FERNÁNDEZ SALINAS, V. 2003, p 11.

Néanmoins, 38 % des habitants se maintiennent dans le quartier d'origine, 48 % dans la ville de Séville et 12 % se ventilent dans l'aire métropolitaine.

Le premier exemple retenu se situe dans le secteur C1 *Alameda, Calle Lumbreras 8-10 : Patio de la Cartuja*²⁵⁶. Il s'agit d'un vaste ensemble de deux corps de bâtiments organisé autour d'un patio rectangulaire orienté nord-sud transformé en hôtel. La situation de cet *objet patrimonial*, le place d'emblée dans une position de *centralité*, entre le *Casco Sur* et la *Isla de la Cartuja*. Il bénéficie d'une bonne desserte automobile et d'une proximité avec des équipements tels que : un parc de location de vélos urbains, des cafés, des restaurants, des services aux touristes. La rénovation de cet ensemble, se présente comme réussie : elle propose des prestations de standing, pour des touristes aisés. La *fonction* touristique s'affirme dans ce périmètre nord de la *Plaza Alameda de Hércules*. D'autres lieux similaires existent.

Le second exemple situé dans le secteur C1 *Alameda, Plaza Alameda de Hércules 56 : le Patio de la Alameda*²⁵⁷. Cet hôtel se compose d'un *palacio* restauré, situé à un angle stratégique de la *Plaza*. Il se compose de trois cours intérieures autour desquelles s'organisent les chambres. Sa proximité avec la *Isla de la Cartuja* (deux minutes en vélo ou cinq à pied) dix minutes de la zone commerciale de la *Plaza Nueva*, et de la connexion avec le tramway pour rejoindre la zone monumentale du *Casco Sur*, en quinze minutes. Ces critères définissent bien une position de *centralité* de cette *fonction* touristique de standing

Le troisième exemple, d'une toute autre nature, se situe *Calle San Luis*, dans un *palacio rénové du XIV^{ème} siècle*, construit pour la famille *Enríquez de Ribera del ducado de Alcalá* sur les fondations d'une *Alqueria*²⁵⁸ arabe et d'une villa romaine. Il comprend, la *Capilla Doméstica* de style baroque et la magnifique *Iglesia de San Luis de los Franceses* inaugurée en 1731. Ce couvent jésuite, subit une première transformation lors de l'expulsion des Jésuites d'Espagne en 1767. Il devint successivement, un séminaire, un hôpital de vieux prêtres, une usine au XIX^{ème} siècle, puis un hospice, avant de se voir fermé et de tomber en ruine dans les années 60. Il devient la propriété de la *Disputación de Sevilla* en 1984, restauré en 1990, sur une superficie de 4500 m². Il recèle une salle de spectacle de 200 places. Sa réhabilitation a tenu compte des éléments patrimoniaux et des *fonctions* nouvelles que l'ensemble devrait abriter. Une salle d'exposition occupe une salle voûtée médiévale : la cuisine antique a été convertie en bibliothèque ; le patio d'entrée régule les circulations entre les différents espaces. La salle capitulaire est devenue un espace de séjour et la voûte du

²⁵⁶ Voir http://www.patiodelacartuja.com/hotel_fr/home.html

²⁵⁷ Voir http://www.patiodelaalameda.com/html_fr/home.html

²⁵⁸ Alqueria : exploitation agricole

réfectoire rénové permet une utilisation des potentialités de lieu. L'ensemble abrite une partie de la *Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía* ²⁵⁹ ainsi que la *Dirección General de Fomento y Promoción Cultural de la Junta de Andalucía* et le *Centro Andaluz de Danza (CAD)*, le *Centro de Estudios Escénicos de Andalucía*, le *Centro de Documentación de las Artes Escénicas de Andalucía*, le *Programa de Formación de Jóvenes Instrumentistas*, l'*Orchestra Joven de Andalucía* ainsi que la *Fundación Barenboim-Said* ²⁶⁰. Le prestige des institutions hébergées en ce lieu ne se perçoit guère de la rue, alors qu'il constitue, au regard de la *fonction* culturelle internationale, un indéniable signe du renouveau métropolitain de Séville. Il atteste de la diversification fonctionnelle qui accompagne les opérations de *renouvellement urbain* au long de la *Calle San Luis*. Il exprime une redéfinition des *fonctions* centrales de la métropole et partant d'une nouvelle *centralité* ; il attire l'attention sur la forte charge symbolique et économique représentée par les industries du spectacle et de la culture au sens large dans les processus de métropolisation en cours. Cette dimension identitaire correspond à une vocation signifiante des éléments du patrimoine monumental de rang secondaire, pour lesquels la muséification ne se requiert pas et par conséquent, qui laisse une latitude dans le choix des équipements et de leurs *fonctions* associées susceptibles de réinvestir ces lieux et leur conférer une indubitable légitimité et un prestige certain (Annexe 36).

Le quatrième exemple provient du *Palacio de Los Marqueses de la Algaba*, situé *Plaza Calderon de La Barca*. Cet ensemble édifié au XV^{ème} siècle, de 1440 précisément aux dires des titres de propriété, a connu une lente dégradation de sa structure puis une réhabilitation d'un montant de 1,525 millions d'€²⁶¹, dans le cadre du *Plan Urban*. En 1990, son état de dégradation se révèle tel que les architectes en charge de sa résurrection peinent à retrouver tous les niveaux d'occupation, ainsi que les *fonctions* afférentes. Sa *forme* trapézoïdale s'organise autour d'un patio à portique et d'un jardin ; les pièces en marbre du patio ont subi le pillage et le réemploi. La façade principale comprend deux entrées d'époques différentes, la première la plus basse de style gothique mudéjar, la seconde plus au centre de la façade, de style renaissance. Il abrite de nos jours la *Delegación de Cooperación al Desarrollo*, ainsi qu'un *Centro Municipal de Servicios Sociales*. Il représente ainsi une phase de la reconquête du quartier *Feria*, par une réhabilitation audacieuse et précieuse sur le plan patrimonial ainsi que la mise à disposition d'équipements sociaux au cœur du périmètre du

²⁵⁹ Voir <http://www.juntadeandalucia.es/cultura/cdaea/php/locSanLuis.php>

²⁶⁰ Voir <http://www.barenboim-said.org>

²⁶¹ AYUNTAMIENTO DE SEVILLA, 2007, Programa de Area de Rehabilitación Concertada, Casco Norte de Sevilla, mayo 2007, 204 p, p 104.

Plan Urban et répond aux demandes des habitants exprimées à cette époque face aux carences manifestes en ce domaine. Il marque également la volonté de la municipalité de manifester sa présence au sein du *Casco Norte* (**Annexe 37**).

Le cinquième exemple, localisé *Calle Juan P. Montalban*, figure une demeure sévillane de la fin du *XIX^{ème} siècle* réhabilitée. Sa *forme* actuelle figure une parfaite harmonie entre des volumes bien proportionnés, des balcons de fer forgé, une teinte pastel deux tons en façade. Au premier étage se détache un *bow-window* vitré en fer forgé ouvragé de style Art déco. Le demi patio à colonnade de trois arches ouvert sur la rue, donne sur un jardin, qui forme un décrochement de manière à ne pas se couper hermétiquement de l'espace public. Une grille de fer forgé ajourée et légère, contrairement au style Sévillan, dénote une volonté de l'architecte de se démarquer de la traditionnelle et stricte séparation entre espace public et espace privé. Sur le toit une terrasse arborée se distingue, mais sans se dévoiler de la rue en contrebas. La novation de ce type de bâtisse, de facture moderniste du début du *XX^{ème} siècle* aux ajouts régionalistes discrets ainsi que sa rareté au sein du *Casco Norte*, renforce le caractère singulier de sa présence, à deux pas et en face du *palacio del Conde de Torrejon*. Le soin apporté à sa rénovation tant dans son aspect en façade qu'à ses abords, nous indique clairement une volonté de se distinguer de l'abandon généralisé du secteur. Sa *fonction* dominante résidentielle n'exclut pourtant pas des *fonctions* tertiaires supérieures. L'ensemble, autrefois unifamilial se divise de nos jours entre plusieurs propriétaires (**Annexe 38**).

Le sixième exemple se compose de la *Casa de las Sirenas*, dont le nom provient des deux sphinx en bronze qui se trouvent de part et d'autre du portique d'entrée localisée *Plaza Alameda de Hércules*, 30. Sa construction d'influence française, *afrancesadas*, entre 1861 et 1864, se distingue par son raffinement ainsi que son éclectisme architectural. Le grand propriétaire terrien, *Don Lazaro Fernandez de Angulo*, et Marquis de *Esquivel*, qui vendit très rapidement ce bâtiment, l'a commandé dans un style qui se voulait à l'avant-garde à l'instar de ceux de Barcelone ou de Madrid. L'édifice connut de nombreux propriétaires, sans que cela se révèle préjudiciable à sa structure initiale, avant de tomber progressivement en déshérence, à partir des années 60, puis en ruine, à partir des années 80. L'*Ayuntamiento* s'est porté acquéreur de l'ensemble en 1989. Après une rénovation lourde dans le cadre du *Plan Urban* entre 1994 et 2000, d'un montant de 1,394 millions d'€,²⁶² cette maison abrite

²⁶² AYUNTAMIENTO DE SEVILLA, 2007, Programa de Area de Rehabilitación Concertada, Casco Norte de Sevilla, mayo 2007, 204 p., p 40.

aujourd'hui le *Centro Civico Las Sirenas*²⁶³, un espace à vocation collective pour les associations et les manifestations civiques du *Casco Norte*. Le premier niveau correspond aux anciennes écuries du palais autrefois dénommé, *Recreo de la Alameda*. La demeure s'entoure de jardins ceints de très hauts murs, qui cachent une partie de la demeure de la vue du public de la *Plaza Alameda de Hércules*, mais qui s'ajoute à l'aide de grilles sur l'arrière. Elle dispose au rez-de-chaussée d'un salon de réception pour 100 personnes, d'un atrium pour les informations municipales et publiques. Elle compte cinq salles d'exposition, une salle d'expression corporelle, une salle de lecture, une salle pour les conférences, trois ateliers. Elle s'orne sur la droite en rentrant d'un escalier en marbre impressionnant et massif. Son perron s'ouvre sur la *Plaza Alameda de Hércules*, sans entrave, sur une large rampe qui le coupe de la circulation publique, mais non de la *Alameda*. Cette esplanade se veut propice aux débats et échanges qui ne manquent pas de se prolonger après ceux qui se tiennent dans le *Centro Civico*. La réhabilitation de la *Alameda* ainsi que le passage prochain du tramway renforcent le rôle de promotion de la *centralité* de cet équipement de prestige. Sa situation au centre nord de la *Alameda* signifie bien l'importance que la municipalité accorde à sa présence et sa visibilité au sein du *Casco Norte*. Cet équipement illustre la reconquête de la *Alameda*. Il en constitue même, *l'objet patrimonial* emblématique de cette démarche volontariste. Ceci dénote un projet de reconquête de la *centralité* par la définition d'une nouvelle *centralité*, qui articule en situation d'interface, d'une part les différents quartiers du *Casco Norte* : *Alameda, Feria, San Gil, San Julian, San Lorenzo, San Roman* et à une autre échelle le *Casco Norte* et la *Isla de la Cartuja*, où le *rio Guadalquivir*, nouvelle colonne vertébrale remplit le rôle de lien structurant (**Annexe 39**).

Le processus de *patrimonialisation/gentrification* en cours au sein du quartier du *Casco Norte*, renforce la différenciation spatiale. Les espaces publics symbolisent les phases de reconquête de la nouvelle *centralité* métropolitaine au niveau du quartier. Ce qui répond par la forte sélectivité des fonctions, aux exigences de la mise en concurrence des territoires au niveau régional.

²⁶³ Voir <http://www.sevillaguia.com/sevillaguia/centroscivicos/listadocentroscivicos.asp>

Conclusion Le circuit sémiotique

Pour comparer les évolutions des trois centres anciens des trois villes d'expérimentation, nous utiliserons, le concept de *circuit sémiotique* issu de la sémiologie, science des éléments signifiants est emprunté à POMIAN K. (1990). Il peut s'associer à ceux de *patrimonialisation* et de *gentrification*. Il contribue à déterminer les cycles, tendances, ruptures et temporalités de ces processus territoriaux. L'*objet patrimonial* n'acquiert ce statut qu'après une série de métamorphoses de la *ressource patrimoniale* qui tiennent en premier lieu à sa ou ses fonctions, en second lieu à sa ou ses formes. L'*objet patrimonial* peut s'entendre comme un signe, qui contribue au processus de redéfinition identitaire des centres anciens

*« Différent du signe du langage, le signe patrimonial est une forme d'inscription spatiale qui suscite un ancrage historique en cristallisation temporelle. (...) Empreinte à la fois d'une dimension matérielle et d'une dimension symbolique, la notion de signe dépasse celle de trace, la trace n'étant pas forcément mobilisée par les acteurs contrairement au signe. »*²⁶⁴

La *dialectique* forme/fonction constitue la base de notre réinvestissement du concept de *circuit sémiotique* (**Fig. 10**). Soit donc, un *objet patrimonial* donné : un monument, un espace public, une unité de production, POMIAN K. (1990) observe et décrit ses cycles et temporalités d'usage et de réaffectation, de la façon suivante.

*« Soit une usine, filature ou haut fourneau, construite vers le milieu du siècle passé. En activité jusqu'à une période assez récente, elle produisait des marchandises et subissait de ce fait des transformations. (...) Puis vint la fermeture. On peut en effacer les traces et réutiliser l'espace acquis de la sorte. Mais on peut aussi la conserver en tant que témoignage des activités industrielles et l'ouvrir au public. (...) Notre usine est devenue un objet de discours et de gestes, qui traduisent les attitudes à l'égard du passé qu'elle représente. Elle fonctionne désormais dans le circuit sémiotique. »*²⁶⁵

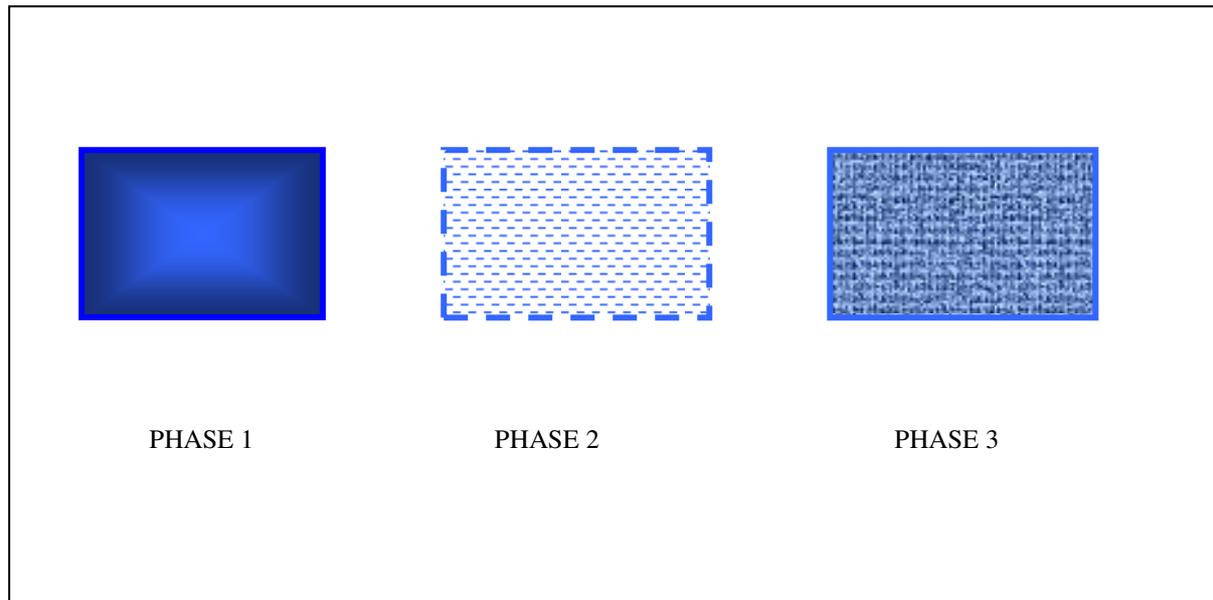
Dans le cas où une fonction initiale vient à cesser d'insuffler vie à la forme, il y a vacance de fonction, donc rupture de la continuité de la relation forme/fonction. Dans un second temps, de nombreux scénarii de réaffectation de nouvelles fonctions s'élaborent.

²⁶⁴ PERIGOIS, S., 2006, signes et artefacts, EspaceTemps.net, <http://espacetemps.net/document1963.html>, p 7.

²⁶⁵ POMIAN, K., 1990, Musée et patrimoine, in JEUDY, H. P., 1990, Patrimoines en folie, sous la dir. de JEUDY, Editions de la Maison des sciences de l'homme Paris, Ministère de la Culture et de la communication, Direction du Patrimoine, Mission du Patrimoine ethnologique, collection Ethnologie de la France, Cahier 5, Paris, 297 p, pp 177-198, pp 177-178.

Les trois phases du circuit sémiotique d'un objet patrimonial

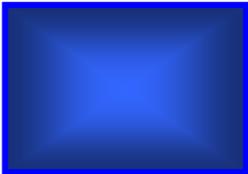
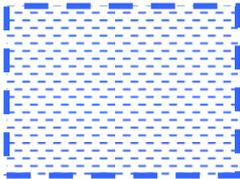
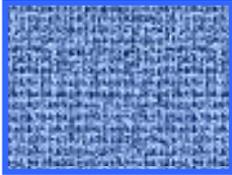
Fig. 10



PHASE 1

PHASE 2

PHASE 3

FORME	PROCESSUS	SIGNIFICATION
	L'unité de production affectée à une fonction dans un ensemble économique dynamique	L'unité est un système de choses
	L'unité de production fermée elle n'a plus de fonction précise Sa destruction est envisagée L'unité de production a été détruite son emprise foncière seule subsiste	L'unité est un ensemble de déchets
	La réaffectation d'une fonction signifiante après rénovation de la forme initiale mute l'unité de production en un <i>sémiophore</i>	L'unité devient un système de sémiophores

Source P. DOUART

« En faisant appel à une terminologie plus abstraite mais, pour cette raison même, plus riche en applications, on dira que nous avons d'abord eu affaire à un système de choses. Est chose tout objet visible ayant une valeur d'usage qui réside dans sa capacité de servir à la production d'autres choses ou à être consommé. Mais après avoir cessé de produire, toute usine devient un ensemble de déchets, étant entendu qu'est déchet tout objet visible qui n'a aucune fonction à cause de sa destruction ou de son usure, ou parce qu'il est devenu obsolète. »²⁶⁶

A ce stade un scénario a été retenu : c'est donc une nouvelle étape de la dialectique fonction/forme qui modifie la valeur de l'objet et l'élève au rang d'objet signifiant, avant de l'intégrer en tant qu'*objet patrimonial*, au patrimoine culturel.

« La fonction de l'usine consiste maintenant à renvoyer à un passé disparu. Elle pointe vers quelque chose qui n'est plus là, elle se réfère à une réalité invisible.(...) (...) Aux yeux de ceux qui viennent la voir, l'usine se réduit à être un support des significations dont l'investissent ses conservateurs, d'une part, et ses visiteurs, de l'autre et qui ne sont pas toujours concordantes. Sa nouvelle fonction est une fonction signifiante. Elle est devenue un système de sémiophores, objets porteurs de caractères visibles susceptibles de recevoir des significations. A ce titre elle est elle-même un sémiophore. La séquence : chose, déchet, sémiophore est parcourue par la majorité des objets qui composent le patrimoine culturel.»²⁶⁷

Le processus d'élaboration du *patrimoine* et ses conséquences spatiales sur le quartier, la ville, voire la région peut donc s'envisager comme une addition convergente de réaffectations de fonctions à des formes que l'on souhaite voir devenir signifiantes dans une perspective de redéfinition identitaire de fractions du territoire. Chaque *signe patrimonial* participe par son inscription territoriale dans une trame dont on souhaite réactiver l'existence et l'affecter à de nouvelles utilisations sociales. Il peut donc devenir signifiant de sélectionner ou non tel élément de la *ressource patrimoniale* d'un centre ancien dans un contexte politique de re – création d'une image de ville, tant en direction de ses habitants que de ses visiteurs

« La constitution du patrimoine culturel consiste donc en une transformation de certains déchets en sémiophores, en une transformation analogue de certains corps naturels et en un changement de finalité et de signification de certains sémiophores. Le choix des objets qui entrent ainsi dans le patrimoine culturel tient à leur capacité de recevoir des significations liées, principalement, à leur histoire antérieure, à leur rareté, à leur apparence externe. C'est pourquoi la constitution du patrimoine culturel s'accompagne de la création d'institutions chargées d'assurer une telle protection, depuis les services de restauration des œuvres d'art, en passant par l'inspection des monuments historiques.(...) Les composantes du patrimoine culturel forment ainsi ensemble une collection dispersée sur chaque territoire national. »²⁶⁸

Il semble bien que nos modes d'habitation des territoires se renouvellent par la mutation de notre rapport au temps, par la complexification des interrelations entre des temporalités divergentes ainsi que par la quasi ubiquité informationnelle.

²⁶⁶ POMIAN, K., 1990, p 178.

²⁶⁷ POMIAN, K., 1990, p 178-179.

²⁶⁸ POMIAN, K., 1990, p 180.

*« Il se peut que le rythme accéléré de la constitution du patrimoine culturel, depuis une trentaine d'années, et son caractère tout englobant témoignent qu'un changement radical est en train de s'instaurer entre notre présent et le passé – rupture dont nous ne mesurons encore ni la profondeur ni la portée. »*²⁶⁹

La centralité des territoires, la vitesse de son renouvellement, la sélectivité des fonctions métropolitaines dans un contexte de mise en concurrence des territoires à tous les niveaux, peut vouloir signifier que nous entrons dans une ère de bouleversements et de redéfinitions identitaires. Il semble bien que nos modes d'habitation des territoires se renouvellent par la mutation de notre rapport au temps, par la complexification des interrelations entre des temporalités divergentes ainsi que par la quasi ubiquité informationnelle.

*« L'idée de patrimoine participe d'un bouleversement des conceptions de la temporalité. On sait comme l'a montré M. Guillaume, combien des sociétés peuvent se défendre contre toute représentation de l'éphémère et tenir à une métaphore fondamentale et collective de la continuité et de la reproduction, malgré toutes les ruptures et les mutations. »*²⁷⁰

²⁶⁹ POMIAN, K., 1990, p 198.

²⁷⁰ JEUDY, H. P., 1990, p 7