

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique
جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان

Université Aboubakr Belkaïd– Tlemcen –
Faculté de TECHNOLOGIE



THESE

Présentée pour l'obtention du **grade** de **DOCTEUR EN SCIENCES**

En : Architecture

Spécialité : Architecture

Par : BENAOUA Nadjat ép. BENAMMAR

Sujet

**Contribution de la reconversion des friches militaires à la
régénération urbaine. Cas du centre historique de la ville de Tlemcen**

Soutenue publiquement, le 04 /05 /2026, devant le jury composé de :

Mr DJEDID Abdelkader	Professeur	Univ. Tlemcen	Président
Mr OUISSI Mohammed Nabil	Professeur	Univ. Tlemcen	Directeur de thèse
Mr CARABELLI Roméo	HDR	Univ. Tours (France)	Co-Directeur de thèse
Mme MOUAZIZ Nadjat	Professeur	Univ. Oran-USTO-	Examineur 1
Mme DJELLATA Amel	MCA	Univ. Blida 1	Examineur 2
Mr SELKA Mohammed Chihab	MCA	Univ. Tlemcen	Examineur 3

Remerciements

Au terme de la rédaction de cette thèse, je suis pleinement convaincue qu'il s'agit d'une œuvre bien éloignée d'un travail solitaire. Je n'aurais jamais pu réaliser cette recherche doctorale sans le soutien d'un grand nombre de personnes, dont la générosité, la bonne humeur et l'intérêt manifestés à l'égard de mon travail ont été d'un apport inestimable.

Je tiens tout d'abord à remercier Dieu le Tout-Puissant de m'avoir donné la force, la patience, le courage et surtout la santé nécessaires pour faire aboutir ce travail.

À la mémoire de mes chers parents, dont l'amour et les sacrifices m'ont toujours guidée.

Je souhaite exprimer ma profonde gratitude à mon directeur de thèse, Mr OUISSI Mohammed Nabil. Au-delà de son appui scientifique, il a toujours été présent pour me soutenir et me conseiller tout au long de l'élaboration de cette thèse.

Je remercie également mon co-directeur de thèse, Mr CARABELLI Roméo, de l'Université de Tours (France), pour son accueil bienveillant à chaque fois que j'ai sollicité son aide, ainsi que pour ses multiples conseils et encouragements.

J'adresse mes sincères remerciements aux membres du jury qui m'honorent de leur évaluation : Mr DJEDID Abdelkader Mohamed, Mme MOUAZIZ Nadjat, Mme DJELLATA Amel et Mr SELKA Mohammed Chihab.

Mes sincères remerciements s'adressent également aux membres de l'Équipe Monde Arabe et Méditerranée (EMAM) au sein du laboratoire CITERES (Université de Tours) pour leur accueil remarquable durant mon stage scientifique.

Mon travail de recherche sur le terrain a été grandement facilité par l'aide de la Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture et de la Construction, de la Direction des Équipements Publics, de la Direction de la Culture et des Arts, de l'OGEBCP et de la Faculté de Médecine de la wilaya de Tlemcen. Je les remercie de m'avoir fourni des informations, des documents et des statistiques très précieux pour l'avancement de mes recherches.

Sur un plan plus personnel, je remercie infiniment mon mari Sid Ahmed pour son soutien quotidien et sa patience. J'adresse mes pensées et mes tendres excuses à mes enfants, Yasser, Marewa et Inès, pour le temps que cette recherche m'a pris. Enfin, un grand merci à ma sœur Nassima et à mes frères, Amine et Boumediene, pour leur précieux soutien moral.

Un grand merci à mes amies Imène, Nadia et Soumia pour leur aide et soutien incessant, ainsi qu'à toutes les personnes qui ont contribué, de près ou de loin, à la réalisation de ce travail.

Résumé

La régénération urbaine constitue aujourd'hui une stratégie d'intervention essentielle pour revitaliser les tissus urbains en déclin et assurer leur durabilité. Si les friches urbaines en représentent une cible privilégiée, la typologie militaire reste paradoxalement peu explorée dans la littérature scientifique en lien avec ces processus de régénération.

Cette lacune constitue le point de départ de la présente recherche, qui interroge la contribution effective de la reconversion des friches militaires à la régénération durable des centres historiques. L'étude se focalise sur le cas de Tlemcen, dont le centre historique a été marqué par divers projets de mutation de sites militaires désaffectés. L'objectif principal est de concevoir un outil d'évaluation multicritères capable d'apprécier cette contribution, tout en étant adapté aux spécificités de ce contexte.

L'élaboration de cet outil repose sur le croisement de trois approches complémentaires : une démarche déductive fondée sur l'analyse théorique, une approche inductive s'appuyant sur l'étude de cas de reconversion similaires, et une approche contextuelle permettant de valider les indicateurs identifiés au regard des réalités locales.

L'application empirique de cet outil sur deux cas d'étude situés au centre historique de Tlemcen –la friche El Mechouar et celle de la caserne Miloud– permet d'en valider la pertinence. Les résultats démontrent que le projet de reconversion d'El Mechouar offre une contribution modérée à la régénération urbaine, tandis que celui de la caserne Miloud présente une contribution faible, soulignant ainsi la nécessité d'apporter des améliorations spécifiques à ces projets.

Mots-clés :

Régénération urbaine ; développement urbain durable ; reconversion ; friche militaire ; outil d'évaluation multicritères ; centre historique de Tlemcen

Abstract

Today, urban regeneration stands as an essential intervention strategy for revitalising declining urban fabrics and ensuring their long-term sustainability. While urban brownfields represent a primary target, the military typology remains paradoxically underexplored in the scientific literature concerning these regeneration processes.

This gap serves as the starting point for the present research, which investigates the effective contribution of military brownfield reconversion to the sustainable regeneration of historic centers. The study focuses on the case of Tlemcen, whose historic center has been marked by various transformation projects involving disused military sites. The primary objective is to design a multicriteria assessment tool capable of evaluating this contribution while being adapted to the specificities of this context.

The development of this tool relies on a combination of three complementary approaches: a deductive method based on theoretical analysis, an inductive approach drawing on the study of similar reconversion cases, and a contextual approach allowing the validation of the identified indicators against local realities.

The empirical application of this tool to two case studies located within the historic center of Tlemcen— the El Mechouar brownfield and the Miloud barracks— validates its relevance. The findings demonstrate that the El Mechouar reconversion project provides a moderate contribution to urban regeneration, whereas the Miloud barracks project yields a low contribution, thereby highlighting the need for specific improvements to these projects.

Keywords:

Urban regeneration; sustainable urban development; reconversion; military brownfield; multicriteria assessment tool; historic center of Tlemcen

ملخص

يُعد التجديد الحضري اليوم استراتيجية تدخل أساسية لإعادة الحيوية للأنسجة الحضرية المتدهورة وضمان استدامتها. وإذا كانت الفضاءات الحضرية المهجورة تمثل هدفاً رئيسياً لهذه التدخلات، فإن النمط العسكري لا يزال، للمفارقة، غير مستكشف بشكل كافٍ في الأدبيات العلمية المتعلقة بعمليات التجديد هذه.

تمثل هذه الفجوة نقطة الانطلاق لهذا البحث، الذي يسائل المساهمة الفعلية لإعادة توظيف الفضاءات العسكرية المهجورة في التجديد المستدام للمراكز التاريخية. تركز الدراسة على حالة مدينة تلمسان، التي شهد مركزها التاريخي مشاريع متنوعة لتحويل المواقع العسكرية غير المستغلة. يتمثل الهدف الرئيسي في تصميم أداة تقييم متعددة المعايير قادرة على قياس هذه المساهمة، مع تكييفها مع خصوصيات هذا السياق.

يعتمد إعداد هذه الأداة على تقاطع ثلاث مقاربات متكاملة: مقارنة استنباطية مبنية على التحليل النظري، ومقاربة استقرائية تعتمد على دراسة حالات مشابهة لإعادة التوظيف، ومقاربة سياقية تسمح بالتأكد من ملائمة المؤشرات المحددة في ضوء الواقع المحلي.

إن التطبيق الميداني لهذه الأداة على حالي دراسة تقعان في قلب المركز التاريخي لتلمسان – وهما الفضاء المهجور لـ "المشور" و"ثكنة" ميلود – يسمح بإثبات مدى فعاليتها. وتظهر النتائج أن مشروع إعادة توظيف "المشور" يقدم مساهمة متوسطة في التجديد الحضري، بينما يقدم مشروع ثكنة "ميلود" مساهمة ضعيفة، مما يسلط الضوء على ضرورة إدخال تحسينات محددة على هذه المشاريع.

الكلمات المفتاحية :

التجديد الحضري؛ التنمية الحضرية المستدامة؛ إعادة التوظيف؛ الفضاءات العسكرية المهجورة؛ أداة تقييم متعددة المعايير؛ المركز التاريخي لتلمسان

Introduction générale

Introduction	1
1. Objet de la recherche	2
2. Intérêt de la recherche	2
3. Problématique et questions de départ	2
4. Hypothèses	4
5. Objectifs de la recherche	4
6. Méthodologie de la recherche	4
7. Structure de la thèse	6

Chapitre 1 :Cadre conceptuel et règlementaire des friches urbaines et militaires

Introduction	9
1. Le concept de friche urbaine	9
1.1. Origine et évolution	9
1.2. Caractère polysémique	10
1.3. Définitions	12
1.3.1. Selon la dimension/discipline	12
1.3.2. Selon le contexte/pays	14
1.3.3. Synthèse	16
1.4. Caractéristiques et critères d'identification	17
1.5. Causes d'apparition	18
1.6. Catégories de friches urbaines	20
1.6.1. Friches industrielles	21
1.6.2. Friches ferroviaires	22
1.6.3. Friches portuaires	23
1.6.4. Friches militaires	24
1.6.5. Friches diverses	25
1.7. Dynamique des friches urbaines	26
1.7.1. Phase d'avant-friche	27
1.7.2. Phase de veille ou d'attente	27
1.7.3. Phase d'après-friche	27
1.7.4. Phase de la friche reconvertie	28
2. Les friches militaires urbaines : de l'objet d'étude aux enjeux de reconversion	28
2.1. Fondements et pertinence du choix thématique	28

2.2.	Catégories de friches militaires	29
2.2.1.	Selon la vocation fonctionnelle originelle	29
2.2.2.	Selon la situation urbaine	31
2.3.	Les friches militaires en centre historique : une pluralité d'enjeux	33
2.3.1.	Les enjeux urbains et spatiaux : recoudre la fracture morphologique.....	33
2.3.2.	Les enjeux patrimoniaux et mémoriels : gérer un héritage dissonant	34
2.3.3.	Les enjeux socio-économiques et environnementaux : vers une attractivité durable.....	35
2.4.	Déterminants du potentiel de mutation des friches militaires	35
3.	Les friches urbaines et militaires en Algérie	39
3.1.	Les friches urbaines en Algérie : entre planification urbaine et cadre législatif....	39
3.2.	Les friches militaires en Algérie : un héritage urbain sous contraintes	43
3.2.1.	Diversité et enjeux des friches militaires	44
	Conclusion	45
Chapitre 2 : La reconversion des friches militaires, un levier stratégique de la régénération urbaine et du développement urbain durable		
	Introduction	47
1.	Regard sur les stratégies urbaines d'intervention sur les friches militaires	47
1.1.	Généralités	47
1.2.	Stratégies urbaines globales	48
1.2.1.	Le renouvellement urbain	48
1.2.2.	La régénération urbaine	50
1.2.3.	La revitalisation urbaine	51
1.2.4.	La requalification urbaine	52
1.3.	Comparaison entre les différentes approches urbaines	53
2.	La régénération urbaine : concepts, approches et modèles de référence	56
2.1.	Genèse et évolution du concept	56
2.2.	Les approches internationales de la régénération urbaine	57
2.3.	Mise en comparaison des approches	63
2.4.	La régénération urbaine dans les centres historiques	64
2.5.	La régénération urbaine dans la politique urbaine algérienne	66
2.6.	Définition retenue de la régénération urbaine	68
3.	Le développement urbain et le développement urbain durable	70
3.1.	Le développement urbain	70

3.2. Le développement durable	71
3.3. Le développement urbain durable	72
3.4. Référentiels du développement urbain durable	74
4. Système relationnel entre le développement urbain durable, la régénération urbaine et la reconversion des friches militaires	77
4.1. Développement urbain durable et régénération urbaine	77
4.2. Régénération urbaine et reconversion des friches militaires	77
4.3. Développement urbain durable et reconversion des friches militaires	78
4.4. Système relationnel triangulaire	78
5. Conceptualisation de la régénération urbaine	79
5.1. Principes fondamentaux	81
5.2. Objectifs spécifiques	86
Conclusion	91
Chapitre 3 : Expériences internationales en matière de reconversion de friches militaires : stratégies et contribution à la régénération urbaine	
Introduction	93
1. Critères de choix des contextes d'analyse	93
1.1. Choix du pays	93
1.2. Choix des exemples de projets et des villes	93
2. Mise en place de la grille d'analyse pour les exemples de projets retenus	94
2.1. Analyse générale	94
2.2. Analyse ciblée	94
3. Projet de reconversion de la caserne Lapérouse à Albi en campus universitaire	95
3.1. Analyse générale	95
3.2. Analyse ciblée	102
4. Projet de reconversion de la citadelle d'Amiens en campus universitaire	106
4.1. Analyse générale	106
4.2. Analyse ciblée	114
5. Projet de reconversion du fort Saint-Jean à Marseille en pôle culturel et touristique	119
5.1. Analyse générale	119
5.2. Analyse ciblée	127
6. Synthèse	131
Conclusion	134

Chapitre 4 : Le centre historique de la ville de Tlemcen et la construction de l'outil d'évaluation multicritères

Introduction	136
1. Le centre historique de la ville de Tlemcen	136
1.1. Critères de choix et délimitation	136
1.2. Présentation générale	138
1.3. Enjeux majeurs du développement urbain local	141
1.3.1. Approche analytique : diagnostic urbain local	142
1.3.2. Approche réglementaire : orientations des instruments d'urbanisme	147
2. Evaluation des projets de reconversion de friches militaires : Revue de littérature	158
2.1. Contexte international	158
2.2. Contexte national	160
2.3. Pertinence et objectifs de l'outil d'évaluation	161
3. Processus méthodologique de construction de la grille d'évaluation multicritères	161
3.1. Démarche déductive	161
3.2. Démarche inductive	162
3.3. Démarche contextuelle	162
4. Identification des composantes de la grille d'évaluation multicritères	164
4.1. Principes fondamentaux	164
4.1.1. Attractivité et cohésion sociale	165
4.1.2. Attractivité et dynamisme économique	165
4.1.3. Durabilité environnementale	165
4.1.4. Optimisation des ressources spatiales.....	166
4.1.5. Renforcement de l'identité culturelle locale	166
4.1.6. Cohérence urbaine	166
4.1.7. Gouvernance stratégique et participative	167
4.2. Objectifs spécifiques	167
4.2.1. Objectifs liés au principe P1	168
4.2.2. Objectifs liés au principe P2	168
4.2.3. Objectifs liés au principe P3	169
4.2.4. Objectifs liés au principe P4	169
4.2.5. Objectifs liés au principe P5	170

4.2.6.	Objectifs liés au principe P6	170
4.2.7.	Objectifs liés au principe P7	170
4.3.	Indicateurs empiriques	171
4.4.	Validation des indicateurs	173
4.5.	Mise en place de la grille d'évaluation	178
4.5.1.	Définition des indicateurs	178
4.5.2.	Types d'indicateurs et pondération	180
4.5.3.	Méthode d'évaluation	181
4.5.4.	Grille d'évaluation	183
	Conclusion	185
Chapitre 5 : Les friches militaires dans le contexte du centre historique de Tlemcen : origine et évolution		
	Introduction	187
1.	L'urbanisme et l'architecture militaire à Tlemcen	187
1.1.	Période médiévale et ottomane	188
1.2.	Période coloniale française	189
1.3.	Période postindépendance	190
2.	Constitution des friches militaires après l'indépendance	190
2.1.	Contexte et causes d'émergence	190
2.2.	Principales caractéristiques	191
3.	Dynamique des friches militaires identifiées	192
3.1.	Premières reconversions des années 1970	192
3.1.1.	Orientations des instruments de planification urbaine	192
3.1.2.	Analyse de la dynamique de la friche de la caserne Bedeau	193
3.1.3.	Analyse de la dynamique de la friche de la caserne Gourmalah	199
3.1.5.	Résultats de l'évaluation et comparaison	205
3.2.	Interventions des années 1990-2020	208
3.2.1.	Orientations des instruments d'urbanisme	208
3.2.2.	Deux projets phares de reconversion	209
3.2.3.	Deux interventions de démolition	209
3.2.4.	Synthèse	214
	Conclusion	215
Chapitre 6 : Application de l'outil d'évaluation aux cas d'étude : la friche El Mechouar et la friche de la caserne Miloud		

Introduction	217
1. Critères de sélection des cas d'étude	217
2. Présentation des cas d'étude	218
2.1. La friche El Mechouar	218
2.2. La friche de la caserne Miloud	219
3. Analyse de la dynamique des friches militaires étudiées	219
3.1. Cas de la friche El Mechouar	220
3.1.1. Phase d'avant-friche	220
3.1.2. Phase de veille	223
3.1.3. Phase d'après-friche	223
3.2. Cas de la friche de la caserne Miloud	231
3.2.1. Phase d'avant-friche	231
3.2.2. Phase de veille	233
3.2.3. Phase d'après-friche	233
4. Résultats de l'application empirique de la grille d'évaluation aux cas d'étude	238
4.1. Résultats de l'évaluation du projet de reconversion de la friche El Mechouar ..	239
4.2. Résultats de l'évaluation du projet de reconversion de la friche de la caserne Miloud	242
5. Interprétation et comparaison des résultats	245
6. Axes d'amélioration et recommandations	252
Conclusion	253
Conclusion générale.....	243
Bibliographie	241
Annexes.....	245

Liste des figures

Figure 1 : Evolution sémantique de la friche selon le domaine d'usage.	10
Figure 2 : Types de foncier et d'espaces relatifs à la friche urbaine	12
Figure 3 : Définitions de la notion de friche urbaine selon le contexte/pays	15
Figure 4: Synthèse des diverses définitions du concept de friche urbaine	16
Figure 5 : Principaux critères d'identification et de caractérisation de la friche urbaine	18
Figure 6 : Classification des friches urbaines selon leur usage d'origine	21
Figure 7: Dynamique des friches urbaines	27
Figure 8: Schéma récapitulatif des instruments d'urbanisme en Algérie	40
Figure 9: Genèse conceptuelle du renouvellement urbain	48
Figure 10: Les trois principales sphères du développement durable et leur interaction.....	72
Figure 11: Système relationnel triangulaire entre les trois dimensions analysées	79
Figure 12: Instruments d'urbanisme régissant le centre historique de la ville de Tlemcen	147
Figure 13 : Processus méthodologique de construction de la grille d'évaluation multicritères	163
Figure 14 : Identification des composantes de la grille d'évaluation multicritères.....	164
Figure 15: Profils comparatifs d'évaluation des deux projets de reconversion étudiés	206
Figure 16: Résultats de l'évaluation du projet de reconversion de la friche El Mechouar	242
Figure 17 : Résultats de l'évaluation du projet de reconversion de la friche de la caserne Miloud...	245
Figure 18 : Profils comparatifs d'évaluation des deux projets de reconversion étudiés	247

Liste des photos

Photo 1 : La friche industrielle de La Belle de Mai à Marseille transformée en pôle culturel (France)22	
Photo 2 : La friche ferroviaire de Neuchâtel transformée en quartier mixte (Suisse).	23
Photo 3 : La friche portuaire de la Joliette à Marseille transformée en pôle tertiaire (France)	24
Photo 4: La friche militaire de la caserne Lefebvre transformée en logements sociaux à Mulhouse (France)	25
Photo 5 : La friche tertiaire de l'hôpital des Cadolles transformée en complexe résidentiel à Neuchâtel (Suisse).....	26
Photo 6 : Vue d'ensemble et entrée principale de la caserne Lapérouse.....	97
Photo 7 : Première phase de transformation de la caserne Lapérouse en campus universitaire	99
Photo 8 : Seconde phase de transformation de la caserne Lapérouse en campus universitaire.....	100
Photo 9 : Troisième phase de transformation de la caserne Lapérouse en campus universitaire	101
Photo 10 : Dernière phase de transformation de la caserne Lapérouse en campus universitaire.	101
Photo 11: Plan de masse actuel de la caserne Lapérouse après la phase d'après-riche.....	102
Photo 12 : Vues sur la citadelle d'Amiens avant sa transformation	108
Photo 13 : Vues sur le casernement et les écuries au cours de la première phase des travaux.....	111
Photo 14 : Vues sur les nouvelles constructions au nord du grand casernement.....	111
Photo 15 : Vues sur la porte François 1er et la porte Montrescu servant d'accès au campus	112
Photo 16 : Vues sur la place d'armes et la tour signal.....	113
Photo 17 : Vues sur la citadelle transformée et sur la porte d'Abbeville	113
Photo 18 : Vues sur le fort Saint-Jean avant sa transformation (1908&2010).....	121
Photo 19 : Vues sur les remparts et la tour du roi René.	123
Photo 20 : Vues sur la chapelle et la galerie des officiers	123

Photo 21 : Vues sur le bâtiment du DRASSM, le bâtiment Georges-Henri Rivière et la tour du Fanal.....	124
Photo 22 : Vues sur le jardin des migrations.....	124
Photo 23 : Vues des passerelles reliant le fort Saint-Jean au MuCEM et à la ville historique.....	125
Photo 24 : Vue générale de la caserne Bedeau en 1985	195
Photo 25 : Vue sur l'entrée principale de la caserne Gourmalah.....	201
Photo 26 : Configuration de la caserne Mustapha en (2005) et en (2025)	211
Photo 27 : Vue sur la façade principale de la caserne de la gendarmerie	212
Photo 28 : Vues sur la caserne de la gendarmerie en état de friche.....	213
Photo 29 : Vue actuelle sur le site de la caserne de la gendarmerie	213
Photo 30 : Situation urbaine de la citadelle d'El Mechouar	218
Photo 31 : Localisation du site de la caserne Miloud	219
Photo 32 : Vue sur la citadelle El Mechouar avant le début de la colonisation française	221
Photo 33 : Vue sur le bâtiment abritant la caserne El Mechouar (1928)	223
Photo 34 : Vues sur le lycée El Mechouar	224
Photo 35 : Vues sur les constructions abritant les divers établissements publics.....	225
Photo 36 : Implantation du lycée El Mechouar dans la partie est du site et de divers établissements publics.	225
Photo 37 : Vues sur la caserne des chasseurs d'Afrique (1934).....	232

Liste des tableaux

Tableau 1 : Définitions de la notion de friche urbaine selon la dimension/discipline.....	14
Tableau 2 : Catégories de friches militaires selon l'emplacement urbain.....	33
Tableau 3 : Types de facteurs déterminant le potentiel de mutation des friches militaires	36
Tableau 4 : Comparaison des différentes approches urbaines.....	55
Tableau 5 : Objectifs et cibles du système ISDIS	75
Tableau 6 : Objectifs et critères du système SIPRIUS.....	76
Tableau 7 : Thèmes clés de la régénération urbaine et leurs dimensions.....	81
Tableau 8 : Principes fondamentaux de la régénération urbaine	86
Tableau 9 : Principes fondamentaux de la régénération urbaine et leurs objectifs associés	91
Tableau 10 : Grille d'analyse pour les exemples de projets retenus	95
Tableau 11 : Analyse ciblée du projet de reconversion de la caserne Lapérouse en campus universitaire.....	106
Tableau 12 : Analyse ciblée du projet de reconversion de la citadelle d'Amiens en campus universitaire.....	118
Tableau 13 : Analyse ciblée du projet de reconversion du fort Saint-Jean en pôle culturel et touristique.....	131
Tableau 14 : Croisement des analyses ciblées des projets de reconversion de friches militaires étudiés	133
Tableau 15 : Diagnostic urbain local du centre historique de Tlemcen à travers une analyse FFOM (SWOT)	146
Tableau 16 : Orientations stratégiques pour le centre historique de Tlemcen selon le PDAU (1997)	149
Tableau 17 : Orientations stratégiques pour la médina de Tlemcen selon le POS (2001).....	151

Tableau 18 : Orientations stratégiques pour le centre historique de Tlemcen selon la première révision du PDAU (2007)	153
Tableau 19 : Orientations stratégiques pour le centre historique de Tlemcen selon la deuxième révision du PDAU (2021).....	155
Tableau 20 : Orientations stratégiques pour la vieille ville de Tlemcen selon le PPSMVSS (2020). 157	
Tableau 21 : Principes fondamentaux de la stratégie de régénération urbaine	167
Tableau 22 : Objectifs spécifiques de la stratégie de régénération urbaine	171
Tableau 23 : Indicateurs de la stratégie de régénération urbaine issus de l'analyse empirique	173
Tableau 24 : Validation des indicateurs identifiés aux regards des enjeux du développement urbain local pour le centre historique de Tlemcen	177
Tableau 25 : Définition des indicateurs validés	179
Tableau 26 : Barème de notation des indicateurs.....	182
Tableau 27 : Grille d'évaluation des projets de reconversion des friches militaires.....	184
Tableau 28 : Caractéristiques des friches militaires du centre historique de Tlemcen	192
Tableau 29: Types d'interventions de la phase d'après-friche pour la caserne Bedeau.....	196
Tableau 30: Actions effectuées dans le cadre de la deuxième intervention.....	198
Tableau 31: Actions effectuées dans le cadre de la troisième intervention	198
Tableau 32: Types d'interventions de la phase d'après-friche pour la caserne Gourmalah.....	202
Tableau 33: Actions effectuées dans le cadre de la deuxième intervention.....	203
Tableau 34: Résultats de l'évaluation du projet de reconversion de la friche de la caserne Bedeau .	205
Tableau 35: Résultats de l'évaluation du projet de reconversion de la friche de la caserne Gourmalah	205
Tableau 36: Evaluation du taux de réutilisation des édifices existants pour les projets de reconversion des friches des casernes Bedeau et Gourmalah	206
Tableau 37 : Types d'interventions de la phase d'après-friche pour la citadelle El Mechouar	224
Tableau 38 : Actions effectuées dans le cadre du premier projet	226
Tableau 39 : Actions effectuées dans le cadre du deuxième projet	228
Tableau 40 : Actions effectuées dans le cadre du troisième projet.....	230
Tableau 41 : Types d'interventions de la phase d'après-friche pour la caserne Miloud.....	234
Tableau 42 : Actions effectuées dans le cadre de la première intervention	235
Tableau 43 : Actions effectuées dans le cadre de la deuxième intervention.....	237
Tableau 44 : Actions effectuées dans le cadre de la troisième intervention.....	237
Tableau 45 : Résultats de l'évaluation du projet de reconversion de la friche El Mechouar	241
Tableau 46 : Résultats de l'évaluation du projet de reconversion de la friche de la caserne Miloud.	244
Tableau 47 : Synthèse des résultats de l'évaluation du projet de reconversion de la friche El Mechouar	246
Tableau 48 : Synthèse des résultats de l'évaluation du projet de reconversion de la friche de la caserne Miloud	246
Tableau 49 : Axes d'amélioration et recommandations pour les deux projets de reconversion étudiés. Source.....	253

Liste des cartes

Carte 1: Emplacement stratégique de la caserne Lapérouse au sud de la ville d'Albi(1883)	96
Carte 2: Plan de masse initial de la caserne Lapérouse (1928)	97
Carte 3: Emplacement stratégique de la citadelle d'Amiens au nord de la ville (1716)	107
Carte 4: Plan de masse initial de la citadelle d'Amiens (début du XXe siècle).....	108

Carte 5: Plan de masse actuel de la citadelle d'Amiens après la phase d'après-friche	114
Carte 6: Emplacement stratégique du fort Saint-Jean sur la rive nord du Vieux-Port de la ville de Marseille (1860)	119
Carte 7: Plan de masse du fort Saint-Jean avant sa transformation	120
Carte 8: Plan de masse actuel du fort Saint-Jean après la phase d'après-friche.....	126
Carte 9: Plan de masse actuel du fort Saint-Jean réhabilité montrant l'aménagement des espaces extérieurs	126
Carte 10: Délimitation du périmètre d'étude et localisation des sites militaires du centre historique de Tlemcen.....	137
Carte 11: Localisation du centre historique de Tlemcen.....	138
Carte 12: Structure morphologique et fonctionnelle du centre historique de Tlemcen.....	141
Carte 13: Configuration du centre historique d'après le PDAU du Grand Tlemcen (1997)	148
Carte 14: Evaluation de l'état du cadre bâti de la médina de Tlemcen (1998)	150
Carte 15: Configuration du centre historique d'après la première révision du PDAU (2007).....	152
Carte 16: Configuration du centre historique de Tlemcen d'après la deuxième révision du PDAU (2021)	154
Carte 17: Configuration de la vieille ville de Tlemcen selon le PPSMVSS (2020)	155
Carte 18: Synthèse des actions du PPSMVSS de la vieille ville de Tlemcen (2020)	157
Carte 19: Plan de la ville de Tlemcen en 1840.....	188
Carte 20: Sites militaires français établis au niveau de la ville de Tlemcen (1867).....	189
Carte 21 : Répartition spatiale des friches militaires au sein du centre historique de Tlemcen.....	191
Carte 22: Situation initiale de la caserne Bedeau (1867)	194
Carte 23: Plan de masse de la caserne Bedeau durant l'occupation française (1950).....	195
Carte 24: Plan de masse actuel du site de la caserne Bedeau après la phase d'après-friche.....	199
Carte 25: Situation initiale de la caserne Gourmalah (1867)	200
Carte 26: Plan de masse la caserne Gourmalah durant l'occupation française (1950)	200
Carte 27: Plan de masse actuel du site de la caserne Gourmalah après la phase d'après-friche.....	204
Carte 28: Situation urbaine de la caserne Mustapha (1868).....	210
Carte 29: Travaux de réaménagement de la caserne Mustapha	210
Carte 30: Plan de masse initial de la caserne (1950).....	212
Carte 31: Plan de masse actuel du site de la caserne de la gendarmerie	214
Carte 32: Situation initiale de la caserne El Mechouar (1867)	222
Carte 33: Plan de masse de la caserne El Mechouar durant l'occupation française (1950).....	222
Carte 34 : Plan de masse actuel du site El Mechouar après la phase d'après-friche.....	230
Carte 35 : Situation initiale de la caserne des chasseurs d'Afrique (1867).....	231
Carte 36 : Plan de masse de la caserne des chasseurs d'Afrique durant l'occupation française (1950)	232
Carte 37 : Plan de masse actuel du site de la caserne Miloud après la phase d'après-friche	238

Liste des acronymes

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
APC : Assemblée Populaire Communale
APL : Aide Personnalisée au Logement
BHNS : Bus à Haut Niveau de Service
BET : Bureau d'Etudes Techniques

CNRA : Centre Nationale de Recherche en Archéologie
DCA : Direction de la Culture et des Arts
DD : Développement Durable
DEP : Direction des Equipements Publics
DRASSM : Département des Recherches Archéologiques Subaquatiques et Sous-Marines
DSQ : Développement Social des Quartiers
DUAC : Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture et de la Construction
DUD : Développement Urbain Durable
FFOM: Forces, Faiblesses, Opportunités, Menaces
GPU: Grands Projets Urbains
HQE²R : Haute Qualité Environnementale-Renouvellement urbain
INTHT : Institut National des Techniques Hôtelières et Touristiques
ISDIS: Integrated System Development Indicators System
MuCEM : Musée des Civilisations de l'Europe et de la Méditerranée
NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
ODD : Objectifs de Développement Durable
OGEBCP : Office de Gestion et d'Exploitation des Biens Culturels Protégés
OPAH : Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat
OPPIC : Opérateur du Patrimoine et des Projets Immobiliers de la Culture
PAT : Programme d'Action Territoriale
PATW : Plan d'Aménagement du Territoire de la Wilaya
PCD : Plan Communal de Développement
PDAU : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
PMU : Plan de Modernisation Urbaine
PMV : Plan de Modernisation des Villes
PNRU : Programme National de Rénovation Urbaine
POS : Plan d'Occupation des Sols
PPSMVSS : Plan Permanent de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé
PUD : Plan d'Urbanisme Directeur
RFM : Reconversion de Friches Militaires
RU : Régénération Urbaine
SDAAM : Schéma Directeur d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine
SIG : Système d'Information Géographique
SNAT : Schéma National d'Aménagement du Territoire
SRAT : Schéma Régional d'Aménagement du Territoire
SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain
SWOT: Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats
TCCI : Tlemcen Capitale de la Culture Islamique

Introduction générale

Introduction :

La ville, phénomène ancien, résulte de mutations économiques et sociales successives qui, au cours de l'histoire, ont induit des transformations morphologiques et spatiales continues. Elle reflète les évolutions sociétales et s'adapte cycliquement aux changements des modes de production et d'habitat¹. Dans cette dynamique, la notion de recyclage des bâtiments et de tissus bâtis obsolètes s'inscrit dans un processus plus large de renouvellement de la ville sur elle-même, qui a marqué toute son évolution².

Dans une logique de développement durable, les villes et leurs centres urbains rationalisent aujourd'hui leur trame urbaine en adoptant la régénération urbaine, expression consacrée à partir de la fin du XX^e siècle³⁻⁴. Cette stratégie holistique cible en priorité les espaces délaissés en friches, qu'elle transforme potentiellement d'obstacles en opportunités par leur reconversion⁵.

Les friches urbaines se distinguent par la diversité de leurs natures, selon leur fonction originelle (industrielles, militaires, ferroviaires, portuaires, etc.). La catégorie des friches militaires se révèle particulièrement singulière, en raison de leur usage initial, qui les fait apparaître comme de véritables enclaves méconnues et déconnectées du tissu urbain dans lequel elles s'inscrivent. En outre, ces espaces demeurent peu explorés dans la littérature scientifique relative à la régénération urbaine⁶, ce qui justifie le choix de cette typologie spécifique.

Dans le contexte algérien, les friches militaires situées en centres urbains et/ou historiques présentent des problématiques majeures, témoignant d'une conjoncture de crise : ruptures spatiales et fonctionnelles, effets de marginalisation sociale, déclin économique et perte d'identité historique. Leur reconversion, inscrite dans un processus de régénération urbaine,

¹Leonardo Benevolo, *La Ville dans l'histoire européenne*, préface de J. Le Goff, (Paris : Le Seuil, 1993), 85.

²Stéphanie Lotz-Coll, « La friche militaire urbaine, un nouvel espace convoité ? », *Carnets de géographes* 11 (2018) : 1-20, <http://journals.openedition.org/cdg/1443>

³ Claude Chaline, *La régénération urbaine*, coll. « Que sais-je ? », n° 3496 (Paris : Presses Universitaires de France, 1999), 25.

⁴Pierre Bergel, *Quand la ville se refait : renouvellement urbain et grandes emprises foncières : études de cas en France métropolitaine et dans deux agglomérations de province : Caen et Angers*, thèse de doctorat en géographie sociale, Université de Caen, France, 2002, 35.

⁵ Emmanuel Rey, *Régénération des friches urbaines et développement durable, vers une évaluation intégrée à la dynamique du projet*, (Belgique : Presses universitaires de Louvain, 2012), 27.

⁶ Samer Bagaeen and Celia Clark, dirs., *Sustainable regeneration of former military sites* (London/New York: Routledge, 2016), 25.

soulève ainsi divers enjeux sociaux, économiques, culturels et spatiaux. Il est dès lors essentiel d'en étudier l'apport à la dynamique de régénération dans les zones concernées.

1. Objet de la recherche :

La recherche porte sur l'étude des friches militaires du centre historique de Tlemcen. Ce choix est justifié par deux principaux critères : d'une part, ces sites militaires ont fait l'objet de projets de reconversion en équipements publics structurants, à l'image de la citadelle El Mechouar, transformée en pôle culturel et touristique, et de la caserne Miloud, reconvertie en faculté de médecine. Ces projets ont induit des effets multiples agissant à différentes échelles spatiales, ce qui en fait des interventions particulièrement propices à évaluer. D'autre part, ce centre historique présente encore une offre urbaine insuffisante par rapport aux normes de vie contemporaines, et ce malgré les projets de reconversion réalisés. Ce cadre constitue ainsi un terrain d'analyse pertinent pour évaluer la contribution effective de ces interventions à la dynamique de régénération urbaine au sein de ce centre.

2. Intérêt de la recherche :

Cette recherche présente un intérêt significatif, car elle permet d'évaluer la capacité des reconversions de friches militaires en équipements publics structurants à constituer de véritables leviers de régénération urbaine au sein du centre historique de Tlemcen.

En effet, ce travail contribue à documenter et à analyser les processus de régénération urbaine des centres anciens à partir d'initiatives de reconversion de friches militaires dans le contexte algérien. Encore peu exploré dans la littérature scientifique, en particulier en Algérie, ce sujet constitue une contribution originale.

3. Problématique et questions de départ :

A l'aube de l'indépendance, la ville de Tlemcen était essentiellement composée de son centre historique intra-muros, complétée par des extensions extra-muros déjà amorcées. Le premier instrument d'urbanisme majeur de la ville, le Plan Directeur d'Urbanisme (PUD) instauré en 1977, ainsi que les outils de planification qui ont suivi, ont orienté et régulé la croissance urbaine en programmant des extensions périphériques sous forme de pôles satellitaires

organisées autour du noyau central⁷. Ces dynamiques spatio-temporelles ont favorisé une expansion significative, conduisant à la formation d'une ville fortement étalée.

Ce contexte d'étalement urbain périphérique a fortement affecté les sites et casernes militaires du centre historique de Tlemcen, hérités pour la plupart de la période française coloniale, favorisant leur enclavement progressif. A cet état de fait s'ajoutent les diverses mutations stratégiques des forces armées⁸, conduisant ainsi à l'obsolescence fonctionnelle de ces sites militaires et à leur transformation graduelle en friches en plein centre urbain. Ces friches militaires, rompant la continuité urbaine et portant atteinte à la qualité de l'environnement local ainsi qu'à l'image de la ville, ont accentué les problèmes auxquels était déjà confronté le centre urbain de Tlemcen : dégradation de la qualité de vie des habitants, déficience économique, perte d'attractivité et déséquilibres environnementaux.

Par ailleurs, les projets de reconversion de ces friches militaires en équipements publics structurants ont généré potentiellement des effets d'ordre social, économique, environnemental, spatial et culturel, dont l'ampleur et la portée restent toutefois à évaluer dans le cadre d'une approche de régénération urbaine.

Ces projets posent ainsi la question centrale de l'évaluation systématique de leur contribution effective à la régénération urbaine au sein du centre historique de Tlemcen. Cette évaluation correspond à la quatrième temporalité de la dynamique des friches urbaines et militaires : le temps de la friche reconvertie, une dimension encore peu explorée dans la littérature scientifique⁹. Dès lors, il convient de poser deux principaux questionnements, le premier constituant la question centrale de la recherche et le second une question de méthode.

Q1 : Dans quelle mesure les reconversions des friches militaires contribuent-elles à la régénération urbaine au sein du centre historique de Tlemcen, et dans quels domaines cette contribution reste-t-elle limitée et insuffisante ?

Q2 : Comment évaluer la contribution effective des projets de reconversion des friches militaires à la régénération urbaine au sein du centre historique de Tlemcen ?

⁷Mohamed Aldbiyat et Jean Yves Toussaint, « La croissance urbaine de Tlemcen : pourquoi et jusqu'à quand ? », *Cahiers Géographiques de l'Ouest* 6, n°1 (1987) : 217-254, <https://asjp.cerist.dz/en/article/271359>

⁸ Ces mutations se manifestent par le redéploiement des armées vers des sites périphériques plus adaptés aux besoins modernes (entraînement, logistique), obsolescence des infrastructures historiques et réduction des effectifs en centre-ville.

⁹ Stéphanie Lotz, *L'effet de levier dans la reconversion des friches militaires dans le cadre du renouvellement urbain en France*, thèse de doctorat en architecture et aménagement de l'espace, Université Paris-Est, France, 2017, 35.

4. Hypothèses :

En réponse aux deux questionnements posés, les hypothèses de la recherche se présentent comme suit :

H1 : Les reconversions des friches militaires contribuent à la régénération urbaine au sein du centre historique de Tlemcen, mais cette contribution demeure limitée et insuffisante dans certains domaines fonctionnels.

H2 : L'élaboration d'un outil d'évaluation multicritères et contextualisé permet d'évaluer objectivement la contribution effective des projets de reconversion des friches militaires à la régénération urbaine au sein du centre historique de Tlemcen.

5. Objectifs de la recherche :

Conformément à la problématique posée dans le cadre de cette recherche, les principaux objectifs sont définis comme suit :

- Concevoir un outil d'évaluation multicritères de la contribution de la reconversion des friches militaires à la régénération urbaine, adapté au contexte patrimonial et urbain du centre historique de Tlemcen.
- Expérimenter cet outil sur des cas d'étude concrets afin de vérifier sa fiabilité et sa reproductibilité dans des contextes urbains similaires.
- Evaluer la contribution effective des projets de reconversion étudiés à la régénération urbaine au sein du centre historique de Tlemcen et identifier les domaines fonctionnels dans lesquels cette contribution demeure limitée et insuffisante.

6. Méthodologie de la recherche :

La présentation des approches méthodologiques suit l'ordre des chapitres de la thèse, depuis l'élaboration conceptuelle jusqu'à l'évaluation empirique des reconversions de friches militaires dans le centre historique de Tlemcen. Ces approches sont les suivantes :

-Approche conceptuelle :

L'approche conceptuelle s'appuiera sur une recherche théorique visant à développer les différents concepts nécessaires à la compréhension de la problématique, à savoir : la friche urbaine, la friche militaire, la reconversion, la régénération urbaine et le développement urbain durable.

-Approche déductive :

L'approche déductive s'appuiera sur l'analyse des notions théoriques liées à la régénération urbaine et au développement urbain durable, ce qui permettra de déduire les principes fondamentaux ainsi que les objectifs spécifiques liés à la stratégie de régénération urbaine. Ces principes et objectifs serviront ensuite de base à la construction de l'outil d'évaluation multicritères.

-Approche inductive :

L'approche inductive se fondera sur l'analyse d'exemples internationaux de reconversion de friches militaires similaires aux cas d'étude locaux, afin d'identifier les indicateurs pertinents liés à la régénération urbaine et de les intégrer dans la construction de l'outil d'évaluation.

-Approche comparative :

L'approche comparative reposera, d'une part, sur l'analyse comparée d'exemples internationaux de reconversion de friches militaires pour dégager les indicateurs communs de la régénération urbaine et, d'autre part, sur la comparaison des résultats issus des deux cas d'étude locaux afin d'identifier les convergences et les différences dans leur contribution à la régénération du centre historique de Tlemcen.

-Approche analytique :

L'approche analytique s'appuiera sur un diagnostic urbain du centre historique de Tlemcen, structuré selon la matrice SWOT (forces, faiblesses, opportunités, menaces). Elle permettra de dégager les enjeux locaux de développement et de régénération propres au secteur d'étude.

-Approche contextuelle :

L'approche contextuelle consistera à valider les indicateurs empiriques de la régénération urbaine à l'aune des spécificités du centre historique de Tlemcen, identifiées à partir du diagnostic urbain local et du cadre réglementaire applicable.

-Approche historique :

L'approche historique s'appuiera sur l'analyse diachronique de l'urbanisme et de l'architecture militaire à Tlemcen, ainsi que sur la dynamique des friches militaires étudiées depuis la phase d'avant-friche jusqu'à leur reconversion, afin de comprendre l'évolution de leurs fonctions et de leur configuration spatiale. Elle reposera sur l'étude de documents d'archives, de plans historiques, et de rapports de reconversion des friches militaires.

-Approche empirique :

Il s'agit d'une démarche empirique mixte, mobilisant des méthodes qualitatives et quantitatives afin de saisir les réalités du contexte d'étude.

La composante qualitative reposera sur des observations de terrain visant à identifier les transformations spatiales et fonctionnelles induites par les projets de reconversion des friches militaires.

La composante quantitative s'appuiera sur des questionnaires structurés menés auprès d'acteurs ciblés (experts en urbanisme et en aménagement, population locale) pour la pondération et l'évaluation des indicateurs de l'outil. A cela s'ajoutent les données statistiques fournies par différentes institutions publiques de la Wilaya de Tlemcen, notamment la Direction de la Culture et des Arts, la Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture et de la Construction, la Direction des Equipements Publics, ainsi que la faculté de médecine de Tlemcen.

-Approche évaluative :

L'approche évaluative consistera à appliquer l'outil multicritères conçu sur les cas d'étude de reconversion des friches militaires. Elle permettra de mesurer leur contribution effective à la régénération urbaine au sein du centre historique de Tlemcen, de vérifier la fiabilité et la reproductibilité de l'outil, et d'identifier les domaines fonctionnels où cette contribution reste insuffisante.

7. Structure de la thèse :

Le présent travail s'articule autour de six chapitres principaux, structurés selon une progression méthodologique cohérente. Ils sont les suivants :

- *Chapitre 1 : Cadre conceptuel et réglementaire des friches urbaines et militaires*

Ce chapitre établit les bases théoriques de la recherche en définissant les concepts de friches urbaines, puis en se focalisant sur la typologie des friches militaires. Il présente les outils d'intervention (reconversion, réhabilitation) et analyse l'encadrement juridique et institutionnel des friches militaires en Algérie, posant ainsi les fondations conceptuelles de l'étude.

- *Chapitre 2 : La reconversion des friches militaires : un levier stratégique de la régénération urbaine et du développement urbain durable*

Ce chapitre analyse les stratégies urbaines globales étroitement liées à la reconversion des friches militaires, en se focalisant sur la régénération urbaine (genèse, approches internationales, contexte algérien), complétée par le développement urbain durable. Il explore leur articulation avec la reconversion des friches militaires et débouche sur la

conceptualisation de la régénération urbaine, en établissant ses principes fondamentaux et objectifs spécifiques.

- *Chapitre 3 : Expériences internationales en matière de reconversion de friches militaires : stratégies et contribution à la régénération urbaine.*

Ce chapitre aborde des projets de reconversion de friches militaires dans le contexte français, choisis pour leur similitude avec les cas d'étude locaux de Tlemcen, et analysés selon le cadre conceptuel établi au chapitre 2. Cette analyse permet d'identifier les indicateurs empiriques de la régénération urbaine issus de ces expériences, constituant la base de l'outil d'évaluation multicritères.

- *Chapitre 4 : Le centre historique de la ville de Tlemcen et la construction de l'outil d'évaluation multicritères.*

Ce chapitre analyse les enjeux de développement urbain du centre historique de Tlemcen via un diagnostic analytique et une approche réglementaire. Il détaille la méthodologie mixte (déductive, inductive/comparative, contextuelle) validant principes et objectifs théoriques ainsi que les indicateurs empiriques, aboutissant à la construction d'un outil d'évaluation multicritères adapté au contexte local de Tlemcen.

- *Chapitre 5 : Les friches militaires dans le contexte du centre historique de Tlemcen : origine et évolution.*

Ce chapitre retrace l'urbanisme et l'architecture militaire à Tlemcen, identifiant les sites militaires du centre historique et le contexte de leur transformation en friches. L'analyse de leur dynamique (avant-friche, veille et après-friche) permet de sélectionner les cas d'étude principaux sur lesquels sera appliqué l'outil d'évaluation multicritères.

- *Chapitre 6 : Application de l'outil d'évaluation aux cas d'étude : la friche El Mechouar et la friche de la caserne Miloud.*

Ce chapitre évalue les projets de reconversion des deux cas d'étude retenus, la friche El Mechouar et la friche de la caserne Miloud, via l'outil multicritères après analyse de leur dynamique propre. Il présente les résultats de l'évaluation, leur interprétation et leur discussion quant aux apports à la régénération urbaine au sein du centre historique de Tlemcen.

Chapitre 1 :
Cadre conceptuel et réglementaire des
friches urbaines et militaires

Introduction :

Face au défi de l'étalement urbain, le modèle de la ville durable privilégie la reconquête des espaces délaissés, plaçant la problématique des friches au cœur du renouvellement urbain. Ce premier chapitre en explore d'abord les fondements théoriques, de l'évolution sémantique du concept jusqu'à la catégorisation des friches urbaines.

La réflexion se resserre ensuite sur la spécificité des friches militaires pour en examiner la typologie, les enjeux de mutation et les modes d'intervention appliqués à ces sites. Enfin, nous ancrerons ces notions dans le contexte algérien à travers l'analyse de la planification urbaine et du cadre législatif. Cette dernière partie permettra de saisir la réalité opérationnelle de ces espaces, aujourd'hui tiraillés entre préservation patrimoniale et impératifs de développement urbain.

1. Le concept de friche urbaine :

1.1. Origine et évolution :

Le concept de friche a connu à travers le temps une large évolution dans sa signification en se transposant dans divers domaines et disciplines. Il a évolué de ce fait de la simple dimension agricole à la complexe dimension urbaine tout en passant par la parcelle industrielle qui n'en demeure pas moins problématique (figure 1). De toutes ces transformations successives, le critère inchangé de l'essence même de l'idée de friche est celui de la dynamique de fonctionnement de l'espace qui tend vers la dévalorisation et le déclin. Les origines de la notion de friche proviennent de la sphère de l'agriculture désignant ainsi une terre agricole abandonnée et non cultivée¹⁰, il s'agit donc initialement d'un espace à caractère rural.

Les profondes réformes opérées dans les systèmes de production économique amorcées au cours de la deuxième moitié du XX^e siècle en Europe¹¹, et la grande phase de désindustrialisation des territoires qui s'en suit ont généré une extension de la friche aux espaces de type industriel¹². Durant ladite période, la notion de friche est largement connue et

¹⁰Jean Dubois, Henry Mitterand et Albert Dauzat, *Dictionnaire étymologique* (Paris : Larousse, 2001), 210.

¹¹Claude Chaline, *op.cit.*, 19.

¹² Claude Raffestin, « Une société de la friche ou une société en friche ? », *Revista Movimentos Sociais & Dinamicas Espaciais* 1, n° 2 (2012) : 166-173, <https://periodicos.ufpe.br/revistas/index.php/revistamseu/article/view/229806>

diffusée sous le terme anglo-saxon « brownfield » qualifiant ainsi des terrains industriels anciennement aménagés qui présentent un état abandon¹³.

A partir de la fin des années 1980, le terme friche s'impose progressivement dans le domaine de l'urbanisme suite à l'évolution spatiale rapide des villes et les problèmes de l'étalement urbain auquel elles étaient confrontées¹⁴. Le terme friche fait donc l'objet d'un élargissement dans son acception ; les friches dites « urbaines » succèdent d'un point de vue terminologique et typologique aux friches dites « industrielles », et désignent ainsi l'ensemble des terrains laissés à l'abandon en milieu urbain¹⁵, en attente d'un réemploi hypothétique¹⁶.

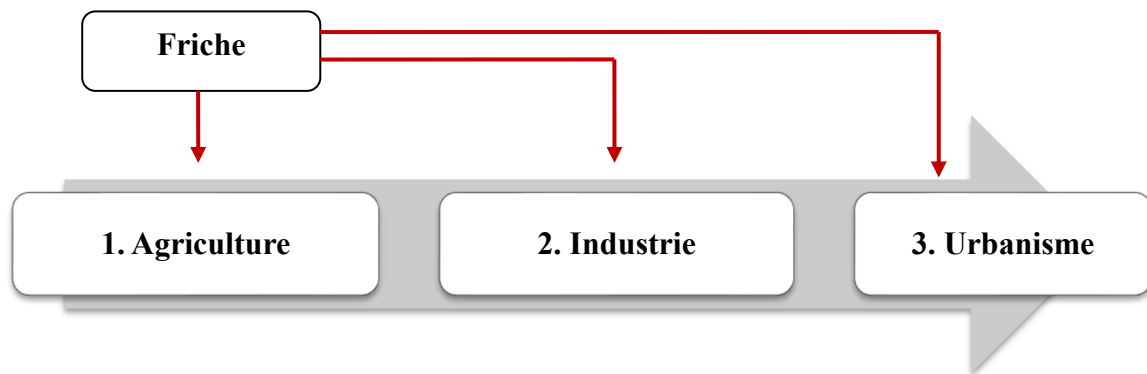


Figure 1 : Evolution sémantique de la friche selon le domaine d'usage. Source : Auteur

1.2. Caractère polysémique :

Le concept de friche urbaine est composé du point de vue lexical de deux termes ; celui de *friche* dont l'origine et le sens ont été abordés ci-dessus, et celui de *l'urbain* qui fait référence aux tissus renfermant les caractéristiques morphologiques, spatiales et fonctionnelles d'une zone urbaine¹⁷.

Cependant, la notion de friche urbaine dans son acception ne semble pas être aussi évidente qu'elle ne l'apparaît, et témoigne d'une certaine polysémie. Ce propos est confirmé par Emmanuel Rey en stipulant que « *la notion conserve un caractère polysémique, qui englobe une réalité assez hétéroclite, où coexistent de vastes espaces encombrés d'infrastructures*

¹³Sandra Alker, Victoria Joy, Peter Roberts, and Nathan Smith, «The Definition of Brownfield », *Journal of Environmental Planning and Management* 43, n° 1 (2000): 49-69, <https://doi.org/10.1080/09640560010766>

¹⁴ Hélène Soulier, *La friche urbaine : déchet ou ressource*, thèse de doctorat en architecture, Université Paris 8, France, 2006, 28.

¹⁵Pierre Merlin et Françoise Choay, *Dictionnaire de l'aménagement et de l'urbanisme*, 3^e éd (Paris : PUF, 2000), 116.

¹⁶Elisabeth Dorier-Apprill, dir, *Vocabulaire de la ville : notions et références* (Paris : Éditions du Temps, 2001), 36.

¹⁷Emmanuel Rey et Sophie Lufkin, *Des friches urbaines aux quartiers durables* (Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes, 2015), 19.

*obsoletes, des aires variables témoignant d'activités oubliées et des terrains vagues au cœur du tissu bâti »*¹⁸. Il en découle de cette explication que la friche urbaine peut prendre spatialement deux formes distinctes : terrains anciennement exploités et abandonnés (ces derniers peuvent être bâtis ou non et dont la nature est diversifiée), et terrains inexploités (terrains vagues, poches vides ou dents creuses).

Par ailleurs, le caractère polysémique de la friche urbaine était mis en exergue préalablement par le paysagiste Gilles Clément dans son « Manifeste du tiers paysage » en 2004, dans lequel il avait souligné que le concept en question relève de deux catégories différentes d'espaces : la plus répandue celle du délaissé et la plus rare celle de réserve¹⁹. La première résulte de l'abandon d'un terrain anciennement exploité et dont l'origine est multiple : agricole, industrielle, administrative, commerciale ou autres alors que la seconde désigne un lieu non exploité dont l'existence provient du simple hasard ou bien d'une accessibilité difficile²⁰.

Amel Djellata-Benabderrahmane a en outre abordé la polysémie de la notion de friche urbaine dans son rapport étroit avec le foncier sur lequel elle est érigée. Elle a mis en exergue les types du foncier urbain disponibles dans le cadre des opérations d'aménagement urbain en distinguant d'une part le foncier neuf et d'autre part le foncier de renouvellement²¹. Le foncier neuf renferme les terrains planifiés pour l'extension urbaine et les poches vides présentes en milieu urbain, qui constituent des réserves foncières et ne sont donc pas considérées selon elle comme des espaces en friche²². Par opposition au foncier neuf, le foncier de renouvellement fait référence en grande partie aux friches urbaines qui se scindent à leur tour en deux catégories : celle du terrain en friche et celle de l'immobilier en friche²³.

A la lumière de ce qui vient d'être explicité et les points de similitude qui en ressortent, nous avons pu cerner les diverses significations relatives au concept de friche urbaine. Ce dernier renvoie de ce fait à deux principaux types d'espace : celui du délaissé relevant donc du foncier de renouvellement, et celui de réserve relevant plutôt du foncier neuf (figure 2).

¹⁸ Emmanuel Rey, *op.cit.*, 27.

¹⁹ Emmanuel Rey et Sophie Lufkin, *op.cit.*, 18.

²⁰ Ibid.

²¹ Amel Djellata-Benabderrahmane, *Outil de valorisation des friches urbaines à Alger pour le développement d'une offre d'attractivité territoriale orientée sur la localisation des activités métropolitaines*, thèse de doctorat en architecture et urbanisme, École Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme (EPAU), Alger, 2018, 84.

²² Amel Djellata-Benabderrahmane, *op.cit.*, 85.

²³ Ibid.

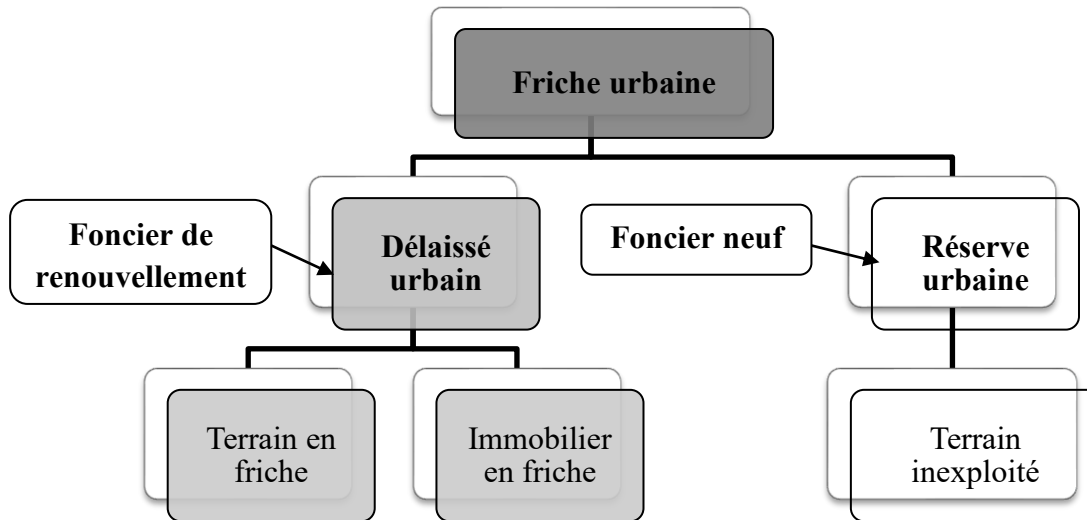


Figure 2 : Types de foncier et d'espaces relatifs à la friche urbaine. Source : Auteur

Dans le cadre de ce travail de recherche, et en adéquation avec la problématique posée, l'intérêt s'est porté sur l'immobilier en friche (foncier de renouvellement) et l'évaluation des projets liés sa transformation.

1.3. Définitions :

1.3.1. Selon la dimension/discipline :

Les divers théoriciens et chercheurs ayant abordé la question des friches urbaines ont mis l'accent sur les différentes dimensions selon lesquelles peut être appréhendée la définition de ce concept. Claude Janin et Lauren Andres le soulignent en précisant que la friche urbaine : « *peut être interrogée en tant que ressource perdue ou future, par rapport à un système de valeurs (économique, foncier, symbolique, idéal,...)* »²⁴. De cette description, il est clair que selon la dimension visée ou la discipline abordée, la notion de friche urbaine nous renvoie à de multiples définitions. Ces dernières peuvent se rapporter à des domaines variés tels que la géographie, l'économie, la sociologie, l'urbanisme et l'aménagement de l'espace, l'architecture, ou encore l'environnement.

Dans une vision non exhaustive, les principales dimensions relatives à la notion de friche urbaine, retenues dans le cadre de ce travail sont ainsi synthétisés et interprétés au niveau du tableau 1.

²⁴Claude Janin et Lauren Andres, « Les friches : espaces en marge ou marges de manœuvre pour l'aménagement des territoires ? », *Annales de géographie* 663, n°5 (2008) : 62-81, <https://doi.org/10.3917/ag.663.0062>

Dimension visée	Définition	Interprétation
Economie	« Des zones où l'on observe une baisse significative des utilisations du sol (par des entreprises, des habitants, des équipements), avec des phénomènes de vacance, et une diminution des investissements immobiliers, des dépenses d'entretiens et de maintenance » ²⁵	Elle fait référence à un espace vacant caractérisé par une réduction de l'utilisation du sol et des coûts d'investissement, et ce sur une durée de temps assez prolongée. Ceci génère la diminution voire la perte de la valeur d'usage ou d'échange de l'espace, et donc l'endommagement de sa vitalité économique.
Sociologie	« La friche peut être un espace bâti ou non, ayant fait l'objet d'une appropriation, devenu sous-exploité, voire laissé à l'abandon par ses propriétaires, et ne remplissant plus aucune fonction précise d'utilité sociale » ²⁶	Elle renvoie à un espace (bâti ou non) anciennement approprié, devenu sous-utilisé ou abandonné et n'ayant plus d'utilité pour la société. Ceci rend l'espace marginalisé et lui confère une image sociale négative.
Urbanisme et aménagement de l'espace	« Les friches, qu'elles soient rurales ou urbaines, constituent une rupture, un vide, dans un territoire et une société. Toutes ont pour trait commun le fait d'être associées à un processus d'abandon, à une appréhension et un mode de gestion » ²⁷	Il s'agit d'un espace dégradé et abandonné, constituant du point de vue urbain et spatial une césure dans le tissu bâti. La friche véhicule donc un état d'inquiétude et d'incertitude concernant sa gestion et son devenir dans le cadre global de la ville.
Architecture	« Héritages d'un développement socio-économique, les friches sont des structures obsolètes issues de divers secteurs d'activité (industriel, agricole, médical, etc.). Elles sont, en général, symptomatiques des	Elle renvoie à un espace dont les bâtiments sont devenus obsolètes, ce qui a généré le processus de leur abandon et leur dégradation. L'architecture existante

²⁵ Amel Djellata-Benabderrahmane, *op.cit.*, 87.

²⁶ Samia Sediri, Marc Kaszynski, Michel Trommetter et Natalie Frascaria-Lacoste, « La transformation des friches à l'épreuve de l'adaptation des territoires au changement global », *Développement durable et territoires* 12, n°3 (2021) : 1-25, <https://doi.org/10.4000/developpementdurable.19864>

²⁷ Claude Janin et Lauren Andres, *op.cit.*, 62-81.

	<i>difficultés de reconversion rencontrées »²⁸</i>	présente généralement des difficultés de reconversion, et renferme selon les cas, un ensemble de valeurs (culturelles, historiques ou artistiques, etc.). Des potentialités patrimoniales peuvent être ainsi constatées.
Environnement	<i>« Un site en friche est un terrain ou un local qui a déjà été utilisé ou aménagé et qui n'est pas entièrement utilisé actuellement, bien qu'il puisse être partiellement occupé ou utilisé. Il peut également être vacant, abandonné ou contaminé »²⁹</i>	Il s'agit d'un terrain anciennement utilisé ou aménagé qui est actuellement abandonné, sous-utilisé, vacant ou contaminé. La contamination réelle ou potentielle de l'espace figure parmi les critères le qualifiant comme étant une friche. Ceci est dû aux menaces et risques que peut avoir un espace contaminé sur l'environnement.

Tableau 1: Définitions de la notion de friche urbaine selon la dimension/discipline. Source : Auteur

1.3.2. Selon le contexte/pays :

Le concept de friche urbaine dépend aussi des contextes ou encore des pays concernés par cette question d'où l'inexistence d'une définition généralisée et approuvée qui lui est consacrée. Rey le confirme en soulignant : *« il n'existe pas critère univoque pour décrire précisément la notion de friche, leur formulation varie entre les différentes institutions confrontées à cette problématique »³⁰*.

Dans le cadre de ce travail, l'acception de la friche urbaine est donc explorée dans trois contextes différents représentés chacun par des pays qui ont eu affaire à ce phénomène (figure 3).

²⁸Samia Sediri, Marc Kaszynski, Michel Trommetter et Natalie Frascaria-Lacoste, *op.cit.*, 1-25.

²⁹Sandra Alker, Victoria Joy, Peter Roberts, and Nathan Smith, *op.cit.*, 49-69.

³⁰Emmanuel Rey et Sophie Lufkin, *op.cit.*, 18.

Contexte/Pays	Définition proposée
Europe	• France : Espace précédemment développé, qui est temporairement ou définitivement abandonné suite à la cessation d'une activité, et nécessite d'être récupéré et remis en état en vue d'un futur usage • Angleterre : Terrain précédemment développé c'est-à-dire occupé auparavant par une structure permanente, et qui est abandonné
Amérique	• Etats-Unis : Installations industrielles et commerciales abandonnées, inexploitées ou sous-utilisées, dont l'expansion ou le réaménagement est compliqué par une contamination environnementale réelle ou perçue
Maghreb	• Maroc/Tunisie : pas de définition officielle. En général, le terme désigne des sites déjà utilisés antérieurement et qui sont abandonnés

Figure 3 : Définitions de la notion de friche urbaine selon le contexte/pays. Source : Auteur

L'analyse des informations présentées ci-dessus (figure 3) divulguent des points de convergence et de divergence relatifs aux définitions de la friche urbaine.

Dans le contexte européen et américain, il s'agit de définitions officielles vu qu'elles émanent d'organismes et de services publics concernés directement par la problématique des friches urbaines. Ainsi, celle de la France provient de son Ministère de l'environnement³¹, celle de l'Angleterre est issue des orientations de la politique de planification³², et celle des Etats-Unis découle de l'Agence de protection de l'environnement³³.

Par contre pour le contexte maghrébin, nous pouvons constater qu'il n'existe pas de définitions officielles pour le terme en question, ce qui constitue un vide juridique notamment lors de la reconnaissance de ce type d'espaces.

³¹ Olivier Dehoorne, Cao Huhua et Dorina Ilies, *Brownfields, friches urbaines et recompositions territoriales : la durabilité en question* (Paris : Publibook, 2016), 119-120.

³² Emmanuel Rey, *op.cit.*, 277.

³³ Sandra Alker, Victoria Joy, Peter Roberts, and Nathan Smith, *op.cit.*, 49-69.

Nous remarquons en outre que les définitions retenues en France et en Angleterre et même celles répandues au Maroc et en Tunisie sont plutôt similaires, tandis que celle des Etats-Unis est différente vu qu'elle fait référence à un autre critère à savoir celui de la contamination. Ceci sous-entend que tous les espaces en friches sont contaminés alors que ce n'est pas toujours le cas.

Toutefois, même si les contextes et les pays sont distincts, leurs interprétations de la friche urbaine ont comme principal point de similitude l'abandon d'un espace anciennement développé ou aménagé.

1.3.3. Synthèse :

A la lumière de ce qui vient d'être explicité ci-dessus, et en guise de synthèse des diverses définitions présentées (figure 4), nous pouvons stipuler que la friche urbaine renvoie principalement à deux catégories d'espaces situées en milieu urbain.

La première, plus courante, renvoie à un espace précédemment développé ou aménagé (bâti ou pas) qui a subi un état de déclin et de désaffectation allant de la sous-utilisation, la vacance, jusqu'à l'abandon, et ce sur une durée de temps assez prolongée. L'espace en friche peut être aussi potentiellement ou réellement contaminé. La nature de ces friches est multiple se rapportant à leur fonction d'origine (industrielle, agricole, militaire, résidentielle, administrative, etc.). En général, ce type de friches nécessite une intervention pour le ramener à une utilisation bénéfique ou valorisante du sol.

La seconde, plus rare, renvoie à un espace non précédemment développé et qui est resté inexploité tels que les terrains vagues et les poches vides.

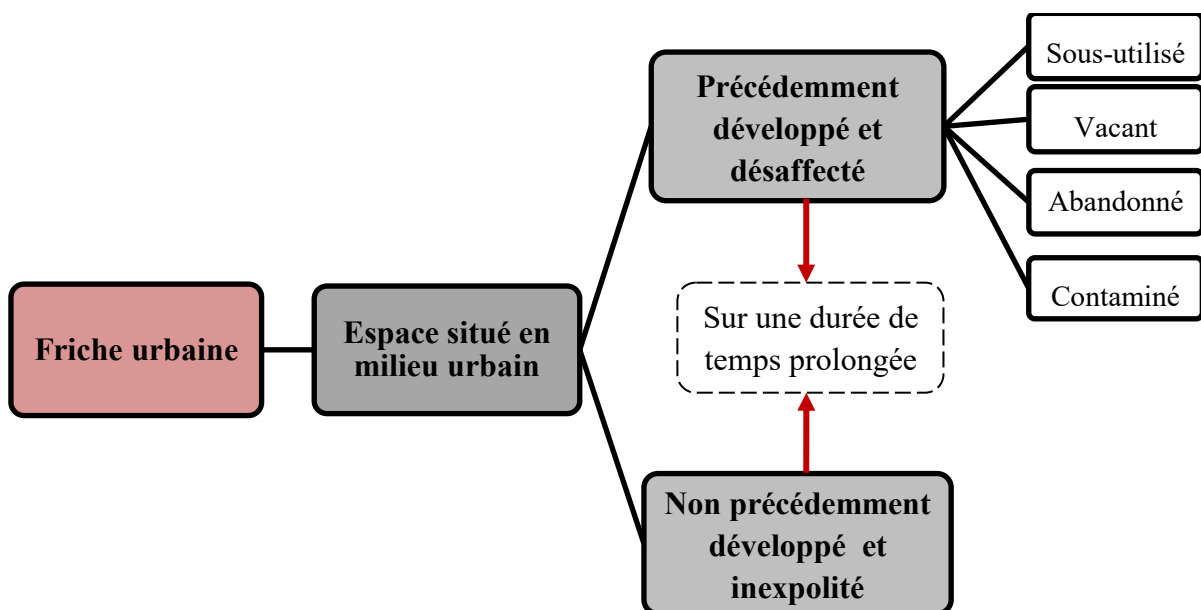


Figure 4: Synthèse des diverses définitions du concept de friche urbaine. Source : Auteur

1.4. Caractéristiques et critères d'identification :

Comme déjà souligné précédemment dans la partie traitant les définitions, la caractérisation et les critères d'identification de la friche urbaine restent variables et dépendant de l'aspect visé ou encore du contexte concerné. Néanmoins, à partir de ce qui a été vu et expliqué jusqu'à présent, il en ressort que la friche est généralement un espace marqué par deux principales caractéristiques : un état de crise et de déclin sur une durée de temps prolongée.

Ces deux critères sont en effet mis en avant par divers chercheurs et théoriciens ayant abordé la question des friches urbaines. Dans ce sens, Rey précise que la friche est particulièrement caractérisée par : une situation de déséquilibre correspondant à une inadéquation entre le potentiel d'utilisation du site et les activités qui s'y déroulent, ainsi qu'une durée prolongée sans investissements qui tend à réduire considérablement la valeur d'usage ou encore la valeur d'échange de l'espace³⁴.

Emmanuelle Real le souligne aussi en identifiant la friche urbaine notamment celle industrielle, par un état d'abandon de l'espace depuis plus d'un an et ajoute à ceci un troisième critère à savoir celui de la dégradation due à l'usage antérieur ou à l'abandon prolongé³⁵.

Guy Baudelle reprend également les trois critères cités ci-dessus en caractérisant la friche urbaine particulièrement celle industrielle, par une conjoncture de déclin de l'espace allant de la fermeture partielle jusqu'à l'abandon total et ce sur une durée minimale de temps d'un an, et par sa dégradation au point qu'aucun nouvel usage n'est possible sans reprise des lieux³⁶. Il accorde en outre une place importante à la notion de temps vu qu'il ajoute que la friche n'offre pas de perspective de réaffectation à court terme³⁷.

Ce critère de temps de vacance ou d'abandon a été préalablement mis en exergue par Claude Chaline lorsqu'il a précisé que tout espace vacant n'est pas une friche, et qu'une réinsertion rapide dans la dynamique urbaine étant donc possible pour ceux qui en ont le potentiel³⁸.

L'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Île-de-France (IAURIF) dans son rapport de 1999³⁹ a adopté les mêmes critères de caractérisation de la friche déjà mentionnés,

³⁴ Emmanuel Rey et Sophie Lufkin, *op.cit.*, 17-18.

³⁵ Emmanuelle Real, « Reconversions. L'architecture industrielle réinventée », *In Situ- Revue des patrimoines* 26 (2015), <https://doi.org/10.4000/insitu.11745>

³⁶ Guy Baudelle, « Les friches industrielles : des marges à réintégrer », dans *La France des marges*, éd. Martine Candelier-Cabon et Sylvie Gaudin (Rennes : Presses universitaires de Rennes, 2017), 233-263, <https://doi.org/10.3917/pur.cande.2017.01.0233>

³⁷ Ibid.

³⁸ Claude Chaline, *La dynamique urbaine* (Paris : Presses Universitaires de France, 1980), 45.

³⁹ Emmanuel Rey et Sophie Lufkin, *op.cit.*, 18-19.

seulement dans une approche plus technique et des chiffres bien précis. Il qualifie ainsi de friche tout terrain sous-utilisé ou abandonné dont : la dimension est supérieure à un demi-hectare soit 5000 m², le temps de vacance minimal est d'une année, la nature et la qualité sont diverses selon le type d'activité pratiquée et le niveau de dégradation des structures existantes⁴⁰. Cette caractérisation ainsi formulée du statut de friche notamment à travers le critère de la surface minimale fixée revêt un caractère plutôt limitatif à notre sens. En effet, ce seuil surfacique peut exclure de la catégorie de friche des terrains de taille moindre mais dont les enjeux de reconquête sont bien importants.

L'identification d'une friche urbaine s'appuie ainsi sur trois critères interdépendants. Le critère fonctionnel traduit un dysfonctionnement et une rupture d'usage du site. Le critère temporel valide l'inscription de cet abandon dans la durée (généralement supérieur à un an). Enfin, le critère physique correspond à la détérioration matérielle de l'espace. Il convient toutefois de souligner que cette dégradation physique s'apparente davantage à la conséquence directe de la vacance prolongée qu'à la genèse de la friche ; elle constitue néanmoins le marqueur visuel principal et le facteur déterminant de la complexité de transformation du site. Ces divers critères sont ainsi représentés et schématisés sur la figure 5.

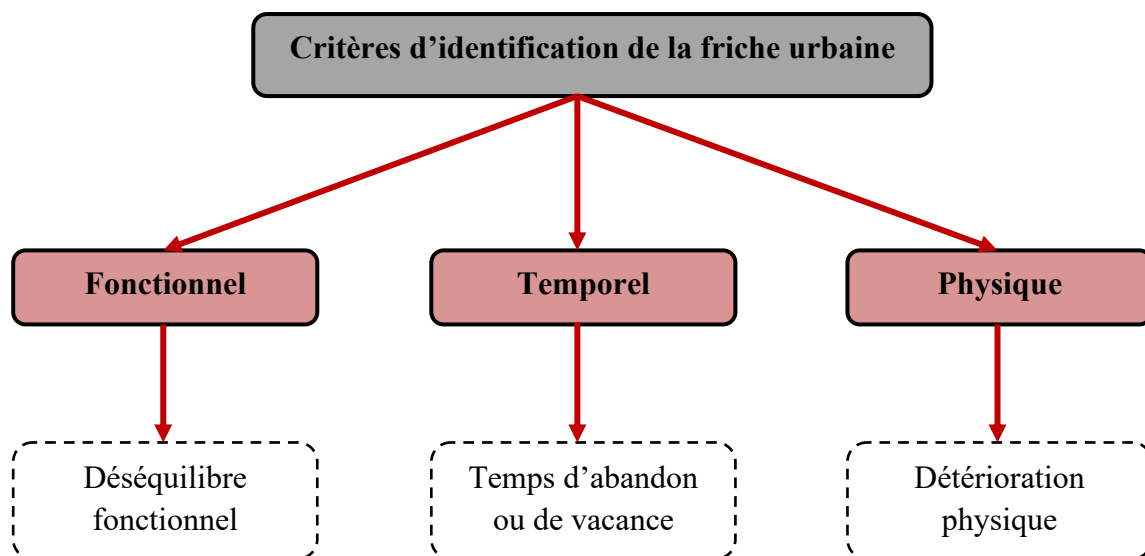


Figure 5 : Principaux critères d'identification et de caractérisation de la friche urbaine. Source : Auteur

1.5. Causes d'apparition :

Le phénomène d'émergence des friches urbaines n'est pas nouveau puisque les exemples d'abandon de parcelles déjà bâties issues de lieux d'activités ou d'habitat, ont ponctué

⁴⁰ Ibid.

l'histoire des villes⁴¹. L'existence et l'abondance de ces sites en friche étaient la conséquence de plusieurs événements de natures différentes ; d'ordre militaire tels que les guerres et les conflits entre les peuples, d'ordre naturel comme les catastrophes naturelles, d'ordre économique tels que les changements de localisation de certaines activités économiques suite à des exigences de fonctionnalité, et d'ordre social comme l'exode ou encore l'évolution des besoins des sociétés urbaines et rurales.

Sous un angle contemporain, l'apparition des friches urbaines est décrite par Pierre Bruyelle comme un fait normal dans un tissu urbain et économique en évolution⁴². Cependant, la prolifération non maîtrisable des espaces en friche, observée notamment durant les années 1970-1980, peut être donc considérée comme un phénomène anormal et inquiétant⁴³. Ce dernier est dû principalement à l'évolution des systèmes de production ainsi qu'aux dynamiques socio-spatiales et économiques au sein des sociétés⁴⁴ dont figurent au premier rang la désindustrialisation et la tertiarisation des activités économiques, en plus du rétrécissement urbain dans certains territoires en seconde position⁴⁵.

En abordant en outre l'accroissement quantitatif rapide des friches urbaines, Chaline explique que ces espaces sont le résultat d'un décalage ou d'une inadaptation qui existe entre un contenu et un contenant⁴⁶, en d'autres termes entre les activités et le tissu bâti. Rey reprend aussi cette idée de décalage en soulignant la différence entre les cycles temporels d'évolution des données socio-économiques (cycle court) et des réponses en matière de constructions et d'infrastructures urbaines (cycle long)⁴⁷. Cette dissimilitude temporelle génère ainsi un déséquilibre dans les processus de réaffectation et d'adaptation des espaces urbains, ce qui constitue donc la raison principale d'apparition des friches urbaines.

Des causes plus spécifiques et plus récentes sont aussi à l'origine de l'émergence du phénomène des friches urbaines. Nous citons dans ce sens, les innovations et les mutations technologiques dont l'impact direct est la réduction des surfaces utiles des diverses activités, ainsi que les compétitions économiques basées surtout sur les logiques de délocalisation⁴⁸. La

⁴¹Charles Ambrosino et Lauren Andres, « *Friches en ville : du temps de veille aux politiques de l'espace* », *Espaces et sociétés* n° 134 (2008) : 37-51, <https://doi.org/10.3917/esp.134.0037>

⁴²Amel Djellata-Benabderrahmane, *op.cit.*, 89.

⁴³Claude Janin et Lauren Andres, *op.cit.*, 62-81.

⁴⁴*Ibid.*

⁴⁵Samia Sediri, Marc Kaszynski, Michel Trommetter et Natalie Frascaria-Lacoste, *op.cit.*, 1-25.

⁴⁶Claude Chaline, 1999, *op.cit.*, 35.

⁴⁷Emmanuel Rey et Sophie Lufkin, *op.cit.*, 21-22.

⁴⁸*Ibid.*

numérisation de l'économie qui est une tendance assez récente, fait partie en outre des facteurs favorisant la constitution des friches urbaines⁴⁹.

1.6. Catégories de friches urbaines :

La catégorisation des friches urbaines est une étape indispensable étant donné qu'elle nous permet de cerner davantage la richesse particulière de ce phénomène.

Néanmoins, cette notion de catégorisation revêt à notre sens un caractère variable et peut en effet changer selon le critère de classification visé. Ainsi, selon leur logique d'apparition, les friches sont soit planifiées (suite à une décision politique inscrite dans les instruments d'urbanisme à l'exemple de délocalisations d'activités, projets de reconversion, actions de résorption d'habitat précaire), ou spontanées (suite à la cessation d'une activité, faillites d'entreprises, démolitions spontanées)⁵⁰. Selon le critère du foncier déjà vu précédemment, les friches relèvent donc du renouvellement (immobilier ou terrain) ou du neuf (terrain non exploité). Selon le critère de la représentation sociale de la friche, cette dernière prend deux formes différentes : subie ou instrumentalisée⁵¹. La première, témoigne du déclin socio-économique des territoires opéré au début des années 1970, et la seconde révèle l'évolution des politiques urbaines par l'intégration des principes du développement durable, concrétisée dès la fin des années 1980⁵². La friche subie avec son image négative d'un fardeau contraignant pour la ville se transforme alors en friche instrumentalisée, autrement dit en instrument de communication et de négociation pour les divers acteurs, reflétant de ce fait l'image positive d'une véritable opportunité pour la revitalisation urbaine⁵³.

La liste de la catégorisation des friches urbaines demeure donc longue et non exhaustive, vu la variabilité des critères pouvant être pris en compte dans cette tâche. Néanmoins, en se basant sur ce qui a été abordé auparavant, la classification des friches urbaines est plus pertinente lorsqu'elle s'effectue en fonction de leur usage d'origine. Elle renvoie dans ce sens à cinq grandes catégories, représentées et schématisées ainsi sur la figure 6.

⁴⁹Samia Sediri, Marc Kaszynski, Michel Trommetter et Natalie Frascaria-Lacoste, *op.cit.*, 1-25.

⁵⁰Amel Djellata, *Planification urbaine et stratégie de reconquête des friches (Boufarik)*, mémoire de magistère, École Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme (EPAU), Alger, 2006, 28.

⁵¹Claude Janin et Lauren Andres, *op.cit.*, 62-81.

⁵²Ibid.

⁵³Ibid.

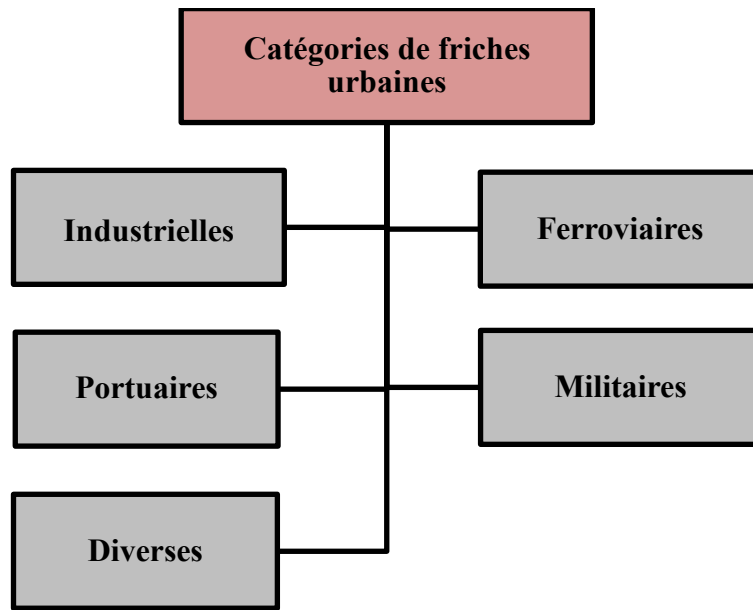


Figure 6 : Classification des friches urbaines selon leur usage d'origine. Source : Auteur

1.6.1. Friches industrielles :

Cette catégorie de friches urbaines qui est d'ailleurs la plus connue, est aussi la plus ancienne puisque le phénomène de désindustrialisation et le délaissement des sites industriels qui s'en suit, a fait son apparition en premier lieu à la suite d'un contexte d'obsolescence technologique ou d'une décision de délocalisation prise pour des raisons économiques.

Ces friches sont également complexes dans leur prise en charge par les acteurs urbains à cause de leur structure bâtie et leur niveau de pollution. Ladite complexité se manifeste en outre dans la définition même du concept de friche industrielle, retenue dans le cadre de ce travail, précisant qu'il s'agit d'« *un espace, bâti ou non, qui a participé ou participe encore marginalement à une activité industrielle et dont l'état de dégradation est tel que tout nouvel usage du sol ou du bâti n'est possible qu'après une remise en état notable* »⁵⁴. Cette interprétation met l'accent sur l'état de dégradation du site industriel en friche qui entrave ainsi toute éventuelle réutilisation.

Il existe différentes configurations spatiales liées à la catégorie de friche industrielle, constituant de ce fait des sous-catégories. Nous citons dans ce sens ; les sites industriels construits au XIX^e et dans la première moitié du XX^e siècle, les installations industrielles et les ensembles mixtes d'équipements s'étalant sur d'importantes surfaces ; ainsi que les vides urbains et terrains vagues liés à des activités industrielles antérieures⁵⁵.

⁵⁴Bruno Lusso, Patrimonialisation et greffes culturelles sur des friches issues de l'industrie minière. Regards croisés sur l'ancien bassin minier du Nord-Pas de Calais (France) et la vallée de l'Emscher (Allemagne), *EchoGéo* 26 (2013) : 1-33, <https://doi.org/10.4000/echogeo.13645>

⁵⁵ Emmanuel Rey et Sophie Lufkin, *op.cit.*, 24-28.

La photo 1 représente la transformation d'une friche industrielle en pôle culturel et économique (équipements publics à vocation culturelle et artistique) dont l'exécution a eu lieu de 1992 jusqu'à 2010⁵⁶. Il s'agit de la friche La Belle de Mai d'environ 12 hectares, située au niveau de la ville de Marseille en France qui était à l'origine une manufacture des tabacs bâtie en 1868⁵⁷. Le projet de transformation répondant à différentes échelles d'intervention (quartier, urbaine et régionale) s'est basé sur la réhabilitation et la reconversion des anciens bâtiments industriels du site.



Photo 1 : La friche industrielle de La Belle de Mai à Marseille transformée en pôle culturel (France). Source : Boris Grésillon, *op.cit.*

1.6.2. Friches ferroviaires :

Elles font partie des catégories de friches urbaines les plus étendues, et donc les plus consommatrices de sols urbains. Apparues suite au recul du transport marchand ferroviaire depuis les années 1970, ces emprises sont définies comme des espaces bâtis ou non relevant du domaine ferroviaire, et présentant un état de sous-exploitation ou d'abandon⁵⁸.

Les friches ferroviaires sont généralement réparties en trois sous-catégories ; les anciennes gares de voyageurs, de fret ou de triage abandonnées ; les aires ferroviaires obsolètes ; ainsi que les secteurs de rails abandonnés en liaison directe avec des sites de production industrielle désaffectés⁵⁹.

⁵⁶Boris Grésillon, « La reconversion d'un espace productif au cœur d'une métropole : l'exemple de la Friche de la Belle de Mai à Marseille », *Rives méditerranéennes* 38 (2011) : 87-101, <https://doi.org/10.4000/rives.3977>

⁵⁷ Ibid.

⁵⁸Federica Merzaghi et MalikaWyss, « Comment une friche ferroviaire se transforme en quartier durable : Le quartier Écoparc à Neuchâtel en Suisse », *Vertigo-La revue internationale en sciences de l'environnement* 9, n°2 (2009), <http://journals.openedition.org/vertigo/8757>

⁵⁹Emmanuel Rey, *op.cit.*, 31.

La photo 2 illustre la reconversion d'une friche ferroviaire en quartier mixte nommé Ecoparc (logements et équipements) dont la réalisation s'est étalée depuis 1993 jusqu'à 2015⁶⁰. Cette friche d'environ 5 hectares était initialement un secteur de gare datant de la fin du XIX^e siècle situé au niveau de la ville de Neuchâtel en Suisse. Le projet de régénération est marqué par la conservation et la reconversion d'un ancien bâtiment du site et par l'intégration des critères écologiques dans les constructions tant nouvelles qu'anciennes⁶¹.



Photo 2 : La friche ferroviaire de Neuchâtel transformée en quartier mixte (Suisse). Source : Federica Merzaghi et Malika Wyss, *op.cit.*

1.6.3. Friches portuaires :

Ce type de friches urbaines est spécifique aux villes et agglomérations ayant un caractère fluvial ou maritime. Il a fait son apparition sous l'effet de divers facteurs dont figurent principalement la concurrence des transports terrestres ainsi que les nouvelles exigences en matière de logistique, ce qui a généré l'abandon de secteurs fluvio-maritimes. Ces derniers étaient à la base définis comme des espaces à vocation économique et commerciale combinant des activités de stockage, manutention, et de production⁶². Les friches portuaires sont marquées par la complexité de leur traitement, car elles nécessitent un véritable travail sur le décroisement de l'interface ville-port.

Divers bâtiments et installations caractérisent les friches portuaires ; entrepôts et dépôts affectés au stockage ; bassins et quais de déchargement ; ainsi que les infrastructures réservées à la production et chantiers navals⁶³.

⁶⁰Federica Merzaghi et Malika Wyss, *op.cit.*

⁶¹ Ibid.

⁶² Emmanuel Rey et Sophie Lufkin, *op.cit.*, 37.

⁶³ Ibid.

La photo 3 représente la transformation d'une friche portuaire en pôle tertiaire (sièges sociaux et organismes publics) dont les travaux se sont étalés depuis 1992 jusqu'à 2002⁶⁴. Cette friche d'environ 10 hectares, située au niveau de la ville de Marseille en France, était à l'origine les docks de la Joliette dont la construction remonte à 1856⁶⁵. Le projet en question est marqué par la préservation et la reconversion des anciens entrepôts du site et par l'édification d'autres bâtiments nouveaux.



Photo 3 : La friche portuaire de la Joliette à Marseille transformée en pôle tertiaire (France). Source : Emmanuelle Real, *op.cit.*

1.6.4. Friches militaires :

Les friches militaires se rattachent aussi aux catégories de friches urbaines les plus importantes en termes d'emprise foncière. Sous un angle historique, l'édification des installations militaires se multiplie à partir du XVIII^e jusqu'au milieu du XX^e siècle, et ce dans le but de défendre les territoires et de faire face aux conflits armés à répétition⁶⁶. Cependant, la rationalisation des effectifs militaires et l'adaptation aux évolutions du contexte géopolitique manifestées ces dernières décennies⁶⁷, ont eu pour impact la cessation des sites militaires dont l'utilité n'était plus ressentie. Les friches militaires sont donc définies comme l'ensemble des espaces appartenant au domaine militaire, bâties ou non, divulguant un état d'obsolescence fonctionnelle allant de la sous-utilisation jusqu'à l'abandon total.

Sans que cette typologie ne soit exhaustive, les sites militaires se déclinent généralement en trois sous-catégories : les bâtiments de commandement situés en centre-ville, les sites de casernements, d'arsenaux, de centres de subsistance et d'hôpitaux militaires situés dans des

⁶⁴Emmanuelle Real, *op.cit.*

⁶⁵ Ibid.

⁶⁶Emmanuel Rey et Sophie Lufkin, *op.cit.*, 34.

⁶⁷Stéphanie Lotz-Coll, *op.cit.*, 1-20.

secteurs urbains proches du centre-ville, ainsi que les terrains militaires abritant des installations défensives, ouvrages fortifiés et même des bases aériennes situés en périphérie des villes⁶⁸.

Bien que possédant des potentialités particulières notamment l'étendue de leur surface et la diversité de leurs infrastructures bâties, les friches militaires sont marquées aussi par des contraintes tant au niveau des procédures d'acquisition qu'au niveau du degré de pollution.

La photo 4 représente la reconversion d'une friche militaire en logements sociaux (2007-2012). Cette friche de 4 hectares était initialement la caserne Lefebvre ; un site bâti au cours de la seconde moitié du XIX^e siècle au niveau de la ville de Mulhouse en France⁶⁹. Le projet en question est marqué par la préservation en partie de l'ancien bâti de la caserne et s'inscrit dans la démarche globale de renouvellement urbain de l'ensemble du quartier⁷⁰.



Photo 4: La friche militaire de la caserne Lefebvre transformée en logements sociaux à Mulhouse (France).
Source : Stéphanie Lotz-Coll, 2017, *op.cit.*

1.6.5. Friches diverses :

En comparaison avec les quatre types de friches urbaines déjà identifiés, nous constatons que cette catégorie de friches est la plus récente, la moins étendue en termes de surface et la moins abondante au sein du tissu urbain. Les causes d'apparition de ces friches diverses sont multiples variant selon la nature de chaque sous-catégorie correspondante dont nous citons les plus significatives, à savoir les friches infrastructurelles et les friches résidentielles ou friches-

⁶⁸ Emmanuel Rey, *op.cit.*, 33.

⁶⁹ Stéphanie Lotz-Coll, « La reconversion des friches militaires urbaines dans les années 2000 : une opportunité pour Mulhouse ? », *Revue Géographique de l'Est* 57, n°3-4 (2017) : 1-21, <https://doi.org/10.4000/rge.7330>

⁷⁰ Ibid.

habitat. La première regroupe l'ensemble des infrastructures et équipements abandonnés à la suite de processus d'évolutions technologiques et/ou logistiques ou de délocalisations⁷¹.

Divers secteurs et domaines ont été touchés par ces phénomènes dont figurent en premier ceux du transport (aéroports, gares routières, etc.), de l'agro-alimentaire (abattoirs, silos à grains, etc.) ou encore du tertiaire (immeubles administratifs, sièges d'entreprises, bâtiments de sport et de loisir, hôpitaux, magasins et locaux commerciaux, etc.)⁷². La seconde regroupe l'ensemble des résidences abandonnées (maisons, immeubles d'habitation, quartiers d'habitat, etc.) en raison de différents facteurs tels l'insalubrité du bâti ou sa vétusté⁷³.

La photo 5 illustre la transformation d'une friche tertiaire de 3,5 hectares en complexe résidentiel : l'ancien hôpital des Cadolles à Neuchâtel. Lors de sa réhabilitation au début des années 2010, le bâtiment principal de 1914 a été préservé afin de faire dialoguer son architecture historique avec les nouvelles constructions contemporaines du site.

Il est important de souligner en outre que la liste de cette catégorie de délaissés est très étendue et demeure donc non exhaustive vu qu'elle peut englober tous les autres cas de bâtiments et sites abandonnés en milieu urbain.



Photo 5 : La friche tertiaire de l'hôpital des Cadolles transformée en complexe résidentiel à Neuchâtel (Suisse).
Source : Emmanuel Rey et Sophie Lufkin, *op.cit.*

1.7. Dynamique des friches urbaines :

D'abord perçue comme un espace délaissé et problématique, la friche est aujourd'hui devenue un objet d'intérêt central dans les politiques de développement durable. Cette évolution, qui traduit le passage d'un espace redouté à une véritable ressource stratégique pour les différents acteurs de l'aménagement urbain, a favorisé la conceptualisation de la notion même de friche.

⁷¹ Emmanuel Rey, *op.cit.*, 33-34.

⁷² Emmanuel Rey et Sophie Lufkin, *op.cit.*, 41.

⁷³ Ibid.

Ainsi, la littérature scientifique décrit la mutation des friches urbaines comme un processus dynamique ou un cycle de vie⁷⁴ dont la trajectoire s'articule autour de quatre phases⁷⁵(figure 7) :

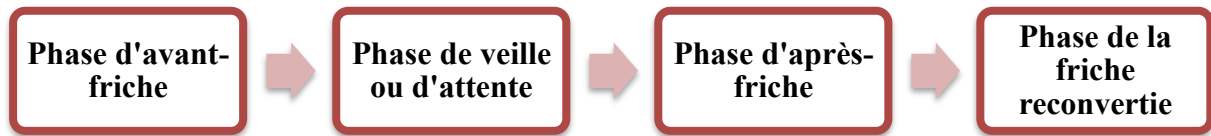


Figure 7: Dynamique des friches urbaines. Source : Auteur

1.7.1. Phase d'avant-friche :

Cette phase désigne la période de déclin fonctionnel qui précède l'abandon d'un site. Elle se caractérise par une baisse progressive de l'activité originelle, sans pour autant que la fonction ou le statut juridique du lieu ne soient immédiatement révoqués. Cette phase est fondamentale : elle fige le cadre historique de l'infrastructure et cristallise l'attachement patrimonial, constituant ainsi le socle mémoriel sur lequel devra s'appuyer le futur projet de transformation.⁷⁶

1.7.2. Phase de veille ou d'attente :

Cette période, généralement la plus longue, correspond à la phase transitoire entre l'abandon du site et l'élaboration de son projet de reconversion. La friche y acquiert un statut provisoire. Cette étape constitue à la fois un espace de réflexion sur les devenir possibles du site et une phase d'attente pouvant conduire à deux scénarios opposés⁷⁷ :

- Soit une absence d'intérêt, entraînant la dégradation naturelle et la marginalisation du lieu.
- Soit un intérêt marqué, se manifestant par une appropriation temporaire de l'espace par des acteurs économiques, associatifs ou artistiques.

1.7.3. Phase d'après-friche :

Il s'agit de la phase active de reconversion du site, au cours de laquelle les acteurs impliqués confrontent et réajustent les premières esquisses de la phase d'attente aux exigences opérationnelles du moment. La friche perd définitivement son statut d'espace délaissé pour s'ériger en véritable ressource foncière, au service d'une ville durable qui se reconstruit sur

⁷⁴Charles Ambrosino et Lauren Andres,*op.cit*,37-51.

⁷⁵Stéphanie Lotz-Coll, *op.cit*, 1-20.

⁷⁶ Ibid.

⁷⁷Lauren Andres et Boris Grésillon, « Les figures de la friche dans les villes culturelles et créatives », *L'Espace géographique* 40, n°1 (2011) : 15-30, <https://doi.org/10.3917/eg.401.0015>

elle-même. Dès lors, le site est mobilisé à la fois comme outil de revalorisation territoriale et levier stratégique de marketing urbain⁷⁸.

1.7.4. Phase de la friche reconvertie :

L'un des principaux apports théoriques de Stéphanie Lotz-Coll réside dans l'extension du cycle de vie de la friche à un stade ultérieur à l'après-friche, qu'elle désigne comme « le temps de la friche reconvertie »⁷⁹. Cette phase, qui intervient après l'achèvement du projet, vise à analyser les effets de la reconversion sur le territoire, tant sur les plans économique et social qu'urbain. Elle interroge notamment la compensation des pertes induites par l'abandon initial, la portée revitalisante du projet et son articulation avec les orientations générales du développement urbain.

2. Les friches militaires urbaines : de l'objet d'étude aux enjeux de reconversion :

Bien que tout projet de reconversion d'une friche influence l'environnement immédiat, la nature originelle du site en détermine largement la portée et les modalités. Parmi la diversité typologique des espaces délaissés abordée précédemment, la présente recherche se focalise spécifiquement sur les friches militaires, dont les caractéristiques singulières exigent une approche analytique et opérationnelle spécifique.

2.1. Fondements et pertinence du choix thématique :

Le choix des friches militaires comme objet d'étude se justifie par la singularité de cette typologie au sein des friches urbaines. Anciens espaces de souveraineté, souvent fermés et longtemps soustraits au fonctionnement ordinaire de la ville, ces sites constituent des enclaves dont la réintégration représente un enjeu majeur de régénération urbaine⁸⁰.

Leur intérêt réside également dans le potentiel spatial, architectural et fonctionnel qu'ils renferment. Casernes, bâtiments administratifs, hangars, arsenaux ou équipements de service composent un patrimoine bâti diversifié, susceptible d'accueillir de nouveaux usages, mais exigeant des interventions adaptées à leur configuration et à leur état.

À cette dimension urbaine s'ajoute une dimension historique et mémorielle particulièrement marquée. Conçus pour des fonctions défensives ou logistiques, souvent dans des contextes de guerre, ces sites portent une mémoire complexe qui dépasse les seules questions

⁷⁸Stéphanie Lotz-Coll, *op.cit*, 1-20.

⁷⁹Ibid.

⁸⁰Ibid.

d'aménagement. Leur reconversion met ainsi en tension ouverture à la ville, valorisation patrimoniale et gestion des héritages sensibles⁸¹.

Enfin, les friches militaires présentent un intérêt scientifique particulier dans la mesure où elles demeurent relativement moins investies que d'autres catégories de friches dans la littérature sur la régénération urbaine⁸². Leur étude permet dès lors d'interroger, à partir d'un objet spécifique, les conditions par lesquelles un espace fermé, chargé d'histoire et en rupture avec son environnement peut être réinscrit dans une nouvelle dynamique urbaine.

2.2. Catégories de friches militaires :

La littérature scientifique consacrée aux friches militaires propose plusieurs grilles de lecture de ces espaces. Dans le cadre de notre recherche portant sur la régénération urbaine, nous avons choisi de structurer la catégorisation de ces friches autour de deux axes principaux :

- Le premier axe repose sur la vocation fonctionnelle originelle du site (hébergement, logistique, défense). Cette fonction initiale est déterminante, car elle a dicté la morphologie spatiale, la taille de l'emprise foncière et les caractéristiques architecturales des bâtiments qu'il convient de reconvertir.
- Le second axe s'attache à la situation géographique de l'emprise (centre-ville, tissu péricentral, périphérie). Ce positionnement définit les enjeux d'intégration spatiale et le rôle que la friche est appelée à jouer dans la dynamique globale de développement urbain.

2.2.1. Selon la vocation fonctionnelle originelle :

L'édification des emprises militaires répondait historiquement à des besoins stratégiques variés qui ont défini leur vocation fonctionnelle originelle. Il est ainsi possible de distinguer plusieurs grandes familles de sites, allant des lieux de vie et de rassemblement aux ouvrages strictement défensifs.

Comme nous allons le détailler ci-après, cette vocation initiale est fondamentale : elle a directement conditionné la morphologie, la taille et les caractéristiques architecturales propres à chaque type de friche. Nous pouvons distinguer dans ce sens cinq grandes catégories fonctionnelles de sites militaires :

⁸¹ Ministère des Armées de France, « Reconvertir le patrimoine militaire », <https://www.cheminsdememoire.gouv.fr/fr/reconvertir-le-patrimoine-militaire>, consulté le 4 avril 2025.

⁸² Samer Bagaeen and Celia Clark, dirs., *op.cit*, 26.

- **Les infrastructures d'hébergement, de vie et d'enseignement :**

Cette catégorie constitue l'une des typologies les plus répandues de friches militaires urbaines. Elle regroupe des emprises destinées à l'hébergement, à l'encadrement et à la formation des militaires, notamment les casernes et les écoles militaires, généralement composées de bâtiments monumentaux organisés autour de cours, de places d'armes ou d'espaces ouverts structurants⁸³. Au-delà des fonctions de casernement ou d'enseignement, ces ensembles accueillent également des réfectoires, des services administratifs, des écuries ou des garages, ainsi que des locaux socio-culturels. Grâce à leur implantation fréquente en centre-ville ou en péri-centre, elles présentent un fort potentiel de mutabilité (logements, campus, équipements culturels) : leur organisation en pavillons indépendants s'avère en effet particulièrement propice à la réhabilitation⁸⁴.

- **Les infrastructures défensives et fortifiées :**

Cette catégorie englobe les infrastructures conçues pour la protection du territoire, tels que les citadelles, les forts bastionnés, les enceintes fortifiées et les blockhaus⁸⁵. Généralement implantés sur des topographies dominantes ou aux franges de la ville historique, ces ouvrages présentent une architecture défensive très spécifique (murailles épaisses, douves, galeries souterraines). Leur mutabilité se révèle toutefois complexe et onéreuse : la rigueur de leur conception limitant le percement de nouvelles ouvertures, couplée à leur fréquente protection au titre des monuments historiques, restreint considérablement les possibilités d'aménagement. De ce fait, leur reconversion privilégie majoritairement des vocations touristiques, des parcours mémoriels ou leur intégration en tant que parcs urbains.⁸⁶

- **Les emprises opérationnelles et d'entraînement :**

Cette catégorie regroupe les emprises de très grande envergure dédiées à l'action militaire : bases aériennes ou navales, camps d'entraînement, champs de manœuvre et polygones de tir⁸⁷. Ces sites, dont l'emprise foncière peut atteindre plusieurs centaines d'hectares, se caractérisent par leur localisation excentrée. Leur reconversion s'apparente souvent à la création de nouveaux quartiers ou de vastes zones industrielles, mais elle nécessite fréquemment de lourdes opérations préalables de dépollution.

⁸³Stéphanie Lotz, 2017, *op.cit*, 45.

⁸⁴ Ibid.

⁸⁵ Dorothée Chaoui-Derieux, Emilie d'Orgeix, dir., « Le patrimoine militaire et la question urbaine », *In Situ. Revue des patrimoines*, n° 16 (2011), <https://doi.org/10.4000/insitu.120>

⁸⁶ Ibid.

⁸⁷Stéphanie Lotz, 2017, *op.cit*, 48.

- **Les infrastructures industrielles et logistiques :**

S'apparentant étroitement aux friches industrielles classiques, cette catégorie regroupe les infrastructures de production et de logistique : arsenaux, manufactures d'armes, poudreries, et vastes entrepôts de stockage⁸⁸. Leur localisation varie selon le niveau de dangerosité historique, allant de la périphérie aux quartiers péricentraux. Sur le plan architectural, elles se caractérisent par la présence de vastes nefs et de hangars offrant de très grands volumes libres, une morphologie idéale pour y installer des équipements publics majeurs tels que des pôles culturels ou des parcs d'expositions⁸⁹.

- **Les infrastructures administratives et de commandement :**

Cette dernière catégorie regroupe les infrastructures dédiées au commandement et à l'administration (sièges d'état-major, hôtels de commandement, centres de recrutement)⁹⁰. Généralement de dimension plus modeste et situés dans des quartiers historiques centraux, ils se présentent sous la forme de bâtiments classiques ou d'hôtels particuliers. Leur reconversion s'oriente souvent vers le marché de l'immobilier tertiaire (bureaux, sièges institutionnels) ou vers l'hôtellerie de luxe⁹¹.

2.2.2. Selon la situation urbaine :

L'analyse de la typologie des friches militaires ne peut se réduire à leur seule vocation originelle, laquelle ne présente qu'un premier niveau de lecture ; elle exige également une attention particulière à leur insertion dans le tissu urbain. Selon leur localisation – en centre-ville, en zones péricentrales ou en périphérie⁹² –, ces emprises impliquent des stratégies et des enjeux de reconversion différenciés. Le tableau 2 présente ainsi une synthèse des dynamiques observées au regard de leur situation géographique et de leur relation à la ville.

⁸⁸Ministère des Armées de France, *op.cit.*

⁸⁹ Ibid.

⁹⁰ Samer Bagaeen and Celia Clark, dirs., *op.cit.*, 46.

⁹¹ Ibid.

⁹² Emmanuel Rey, *op.cit.*, 32.

Position urbaine	Type de friches	Caractéristiques	Potentiel de reconversion	Exemples
Centre-ville	-Infrastructures d'hébergement, de vie et d'enseignement (casernes et écoles historiques). -Infrastructures défensives et fortifiées (citadelles). -Infrastructures administratives et de commandement (bâtiments de commandement).	-Bâtiments historiques avec des valeurs patrimoniales élevées.	-Très élevé (sites attractifs) ; ils sont réaffectés majoritairement à des usages institutionnels.	La caserne Lourcine à Paris reconvertie en campus universitaire.
Secteurs urbains attenants au centre-ville	-Infrastructures d'hébergement, de vie et d'enseignement (grands complexes de casernes militaires). -Infrastructures défensives et fortifiées (fortifications bastionnées). -Infrastructures industrielles et logistiques (arsenaux, centres de subsistance, hôpitaux militaires).	-Enclaves urbaines, bâtiments de fonctions diverses avec de grandes surfaces.	-Elevé à modéré (sites moins attractifs) ; ils sont réaffectés à des quartiers mixtes, équipements structurants, ou parcs urbains.	L'arsenal de Metz reconverti en salles de spectacles.
Zones urbaines plus excentrées (périphérie)	-Infrastructures défensives et fortifiées (forts, ouvrages fortifiés). -Emprises opérationnelles et d'entraînement (bases aériennes, camps d'entraînement). -Infrastructures industrielles et logistiques	-Sites très étendus à caractère monofonctionnel.	-Réduit (sites peu attractifs) ; ils sont réaffectés en pôles de développement économique, parcs pour l'énergie renouvelable, ou grands parcs de loisirs.	La base aérienne 128 de Metz-Frescaty reconvertie en un vaste pôle économique, logistique, sportif et de production d'énergies renouvelables.

	(poudreries, entrepôts de stockage, ateliers de réparation).			
--	--	--	--	--

Tableau 2: Catégories de friches militaires selon l’emplacement urbain. Source : Auteur

Dans le cadre de la présente recherche, la délimitation de notre objet d'étude s'appuie sur deux critères fondamentaux.

En premier lieu, selon le critère de la vocation fonctionnelle originelle, nous nous focaliserons sur deux types de friches militaires : d'une part, les infrastructures d'hébergement, de vie et d'enseignement, illustrées par le cas des casernes ; d'autre part, les infrastructures défensives et fortifiées, représentées par les citadelles.

En second lieu, selon le critère de la situation urbaine, notre corpus se limitera exclusivement aux emprises insérées dans un contexte de centre-ville historique. En effet, si les friches militaires présentent intrinsèquement des défis complexes de reconversion, celles situées en cœur d'agglomération cristallisent des enjeux d'une tout autre dimension. Autrefois reléguées aux marges de la cité, ces emprises ont été progressivement absorbées par l'expansion urbaine. Aujourd'hui, elles constituent de vastes réserves foncières d'un seul tenant, jouissant d'une localisation stratégique au sein de tissus denses où le foncier est devenu rare et coûteux. La mutation de ces friches centrales dépasse alors la simple préservation patrimoniale : elle représente une opportunité foncière exceptionnelle pour reconstruire la ville sur elle-même et répondre aux impératifs de la ville compacte.

2.3. Les friches militaires en centre historique : une pluralité d'enjeux

2.3.1. Les enjeux urbains et spatiaux : recoudre la fracture morphologique

Sur le plan urbain et morphologique, l'intégration d'une friche militaire en centre historique constitue un défi spatial majeur. Par essence, l'architecture défensive (casernes, hauts murs d'enceinte, citadelles) a été pensée pour contrôler et isoler. Ces emprises forment ainsi de vastes réserves foncières d'un seul tenant, mais elles agissent paradoxalement comme des enclaves qui créent de profondes ruptures dans la trame de la ville⁹³. Leur présence compacte et continue tend à figer le tissu ancien, bloquant les axes et les mailles de la ville, ce qui renforce à la fois la position centrale du site et son isolement relatif⁹⁴.

⁹³Stéphanie Lotz-Coll, *op.cit*, 1-20.

⁹⁴ Emmanuel Rey, *op.cit*, 32.

L'enjeu spatial principal consiste donc à recoudre ces fractures en désenclavant le site, afin de transformer un espace historiquement clos en une nouvelle centralité ouverte, traversante et reconnectée aux flux du tissu ancien⁹⁵.

2.3.2. Les enjeux patrimoniaux et mémoriels : gérer un héritage dissonant

Si l'emplacement central de ces friches offre une opportunité foncière inédite, leur reconversion dépasse largement le simple cadre de l'aménagement spatial. Lorsqu'une friche militaire s'inscrit dans un tissu historique, ou lorsqu'elle possède intrinsèquement des qualités architecturales héritées de sa fonction passée, elle soulève une problématique urbaine double : comment réintégrer fonctionnellement cet espace clos à la dynamique de la ville, tout en gérant l'héritage patrimonial et symbolique qu'il représente ? Cette tension exige d'instaurer un dialogue constant entre les impératifs du développement urbain et les acteurs du champ patrimonial⁹⁶.

Cette gestion de l'héritage est d'autant plus complexe que le patrimoine militaire s'apparente souvent à ce que les Critical Heritage Studies (CHS) nomment un « héritage dissonant »⁹⁷. Contrairement au patrimoine culturel classique, les vestiges militaires, souvent liés à des conflits ou à des périodes d'occupation, portent une charge émotionnelle et politique lourde⁹⁸. Comme le soulignent les chercheurs de ce courant, le patrimoine n'est pas une donnée figée, mais une « construction discursive⁹⁹ » dont la signification est constamment renégociée selon les besoins identitaires et sociaux du présent. Dès lors, la reconversion d'une caserne ou d'une citadelle impose des choix délicats : que doit-on conserver, transformer ou effacer ?

Face à ce passé difficile, plusieurs stratégies s'affrontent. Si l'approche conservatrice traditionnelle postule que tout héritage mérite transmission, de nouvelles perspectives, comme celles soulevées par Krumberga et Storm (2024), envisagent la désappropriation ou l'effacement partiel comme une alternative légitime pour ne pas surcharger les lieux de leur

⁹⁵Charles Ambrosino et Lauren Andres, *op.cit.*, 37-51.

⁹⁶ Ljiljana Jevremović, Ana Stanojević, Isidora Đorđević and Branko Turnšek, «The redevelopment of military barracks between discourses of urban development and heritage protection: The case study of Niš, Serbia », *SPATIUM* 46 (2021): 22-35, <https://doi.org/10.2298/spat2146022j>

⁹⁷Kynan Gentry and Laurajane Smith, « Critical heritage studies and the legacies of the late-twentieth century heritage canon Kristine », *International Journal of Heritage Studies* 25, n°11 (2019): 1148-1168, <https://doi.org/10.1080/13527258.2019.1570964>

⁹⁸Ian Strange and Ed Walley, « Cold War heritage and the conservation of military remains in Yorkshire », *International Journal of Heritage Studies* 13, n° 2 (2007): 154-169, <https://doi.org/10.1080/13527250601119066>

⁹⁹ Ce concept renvoie au fait que le patrimoine est reconnu à travers le langage, le discours et les pratiques sociales.

sens originel¹⁰⁰. Plutôt que la muséification ou l'oubli total, le véritable défi de l'intervention urbaine consiste alors à transformer cet héritage spécifique en un nouveau marqueur social, en lui insufflant une vocation civile et contemporaine capable de réparer la fracture urbaine et mémorielle¹⁰¹.

2.3.3. Les enjeux socio-économiques et environnementaux : vers une attractivité durable

Au-delà de cette tension patrimoniale et mémorielle, la reconversion des friches militaires en centre historique cristallise également des enjeux socio-économiques et environnementaux majeurs. Sur le plan économique, le départ des garnisons entraîne souvent une perte de dynamisme pour les quartiers environnants. Selon Lotz, la mutation de ces emprises doit agir comme un véritable « effet de levier » capable de relancer l'attractivité locale¹⁰². Il s'agit d'éviter l'écueil de la création de quartiers dortoirs ou d'opérations immobilières de haut standing qui favoriseraient la gentrification du centre ancien. Le défi consiste plutôt à programmer une mixité fonctionnelle (équipements publics, logements, espaces culturels ou universitaires) permettant de recoudre le tissu social et de répondre aux besoins réels de la population¹⁰³.

Sur le plan environnemental, ces sites s'inscrivent dans la logique de la réhabilitation des friches polluées et de la réduction de l'artificialisation des sols. Leur reconversion offre une opportunité de désimperméabiliser les sols et de créer des espaces verts dans des centres historiques denses, contribuant ainsi à la lutte contre les îlots de chaleur urbains et à l'amélioration du cadre de vie, en cohérence avec le modèle de la ville durable¹⁰⁴.

2.4. Déterminants du potentiel de mutation des friches militaires :

Si ces enjeux sont particulièrement marqués pour les friches situées en centre historique, le potentiel de leur mutation dépend néanmoins de facteurs communs à l'ensemble des friches militaires, qu'elles se trouvent en centre-ville, en périphérie ou en péricentre.

¹⁰⁰Kristīne Krumberga, and Anna Storm, « Cold War Heritage Dissonance and Disinheritance as a Heritage Alternative: The Case of Soviet Military Remnants in the Baltic States », *International Journal of Heritage Studies* 30, n°7 (2024): 739-752, <https://doi.org/10.1080/13527258.2024.2334242>

¹⁰¹ Quentin Muller et Eloi Vincendet, « Introduction. Les jeunes chercheurs et le patrimoine militaire », *Mosaïque*, n° 19 (2023) : 4-21, <https://hal.science/hal-04177367v1>

¹⁰²Stéphanie Lotz, 2017, *op.cit*, 68.

¹⁰³ Cezar Morar, Gyula Nagy, Lajos Boros, Maria Gozner, Ludmila Niemets and Kateryna Sehida, « Heritage, Culture and Regeneration of the Former Military Areas in the City of Oradea, Romania », *Architektura & Urbanizmus* 55, n°1-2 (2021): 76-87, <https://doi.org/10.31577/archandurb.2021.55.1-2.6>

¹⁰⁴ Ibid.

Les friches militaires ne constituent pas un ensemble homogène. Jan Hercik¹⁰⁵ souligne leur grande hétérogénéité, notamment sur le plan de la typologie des bâtiments et de leurs fonctions historiques, une caractéristique qui influence directement leur potentiel de reconversion. Ainsi, ces sites, souvent fermés et isolés du tissu urbain – parfois décrits comme de véritables « villes dans la ville » – nécessitent, lors de leur transformation, une réintégration dans la dynamique urbaine¹⁰⁶. Certaines opérations imposent même des interventions lourdes, comme la dépollution préalable des sols ou des bâtiments. Les mesures spécifiques à mettre en œuvre pour la mutation de chaque friche militaire dépendent donc de deux types de facteurs : internes (endogènes) liés au site militaire et externes (exogènes) liés à son contexte urbain¹⁰⁷, comme l'illustre le tableau 3.

Type de facteurs		
Facteurs (endogènes)	internes	Taille du site et des bâtiments
		Diversité fonctionnelle des bâtiments
		Etat technique et matériel des édifices
		Valeur patrimoniale et identitaire du bâti
		Charge environnementale du site
Facteurs (endogènes)	externes	Emplacement du site par rapport à la ville
		Besoins des municipalités et visions des dirigeants politiques locaux

Tableau 3: Types de facteurs déterminant le potentiel de mutation des friches militaires. Source: Auteur

- **Facteurs internes :**

- *Taille du site et des bâtiments :*

L'emprise foncière globale et les volumes bâtis déterminent l'échelle de l'intervention, imposant souvent un aménagement en plusieurs phases pour les vastes casernes et influençant directement la capacité d'accueil des futures infrastructures.

- *Diversité fonctionnelle des bâtiments :*

La configuration originelle des édifices offre des qualités spatiales variées qui orientent naturellement leur future vocation, à l'image de la transformation d'un vaste entrepôt en équipement culturel ou le réaménagement d'anciennes casernes en résidences étudiantes.

¹⁰⁵ Jan Hercik and Zdenek Szczyrba, « Post-military areas as space for business opportunities and innovation », *Studies of the Industrial Geography Commission of the Polish Geographical Society* 19 (2012): 153-168, <https://doi.org/10.24917/20801653.19.12>

¹⁰⁶ Ibid.

¹⁰⁷ Samer Bagaeen and Celia Clark, dirs., *op.cit.*, 118.

▪ *Etat technique et matériel des édifices :*

L'intégrité structurelle et le degré de vétusté du bâti dictent la faisabilité financière et technique du projet, orientant les décideurs vers une réhabilitation lourde, une conservation partielle ou une démolition.

▪ *Valeur patrimoniale et identitaire du bâti :*

L'intérêt historique et architectural du site constitue un puissant vecteur d'identité pour le projet de transformation, tout en imposant des contraintes réglementaires de préservation et de restauration qui exigent une articulation subtile entre mémoire militaire et usages contemporains.

▪ *Charge environnementale du site :*

La présence de pollutions spécifiques aux activités de la défense (hydrocarbures, métaux lourds) ou de matériaux dangereux dans les constructions (amiante, plomb) impose des opérations de remédiation qui impactent fortement les coûts et les délais de l'opération.

• **Facteurs externes :**

▪ *Emplacement du site par rapport à la ville :*

La position géographique de l'ancienne enceinte militaire (en centre-ville, en zone péricentrale ou en périphérie) et sa connectivité aux réseaux de transport déterminent sa capacité à s'intégrer au fonctionnement urbain existant et influencent directement la valeur et l'attractivité foncière du site.

▪ *Besoins des municipalités et visions des dirigeants politiques locaux :*

L'orientation de la transformation des friches militaires est fortement tributaire des stratégies d'aménagement du territoire, des carences locales en matière d'équipements (culturels, éducatifs, résidentiels) et de la volonté politique de porter un projet urbain ambitieux.

2.5. Modes d'intervention architecturale sur le bâti des friches militaires :

L'enjeu fondamental de la mutation des friches militaires réside dans la définition de leur devenir, une démarche particulièrement délicate face à la diversité de leurs configurations spatiales et patrimoniales. C'est précisément l'évaluation croisée des déterminants endogènes et exogènes qui permet de répondre à ce défi et d'orienter le choix de la stratégie d'intervention. En effet, ces facteurs n'influencent pas seulement la réussite du projet ; ils dictent directement la nature et l'intensité de l'intervention sur le bâti. Dès lors, l'action architecturale s'impose comme le vecteur essentiel de cette transformation matérielle. Selon l'état technique de l'infrastructure, ses valeurs patrimoniales, ses contraintes réglementaires et les ambitions de la collectivité, les concepteurs doivent adapter leur approche. Cette réponse

architecturale se décline alors à travers plusieurs degrés d'intervention – qu'il s'agisse de restauration, de réhabilitation, de rénovation lourde ou de reconversion – chacune traduisant un parti pris spécifique pour réintégrer ces anciennes enclaves dans le tissu urbain contemporain.

Bien que ces modes d'intervention relèvent du vocabulaire architectural classique, leur application aux friches militaires soulève des enjeux spécifiques et appelle une interprétation adaptée à la singularité de ces sites.

▪ *Rénovation :*

La rénovation consiste à transformer en profondeur un bâtiment, souvent en modifiant sa structure, ses équipements et sa configuration, pour lui donner une nouvelle fonction ou une nouvelle qualité d'usage¹⁰⁸. Dans le cadre des friches militaires, ce mode d'intervention peut s'accompagner de la démolition d'une partie du bâti, voire d'une reconstruction quasi totale, lorsque l'état ou la configuration du site impose une réorganisation plus radicale.

▪ *Réhabilitation :*

La réhabilitation consiste à améliorer les performances d'un bâtiment dégradé ou ancien en conservant son tissu d'origine, sans démolition majeure, tout en le mettant en conformité avec les normes en vigueur (sécurité, hygiène, confort, environnement)¹⁰⁹. Selon Chaline, la réhabilitation est devenue, dès le début des années 1980¹¹⁰, l'approche privilégiée en planification urbaine pour traiter l'existant, notamment dans les centres historiques. Dans le contexte des friches militaires, cette logique s'applique particulièrement aux casernes ou bâtiments de commandement dont la structure et la configuration peuvent être réutilisées, après mise aux normes, sans procéder à un changement radical de leur fonction.

▪ *Restauration :*

La restauration est un travail minutieux de réparation scientifique et de reconstitution historique qui vise à restituer, autant que possible, l'aspect d'origine à un édifice historique dénaturé par le temps et l'usage¹¹¹. La Charte de Venise (1964), texte fondateur de la conservation des monuments historiques, la définit comme l'acte de conserver et de révéler les valeurs esthétiques et historiques d'un monument, en se fondant sur le respect de la substance ancienne et des documents authentiques¹¹². Dans le cadre des friches militaires, la

¹⁰⁸Emmanuelle Real, *op.cit.*

¹⁰⁹ Ibid.

¹¹⁰ Claude Chaline, 1980, *op.cit.*, 35.

¹¹¹Emmanuelle Real, *op.cit.*

¹¹²Claudine Houbart, « La fabrique de la charte de Venise », *Monumental: Revue Scientifique et Technique des Monuments Historiques*, n° 2 (2021) : 8-13, <https://orbi.uliege.be/handle/2268/267600>

restauration s'applique notamment aux bâtiments porteurs d'une forte valeur patrimoniale et identitaire –forts, citadelles, casernes historiques ou bâtiments de commandement –dont la configuration, les volumes et les éléments de décor sont jugés significatifs pour la mémoire du lieu.

▪ *Reconversion :*

Contrairement à la réutilisation, le changement d'usage qui s'opère lors d'une reconversion nécessite l'adaptation du bâti à ce nouvel usage, mais ces transformations s'effectuent dans le respect de l'esprit du lieu et en conservant la mémoire de la fonction originelle¹¹³. Cette action est également désignée par le concept de réutilisation adaptative dans la littérature récente¹¹⁴.

L'idée centrale est de rendre de nouveau fonctionnel un édifice dont la fonction initiale a disparu ou ne répond plus aux besoins actuels de la société¹¹⁵. Cette approche se présente comme un levier de durabilité, parce qu'elle articule la coordination entre les formes anciennes et la nouvelle fonction, tout en engendrant des effets à la fois sur le bâti lui-même et sur son environnement urbain¹¹⁶. Dans le cas des friches militaires, la reconversion permet de transformer anciennes casernes ou bâtiments de commandement en équipements urbains contemporains (logements, équipements culturels, universitaires, etc.), tout en préservant la structure et la mémoire du site, ce qui en fait un mode d'intervention particulièrement pertinent pour la réintégration de l'enclave militaire dans le tissu urbain.

Il convient de souligner que, dans le cadre de ce travail, le terme reconversion est employé également au sens large, pour désigner le changement de fonction d'une friche militaire, indépendamment du degré de conservation ou de transformation du bâti. La réutilisation adaptative, la réhabilitation, la rénovation ou la démolition-reconstruction constituent autant de modes de réalisation de cette reconversion fonctionnelle.

3. Les friches urbaines et militaires en Algérie :

3.1. Les friches urbaines en Algérie : entre planification urbaine et cadre législatif

Les friches urbaines nécessitent, de manière générale et à l'échelle internationale, une compréhension délicate et minutieuse. Les actions qui découlent de leur traitement visent à

¹¹³Emmanuelle Real, *op.cit.*

¹¹⁴Imane Djebbour and Ratiba Wided Biara, « Sustainability comparative assessment of the adaptive reuse of heritage buildings as museums: Case of Tlemcen », *Environmental Research Engineering and Management* 75, n°3 (2019): 7-20, <https://doi.org/10.5755/J01.ere.m.75.3.22133>

¹¹⁵Peter A. Bullen, « Adaptive reuse and sustainability of commercial buildings », *Facilities* 25, n°1/2 (2007): 20-31, <https://doi.org/10.1108/02632770710716911>

¹¹⁶Imane Djebbour and Ratiba Wided Biara, *op.cit.*, 7-20.

réintégrer ces espaces délaissés dans la dynamique de la ville, par le biais d'interventions architecturales et urbaines spécifiques.

En Algérie, le traitement des friches urbaines se heurte à un paradoxe réglementaire : bien que ces espaces ne disposent pas d'un statut juridique autonome, ils s'intègrent toutefois, de manière implicite, dans les instruments de planification urbaine (schémas, plans d'aménagement, etc.) et dans un ensemble de textes législatifs et réglementaires.

- *Dans le cadre des instruments de planification urbaine :*

En Algérie, il existe une multitude d'instruments de planification prenant en charge les problématiques urbaines, à différentes échelles, de la grande échelle territoriale à celle du quartier. C'est notamment le cas du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et du Plan d'Occupation des Sols (POS), ainsi que des principaux schémas d'aménagement du territoire, tels que le Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT) et le Schéma Régional d'Aménagement du Territoire (SRAT), auxquels s'ajoutent les instruments à l'échelle de la wilaya et de l'aire métropolitaine, comme le Plan d'Aménagement du Territoire de la Wilaya (PATW) ou le Schéma Directeur d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine (SDAAM) (figure 8).

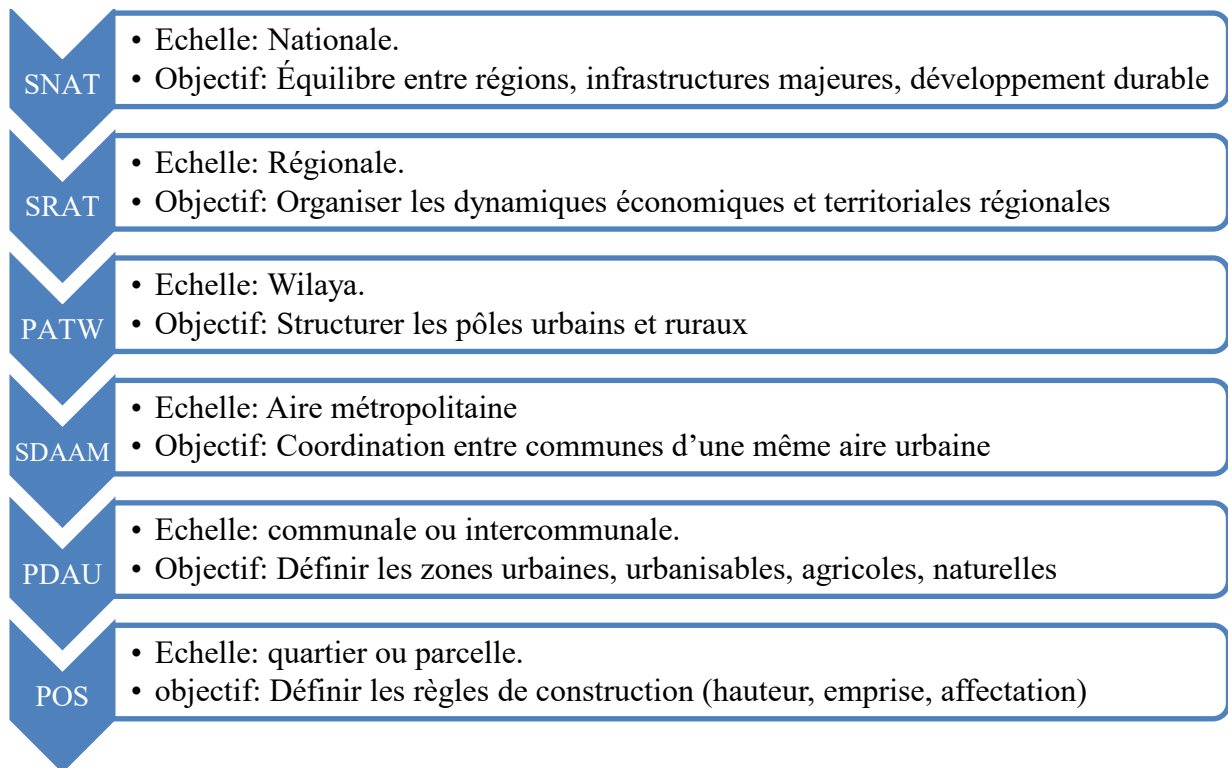


Figure 8 : Schéma récapitulatif des instruments d'urbanisme en Algérie. Source : Auteur

Cependant, ces instruments ne traitent pas directement la question des friches urbaines comme un thème spécifique à part entière dans leurs documents de planification. Leur approche reste générale, centrée sur les affectations de sol (urbain, à urbaniser, agricole ou naturel) et les règles de développement, sans prévoir systématiquement de cadre d'évaluation ou d'intégration spécifiques pour des espaces abandonnés ou sous-utilisés comme les friches ¹¹⁷. Plusieurs études, notamment celles de Djellata (2006) ¹¹⁸ et Djellata-Benabderrahmane (2018) ¹¹⁹, soulignent ce vide juridique et législatif concernant la définition, la régulation et la prise en charge opérationnelle de ces sites.

Cette faiblesse institutionnelle est particulièrement marquée pour les friches militaires, notamment celles résultant de structures héritées de l'époque coloniale, pour lesquelles aucune action claire n'est prévue, souvent en raison du poids de la mémoire collective qui freine la reconnaissance de ce patrimoine. Pourtant, les formes foncières héritées historiquement, y compris celles qui proviennent de périodes coloniales, continuent de structurer la ville ¹²⁰. Ces lieux constituent un foncier latent dont la réintégration est impérative pour répondre à la saturation des centres-villes. Dès lors, l'enjeu actuel réside dans la nécessité d'identifier et d'inventorier ces sites afin de transformer ces espaces délaissés en leviers d'attractivité territoriale, permettant ainsi de valoriser leurs dimensions architecturales, historiques et identitaires, et de les doter d'un cadre juridique approprié qui les intègre pleinement dans les dispositifs de planification urbaine.

Cependant, étant donné que ces sites ne sont pas isolés, la seule manière de les traiter dans le cadre réglementaire algérien est de les intégrer dans une réflexion globale sur le développement urbain. En effet, en dépit du vide législatif spécifique, ces sites ne sont pas indépendants du tissu urbain et représentent un enjeu majeur pour le développement de la ville. Leur prise en charge peut, de ce fait, s'appuyer sur les recommandations formulées à l'échelle du quartier, par exemple.

- *Dans le cadre des lois en Algérie :*

¹¹⁷ Mouatez Billah Boussouf et Fatiha Benidir, « La problématique du foncier à Constantine : Cas des friches urbaines vierges », *Sciences & Technologie* 40, n°4 (2014) : 65-72, <https://asjp.cerist.dz/en/article/3827>

¹¹⁸ Ame Djellata, 2006, *op.cit*, 107.

¹¹⁹ Amel Djellata-Benabderrahmane, *op.cit*, 104.

¹²⁰ Ouassila Bendjaballah Boudemagh, « Planification urbaine et propriétaires fonciers à Constantine: enjeux et stratégies d'action », *Cahiers de la Méditerranée* 102 (2021): 29-41, <https://doi.org/10.4000/cdlm.14214>

Les instruments cités s'accompagnent, en Algérie, d'un cadre législatif qui définit et régit l'urbanisme. Celui-ci est principalement encadré par la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990¹²¹ relative à l'aménagement et à l'urbanisme, qui, en fixant les règles de maîtrise de la croissance urbaine et de lutte contre l'étalement, permet de considérer certains espaces, dont les friches urbaines, comme des gisements fonciers à mobiliser dans les processus de renouvellement urbain.

Il convient de citer également la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990¹²² portant orientation foncière, dont l'objectif est d'organiser la gestion du foncier, de rationaliser l'utilisation des sols, de clarifier les régimes de propriété (domaine public et privé) et d'encadrer les modalités d'affectation et de mobilisation des terrains au service du développement urbain.

Il est également possible de citer la loi n° 04-05 du 14 août 2004 modifiant et complétant la loi n° 90-29¹²³. La politique de rationalisation des sols qu'elle renforce met en avant l'importance des espaces déjà urbanisés et des terrains disponibles, incluant le foncier en friche, comme une ressource foncière prioritaire pour répondre aux besoins socio-économiques des villes.

Enfin, la loi n° 06-06 du 20 février 2006¹²⁴ portant orientation de la ville précise la concrétisation, dans ses outils et instruments, des actions de renouvellement du tissu urbain, ce qui inclut de facto des interventions sur les friches urbaines, malgré l'absence de leur reconnaissance en tant que catégorie spatiale à part entière.

En définitive, la reconnaissance des friches urbaines dans le cadre législatif algérien reste partielle et indirecte : ces espaces trouvent leur place dans les dispositifs de renouvellement urbain, de gestion foncière et de planification territoriale, sans disposer pour autant d'un statut juridique autonome explicitement défini. Leur prise en charge repose donc sur une interprétation progressive des textes existants, qui ouvre la voie, à termes, à une meilleure

¹²¹ *Journal officiel de la République Algérienne*, n°52, 2 décembre 1990, « Loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme », 1408-1415, <https://www.joradp.dz/FTP/jo-francais/1990/F1990052.pdf>, consulté le 5 avril 2025.

¹²² *Journal officiel de la République Algérienne*, n°49, 18 novembre 1990, « Loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière », 1332-1339, <https://www.joradp.dz/JO8499/1990/049/FP1332.pdf>, consulté le 5 avril 2025.

¹²³ *Journal officiel de la République Algérienne*, n°51, 15 août 2004, « Loi n° 04-05 du 14 août 2004 modifiant et complétant la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme », 3-4, <https://www.joradp.dz/FTP/jo-francais/2004/F2004051.pdf>, consulté le 8 avril 2025.

¹²⁴ *Journal officiel de la République Algérienne*, n°15, 12 mars 2006, « Loi n° 06-06 du 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville », 14-18, <https://www.joradp.dz/FTP/jo-francais/2006/F2006015.pdf>, consulté le 8 avril 2025.

intégration des friches comme leviers de densification, de réhabilitation et de valorisation patrimoniale au sein de la politique urbaine.

3.2. Les friches militaires en Algérie : un héritage urbain sous contraintes

Les friches militaires, en tant que catégorie particulière des friches urbaines, constituent en Algérie à la fois des héritages historiques et des enjeux contemporains de gestion urbaine. Majoritairement localisées dans des espaces centraux et historiques, elles regroupent des casernes, des forts et d'autres infrastructures militaires hérités de différentes périodes, notamment ottomane et coloniale. Leur reconversion se heurte à une double contrainte : d'une part, leur appartenance au domaine public de l'État, encadrée par la loi n° 90-30 du 1^{er} décembre 1990¹²⁵ portant loi domaniale, qui soumet leur mobilisation à une procédure préalable complexe de déclassement ; d'autre part, leur localisation souvent stratégique en centre-ville, qui complique leur réintégration dans les dynamiques urbaines. À cette contrainte foncière s'ajoute une dimension patrimoniale, prise en charge par la loi n° 98-04 du 15 juin 1998¹²⁶ relative à la protection du patrimoine culturel, qui fixe le cadre général de préservation des biens présentant un intérêt historique, architectural ou culturel.

Dans le contexte post-indépendance, marqué par une mise à distance de l'héritage colonial en raison d'une mémoire douloureuse encore vive¹²⁷, nombre de ces sites militaires ont longtemps souffert d'un déficit de reconnaissance et d'un abandon progressif. Au fil du temps, ils ont connu des transformations souvent non planifiées, alternant réaffectations ponctuelles, dégradations et vacance, ce qui rend aujourd'hui leur lecture scientifique plus complexe et les données disponibles plus fragmentaires. Ainsi, la friche militaire en Algérie se situe à l'intersection d'une gestion domaniale rigoureuse, d'un processus de patrimonialisation encore inachevé et de dynamiques urbaines en recomposition, où l'enjeu majeur consiste à transformer d'anciens lieux de fermeture en de nouveaux espaces d'ouverture urbaine.

¹²⁵ *Journal officiel de la République Algérienne*, n°52, 2 décembre 1990, « Loi n° 90-30 du 1^{er} décembre 1990 portant loi domaniale », 1416-1435, <https://www.joradp.dz/FTP/jo-francais/1990/F1990052.pdf>, consulté le 8 avril 2025.

¹²⁶ *Journal officiel de la République Algérienne*, n°44, 17 juin 1998, « Loi n° 98-04 du 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel », 3-15, <https://www.joradp.dz/FTP/Jo-Francais/1998/F1998044.pdf>, consulté le 8 avril 2025.

¹²⁷ Alain Sinou, « Enjeux culturels et politiques de la mise en patrimoine des espaces coloniaux », *Autrepart* 33, n°1 (2005) : 13-31, <https://doi.org/10.3917/autr.033.0013>

3.2.1. Diversité et enjeux des friches militaires :

Différentes trajectoires possibles d'un site militaire après la fin de son usage initial se dégagent : la conservation et l'adaptation, qui valorisent le site en tant que patrimoine militaire ; la démolition, qui efface cet héritage et ouvre la voie à d'autres usages ; et enfin l'abandon ou la sous-utilisation, qui le transforme en friche militaire. Ainsi, le devenir de ces espaces dépend des choix d'aménagement, oscillant entre patrimonialisation, reconversion fonctionnelle ou délaissement.

En Algérie, de nombreux sites militaires relèvent aujourd'hui du statut de friche en raison de leur abandon, situation explicable par les contraintes domaniales et patrimoniales évoquées précédemment. Ces sites, hérités en partie de la présence américaine durant la Seconde Guerre mondiale ou de la période coloniale française, comprennent plusieurs installations militaires désaffectées. C'est le cas des anciens aérodromes américains¹²⁸ abandonnés, dont les traces demeurent visibles sur les images aériennes.

Par ailleurs, plusieurs sites militaires en centre historique illustrent des difficultés plus complexes, à l'image de l'hôpital Baudens à Oran¹²⁹, ancien hôpital militaire colonial sous-utilisé malgré sa valeur patrimoniale. Nous citons également la caserne de Lanusse à Sour El Ghoulane (wilaya de Bouira), ancienne caserne coloniale située dans le noyau historique de la ville, aujourd'hui laissée à l'abandon et en dégradation avancée¹³⁰.

À la différence des bases aériennes périphériques citées, les héritages militaires urbains intégrés aux centres historiques datent pour la plupart de la période coloniale française (XIX^e-XX^e siècles)¹³¹. Bien que cet héritage colonial représente une part importante du patrimoine défensif national, une grande partie se retrouve aujourd'hui sous-utilisée ou abandonnée, soumise aux aléas du temps et de l'homme, et transformée ainsi en véritables friches¹³². Ce phénomène s'explique par une rupture mémorielle avec ce passé douloureux et par des difficultés identitaires persistantes dans la société algérienne.

Cette diversité autorise une typologie des friches militaires distinguant, d'une part, les sites de grande échelle (bases aériennes périphériques issues de la Seconde Guerre mondiale) et,

¹²⁸ Jacques Simon, *L'Algérie dans la Seconde Guerre mondiale* (Paris : L'Harmattan, 2015), 45.

¹²⁹ Ouest Tribune, « Ex-hôpital Baudens, vers la sortie du tunnel de l'oubli ? », <https://ouest-tribune.dz/ex-hopital-baudens-vers-le-sortie-du-tunnel-de-loubli/>, consulté le 8 avril 2025.

¹³⁰ Souhila Hammad et Asma Khoumari, *Réhabilitation / reconversion de la friche militaire de Sour el Ghoulane : Centre de loisirs scientifiques et de cultures constructives*, mémoire de master en Architecture, Université Mouloud Mammeri de Tizi-Ouzou, 2023, 31.

¹³¹ Amina Korichi, Zineeddine Guenadez, et Nicolas Faucherre, « La réutilisation du patrimoine défensif urbain en Algérie », dans *FORTMED: Fifth International Conference on Fortifications of the Mediterranean Coast* (Grenade, 2020), 1225-1230.

¹³² Ibid.

d'autre part, les héritages militaires urbains (hôpitaux, casernes, forts et citadelles intégrés aux centres historiques).

En réalité, cette dernière catégorie de friches militaires révèle un potentiel de valorisation multiple encore inexploité. Sur le plan patrimonial, ils constituent des témoins significatifs des différentes périodes historiques de l'Algérie. Sur le plan urbain, leur localisation stratégique en centre-ville en fait des réserves foncières précieuses pour la requalification et la densification maîtrisée. Sur le plan social, ils participent à la construction d'une mémoire collective complexe. Comme le souligne Bagaeen et Clark (2006)¹³³, les anciens sites militaires constituent des actifs stratégiques au cœur des villes contemporaines. Leur reconversion en Algérie illustre ainsi la tension entre héritage contraint et opportunité urbaine, révélant la nécessité d'une approche intégrée associant planification urbaine, gestion foncière et valorisation patrimoniale.

Conclusion :

Ce premier chapitre a permis de délimiter les contours théoriques et conceptuels de la friche urbaine, un objet d'étude complexe dont la définition a considérablement évolué. La notion de friche s'est transmutée au gré des mutations économiques et sociopolitiques pour devenir aujourd'hui un concept central de l'urbanisme contemporain. Cette évolution sémantique reflète le passage d'une vision de la friche comme « espace perdu » ou stigmaté d'un déclin, à une perception plus dynamique de « ressource foncière stratégique » pour la ville durable.

L'étude comparative des contextes internationaux a d'ailleurs mis en exergue une divergence notable : si les pays occidentaux disposent de cadres réglementaires précis favorisant leur mutation, le contexte algérien souffre encore d'un cadre juridique inadapté, rendant la reconnaissance et la gestion de ces espaces plus aléatoires.

La diversité des catégories de friches identifiées – industrielles, ferroviaires, portuaires et militaires – souligne l'ampleur du gisement foncier disponible au sein des tissus bâtis. Parmi elles, notre attention s'est portée plus particulièrement sur les friches militaires en raison de leur morphologie atypique d'enclaves urbaines, de leur potentiel architectural et patrimonial, ainsi que de leur forte charge mémorielle.

En réalité, la friche militaire n'est pas une fatalité ni une enclave définitivement perdue, mais une situation transitoire porteuse de potentialités. Le véritable enjeu réside ainsi dans la capacité des politiques publiques et des acteurs de l'aménagement à évaluer le potentiel de ce

¹³³Samer Bagaeen and Celia Clark, dirs., *op.cit*, 118.

« patrimoine délaissé ». Dans ce contexte, les friches militaires, par leur positionnement souvent stratégique et leur charge historique, constituent un levier privilégié de la reconquête urbaine. Dès lors, il convient de s'interroger sur les modalités de leur réintégration dans le tissu de la ville : c'est l'objet du chapitre suivant, qui explorera les concepts de la régénération urbaine et les stratégies de reconversion appliquées à ces héritages militaires complexes.

**Chapitre 2 : La reconversion des friches
militaires, un levier stratégique de la
régénération urbaine et du développement
urbain durable**

Introduction :

De nos jours, les friches urbaines et militaires constituent un enjeu majeur, notamment avec l'essor des principes de la ville durable à travers le monde. Ces espaces en désuétude, autrefois abandonnés, sont devenus des supports privilégiés pour le développement urbain.

Ce deuxième chapitre aborde les stratégies d'intervention sur les friches militaires, en se focalisant en particulier sur la régénération urbaine. Il examine également le développement urbain durable dans sa relation étroite avec la régénération urbaine et la reconversion des friches militaires.

Enfin, la conceptualisation des notions clés de la régénération urbaine permettra d'en dégager les principes fondamentaux et les objectifs spécifiques.

1. Regard sur les stratégies urbaines d'intervention sur les friches militaires :

1.1. Généralités :

Comme expliqué au premier chapitre, les friches urbaines se caractérisent par un déséquilibre fonctionnel se traduisant, in fine, par une sous-utilisation ou un abandon partiel ou total de l'espace pendant au moins un an, entraînant une dégradation physique du site. Cela leur confère une image de déclin et une situation de désintégration par rapport au contexte urbain environnant. Les friches militaires, situées en milieu urbain et soumises à cette caractérisation générale, se distinguent toutefois par leurs spécificités patrimoniales et stratégiques, inhérentes à leur histoire militaire.

Face à cette problématique, la reconquête des friches militaires constitue aujourd'hui un enjeu central des stratégies urbaines globales, visant à transformer ces espaces dévalorisés en atouts majeurs pour le développement urbain. A cet égard, diverses politiques peuvent être mobilisées, telles que le renouvellement urbain, la régénération urbaine, la revitalisation urbaine, la requalification urbaine et le réaménagement urbain. Ces dernières, selon leurs objectifs et approches adoptés, se déploient concrètement à travers différentes actions architecturales – rénovation, réhabilitation, reconversion ou restauration – précédemment abordées au premier chapitre. Dans ce qui suit, il s'agit d'établir des définitions et des éclaircissements relatives aux stratégies urbaines citées, afin d'en saisir les points de similitude et de divergence.

1.2. Stratégies urbaines globales :

1.2.1. Le renouvellement urbain :

Le renouvellement urbain, composante des stratégies de densification urbaine¹³⁴, occupe une place centrale dans les politiques urbaines actuelles de nombreux pays, face à l'accroissement démographique des zones anciennes¹³⁵. Il répond également aux défis de l'étalement urbain et de l'abandon des espaces obsolètes¹³⁶. Phénomène historique naturel dans l'évolution des villes, il a évolué de l'approche « bulldozer » basée sur la démolition des centres vétustes vers une stratégie axée sur l'amélioration des quartiers dévalorisés et le bien-être social¹³⁷.

Divers auteurs, tels que Le Garrec Sylvaine et Bonneville Marc, analysent l'évolution du renouvellement urbain– concept spécifiquement français apparu au début des années 1990 et officialisé par la loi sur la solidarité et le renouvellement urbain (SRU) de 2000¹³⁸, soulignant l'apport des stratégies antérieures à sa conceptualisation actuelle¹³⁹. Cela témoigne, selon nous, d'une transition vers des approches plus durables et inclusives, contrastant avec les méthodes initiales brutales (figure 9).

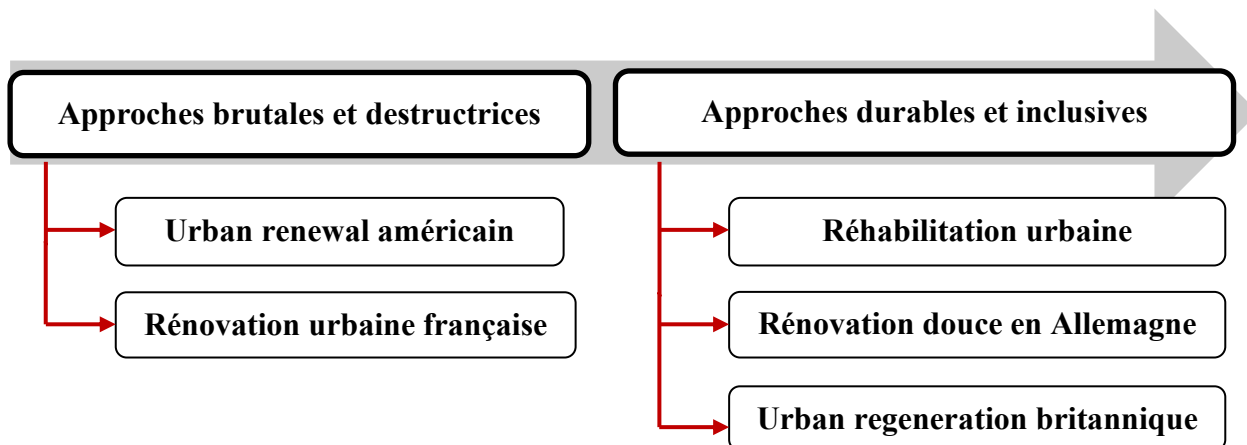


Figure 9 : Genèse conceptuelle du renouvellement urbain. Source : Auteur

¹³⁴ Martine Laprise, Sophie Lufkin and Emmanuel Rey, « An operational monitoring tool facilitating the transformation of urban brownfields into sustainable neighborhoods », *Building and Environment* 142 (2018): 221-233. <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2018.06.005>.

¹³⁵ Zheng Helen Wei, Shen Geoffrey Qiping and Wang Hao, « A review of recent studies on sustainable urban renewal », *Habitat International* 41 (2014): 272-279, <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2013.08.006>.

¹³⁶ Ibid.

¹³⁷ Yung Esther H. K. and Sun Yi, « Power relationships and coalitions in urban renewal and heritage conservation: The Nga Tsin Wai Village in Hong Kong », *Land Use Policy* 99 (2020): 104811. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104811>

¹³⁸ Marc Bonneville, « Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France : Effets d'annonce, continuité ou rupture ? », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 97 (2004) : 7-16, https://www.persee.fr/doc/aru_0180-930x_2004_num_97_1_2571

¹³⁹ Sylvaine Le Garrec, *Le renouvellement urbain : la genèse d'une notion fourre-tout* (Paris : PUCA, 2006), 9-10.

Quant à *L'urban renewal*, apparu dans les années 1950 aux États-Unis face à la crise socio-économique de l'après-guerre – marquée par le déclin des centres urbains et la prolifération des quartiers insalubres¹⁴⁰ –, il a été fortement critiqué pour ses effets sociaux négatifs : ségrégation sociale et déplacements forcés des populations¹⁴¹. Bien que pratiquée dans d'autres pays européens (Allemagne, Royaume-Uni), *la rénovation urbaine* française des années 1960 s'est distinguée par son ampleur, comparable à *l'urban renewal* américain, pour répondre à la forte croissance économique et à la surpopulation dans les centres villes¹⁴².

La réhabilitation urbaine, apparue dans les années 1970 aux États-Unis, en France et au Royaume-Uni en réaction aux controverses sociales de *l'urban renewal* américain et de la rénovation urbaine¹⁴³, vise la préservation, la mise aux normes et la revalorisation économique et sociale du bâti existant des centres anciens¹⁴⁴. *La rénovation douce*, adoptée en Allemagne au début des années 1980 face aux destructions massives des tissus urbains existants¹⁴⁵, se déploie en collaboration avec habitants et acteurs économiques locaux pour améliorer et revitaliser les quartiers vétustes par réhabilitation ciblée, limitant les démolitions¹⁴⁶. *L'urban regeneration*, apparue au Royaume-Uni dans les années 1980 face au déclin industriel¹⁴⁷, remet en question *l'urban renewal* américain et la rénovation urbaine française en priorisant la reconversion économique des territoires dévalorisés par réhabilitation et nouvelles constructions¹⁴⁸.

L'évolution du renouvellement urbain en fait aujourd'hui une notion complexe et polysémique. Ce travail propose une définition synthétique : urbanisme de transformation et restructuration, opposé à l'urbanisme de création et aux extensions périphériques¹⁴⁹, s'inspirant des principes de la *régénération urbaine* anglaise¹⁵⁰.

¹⁴⁰ Ibid.

¹⁴¹ Thomas Kirszbaum, « La rénovation urbaine comme politique de peuplement. Les États-Unis et la France entre classe et "race" », *Métropoles* 13 (2013), <https://doi.org/10.4000/metropoles.4769>.

¹⁴² Jean-Pierre Demouveau, « La notion de renouvellement urbain », dans *Droit de l'urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat*, éd. GRIDAUH (Paris : Éditions du Moniteur, 2002), 125-140.

¹⁴³ Marion Guerry, *Vivre sur un espace en renouvellement urbain : l'exemple du projet d'aménagement de l'île de Nantes et de ses commerçants*, thèse de doctorat en sociologie, Université François-Rabelais de Tours, France, 2009, 36-37.

¹⁴⁴ Ibid.

¹⁴⁵ Élodie Vittu, « La "réhabilitation en douceur" à Berlin : une place pour tous ? », *Métropolitiques*, 19 septembre 2012, <http://www.metropolitiques.eu/La-rehabilitation-en-douceur-a.html>, consulté le 6 janvier 2025.

¹⁴⁶ Sylvaine Le Garrec, 2006, *op.cit.*, 23-27.

¹⁴⁷ Yung Esther H. K. and Sun Yi, *op.cit.*, 104811

¹⁴⁸ Sylvaine Le Garrec, *op.cit.*, 15-17.

¹⁴⁹ Claude Chaline, *op.cit.*, 3.

¹⁵⁰ Sylvaine Le Garrec, *op.cit.*, 9.

Le renouvellement urbain désigne une approche globale de réflexion et d'intervention urbaine, mise en œuvre localement dans des zones dévalorisées et dégradées (quartiers d'habitat ancien ou social, friches urbaines). Il privilégie la création de nouvelles valeurs foncières et immobilières par modification des usages et fonctions des espaces concernés, valorisant ainsi leur image et restaurant leur attractivité¹⁵¹. Ce concept s'inscrit en outre dans le paradigme du développement durable, via l'amélioration de la qualité de vie, la mixité sociale, l'attractivité économique et la préservation environnementale¹⁵².

Dans un contexte urbanistique valorisant le redéploiement des espaces urbains sur eux-mêmes, les friches urbaines et militaires sont des cibles privilégiées des politiques de renouvellement urbain. Amel Djellata-Benabderrahmane souligne : « *Les friches urbaines sous toutes leurs formes représentent le principal outil mis à la disposition de la politique de renouvellement urbain afin de mettre en place cette dynamique* »¹⁵³. Stéphanie Lotz-Coll confirme : « *Les friches urbaines sont cependant devenues des objets d'intérêt avec l'apparition, puis le renforcement du principe de développement durable : les villes doivent trouver le moyen d'être plus économes en termes de transports ou d'aménagement foncier. Ces espaces délaissés représentent un intérêt croissant pour satisfaire les besoins du renouvellement urbain* »¹⁵⁴.

1.2.2. La régénération urbaine :

La ville connaît aujourd'hui une évolution significative, imposée par un développement technologique sans précédent¹⁵⁵ souvent en rupture avec celle du tissu urbain, d'où la nécessité de l'adapter à la vie contemporaine. Face à la dégradation des tissus anciens, aux inégalités territoriales, à la fragmentation des espaces et aux défis du développement durable, de nombreux territoires prônent désormais la réutilisation et le réinvestissement des zones urbanisées existantes en les réadaptant aux besoins actuels. Cette approche s'inscrit dans un tournant conceptuel majeur : la régénération urbaine, qui articule des objectifs physiques, patrimoniaux, économiques, sociaux et environnementaux.¹⁵⁶

¹⁵¹ Reza Kheyroddin, *Le renouvellement urbain à Téhéran, politiques, pratiques et méthodes*, thèse de doctorat en urbanisme et aménagement de l'espace, Université de Paris Ouest Nanterre la Défense, France, 2009, 118-119.

¹⁵² Zheng Helen Wei, Shen Geoffrey Qiping and Wang Hao, *op.cit.*, 272-279.

¹⁵³ Amel Djellata-Benabderrahmane, *op.cit.*, 86.

¹⁵⁴ Stéphanie Lotz-Coll, *op.cit.*, 1.

¹⁵⁵ François Ascher, *Les Nouveaux Principes de l'urbanisme. La fin des villes n'est pas à l'ordre du jour*, coll. « Monde en cours » (La Tour d'Aigues : Éditions de l'Aube, 2001), 89.

¹⁵⁶ Peter W. Roberts and Hugh Sykes, *Urban Regeneration: A Handbook* (London: SAGE Publications, 2000), 25, <https://planninginsights.co.in/data/ebook/1622361552.pdf>

Cette stratégie trouve son origine au Royaume-Uni, premier pays à employer la notion d'*urban regeneration* pour revitaliser les quartiers confrontés à la désindustrialisation et à la crise économique dans les années 1980-1990¹⁵⁷. Sur le plan étymologique, régénérer signifie « générer à nouveau, amener ou revenir à une existence renouvelée », ce qui illustre parfaitement cette volonté de redonner vie à des territoires en déclin¹⁵⁸.

Toutefois, la pratique de la régénération urbaine a considérablement évolué. Selon l'urbaniste Claude Chaline, elle est passée de la réhabilitation physique des tissus obsolètes au renouvellement économique, social et identitaire de la ville. Rachel Rodrigues-Malta, professeure d'urbanisme et d'aménagement, précise que cette notion désigne des réalités très variées allant de la reconversion spontanée d'un vieux bâtiment de taille modeste à la réintégration de véritables morceaux de ville entrés durablement dans un processus de déqualification. La notion de régénération prend alors tout son sens, en désignant les actions nécessaires pour opérer une transformation urbaine qui ne s'effectue plus spontanément, paralysée par des dysfonctionnements socio-économiques et spatiaux trop lourds.¹⁵⁹

Les friches urbaines et militaires, en tant qu'espaces délaissés, constituent des supports stratégiques pour la mise en œuvre de la régénération urbaine. En transformant les fonctionnalités et usages de ces espaces par des actions de rénovation, de réhabilitation ou de réaménagement¹⁶⁰, celle-ci vise conjointement des enjeux multiples : amélioration de la qualité de vie, cohésion sociale, attractivité économique, préservation patrimoniale, durabilité environnementale, et gouvernance¹⁶¹.

1.2.3. La revitalisation urbaine :

S'inscrivant au cœur des stratégies urbaines actuelles, la revitalisation urbaine est une démarche globale et transversale visant à rééquilibrer et redynamiser les territoires en déclin, en luttant simultanément contre l'étalement urbain et la dégradation des centres anciens ou périphériques¹⁶². Selon l'architecte-urbaniste Ouafida Bouallag-Azoui, la revitalisation

¹⁵⁷ Sylvaine Le Garrec, *op.cit.*, 15.

¹⁵⁸ Chris Couch, *Urban renewal: Theory and practice* (London: Macmillan, 1990), 75.

¹⁵⁹ Rachel Rodrigues-Malta, « Régénération urbaine : variations sud-européennes », *L'information géographique* 65, n° 4 (2004) : 321-339, https://www.persee.fr/doc/ingeo_0020-0093_2001_num_65_4_2774.

¹⁶⁰ Yves Jégouzo, « La notion de renouvellement urbain », *Cahiers du GRIDAUH* 27, n° 4, (2014) : 13-24, <https://doi.org/10.3917/cdg.027.0013>

¹⁶¹ Chris Couch, Olivier Sykes and Wolfgang Börstinghaus, « Thirty years of urban regeneration in Britain, Germany and France: the importance of context and path dependency », *Progress in Planning* 75, n° 1 (2011): 1-52, <https://doi.org/10.1016/j.progress.2010.12.001>

¹⁶² Gilles Sénécal (dir.), *Revitalisation urbaine et concertation de quartier* (Québec : Presses de l'Université Laval, 2016), 14.

urbaine exige d'améliorer la qualité du cadre de vie, d'adapter les stratégies d'aménagement, d'optimiser la gestion des espaces publics et de repenser les modèles de développement urbain pour répondre efficacement aux défis de la croissance démographique.¹⁶³⁻¹⁶⁴ Elle souligne l'importance d'une approche stratégique pour concevoir des projets urbains répondant aux besoins réels des habitants et adaptés aux enjeux de la ville contemporaine.

Héritière des grands projets de transformation urbaine du XIX^e siècle puis des politiques de rénovation urbaine d'après-guerre, la revitalisation urbaine contemporaine s'en distingue par une approche plus globale et moins brutale. Elle désigne l'ensemble des opérations visant à redynamiser les centres-villes et quartiers dégradés tout en restaurant leur attractivité, en associant la réhabilitation du bâti, la démolition-reconstruction ciblée, l'amélioration des espaces publics et la relance socio-économique.¹⁶⁵

Dans cette perspective, les friches urbaines et militaires représentent des espaces stratégiques, car elles concentrent souvent les manifestations de la déprise urbaine tout en offrant un potentiel de transformation élevé. La revitalisation appliquée aux friches vise non seulement à restaurer leur fonctionnalité urbaine, mais aussi à produire des effets d'entraînement sur leur environnement : revalorisation paysagère, amélioration de l'attractivité, développement d'activités économiques, renforcement des mobilités douces et création d'espaces publics de qualité.¹⁶⁶

1.2.4. La requalification urbaine :

Face à l'obsolescence ou au dysfonctionnement de certains espaces situés en centre ancien ou en périphérie, et à la nécessité de limiter l'artificialisation des sols, la requalification urbaine s'affirme aujourd'hui comme une réponse privilégiée¹⁶⁷. Elle vise la transformation et l'adaptation de ces entités urbaines, ainsi que leur intégration à la dynamique de la ville.

Apparue initialement en Italie au début des années 1990 comme une nouvelle modalité d'action publique face à la dégradation des quartiers d'habitat social et à la prolifération des friches industrielles, la requalification urbaine est une intervention visant à restaurer la qualité d'un espace en déclin. Selon Gilles Novarina et Paola Pucci, elle désigne l'ensemble des

¹⁶³ Ouafida Bouallag-Azoui et Ewa Berezowska-Azzag, « L'équipement emblématique, un levier de la régénération urbaine ? Cas du centre des arts d'Alger Riad El Feth », *Cahiers de géographie du Québec* 60, n° 169 (2016) : 57-81, <https://doi.org/10.7202/1038665ar>

¹⁶⁴ Roukia Bouadam-Ghiat, « La revitalisation et la prise en charge de l'espace public à Constantine : L'exemple de la Cité du 20 Août 1955 », *Sciences & Technologie. Série D : Sciences de la Terre*, n° 37 (2013) : 29-38, <https://asjp.cerist.dz/en/article/58117>.

¹⁶⁵ Gilles Sénécal, *op.cit.*, 16.

¹⁶⁶ Claude Janin, Lauren Andres, *op.cit.*, 62-81.

¹⁶⁷ Ibid.

opérations destinées à redonner une nouvelle vocation et une meilleure qualité d'usage à des sites obsolètes, en associant la réhabilitation du bâti, des démolitions-reconstructions limitées, la préservation du patrimoine existant, l'amélioration des espaces publics et la création de nouvelles polarités urbaines¹⁶⁸. Au-delà de la transformation physique, ces interventions spatiales agissent comme un levier visant in fine le développement socio-économique de ces sites.

S'inscrivant pleinement dans cette dynamique, l'architecte-urbaniste Barbara Le Fort définit cette démarche comme la volonté de « reconstruire la ville sur la ville », en privilégiant l'optimisation du bâti plutôt que la démolition. Dans ses recherches, notamment celles portant sur la densification des tissus urbanisés wallons, elle recommande une densification qualitative et l'intensification des tissus urbains : adapter les espaces aux nouveaux usages, valoriser l'héritage architectural et améliorer le cadre de vie ainsi que le confort des habitants.

¹⁶⁹

Dans le cadre des friches urbaines et militaires, la requalification répond à des enjeux multiples relatifs à la dépollution, à la recomposition spatiale, à la reconversion fonctionnelle et à la valorisation patrimoniale. Elle vise ainsi à transformer ces espaces en ressources territoriales en procédant à un travail de réintégration urbaine, que ce soit par la création de quartiers mixtes, le développement d'équipements structurants ou l'ouverture d'espaces publics.¹⁷⁰

1.3. Comparaison entre les différentes approches urbaines :

Si les différentes stratégies urbaines abordées ont pour dénominateur commun la reconquête d'espaces existants marqués par des dysfonctionnements (déclin, dégradation, obsolescence, sous-utilisation, perte de vitalité), elles diffèrent considérablement par leurs cibles d'intervention, leurs objectifs principaux et leurs dimensions dominantes. Le tableau 4

¹⁶⁸Gilles Novarina et Paola Pucci, « Renouvellement en France, requalification en Italie. Formes récentes du partenariat public-privé », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 97 (2004) : 83-91, <https://doi.org/10.3406/aru.2004.2581>

¹⁶⁹Barbara Le Fort, *Les tissus urbanisés Wallons : des fiches pour illustrer leur potentiel de transformation par une densification de qualité*, Note de recherche n° 57 (Namur : Conférence permanente du Développement territorial, 2015), 15, <https://www.researchgate.net/publication/302963325>

¹⁷⁰Dieter Rink, Annegret Haase, Katrin Grossmann, Chris Couch and Matthew Cocks, « From Long-Term Shrinkage to Re-Growth? The Urban Development Trajectories of Liverpool and Leipzig », *Built Environment* 38, n° 2 (2012): 162-178, <https://doi.org/10.2148/benv.38.2.162>

synthétise ces distinctions tout en soulignant le rôle spécifique des friches militaires au sein de chaque approche.

Stratégie urbaine	Cibles de l'intervention	Objectif principal	Dimensions dominantes	Rôle des friches militaires
<i>Renouvellement urbain</i>	Espaces urbains dégradés, en déclin, obsolètes ou délaissés, sous-utilisés (quartiers d'habitat social en difficulté, friches industrielles, militaires, etc.)	Recycler les tissus urbains existants pour limiter l'étalement urbain et réorganiser le territoire en profondeur tout en favorisant la cohésion sociale.	Dominante spatiale et physique, foncière, et environnementale, au service d'enjeux socio-économiques.	Les friches militaires sont considérées comme des espaces stratégiques pour reconstruire la ville sur la ville. Elles sont recyclées pour créer de nouveaux espaces urbains utiles.
<i>Régénération urbaine</i>	Espaces urbains dégradés, en déclin socio-économique, obsolètes ou délaissés (quartiers d'habitat marginalisés ou en crise, friches industrielles, militaires, etc.)	Redynamiser globalement les territoires en déclin en combinant la transformation physique de l'espace et la relance socio-économique.	Dominante sociale et économique, avec une forte approche intégrée (spatiale et physique, culturelle et environnementale). Il s'agit d'une stratégie globale, holistique et durable.	Les friches militaires sont recyclées en de nouveaux espaces urbains utiles (économiques, culturels ou sociaux) agissant comme de puissants leviers pour relancer l'économie locale, restaurer l'attractivité du territoire et améliorer la qualité de vie des habitants.
<i>Revitalisation urbaine</i>	Centres-villes et quartiers historiques en perte de vitalité (friches	Restaurer l'attractivité et le dynamisme des centres urbains en stimulant les flux	Dominante sociale, économique et culturelle, avec une réactivation	Les friches militaires situées dans les centres-villes sont reconverties en

	commerciales et résidentielles, espaces publics déqualifiés, patrimoine sous-valorisé, friches militaires/industrielles situées en cœur de ville).	économiques, résidentiels et sociaux.	des fonctions commerciales, résidentielles et patrimoniales.	pôle d'attraction (universités, musées) visant à ramener des flux de populations et à dynamiser les commerces.
<i>Requalification urbaine</i>	Espaces urbains obsolètes ou délaissés ayant perdu leur fonction initiale (friches industrielles, militaires, etc.) et espaces publics déqualifiés.	Attribuer une nouvelle vocation aux espaces obsolètes et les réintégrer dans la dynamique urbaine contemporaine.	Dominante fonctionnelle et architecturale, au service d'enjeux socio-économiques.	Les friches militaires sont reconverties vers de nouveaux usages (résidentiels, culturels, éducatifs), tout en s'ouvrant sur la ville et en valorisant leur patrimoine architectural.

Tableau 4 : Comparaison des différentes approches urbaines. Source : Auteur

Comme le souligne le tableau 4, les approches abordées éclairent chacune une facette spécifique de l'intervention urbaine, au sein desquelles les friches militaires constituent des ressources foncières stratégiques communes. Toutefois, cette recherche privilégie le prisme de la régénération urbaine pour analyser la reconversion de ces sites, dans la mesure où ce concept se distingue par une approche à la fois holistique et durable.

Contrairement au renouvellement urbain, souvent axé sur la morphologie physique, à la revitalisation, davantage focalisée sur la dynamique socio-économique, ou à la requalification, axée sur les aspects architectural et fonctionnel, la régénération urbaine propose une démarche systémique. Face à la complexité inhérente à une friche militaire, qui cumule des impératifs de dépollution des sols, de protection du patrimoine architectural, de réinsertion urbaine et de développement socio-économique, elle apparaît comme la seule stratégie capable d'articuler simultanément les dimensions physiques, économiques, sociales et environnementales.

En intégrant l'ensemble des dimensions de l'écosystème urbain, la régénération transforme ces friches obsolètes en de puissants leviers de développement : elle relance l'économie

locale, restaure l'attractivité du territoire et améliore concrètement la qualité de vie des habitants. C'est cette capacité à allier réparation de l'existant et vision à long terme qui justifie notre choix de privilégier ce cadre théorique pour étudier les impacts des projets de reconversion des friches militaires, particulièrement au sein d'un tissu patrimonial dense et complexe tel que le centre historique de Tlemcen.

Ce positionnement théorique prend tout son sens lorsqu'on l'observe à l'aune du contexte national. En effet, dans la plupart des villes algériennes (Tlemcen, Oran, Alger, Constantine, Annaba), les friches urbaines –industrielles, ferroviaires, militaires, portuaires – ont longtemps été traitées dans une logique stricte de renouvellement urbain. Elles n'ont souvent bénéficié que de requalifications minimalistes, sans valorisation patrimoniale, pour être réaffectées à des fonctions standardisées (logements, administrations). Les chercheurs algériens soulignent aujourd'hui la nécessité de rompre avec ces pratiques pour passer à une véritable logique de régénération, notamment pour préserver la mémoire historique de ces lieux, tout en développant de nouveaux pôles économiques intégrant l'écologie urbaine et la participation des citoyens.¹⁷¹

2. La régénération urbaine : concepts, approches et modèles de référence

Cette section du deuxième chapitre s'articule autour du second concept clé de notre recherche, à savoir la « régénération urbaine ». Nous retracerons d'abord la genèse et l'évolution du concept, puis nous présenterons des modèles de référence issus d'expériences internationales, avant d'aborder plus spécifiquement les contextes maghrébin et algérien. Cette démarche nous permettra *in fine* de proposer la définition qui sera retenue dans le cadre de cette recherche.

2.1. Genèse et évolution du concept :

C'est en réponse aux limites des politiques de rénovation urbaine des décennies précédentes que la régénération urbaine a fait son apparition vers la fin des années 1970. Les interventions sur la ville existante reposaient en effet sur des logiques technicistes et technocratiques, privilégiant la démolition et la reconstruction (*slum clearance*). Plus sensible aux spécificités locales et aux crises socio-économiques post-industrielles, le paradigme de l'*urban*

¹⁷¹ Rafik Boudjadja, « La prise en compte de l'évaluation environnementale des projets de régénération du foncier en friches par le droit algérien et la politique urbaine de l'Algérois », *Revue de droit foncier et environnement* 10, n° 2 (2022) : 425-443, <https://doi.org/10.51839/2068-010-002-022>

regeneration se développe alors au Royaume-Uni. Il a progressivement substitué à l'approche descendante une vision plus globale, intégrant des logiques partenariales (public-privé) et, à partir des années 1990, une dimension plus inclusive cherchant à impliquer les communautés locales dans le projet urbain.¹⁷²

Dans cette perspective, la régénération urbaine désigne la transformation d'espaces urbains dégradés ou en déclin, notamment de territoires en friche, vers une situation jugée plus satisfaisante sur les plans économique, social et environnemental.¹⁷³ La notion a toutefois largement évolué : d'abord centrée sur la rénovation et la réhabilitation de tissus bâtis obsolètes, elle s'est progressivement élargie à la restructuration de la forme urbaine, puis au renouvellement des bases économiques de la ville, et à la revalorisation de son image¹⁷⁴. Elle intègre également, de manière croissante, des objectifs de mixité et d'équité sociale, de participation des habitants et d'insertion socioprofessionnelle dans un contexte multifonctionnel.

Ainsi, la régénération urbaine marque une rupture définitive avec les interventions massives des décennies antérieures. Il ne s'agit plus d'appliquer les principes du fonctionnalisme moderniste (inspiré de la Charte d'Athènes de 1933) qui visaient à rationaliser l'espace urbain, à séparer les fonctions et à garantir l'efficacité des flux¹⁷⁵, au prix de profondes ruptures sociales et patrimoniales. Le concept s'impose au contraire comme un nouveau cadre d'action qui prend en charge la complexité du système urbain dans son ensemble.

A l'échelle européenne, cette approche holistique a trouvé une traduction institutionnelle forte à travers les initiatives communautaires URBAN I et II (1994–2006), puis dans la Charte de Leipzig (2007, révisée en 2020)¹⁷⁶. Cette dernière consacre la régénération urbaine comme un pilier du développement durable des villes, visant non seulement la requalification physique, mais aussi la reconstruction du lien social et économique dans une perspective à long terme.

2.2. Les approches internationales de la régénération urbaine :

La régénération urbaine ne fait pas l'objet d'une définition univoque dans la littérature scientifique ; ses acceptions varient selon les contextes urbains, les traditions de planification,

¹⁷² Ibid.

¹⁷³ Claude Chaline, *op-cit.*, 23.

¹⁷⁴ Ibid.

¹⁷⁵ Peter Hall, *Cities of Tomorrow*, 3rd ed. (Oxford: Blackwell Publishers, 2002), 126.

¹⁷⁶ Massimo Preite, « La régénération urbaine dans les politiques de l'UE et la réutilisation du patrimoine industriel », *e-Phaistos* XIII, n° 2(2025) : 1-44, <https://doi.org/10.4000/159px>

les cadres institutionnels et les modèles de gouvernance propres à chaque pays¹⁷⁷⁻¹⁷⁸. Apparue dans le monde anglophone en lien avec les crises des villes postindustrielles, elle s'est progressivement affirmée comme une approche globale de transformation des territoires urbains dégradés, en déclin ou en friche, intégrant des dimensions physiques, économiques, sociales et environnementales. L'analyse des approches internationales permet ainsi de mettre en évidence la diversité des stratégies d'action, mais aussi l'évolution du rôle de l'État, des collectivités locales et des acteurs privés dans la fabrique urbaine.

- *L'approche anglo-saxonne :*

Dans le monde anglo-saxon, si les premières politiques d'intervention sur les villes en crise ont émergé dans les années 1960 avec l'*urban renewal* américain ou l'*Urban Programme* britannique, le véritable concept d'*urban regeneration* s'est structuré au Royaume-Uni vers la fin des années 1970¹⁷⁹. Il est né en réponse aux bouleversements causés par l'arrêt des activités industrielles et portuaires, s'affirmant rapidement comme un outil central de politique urbaine pour répondre à la désindustrialisation et à la reconversion des friches industrielles. L'objectif s'est traduit par une réorganisation des territoires urbains, vue comme une démarche globale plutôt que comme une simple opération immobilière, cherchant à relancer la compétitivité des villes et à s'adapter aux besoins évolutifs des habitants à travers des stratégies d'attractivité¹⁸⁰.

Les premiers projets de récupération de friches urbaines (*brownfields*) ont vu le jour aux États-Unis, à l'image du *Battery Park City* à New-York, qui a permis la transformation de friches portuaires délaissées en un immense quartier mixte¹⁸¹. À l'exemple de ce qui se faisait aux États-Unis, le gouvernement britannique s'est attaché, entre 1968 et 1977, à apporter des solutions aux conséquences du déclin urbain à travers l'*Urban Programme*¹⁸².

Face aux friches abandonnées, aux usines fermées, à l'exode des habitants vers les banlieues et à la paupérisation des populations résidentes, plusieurs gouvernements se sont succédé pour mettre en place des programmes destinés à revitaliser les villes. Toutefois, face à la rareté des

¹⁷⁷ Sandra Guinand, *Régénérer la ville : patrimoine et politiques d'image à Porto et Marseille* (Rennes, Presses Universitaires de Rennes, 2015), 276, <https://doi.org/10.4000/tem.3703>

¹⁷⁸ Ouafida Bouallag-Azoui, *Attractivité des équipements emblématiques comme levier de la régénération urbaine. Outil d'aide à la décision au service du développement local des communes algéroises*, thèse de doctorat en architecture et environnement, École Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme (EPAU), Alger, 2018, 64.

¹⁷⁹ Chris Couch, Charles Fraser, and Susan Percy, *Urban Regeneration in Europe* (Oxford: Blackwell, 2003), 41.

¹⁸⁰ Ibid.

¹⁸¹ Sandra Guinand, *op-cit*, 276.

¹⁸² Ibid.

financements publics, c'est sous le gouvernement de Margaret Thatcher, avec la création des *Urban Development Corporations* (UDC) comme la *London Docklands Development Corporation* (1981), que la démarche a véritablement muté¹⁸³. Ces agences ont permis de développer de vastes projets en attirant des investisseurs privés, réduisant ainsi l'autonomie financière et décisionnelle des pouvoirs locaux au profit d'une priorité donnée à la croissance économique et immobilière¹⁸⁴. Véritable incarnation de ce tournant libéral, cette approche, qualifiée d'« urbanisme entrepreneurial » ou plus spécifiquement de *property-led regeneration* (régénération urbaine par l'initiative privée)¹⁸⁵. Elle a été à l'origine de vastes opérations de valorisation foncière et immobilière (logements de haut standing, grands centres commerciaux, etc.), certes bénéfiques à la création d'emplois, mais souvent menées au détriment des aspects sociaux et environnementaux.

Cette stratégie a cependant rapidement montré ses limites et suscité de vives critiques. Elle a engendré de nombreux problèmes : montée de la gentrification, exclusion des populations ouvrières historiques, surproduction de bureaux et de logements de luxe au détriment des équipements et services publics, ainsi qu'une forte fragilité des bénéfices à long terme.

À partir des années 1990, pour pallier cette approche purement néolibérale, de nouveaux programmes ont vu le jour, tels que le *City Challenge* (1991), le *Single Regeneration Budget* (1994) et plus tard le *New Deal for Communities* (1998)¹⁸⁶. Ces dispositifs ont marqué une rupture en conditionnant les financements à la création de partenariats locaux incluant les habitants. En réintégrant une forte dimension sociale (éducation, emploi, santé, participation citoyenne), ils ont durablement influencé les politiques urbaines contemporaines vers un modèle de gouvernance horizontale et plus inclusive.

- *L'approche française :*

En France, la régénération urbaine s'inscrit dans une forte tradition d'aménagement d'État et de politique de la ville. Portée par le principe de « refaire la ville sur la ville », elle a été initiée par un souci de rénovation des centres urbains dégradés, particulièrement ceux ayant été touchés par la Seconde Guerre mondiale, et reste marquée par la recherche d'un équilibre

¹⁸³ David Harvey, «From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism », *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography* 71, n°1(1989) : 3-17, <https://doi.org/10.1080/04353684.1989.11879583>

¹⁸⁴ Ibid.

¹⁸⁵ Ibid.

¹⁸⁶ Peter Roberts and Hugh Sykes, *op-cit*, 36.

entre égalité territoriale et cohésion sociale¹⁸⁷. Le concept a considérablement évolué, passant de l'urgence des reconstructions de l'après-guerre et d'un urbanisme dit de « table rase », aux nouvelles politiques de la ville des années 1970, pour aboutir finalement au Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) lancé en 2003.

Dès les années 1970, des programmes tels que les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et l'Aide Personnalisée au Logement (APL) ont vu le jour. L'objectif était d'améliorer le confort du parc existant, de sauvegarder les quartiers anciens en permettant aux habitants de s'y maintenir après les travaux de réhabilitation. Dans les années 1980, le Développement Social des Quartiers (DSQ), puis les Contrats de ville (1990-2000), ont traduit une volonté forte d'articuler l'action urbaine et l'intervention sociale, en ciblant particulièrement les grands ensembles, devenus d'importants foyers de ségrégation socio-spatiale¹⁸⁸.

Cette transition vers le renouvellement urbain a fait évoluer la pratique de l'aménagement, passant d'un urbanisme quantitatif à un urbanisme qualitatif visant prioritairement l'insertion socio-économique des résidents¹⁸⁹. En 1994, l'État met en place les « Grands Projets Urbains » (GPU), un programme spécifique intégré à la politique de la ville. Ces donnaient la priorité à l'aspect urbain à travers une restructuration profonde des tissus, mais les résultats escomptés n'ont pas été atteints. En effet, la majorité des financements a été consacrée à la réhabilitation des logements et à la requalification des espaces extérieurs, sans parvenir à résoudre les problèmes d'emploi et de mixité sociale¹⁹⁰.

En 2003, avec la création de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et le lancement du PNRU, la France institue un modèle de régénération fortement centralisé. Issu de la loi Borloo, ce programme vise à rompre avec les logiques d'enfermement des banlieues en combinant des investissements massifs dans le bâti, la restructuration des quartiers d'habitat social, l'amélioration des espaces publics et la promotion de la mixité sociale. Toutefois, une évaluation du PNRU réalisée en 2010 a souligné l'insuffisance des résultats

¹⁸⁷ Richard Epstein, *La rénovation urbaine : démolition-reconstruction de l'État*, coll. « Sciences Po Gouvernances » (Paris : Les Presses de Sciences Po, 2013), 377.

¹⁸⁸ Ouafida Bouallag-Azoui, *op-cit*, 76.

¹⁸⁹ Gilles Pinson, « Projets urbains et construction des agglomérations. Échelles fonctionnelles et politiques », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 82 (1999) : 130-139, https://www.persee.fr/doc/aru_0180-930x_1999_num_82_1_2236

¹⁹⁰ Agence nationale pour la rénovation urbaine, *Rapport annuel 2011 de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine* (Paris : ANRU, 2012), <https://www.vie-publique.fr/rapport/32854-rapport-annuel-2011-de-lagence-nationale-pour-la-renovation-urbaine>, consulté le 5 février 2025.

quant à la dimension sociale de cette politique, souvent réduite à une logique immobilière et à une transformation physique des espaces, sans réelle participation des habitants¹⁹¹.

Pour répondre à ces limites, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), lancé en 2014, adopte une approche plus transversale. Il place l'amélioration du cadre de vie au service de l'emploi, de la cohésion sociale et de la protection de l'environnement, en intégrant davantage les enjeux de gouvernance locale et de développement durable¹⁹².

Après ce qui a été abordé, le renouvellement urbain apparaît dans le contexte français comme la principale traduction opérationnelle de la régénération urbaine, appliquée en priorité aux grands ensembles et aux quartiers en difficulté. Sylvaine Le Garrec souligne le caractère polysémique du terme de renouvellement urbain, qui rassemble sous une même bannière des pratiques d'aménagement très diverses plutôt que de renvoyer à un contenu unique et stabilisé¹⁹³.

- *L'approche italienne :*

C'est dans un contexte marqué par la valorisation du patrimoine et la culture du projet urbain que s'est développée la régénération urbaine en Italie, dont les origines remontent aux travaux du chercheur Gustavo Giovannoni dans les années 1930¹⁹⁴. Contrairement au modèle entrepreneurial anglo-saxon ou à la centralisation française, l'approche italienne repose sur une gouvernance locale décentralisée, où les municipalités jouent un rôle moteur.

Après la Seconde Guerre mondiale, la planification stratégique et la reconversion des friches industrielles – à Turin, Milan ou Naples – ont transformé cette pratique. Cependant, de nombreuses opérations de rénovation sur des territoires délabrés ont conduit à une muséification stérile, favorisant le redélabrement du tissu urbain.¹⁹⁵ La requalification a alors

¹⁹¹ Christine Lelévrier, « Au nom de la "mixité sociale" : Les effets paradoxaux des politiques de rénovation urbaine », *Savoir/Agir*, n° 24 (2013) : 11-17, <https://shs.cairn.info/revue-savoir-agir-2013-2-page-11?lang=fr>

¹⁹² Ouafida Bouallag-Azoui, *op-cit*, 78.

¹⁹³ Sylvaine Le Garrec, *op-cit*, 91.

¹⁹⁴ Francesco Indovina (dir.), *La città Diffusa* (Venezia : DAEST – Istituto universitario di architettura di Venezia, 1990), 25, https://www.researchgate.net/publication/363258835_La_Citta_Diffusa_The_Diffuse_City_1990, consulté le 10 février 2025.

¹⁹⁵ Paolo Placidi, *Planification et projet urbain en Italie*, dossier documentaire (Paris : Éditions de la DGUHC, Ministère de l'Équipement, 1998), 38, <https://www.yumpu.com/fr/document/read/34692540/planification-et-projet-urbain-en-italie-centre-de-documentation-de-l-5>, consulté le 10 février 2025.

évolué : conserver les parties anciennes des villes en autorisant la destruction partielle du bâti existant, et son remplacement par des équipements mieux adaptés à la vie moderne.

À partir des années 1990, des programmes comme les *Programmi di Recupero Urbano* (PRU) et les *Programmi Integrati di Intervento* (PII) et le PRUSST (*programmi di riqualificazione urbana ed sviluppo sostenibile del territorio*) ont intégré rénovation du tissu urbain, valorisation patrimoniale, mixité fonctionnelle, participation citoyenne et durabilité¹⁹⁶. Des cas emblématiques, comme le centre de Bologne, Turin, ou Gênes ont développé des stratégies de régénération fondées sur la reconversion des friches industrielles en pôles culturels et créatifs, améliorant les conditions de vie des populations et générant opportunités économiques et sociales.¹⁹⁷

L'expérience italienne de la régénération urbaine, souvent qualifiée de « requalification urbaine », offre des enseignements pertinents pour les contextes méditerranéens : allier projet urbain, patrimoine et équité sociale pour redonner vie aux tissus délabrés.

- *L'approche allemande :*

En Allemagne, l'approche se distingue par un cadre politique et financier structuré autour de l'*Integrierte Stadtentwicklung* (développement urbain intégré)¹⁹⁸. Ce n'est qu'après la Seconde Guerre mondiale, avec la reconstruction des villes bombardées, puis la réunification de l'Allemagne en 1990 et la gestion des friches industrielles (notamment dans la Ruhr, via parcs et musées patrimoniaux), que la régénération urbaine s'est affirmée face au déclin urbain¹⁹⁹.

La chute du Mur de Berlin en 1989 et la réunification ont catalysé une refonte majeure, particulièrement à Berlin, nouvelle capitale : rénovation de quartiers historiques et adaptation à un statut métropolitain élargi. Depuis les années 1990, des programmes comme *Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt* (Villes socialement durables, lancé en 1999) et les *Internationale Bauausstellung* (IBA) illustrent cette capacité à conjuguer innovation architecturale, équité sociale et durabilité environnementale.²⁰⁰

¹⁹⁶ Gilles Novarina & Paola Pucci, *op.cit.*, 83-91.

¹⁹⁷ Ibid.

¹⁹⁸ Bruno Lusso, « Les équipements culturels de la vallée de l'Emscher (Ruhr, Allemagne) : de la régénération urbaine au développement d'une économie culturelle et créative », *Belgeo3* (2014) : 1-33. <https://doi.org/10.4000/belgeo.13358>

¹⁹⁹ Ibid.

²⁰⁰ Dieter Rink, « Wilderness: The Nature of Urban Shrinkage? The Debate on Urban Restructuring and Restoration in Eastern Germany », *Nature and Culture* 4, n° 3 (2009): 275-292, <https://doi.org/10.3167/nc.2009.040304>

Le programme *Soziale Stadt* cible les quartiers défavorisés (souvent ex-RDA) visant à réduire les inégalités et à améliorer les conditions de vie²⁰¹. Les IBA agissent comme des laboratoires d'aménagement métropolitain de longue durée, avec une approche intégrée, participative et expérimentale sur des territoires identifiés²⁰². L'Allemagne a ainsi développé des approches participatives impliquant les habitants dans la planification et la rénovation de leurs quartiers, renforçant le tissu social et les perspectives de vie.

L'exemple de Leipzig est emblématique : confrontée à une vacance massive de logements post-réunification, la ville a opté pour une régénération via densification douce, réutilisation du bâti existant et mobilisation citoyenne.²⁰³ L'expérience allemande démontre une excellence en régénération intégrée, alliant innovation institutionnelle, gouvernance multi-niveaux et objectifs de la durabilité.

2.3. Mise en comparaison des approches :

À travers le corpus des différentes approches, la régénération urbaine s'est considérablement développée au cours des deux dernières décennies. Les modèles analysés partagent des principes communs : vision stratégique et intégrée du territoire, mobilisation multi-acteurs et recherche de durabilité.

Si les politiques françaises privilégient des logiques institutionnelles et sociales, le modèle anglo-saxon repose sur des dynamiques économiques et partenariales mobilisant tous les acteurs. L'Italie prône une logique patrimoniale et participative à échelles multiples, tandis que l'Allemagne mise une approche durable et intégrée.

Ces opérations ont favorisé l'émergence de nouvelles politiques basées sur le projet urbain, transformant zones dégradées en espaces fonctionnels, durables et agréables à vivre, grâce à une rénovation douce et à la réhabilitation plutôt qu'à la démolition. En intégrant la reconversion de friches, la mixité fonctionnelle et la valorisation patrimoniale – tout en tenant compte des dimensions environnementale, économique et sociale –, la régénération urbaine englobe désormais l'ensemble de l'écosystème urbain :

²⁰¹ Maurice blanc, « Intégration sociale, prévention de la violence et participation des habitants : Politique de la ville en France et Soziale Stadt en Allemagne », dans *Espaces de pouvoir, espaces d'autonomie en Allemagne*, éd. Hélène Miard-Delacroix, Guillaume Garner, et Béatrice von Hirschhausen (Villeneuve d'Ascq: Presses universitaires du Septentrion, 2010), 202, <https://books.openedition.org/septentrion/45288>

²⁰² Ibid.

²⁰³ CITEGO, « La nouvelle Charte de Leipzig », décembre 2020, https://www.citego.org/bdf_fiche-document-2705_fr.html, consulté le 15 février 2025.

- ✓ Volet économique : revitalisation de zones urbaines en déclin et la réhabilitation d'infrastructures pour attirer investissements et emplois, créant de la valeur économique.
- ✓ Volet social : amélioration des quartiers défavorisés via meilleur qualité de vie, mixité sociale et lien communautaire pour une ville inclusive.
- ✓ Volet environnemental : revitalisation de zones urbaines dégradées via des solutions durables réduisant l'empreinte écologique, favorisant résilience et préservation des ressources face à l'étalement urbain.
- ✓ Volet culturel et patrimonial : préservation et réaffectation du patrimoine bâti dans le respect de son caractère architectural et historique unique.

L'objectif principal est de créer des villes résilientes, durables et harmonieuses, via une stratégie globale multidimensionnelle de régénération urbaine (économique, sociale, culturelle, physique, spatiale et environnementale). Ces politiques reconnaissent l'interdépendance de ces dimensions pour assurer une renaissance réussie de la ville.

L'adoption d'une approche hybride, associant la rigueur institutionnelle française, la sensibilité patrimoniale italienne, la flexibilité anglo-saxonne et la gouvernance intégrée allemande, permet d'envisager un modèle général de régénération urbaine, capable de s'adapter à la diversité des contextes locaux et de valoriser les ressources territoriales, sociales et culturelles.

2.4. La régénération urbaine dans les centres historiques :

Conçue comme une réponse globale et durable, la régénération urbaine dans les centres historiques constitue un processus particulièrement sensible. Il s'agit avant tout de concilier les exigences des transformations contemporaines avec la préservation des héritages urbains et architecturaux, chaque ville et chaque quartier portant une identité propre.²⁰⁴

Contrairement aux logiques classiques du renouvellement urbain, la régénération dans un contexte urbain central et historique privilégie des interventions douces. Comme le souligne Françoise Choay, elle repose sur la réhabilitation du bâti existant, la mise en valeur des monuments et des sites historiques, ainsi que le maintien des fonctions urbaines traditionnelles.²⁰⁵ Dans cette même optique, Sandra Guinand rappelle que l'enjeu n'est pas de démolir et de reconstruire les tissus anciens, mais d'en préserver l'authenticité tout en

²⁰⁴ Claude Chaline, *op-cit.*, 127.

²⁰⁵ Françoise Choay, *L'allégorie du patrimoine* (Paris : Seuil, 1992), 167.

renforçant leur attractivité et en stimulant leur vitalité socio-économique²⁰⁶. L'objectif est d'éviter les écueils de la muséification ou de la gentrification, des phénomènes conduisant inévitablement à l'exclusion sociale et à la perte du capital identitaire du lieu.

La régénération urbaine s'impose ainsi comme un levier stratégique pour assurer la continuité historique des centres anciens. Elle permet d'articuler la mémoire des lieux avec les enjeux du développement urbain durable, tout en répondant aux besoins contemporains.

En Europe, plusieurs modèles illustrent cette dynamique. En Italie, des villes comme Rome ou Venise ont axé la régénération de leurs centres historiques sur la réutilisation adaptative du bâti existant, la requalification des espaces publics et la protection du tissu ancien face aux pressions touristiques.²⁰⁷ Cette stratégie passe également par la reconquête des espaces délaissés situés au cœur même de ces tissus anciens. Ces derniers abritent, en effet, de vastes enclaves devenues obsolètes – anciennes emprises militaires, hospitalières, portuaires, industrielles ou autres équipements désaffectés – dont la mutation constitue aujourd'hui un enjeu urbain majeur²⁰⁸.

La requalification de grandes friches intramuros – à l'instar de l'Arsenal de Venise (ancien site militaire transformé en pôle culturel et scientifique), de la Caserne de Bonne à Grenoble (reconvertie en écoquartier) ou du Grand Hôtel-Dieu à Lyon (complexe hospitalier monumental mué en pôle d'activités mixtes) – démontre la capacité de la régénération à reconstruire la ville sur elle-même. Cette approche offre l'opportunité de réintégrer ces marges urbaines au fonctionnement socio-spatial, économique et culturel du centre-ville, sans pour autant altérer sa valeur patrimoniale.

À l'échelle du Maghreb, la régénération urbaine des centres historiques s'est principalement structurée autour de deux approches, intimement liées à la dualité morphologie des villes de la région.

La première concerne la sauvegarde et la revitalisation socio-économique des noyaux précoloniaux, à savoir les médinas²⁰⁹. Ces interventions visent à enrayer la paupérisation, à améliorer le cadre de vie et à préserver un tissu urbain vernaculaire singulier, tout en tentant

²⁰⁶ Sandra Guinand, *op-cit*, 260.

²⁰⁷ Ibid.

²⁰⁸ Chris Couch, Olivier Sykes and Wolfgang Börstinghaus, « Thirty years of urban regeneration in Britain, Germany and France », *Progress in Planning* 75, n°1 (2011): 1-52, <https://doi.org/10.1016/j.progress.2010.12.001>

²⁰⁹ Anne-Claire Kurzac-Souali, « 10. Requalification urbaine des médinas et enjeux socio-économiques locaux », dans *Médinas immuables ?*, éd. Elsa Coslado, Justin McGuinness, et Catherine Miller (Maroc: Centre Jacques-Berque, 2013), 288, <https://books.openedition.org/cjb/328>

de contenir les effets de la gentrification touristique, comme l'illustrent les opérations menées dans les médinas de Fès ou de Tunis²¹⁰.

La seconde approche, plus récente, s'applique aux centres-villes hérités de l'époque coloniale. Dans ces tissus anciens, ainsi qu'aux abords immédiats des médinas, l'obsolescence d'anciennes infrastructures (casernes militaires, usines, gares, etc.) a généré de vastes friches²¹¹. La reconversion de ces espaces délaissés, devenus de véritables enclaves au cœur de la ville historique, constitue aujourd'hui un levier stratégique pour recoudre le tissu urbain et redynamiser ces centralités. Ces expériences montrent, de manière convergente, la nécessité d'adapter les principes internationaux de la régénération aux spécificités spatiales, socio-économiques et patrimoniales propres aux villes maghrébines.

2.5. La régénération urbaine dans la politique urbaine algérienne :

Dans les pays du Maghreb, et particulièrement en Algérie, les expériences internationales offrent des référentiels précieux pour penser la requalification des tissus anciens et des friches urbaines, à condition d'en assurer une contextualisation adaptée²¹². Face aux multiples mutations qui transforment les villes du sud de la Méditerranée, dont les centres historiques sont en grande partie dévalorisés, le renouveau du tissu urbain existant apparaît aujourd'hui comme une voie pertinente pour élaborer des modèles de développement durable en phase avec les contraintes locales et les ressources culturelles endogènes²¹³.

En Algérie, la question de la régénération urbaine se situe au croisement de l'héritage colonial, de l'urbanisation rapide post-indépendance et du besoin croissant de modernisation des tissus urbains existants²¹⁴. Contrairement aux villes européennes où la régénération urbaine résulte de la désindustrialisation, en Algérie elle répond à plusieurs facteurs : obsolescence du tissu ancien et dégradation du bâti, hypertrophie des grands ensembles et pression démographique²¹⁵.

²¹⁰ Ibid.

²¹¹ Ibid.

²¹² Keira Bachar, « Dynamique de renouvellement urbain à travers les transformations du patrimoine résidentiel dans les hautes plaines steppiques algériennes », *Territoire en mouvement- Revue de géographie et d'aménagement*, n° 53-54 (2022), <https://doi.org/10.4000/tem.8794>

²¹³ Claude Chaline, *L'urbanisation et la gestion des villes dans les pays méditerranéens : évaluation et perspectives d'un développement urbain durable* (Sophia Antipolis : Plan Bleu (PNUE-PAM-CAR-PB), 2001), 24, <https://planbleu.org/sites/default/files/publications/chaline-fre.pdf>, consulté le 18 mars 2025.

²¹⁴ Imen Laïfa et Hayet Mebirouk, « De la requalification à l'inclusion urbaine des quartiers en difficulté. L'exemple du quartier de Sidi Salem –Annaba », *Revue des Sciences Humaines* 32, n°1 (2021) : 641-654, <https://hal.science/hal-03834343/document>

²¹⁵ Ibid.

L'action urbaine s'est surtout concentrée, après l'indépendance, sur la reconstruction et les opérations d'extension urbaine en réponse à la dégradation des anciens centres urbains (Casbah d'Alger, centre d'Oran, Constantine, Annaba, Tlemcen, etc.) et à la construction massive de logements sociaux. Ce n'est qu'à partir des années 2000 que l'Algérie engage de grands programmes nationaux, tentant de passer de simples opérations de rénovation à une vision plus intégrée proche de la régénération urbaine, tels que le Plan de Modernisation des Villes (PMV) et le programme d'ajustement du bâti ancien dans les centres historiques²¹⁶. Ces programmes ont toutefois révélé leurs limites, contrairement aux pays européens, en raison de l'absence de dispositifs juridiques, institutionnels et financiers spécifiques à la régénération urbaine²¹⁷.

La régénération urbaine, alors non définie de manière univoque dans la législation algérienne, trouve néanmoins ses fondements dans le décret 83-684 du 26 novembre 1983 relatif aux conditions d'intervention sur les tissus urbains existants. Ce décret ne mentionne pas directement la notion de régénération, mais définit différentes formes d'interventions s'en rapprochant –comme la rénovation, la réhabilitation et la restructuration urbaine –sans toutefois préciser les modes opératoires ni le caractère légal précis de ces actions.

La loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme fixe le cadre du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et du Plan d'Occupation des Sols (POS). Ce dernier constitue l'un des principaux instruments d'aménagement et de gestion urbaine au niveau local et peut se traduire en projet de régénération lorsqu'il concerne un tissu urbain existant. Toutefois, il reste marqué par une vision statique, manquant souvent d'opérationnalité et n'intégrant pas l'approche globale et multidimensionnelle du projet urbain.

La loi n° 98-04 du 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel a instauré le Plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés (PPSMVSS) comme instrument de préservation des sites classés ou en voie de classement. Dans ce dispositif, les choix stratégiques et opérationnels sont fortement conditionnés par l'enjeu patrimonial, parfois au détriment d'autres dimensions de l'écosystème urbain.

La loi n° 01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire souligne la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, l'utilisation abusive des

²¹⁶ Bahia Kebir et Anissa Zeghiche, « Le renouvellement de la ville algérienne par la démolition-reconstruction du vieux bâti. De la sanction à la recherche de légitimité, Cas de la ville d'Annaba », *Cybergeo: European Journal of Geography*, document 697 (2014), <https://doi.org/10.4000/cybergeo.26597>

²¹⁷ Ibid.

ressources et les inégalités sociales, orientations qui suggèrent des opérations de régénération des tissus existants comme alternative à la croissance extensive de la ville.

Plus tard, la loi n° 06-06 du 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville s'intéresse explicitement à la prise en charge des tissus urbains existants, en visant leur réhabilitation et leur modernisation afin de les rendre plus fonctionnels. Toutefois, le concept de régénération n'y est pas abordé de manière explicite, et cette loi ne dispose toujours pas, à ce jour, de textes d'application.

Enfin, dans le cadre des instruments de planification, le Schéma national d'aménagement du territoire (SNAT) 2010 aborde cette problématique sous une appellation différente. Sa ligne directrice n°4 et son programme d'action territoriale PAT 18 définissent le renouvellement urbain et la politique de la ville comme une nécessité pour la mise à niveau des territoires à travers la réhabilitation des grands ensembles, l'aménagement des espaces publics, la reconquête des friches urbaines, et la mise en valeur du patrimoine historique et culturel²¹⁸.

Aujourd'hui, face au vieillissement et à l'obsolescence du bâti, à la paupérisation des quartiers centraux, au déficit d'espaces publics qualitatifs, aux enjeux économiques et environnementaux, ainsi qu'à la désindustrialisation des années 1980–2000 ayant généré de nombreuses friches industrielles et portuaires, l'Algérie est confrontée à des enjeux contemporains de régénération urbaine.

Les politiques de renouvellement urbain en Algérie demeurent marquées par une forte sectorialisation des interventions, freinant l'émergence d'une vision intégrée comparable aux modèles européens. Le pays dispose d'un patrimoine, d'une vitalité urbaine et d'un potentiel foncier considérables, mais souffre encore d'un cadre institutionnel mal adapté à la logique intégrée et participative de la régénération contemporaine, seule capable de transformer les villes algériennes et de les intégrer dans la dynamique internationale de cette stratégie.

2.6. Définition retenue de la régénération urbaine :

Comme abordé au préalable, le concept de régénération urbaine recouvre une pluralité de termes en fonction des approches adoptées et des contextes concernés : *urban renewal* au sens anglais, *renouvellement* ou *rénovation urbaine* au sens français, et *requalification* ou *revitalisation* au sens italien. Plusieurs chercheurs soulignent que le concept est principalement structuré autour de la notion de croissance, visant à augmenter ce qui a diminué²¹⁹⁻²²⁰⁻²²¹. Bouallag-Azoui note, dans cette perspective, que la régénération urbaine

²¹⁸ Ouafida Bouallag-Azoui, *op-cit*, 102.

²¹⁹ Chris Couch, *op.cit*, 75.

repose sur une croissance déclinée en quatre axes : *une croissance substantielle* (régénération des dynamiques sociales et économiques, *une croissance qualitative du cadre bâti* (régénération du cadre bâti), *une croissance intelligente* (régénération des modes de gouvernance) et enfin *une croissance viable* (régénération environnementale).

Pour notre part, nous retenons que la notion de régénération urbaine s'inscrit dans l'ensemble des interventions visant à revitaliser et à développer des tissus urbains existants en déclin, considérée comme l'une des meilleures solutions pour assurer la durabilité du développement des villes face à l'étalement de leurs espaces urbains. Elle ne se limite pas à une simple réhabilitation physique des friches ou des quartiers dégradés, mais constitue une stratégie globale, systémique et holistique intégrant à la fois les dimensions sociales, économiques, environnementales, et de gouvernance. Les aspects patrimoniaux, culturels et identitaires revêtent une importance particulière lorsque la régénération urbaine porte sur des centres historiques.

Cette stratégie vise le moyen et le long terme et la remise en fonction d'une entité urbaine en difficulté, afin de lui permettre de répondre équitablement et durablement aux nouveaux besoins des populations tout en offrant les conditions nécessaires à un développement endogène et durable des localités, contribuant ainsi à l'essor de l'ensemble de la cité.

Il convient de préciser que la régénération urbaine, par sa nature systémique et holistique, est une démarche qui se déploie simultanément sur plusieurs échelles spatiales – architecturale, intermédiaire ou de quartier, urbaine et régionale. Ces échelles interagissent en permanence, assurant ainsi la cohérence de l'approche.

Longtemps perçues comme des ruptures spatiales et des stigmates du déclin économique, les friches militaires deviennent, dans le cadre de la régénération urbaine, de véritables laboratoires d'innovation territoriale.²²² Leur reconquête représente une réelle opportunité pour repenser l'urbanisme face aux défis contemporains tels que l'étalement urbain, la dégradation environnementale et les inégalités sociales²²³.

La régénération urbaine constitue aujourd'hui l'une des approches les plus abouties pour la transformation des friches militaires, articulant simultanément les dimensions spatiales et physiques, socio-économiques, environnementales et patrimoniales, et en fait un levier central pour le développement urbain durable. Dans cette optique, elles doivent être considérées

²²⁰ Chris Couch, Olivier Sykes, Wolfgang Börstinghaus, *op.cit.*, 1-52.

²²¹ Ouafida Bouallag-Azoui, *op.cit.*, 86-91.

²²² Peter W. Roberts, Hugh Sykes and Rachel Granger, dir., *Urban Regeneration*, 2nd ed. (London: SAGE Publications, 2017), 285.

²²³ Stéphanie Lotz-Coll, *op.cit.*, 1-20.

comme des ressources stratégiques capables de stimuler la créativité, d'attirer des activités économiques innovantes, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de préserver le patrimoine bâti existant et de contribuer à la transition écologique de la ville.

3. Le développement urbain et le développement urbain durable :

3.1. Le développement urbain :

Deux concepts étroitement liés – le développement urbain et le développement local – façonnent les territoires et influencent la vie des citoyens. Composante du développement local, le développement urbain se concentre plus spécifiquement sur l'amélioration des conditions de vie dans les espaces urbains. Il mobilise des domaines tels que l'urbanisme, la planification spatiale, l'aménagement des infrastructures et la gestion des services publics. Son objectif est de renforcer l'attractivité, la durabilité et l'équité des villes, en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle.²²⁴

Face aux multiples défis auxquels sont confrontées les agglomérations contemporaines, le développement urbain doit désormais intégrer de manière transversale les dimensions environnementale, sociale et économique, afin d'assurer une évolution harmonieuse et cohérente des territoires. Il s'impose ainsi comme une approche globale visant à concevoir des espaces urbains plus résilients, inclusifs et adaptés aux transformations de la société contemporaine.²²⁵

Les friches urbaines, dans leurs différentes typologies, représentent bien plus que de simples espaces vacants : elles incarnent à la fois les défis et les potentialités du développement urbain du XXI^e siècle. Elles constituent souvent de véritables laboratoires d'expérimentation pour l'émergence de nouvelles formes urbaines.²²⁶ A ce titre, leur reconversion par la régénération urbaine s'impose comme un levier stratégique privilégié pour soutenir ce développement.

²²⁴Sylvie Delmer, « Pierre Campagne, Bernard Pecqueur, Le développement territorial. Une réponse émergente à la mondialisation », *Territoire en mouvement-Revue de géographie et d'aménagement* 31 (2016), <https://doi.org/10.4000/tem.3325>

²²⁵ UN-HABITAT, *World Cities Report 2020: The Value of Sustainable Urbanization*, (Nairobi: UN-Habitat, 2020), 10, <https://unhabitat.org/world-cities-report-2020-the-value-of-sustainable-urbanization>, consulté le 10 mars 2025.

²²⁶ LIFTI (Laboratoires d'initiatives foncières et territoriales innovantes), *Guide pratique de reconversion des friches* (Paris : LITFI, 2022), 11, https://lifti.org/wp-content/uploads/ressources/LIFTI_Guide_pratique_reconversion_des_friches_2022.pdf, consulté le 10 mars 2025.

3.2. Le développement durable :

Le développement durable occupe aujourd'hui une place essentielle dans la plupart des domaines d'activités humaines, tant sur le plan de réflexion théorique que dans la définition d'objectifs concrets à atteindre.

D'un point de vue historique, le concept de développement durable ou soutenable émerge au début des années 1980, mais son véritable essor ne se produit qu'à la suite de la publication du rapport Brundtland en 1987²²⁷. Celui-ci le définit comme un développement qui « *garantit que les besoins de la génération actuelle sont satisfaits sans compromettre la possibilité pour les générations futures de satisfaire les leurs* »²²⁸.

Le sommet de la Terre, organisé à Rio de Janeiro en 1992, marque la reconnaissance officielle du développement durable et ouvre la voie, non seulement à sa diffusion à l'échelle internationale, mais aussi à son intégration dans de nombreux domaines, dont celui de l'aménagement urbain²²⁹.

Inscrit dans une vision d'équilibre à long terme, le développement durable se conçoit comme une démarche visant à concilier les intérêts relevant des trois sphères– sociale, économique, et environnementale²³⁰. Emmanuel Rey y ajoute la dimension culturelle, préférant ainsi parler de durabilité socioculturelle²³¹ (figure 10).

En d'autres termes, une stratégie de développement durable doit relier simultanément les trois domaines cités ci-dessus et les mettre en perspective avec trois enjeux : *efficacité économique, équité socioculturelle et équilibre environnemental*²³².

- L'efficacité économique relève de la gestion de la rentabilité efficace et durable, sans porter atteinte aux domaines environnemental et social.
- L'équité socioculturelle vise l'équilibre des liens sociaux et la satisfaction des besoins sociétaux (logement, éducation, santé, transports, etc.), tout en réduisant les inégalités et l'exclusion.

²²⁷ Emmanuel Rey, *op.cit*, 42.

²²⁸ Roland J.L Breton, « Notre Avenir à tous, rapport de la C.M.E.D. (la Commission mondiale sur l'environnement et le développement) », *Annales de Géographie* 100, n°559 (1991) : 363, https://www.persee.fr/doc/geo_0003-4010_1991_num_100_559_21049_t1_0363_0000_1

²²⁹ Phillipe Hamman, Virginie Anquetin et Céline Monicolle, « Du “développement durable” à la “ville durable” : quels débats aujourd'hui ? Regards croisés à partir de la littérature francophone et anglophone », *Vertigo – la revue internationale en sciences de l'environnement* 17, n°1 (2017) : 1-17, <https://doi.org/10.4000/vertigo.18466>

²³⁰ Ibid.

²³¹ Emmanuel Rey, *op.cit*, 42.

²³² Françoise Lieberherr-Gardiol, « Durabilité urbaine et gouvernance. Enjeux du XXIe siècle », *Revue internationale des sciences sociales*, n° 193-194 (2007) : 373-385, <https://doi.org/10.3917/riss.193.0373>

- L'équilibre environnemental repose sur l'amélioration écologique du cadre physique et une gestion rationnelle des ressources naturelles, afin de préserver les écosystèmes et la qualité de vie des générations présentes et futures.

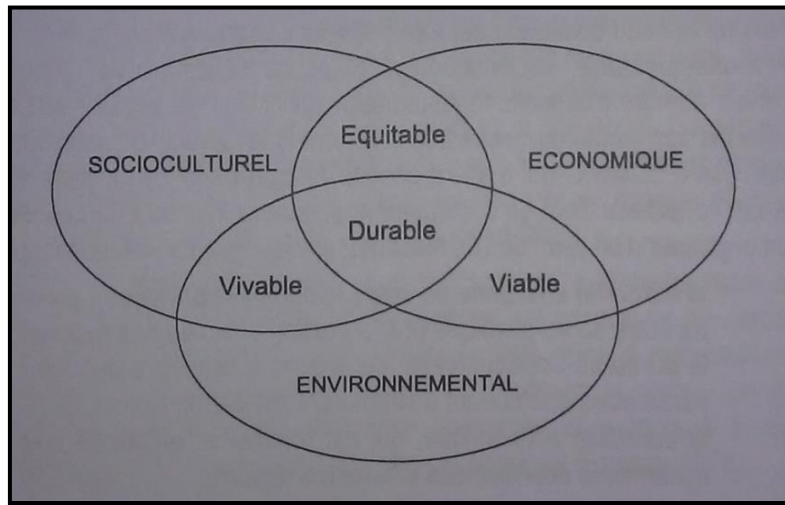


Figure 10: Les trois principales sphères du développement durable et leur interaction. Source : Emmanuel Rey, *op.cit*, 43.

3.3. Le développement urbain durable :

Le développement urbain durable constitue aujourd'hui une approche essentielle pour relever les défis présents et à venir des villes, en conciliant les dimensions écologiques, sociales et économiques. La notion de durabilité urbaine demeure relativement récente dans les courants de pensée en urbanisme. Ses fondements se rattachent aux initiatives des *Agendas 21 locaux* lancés à Rio en 1992, à la *Charte d'Aalborg* adoptée lors de la Conférence européenne sur les villes durables en 1994, ainsi qu'au *Troisième Forum urbain mondial* tenu à Vancouver en 2006²³³.

Les villes, qui concentrent aujourd'hui près de la moitié de la population mondiale et des activités humaines²³⁴, connaissent un développement accéléré. Ce processus se traduit par une urbanisation extensive à l'origine de nombreuses problématiques : pollution et changement climatique, production excessive des déchets, épuisement des ressources naturelles, pauvreté, exclusion sociale et inégalités économiques. Ces difficultés complexes ont profondément perturbé l'équilibre à long terme recherché par le développement durable, révélant ainsi

²³³Ibid.

²³⁴ Antonio Da Cunha, Peter Knoepfel, Jean-Philippe Leresche et Stéphane Nahrath, *Enjeux du développement urbain durable : transformations urbaines, gestion des ressources et gouvernance*, (Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes, 2005), 39.

l'interdépendance étroite entre les réflexions sur la durabilité et celles sur la fabrique urbaine.²³⁵

Cette corrélation a conduit, au fil du temps, à l'intégration systématique des principes du développement durable dans les politiques urbaines et les pratiques d'aménagement, à travers des objectifs concrets et largement partagés : maîtrise de l'étalement urbain et réduction de la consommation d'espace, rééquilibrage des modes de transport et promotion de la mobilité douce et durable, préservation de l'environnement et économies d'énergie, utilisation de matériaux recyclables, valorisation de la diversité fonctionnelle et de la mixité sociale²³⁶, sans oublier la participation citoyenne dans la définition du cadre de vie et l'élaboration des projets urbains²³⁷.

Le développement urbain durable ne renvoie pas à un modèle de ville idéale, mais à des démarches adaptées aux spécificités de chaque territoire²³⁸. Il repose néanmoins sur un principe commun : celui de la *ville recyclable*, entendue comme un système urbain « *apte à recycler en continu son tissu et ses fonctions sans avoir à passer par des phases plus ou moins longues d'obsolescence* »²³⁹.

La notion de développement durable introduit une prise en compte accrue des enjeux environnementaux dans les pratiques de production de la ville, tout en intégrant de manière équilibrée les enjeux économiques et sociaux, conformément aux trois piliers classiques. Cette approche s'opère à trois échelles principales : celle du bâtiment, celle du projet urbain et celle de la ville ou de la région urbaine²⁴⁰. L'application du développement durable à l'urbanisme a ainsi donné naissance à des concepts spécifiques, tels que la « ville durable » à l'échelle territoriale globale, et le « quartier durable » ou « éco-quartier » à une échelle intermédiaire.

La régénération urbaine s'est imposée ces dernières années comme une stratégie prioritaire du développement urbain durable au sein des politiques publiques²⁴¹. Elle s'inscrit ainsi dans une relation étroite avec ce cadre plus large, en constituant une approche opérationnelle et ciblée. Les politiques officielles de développement urbain durable valorisent particulièrement les

²³⁵ Emmanuel Rey, *op.cit.*, 44.

²³⁶ Antonio Da Cunha, Peter Knoepfel, Jean-Philippe Leresche and Stéphane Nahrath, *op.cit.*, 58.

²³⁷ Françoise Lieberherr-Gardiol, *op.cit.*, 373-385.

²³⁸ Antonio Da Cunha, « Eco-quartiers et urbanisme durable : entre performance écologique et renforcement du lien social », *URBIA* 4 (2007) : 1-10, <https://www.unil.ch/ouvdd/fr/home/menuinst/nos-editions/urbia/numero-4--juin-2007.html>, consulté le 15 mars 2025.

²³⁹ Ibid.

²⁴⁰ Françoise Lieberherr-Gardiol, *op.cit.*, 373-385.

²⁴¹ Rachel Rodrigues-Malta, *op.cit.*, 321-339.

friches urbaines, sous toutes leurs formes, comme un potentiel stratégique majeur et un levier décisif pour impulser de nouvelles dynamiques de régénération²⁴².

3.4. Référentiels du développement urbain durable :

Le développement urbain durable s'est progressivement structuré autour d'un ensemble de référentiels internationaux généraux –accords, chartes, agendas et normes – qui orientent les politiques publiques locales et fournissent des cadres d'évaluation stratégique et d'action. Ces référentiels jouent trois rôles complémentaires²⁴³ :

- Définir des objectifs partagés liés aux trois piliers du développement durable, adaptés aux réalités locales.
- Fournir des outils opérationnels et normatifs.
- Proposer des stratégies de gouvernance multi-scalaire.

De nos jours, plusieurs cadres et outils internationaux structurent l'approche globale du DUD, tels que les Agendas 21 locaux, l'Agenda 2030 et ses 17 Objectifs de Développement Durable (ODD)– notamment l'ODD 11 sur les villes durables – ou la New Leipzig Charter (2020)²⁴⁴. Ces repères stratégiques sont indispensables pour concevoir et orienter des projets de régénération urbaine sans pour autant constituer une boîte à outils universelle²⁴⁵.

En matière de régénération urbaine durable spécifiquement, et en l'absence d'un référentiel national adapté au contexte maghrébin, nous avons retenu le système ISDIS ²⁴⁶(élaboré par Charlot-Valdieu et Outrequin dans le cadre de la méthode HQE^{2R})²⁴⁷. Contrairement aux référentiels généraux ci-dessus, ISIDIS est un outil opérationnel spécifique permettant d'intégrer le DD au renouvellement urbain (y compris par la reconversion de friches), avec ses 5 objectifs globaux et 21 cibles opérationnelles ²⁴⁸(tableau 5). Il nous a servi ainsi de référence méthodologique pour encadrer la formulation des principes fondamentaux et objectifs spécifiques de la RU, abordés dans la section suivante.

²⁴² Ibid.

²⁴³ Philippe Hamman, Virginie Anquetin et Céline Monicolle, *op.cit.*, 1-17.

²⁴⁴ Émilie Thuillier, Frédéric Paran et Vincent Roche, « Les agendas 21 locaux : un difficile passage du savoir à l'action », *Vertigo—la revue internationale en sciences de l'environnement*3, n°3 (2002), <https://doi.org/10.4000/vertigo.4179>

²⁴⁵ Ibid.

²⁴⁶ Integrated Sustainable Development Indicators System.

²⁴⁷ Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin, *Développement durable et renouvellement urbain : Des outils opérationnels pour améliorer la qualité de vie dans nos quartiers*, (Paris : L'Harmattan, 2007), 65.

²⁴⁸ Rafik Boudjadja, Souad Sassi Boudemagh, «Environmental assessment of a brownfield regeneration project using integrated sustainable development indicator system (ISDIS) », *International Journal on Technical and Physical Problems of Engineering* 13, n° 2 (2021): 27-34, <https://www.researchgate.net/publication/352998396>, consulté le 24 mars 2025.

Objectifs	Cibles
1. Préserver le patrimoine et les ressources naturelles	<i>Cible 1</i> : réduire la consommation d'énergie et améliorer sa gestion. <i>Cible 2</i> : améliorer la gestion de la ressource en eau et sa qualité. <i>Cible 3</i> : éviter l'étalement urbain et améliorer la gestion de l'espace. <i>Cible 4</i> : optimiser la consommation des matériaux et leur gestion. <i>Cible 5</i> : préserver et valoriser le patrimoine bâti et naturel.
2. Améliorer la qualité de l'environnement local	<i>Cible 6</i> : préserver et valoriser le paysage et la qualité visuelle. <i>Cible 7</i> : Améliorer la qualité des logements et des bâtiments. <i>Cible 8</i> : Améliorer la propreté, l'hygiène et la santé. <i>Cible 9</i> : Améliorer la sécurité et la gestion des risques. <i>Cible 10</i> : Améliorer la qualité de l'air. <i>Cible 11</i> : Réduire les nuisances sonores. <i>Cible 12</i> : Minimiser les déchets et améliorer leur gestion.
3. Promouvoir la diversité	<i>Cible 13</i> : Diversité de la population. <i>Cible 14</i> : Diversité des fonctions. <i>Cible 15</i> : Diversité de l'offre de logements.
4. Améliorer l'intégration sociale	<i>Cible 16</i> : Augmenter les niveaux d'éducation et de la qualification professionnelle. <i>Cible 17</i> : Favoriser l'accès de la population à l'emploi, aux services et aux équipements de la ville. <i>Cible 18</i> : Améliorer l'attractivité du quartier en créant des espaces de vie et de rencontre pour tous les habitants de la ville. <i>Cible 19</i> : Eviter les déplacements contraints et améliorer les infrastructures pour les modes de déplacements à faibles impacts.
5. Améliorer la vie sociale	<i>Cible 20</i> : Renforcer la cohésion sociale et la participation. <i>Cible 21</i> : Améliorer les réseaux de solidarité et le capital social.

Tableau 5: Objectifs et cibles du système ISDIS. Source : Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin, *op.cit.*

Dans une approche à la fois conceptuelle et opérationnelle, Emmanuel Rey propose une liste d'objectifs et critères pour atteindre un projet urbain durable par la régénération des friches urbaines ²⁴⁹(tableau 6). Ces éléments ont ensuite servi de base à l'élaboration du système d'indicateurs SIPRIUS ²⁵⁰, outil d'évaluation spécifique intégrant les dimensions de la durabilité à la dynamique des projets de reconversion de friches urbaines²⁵¹. Ce référentiel complète ainsi notre cadre méthodologique pour la formulation des principes fondamentaux et objectifs spécifiques de la RU, traités dans la section suivante.

Objectifs	Critères
1. <i>Objectifs liés à la durabilité environnementale :</i> 1.1. Utilisation optimale des ressources. 1.2. Gestion et réduction des impacts environnementaux.	1.1 Sol, énergie, eau, biodiversité. 1.2. Polluants (air, sol, eau), déchets, bruit.
2. <i>Objectifs liés à la durabilité socioculturelle</i> 2.1. Amélioration de la qualité de vie. 2.2. Renforcement des liens socioculturels.	2.1 Bien être (extérieur et intérieur), proximité. 2.3. Mixité, flexibilité, patrimoine.
3. <i>Objectifs liés à la durabilité économique</i> 3.1. Amélioration de l'efficacité économique. 3.2. Renforcement du potentiel endogène.	3.1. Coûts de réalisation, coûts d'exploitation, coûts externes. 3.2. Population, emploi, économie locale.

Tableau 6: Objectifs et critères du système SIPRIUS. Source : Emmanuel Rey, *op.cit.*

²⁴⁹ Emmanuel Rey, *op.cit.*, 44.

²⁵⁰ Système d'indicateurs opérationnels pour l'intégration de la durabilité aux projets de régénération de friches urbaines.

²⁵¹ Ibid, 89.

4. Système relationnel entre le développement urbain durable, la régénération urbaine et la reconversion des friches militaires :

4.1. Développement urbain durable et régénération urbaine :

Défini comme un modèle d'urbanisation conciliant efficacité économique, équité sociale et résilience environnementale, le développement urbain durable constitue aujourd'hui le cadre normatif global des politiques urbaines contemporaines.²⁵² La régénération urbaine y figure comme stratégie clé ²⁵³, opérant un passage d'une action morphologique vers une transformation intégrée : mixité sociale et fonctionnelle, attractivité économique, gouvernance inclusive et durabilité.²⁵⁴ Appliquée sur des zones urbaines existantes en déclin (quartiers dégradés, friches militaires), elle se veut globale, holistique et alignée sur les principes du DUD.²⁵⁵

4.2. Régénération urbaine et reconversion des friches militaires :

Les projets de reconversion des friches militaires se déploient simultanément à trois échelles d'intervention : territoriale (recyclage foncier, centralité stratégique), urbaine (désenclavement, réintégration urbaine) et architecturale (transformation fonctionnelle, préservation patrimoniale)²⁵⁶. Cette pluralité d'échelles fonde une interrelation forte entre reconversion des friches militaires et régénération urbaine, se traduisant par des impacts directs et complémentaires.

En effet, la requalification des friches militaires s'affirme comme un levier stratégique majeur de la régénération urbaine mondiale²⁵⁷. Elle génère de la valeur ajoutée dans les zones en déclin, revitalise les identités urbaines par la valorisation mémorielle et développe des centralités fonctionnelles attractives sur de vastes emprises foncières²⁵⁸.

²⁵² Scott Campbell, « Green Cities, Growing Cities, Just Cities?: Urban Planning and the Contradictions of Sustainable Development », *Journal of the American Planning Association* 62, n° 3 (1996): 296-312, <https://doi.org/10.1080/01944369608975696>

²⁵³ Bruno Lusso, « Les musées, un outil efficace de régénération urbaine ? Les exemples de Mons (Belgique), Essen (Allemagne) et Manchester (Royaume-Uni) », *Cybergeo : European Journal of Geography, Espace, Société, Territoire*, document 436 (2009), <https://doi.org/10.4000/cybergeo.21253>

²⁵⁴ Peter W. Roberts, Hugh Sykes and Rachel Granger, *op.cit.*, 301.

²⁵⁵ Ouafida Bouallag-Azoui et Ewa Berezowska-Azzag, *op.cit.*, 57-81.

²⁵⁶ Emmanuel Rey, *op.cit.*, 40.

²⁵⁷ Ema Alihodžić Jašarović, Svetlana Perović and Sanja Paunović Žarić, « Impacts of Arsenal Brownfield Regeneration on Urban Development of Tivat in Montenegro: From Industrial Settlement to Center of Nautical Tourism », *Sustainability* 13, n°15 (2021): 8549, <https://doi.org/10.3390/su13158549>.

²⁵⁸ Ibid.

Articulés autour des trois piliers du développement durable, ces deux processus convergent vers un objectif commun : la réutilisation du foncier intra-urbain contre l'étalement.²⁵⁹ Ainsi, la reconversion des friches militaires nourrit la régénération durable par trois enjeux complémentaires : remédiation environnementale, revitalisation sociale et réintégration économique.²⁶⁰

4.3. Développement urbain durable et reconversion des friches militaires :

Les friches militaires offrent un potentiel stratégique exceptionnel : foncier souvent central, bâti diversifié et réversible, terrains vastes et peu artificialisés. Leur reconversion s'inscrit pleinement dans les exigences du DUD et en constitue un levier majeur²⁶¹ :

- *A l'échelle macro* : limitation de l'étalement urbain, densification qualitative, mixité fonctionnelle globale, création de valeur économique et sociale territoriale, renforcement de l'attractivité urbaine.
- *A l'échelle micro* : dépollution des sols, recyclage patrimonial du bâti existant, adaptation aux dynamiques locales, mixité sociale et fonctionnelle à l'échelle du site, renforcement de la biodiversité locale.

4.4. Système relationnel triangulaire :

Dans une démarche de reconstruction de la ville sur elle-même et de lutte contre l'étalement urbain, les friches militaires constituent des cibles stratégiques prioritaires. Leur reconversion s'inscrit donc à la croisée des chemins entre :

- Les exigences du DUD (cadre normatif global).
- Les stratégies de régénération urbaine (levier clé du DUD).

Il en résulte un système relationnel triangulaire entre ces trois dimensions –développement urbain durable, régénération urbaine et reconversion des friches militaires – au cœur des actions d'aménagement urbain (figure 11). Amel Djellata-Benabderrahmane l'illustre parfaitement : « *la politique de renouvellement urbain se présente comme l'alternative qui répond le mieux aux objectifs du développement urbain durable, l'un de ses objectifs étant la récupération des friches urbaines* »²⁶². Saïd Madani complète cette analyse en soulignant le

²⁵⁹Armin Mehdipour and Hoda Rashidi Nia, « The Role of Brownfield Development in Sustainable Urban Regeneration », *Journal of Sustainable Development Studies* 4, n° 2 (2013): 78-87, <http://www.infinitypress.info/index.php/jsds/article/view/379>

²⁶⁰ Ibid.

²⁶¹ Ibid.

²⁶² Amel Djellata-Benabderrahmane, *op.cit*, 90.

rôle stratégique des friches militaires dans le renouvellement urbain, notamment par la création de nouvelles centralités durables capables d'accompagner les ambitions du développement urbain durable dans les villes²⁶³.

Ces trois dimensions se renforcent mutuellement, promouvant des villes durables, équilibrées et résilientes, où la reconversion des friches militaires incarne le levier stratégique et l'application opérationnelle : densification maîtrisée, restauration écologique des sols, et production d'aménités urbaines partagées²⁶⁴. Cette opération dépasse en effet la simple réponse foncière pour devenir un projet de reconstruction territoriale contribuant à la transition écologique, à la cohésion sociale et à l'efficacité économique²⁶⁵.

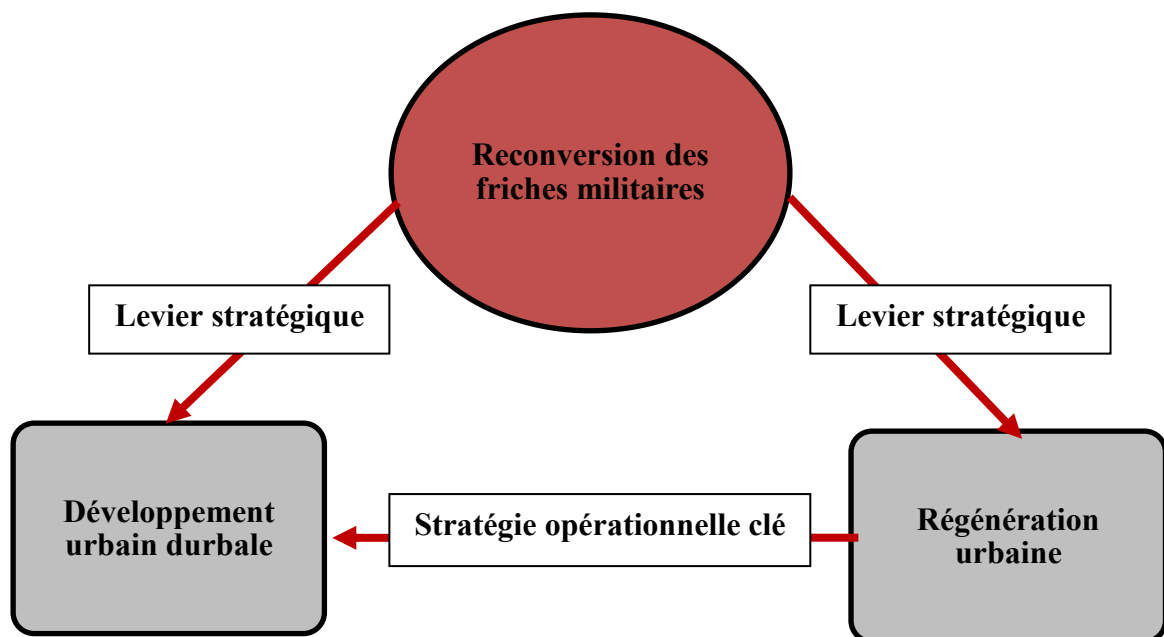


Figure 11: Système relationnel triangulaire entre les trois dimensions analysées. Source : Auteur

5. Conceptualisation de la régénération urbaine :

À partir des corpus théoriques de la régénération urbaine et du développement urbain durable abordés dans ce chapitre, nous avons dégagé les thèmes clés liés à cette stratégie et leurs dimensions correspondantes (tableau 7). Ces thèmes ont servi de base à l'identification des principes fondamentaux et des objectifs spécifiques de la régénération urbaine, formant ainsi un cadre structurant. Ce dernier constituera la base théorique pour l'élaboration de la grille d'analyse des projets de reconversion de friches militaires, présentée au chapitre suivant.

²⁶³ Saïd Madani, *Mutations urbaines récentes des villes intermédiaires en Algérie : Cas de Sétif*, thèse de doctorat en architecture, Université Ferhat Abbas, Sétif, 2012, 112.

²⁶⁴ Armin Mehdipour and Hoda Rashidi Nia, *op.cit.*, 78-87.

²⁶⁵ Peter W. Roberts, Hugh Sykes and Rachel Granger, *op-cit*, 305.

Thèmes	Dimensions	Références
Amélioration de l'attractivité urbaine et de la qualité de l'image	Sociale, économique, environnementale et image	Valdieu et Outrequin (2007), Kheyroddin (2009), Bouallag-Azoui et Berezowska-Azzag (2016), Roberts, Sykes and Granger (2017), Lotz-Coll (2018), Djellata-Benabderrahmane (2018), Bouallag-Azoui (2018).
Amélioration de la qualité de vie de la population locale et renforcement des liens sociaux	Sociale, économique et environnementale	Chaline (1999), Le Garrec (2006), Charlot-Valdieu et Outrequin (2007), Rey (2012), Bouallag-Azoui et Berezowska-Azzag (2016), Roberts, Sykes and Granger (2017), Djellata-Benabderrahmane (2018), Bouallag-Azoui (2018), Esther H. K and Yi (2020).
Stimulation de la croissance économique et création de valeurs foncières et immobilières	Economique	Couch (1990), Chaline (1999), Le Garrec (2006), Kheyroddin (2009), Couch, Sykes and Börstinghaus (2011), Rey (2012), Bouallag-Azoui et Berezowska-Azzag (2016), Bouallag-Azoui (2018), Esther H. K and Yi (2020).
Amélioration de la qualité de l'environnement naturel local et préservation des ressources	Environnementale	Valdieu et Outrequin (2007), Kheyroddin (2009), Rey (2012), Bagaeen et Clark (2016), Bouallag-Azoui et Berezowska-Azzag (2016), Djellata-Benabderrahmane (2018), Bouallag-Azoui (2018), Boudjadja et Sassi Boudemagh (2021), Boudjadja (2022).

Réutilisation de la structure physique des zones urbaines existantes	Spatiale architecturale et	Couch (1990), Chaline (1999), Roberts and Sykes (2000), Rodrigues-Malta (2001), Couch, Fraser and Percy (2003), Le Garrec (2006), Couch, Sykes and Börstinghaus (2011), Rey (2012), Bagaeen et Clark (2016).
Renforcement des identités culturelles locales et préservation du patrimoine	Culturelle, identitaire et patrimoniale	Choay (1992), Chaline (1999), Le Garrec (2006), Valdieu et Outrequin (2007), Couch, Sykes and Börstinghaus (2011), Rey (2012), Guinand (2015), Bagaeen et Clark (2016), Lotz-Coll (2018), Esther H. K and Yi (2020).
Recherche de la cohérence urbaine	Morphologique, fonctionnelle et paysagère	Chaline (1999), Rodrigues-Malta (2001), Le Garrec (2006), Valdieu et Outrequin (2007), Couch, Sykes and Börstinghaus (2011), Guinand (2015), Bouallag-Azoui et Berezowska-Azzag (2016), Bouallag-Azoui (2018), Lotz-Coll (2018).
Gouvernance et participation des habitants locaux	Institutionnelle et participative	Chaline (1999), Roberts and Sykes (2000), Le Garrec (2006), Valdieu et Outrequin (2007), Couch, Sykes and Börstinghaus (2011), Bouallag-Azoui et Berezowska-Azzag (2016), Bouallag-Azoui (2018), Boudjadja et Sassi Boudemagh (2021), Boudjadja (2022).

Tableau 7: Thèmes clés de la régénération urbaine et leurs dimensions. Source:Auteur

5.1. Principes fondamentaux :

Sur la base des thèmes liés à la stratégie de régénération urbaine identifiés dans le tableau 7, nous avons déduit les principes fondamentaux correspondants (tableau 8), qui seront explicités ci-après.

- **Attractivité et cohésion sociale :**

L'attractivité est aujourd'hui considérée comme primordiale dans les stratégies de régénération urbaine, visant à revitaliser les espaces en déclin et dévalorisés en leur redonnant un caractère attractif.²⁶⁶⁻²⁶⁷ Ce concept, qui repose fondamentalement sur l'amélioration de la qualité du cadre de vie, est multidimensionnel, englobant notamment des dimensions sociales (inclusion, équité, mixité). Selon Amel Djellata-Benabderrahmane, il se trouve au cœur des politiques urbaines contemporaines.²⁶⁸

La cohésion sociale, levier essentiel de la régénération urbaine, désigne la capacité d'une communauté à développer un sentiment d'appartenance, de confiance mutuelle et de partage de valeurs communes, tout en gérant ses diversités. Dans cette stratégie, elle se renforce concrètement par l'amélioration de l'accès aux services de proximité, la diversification de l'offre de logements pour prévenir la ségrégation socio-spatiale, et la création d'espaces publics inclusifs favorisant les interactions sociales.²⁶⁹

Ces deux objectifs complémentaires – attractivité et cohésion sociale – doivent s'inscrire dans une logique intégrée pour éviter la ségrégation et l'exclusion : l'attractivité sans cohésion reste superficielle, tandis que la cohésion renforce l'attractivité des territoires vivants.

- **Attractivité et dynamisme économique :**

L'attractivité, par son caractère multidimensionnel, ne repose pas uniquement sur l'amélioration de la qualité de vie sociale, mais intègre également des enjeux économiques majeurs et une image territoriale valorisée, particulièrement ciblés par les politiques urbaines.²⁷⁰

Dans cette optique, les stratégies contemporaines de régénération urbaine placent l'attractivité et le dynamisme économique au cœur de leur démarche pour revitaliser les tissus dégradés²⁷¹. Elles s'appuient sur des leviers complémentaires : qualité spatiale (requalification des espaces publics, amélioration de l'habitat, mixité fonctionnelle), infrastructures (modernisation des réseaux de transport, équipements tertiaires) et écosystèmes entrepreneuriaux (clusters, incubateurs, tiers-lieux)²⁷².

²⁶⁶Stéphanie Lotz-Coll, *op.cit*, 1-20.

²⁶⁷Ouafida Bouallag-Azoui, *op, cit*, 84.

²⁶⁸ Amel Djellata-Benabderrahmane, *op.cit*, 83.

²⁶⁹ Peter Roberts and Hugh Sykes, *op.cit*, 43.

²⁷⁰Ouafida Bouallag-Azoui, *op, cit*, 86.

²⁷¹ Yung Esther H. K. and Sun Yi, *op.cit.*, 104811

²⁷²Ibid.

Ces interventions génèrent un cercle vertueux : attraction de populations qualifiées et d'investissements, création d'emplois, développement de commerces et services de proximité, innovation et diversification des activités économiques, renforçant ainsi la compétitivité et l'image territoriale.²⁷³

- **Durabilité environnementale :**

Dans une approche globale, la régénération urbaine revitalise les tissus dégradés de manière durable, en intégrant des pratiques écologiques telles que la végétalisation, l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments et une gestion optimisée des déchets. Elle forge ainsi des villes résilientes conciliant besoins des habitants, qualité de vie, dynamisme économique et préservation environnementale²⁷⁴.

Cette durabilité environnementale s'exprime à trois échelles : celle du bâtiment, celle du projet urbain et celle de la ville ou de la région urbaine²⁷⁵. A l'échelle du bâtiment, elle repose sur la réduction des consommations énergétiques, l'adoption de pratiques préservant les ressources (gestion des eaux pluviales, matériaux éco-conçus, techniques constructives innovantes) et la protection de la biodiversité locale. A l'échelle du projet urbain, elle favorise les énergies renouvelables via une implantation réfléchie des bâtiments et un traitement adapté des eaux usées. A l'échelle de la ville, elle promeut la création d'espaces verts, parcs, et jardins partagés pour stimuler la biodiversité et renaturer les paysages urbains.

La régénération urbaine relève ainsi, à ces trois échelles, le défi d'une dépollution systématique, d'une résilience climatique accrue, d'une renaturation ambitieuse et d'un usage efficient des ressources²⁷⁶.

- **Optimisation des ressources spatiales :**

La régénération urbaine se caractérise avant tout par la réutilisation des structures physiques des tissus urbains existants²⁷⁷, principe fondamental de l'optimisation des ressources spatiales. Dans cette optique, la requalification des espaces délaissés – en leur attribuant de nouvelles vocations – repose sur la valorisation du cadre bâti existant.²⁷⁸

²⁷³Chris Couch, Olivier Sykes and Wolfgang Börstinghaus, *op.cit.*, 42.

²⁷⁴Rafik Boudjadja, Souad Sassi Boudemagh, *op.cit.*, 27-34.

²⁷⁵Roelof Verhage et Marie Leroy, « Développement urbain durable : Comment apprendre des expériences d'écoquartiers ? », *Géocarrefour* 89, n°4 (2014) : 235-245, <https://doi.org/10.4000/geocarrefour.9558>

²⁷⁶Rafik Boudjadja, *op.cit.*, 425-443.

²⁷⁷Chris Couch, *op.cit.*, 75.

²⁷⁸Francesco Bandarin and Ron van Oers, *The Historic Urban Landscape: Managing Heritage in an Urban Century* (Chichester, Wiley-Blackwell, 2012), 38, <https://doi.org/10.1002/9781119968115>

En privilégiant la réhabilitation et l'adaptation fonctionnelle des constructions existantes plutôt que leur démolition, la régénération urbaine construit sur la ville préexistante. Cette approche limite l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles, revitalise durablement les zones obsolètes de manière inclusive, et intègre harmonieusement les dimensions sociales, économiques et environnementales²⁷⁹. Elle préserve ainsi l'identité historique des lieux tout en garantissant l'efficacité économique, la réduction des déchets et une meilleure maîtrise de la consommation de ressources neuves.

- **Renforcement de l'identité culturelle locale :**

Intrinsèquement liée à la dynamique territoriale, l'identité culturelle locale constitue un levier majeur de la régénération urbaine. Elle consolide le sentiment d'appartenance et favorise une articulation équilibrée entre héritage et transformations contemporaines.²⁸⁰ Intégrer cette identité revient à reconnaître la dimension culturelle et mémorielle du lieu – qu'elle relève du patrimoine matériel ou immatériel – comme un facteur essentiel de cohésion sociale, de développement local, notamment à travers le tourisme culturel et les activités ancrées dans le territoire, ainsi que d'attractivité urbaine.²⁸¹

Dans cette perspective, la régénération urbaine patrimoniale vise à revitaliser des espaces déqualifiés tout en préservant leurs caractéristiques propres. Elle repose sur la préservation et la réutilisation des bâtiments historiques, l'implication des communautés locales, l'adaptation aux besoins actuels et la valorisation des ressources culturelles endogènes.²⁸²

Il est donc essentiel d'inscrire le renforcement de l'identité culturelle au cœur des stratégies de régénération urbaine. Celle-ci ne doit cependant pas engendrer une uniformisation des villes ; au contraire, elle doit révéler leurs spécificités et valoriser leurs diversités dans un contexte de concurrence urbaine.

- **Cohérence urbaine :**

La régénération urbaine ayant pour vocation de transformer des tissus dégradés en espaces dynamiques, durables et inclusifs, la recherche d'une véritable cohérence urbaine s'y impose comme un principe d'aménagement fondamental. Visant avant tout à résorber les ruptures

²⁷⁹ Julie Clark et Nicholas Wise, dir., *Urban Renewal, Community and Participation*, The Urban Book Series (Cham : Springer, 2018), 235, <http://doi.10.1007/978-3-319-72311-2>

²⁸⁰ Mohammed J. Aldossary, Ali M. Alqahtany and Majed S. Alshammari, « Cultural Heritage as a Catalyst for Sustainable Urban Regeneration: The Case of Tarout Island, Saudi Arabia », *Sustainability* 17, n°10 (2025): 4431, <https://doi.org/10.3390/su17104431>

²⁸¹ Philippe Duhamel, « Maria Gravari-Barbas, Aménager la ville par la culture et le tourisme », *Mondes du Tourisme* 10 (2014) : 105-106, <https://doi.org/10.4000/tourisme.393>

²⁸² Yung Esther H. K. and Sun Yi, *op.cit.*, 104811.

urbaines et à reconnecter les différentes composantes d'un territoire, elle repose sur une intégration morphologique, fonctionnelle et paysagère étroite entre le site reconverti et le tissu urbain environnant.²⁸³

Conçue comme le socle structurant des stratégies de régénération, la cohérence urbaine se matérialise par des interventions spatiales à différentes échelles : le désenclavement des secteurs marginalisés par l'optimisation des réseaux de transports en commun, l'aménagement de continuités piétonnes inter-quartiers, ainsi que la diversification et la compatibilité des programmations urbaines²⁸⁴. En garantissant ainsi la mixité des usages, la fluidité des parcours et la qualité du paysage urbain, cette organisation spatiale crée les conditions préalables et nécessaires à l'émergence d'une réelle cohésion sociale.

- **Gouvernance stratégique et participative :**

Aborder la gouvernance stratégique implique d'articuler une vision à long terme, une coordination multi-niveaux et une implication effective des parties prenantes.²⁸⁵ Associée à une dimension participative, elle se révèle indispensable à la régénération urbaine pour concevoir un développement urbain durable, inclusif et légitime²⁸⁶.

Fondée sur une collaboration entre les pouvoirs publics, le secteur privé et la société civile, cette approche vise à élaborer des projets qui répondent aux besoins réels des habitants tout en intégrant les enjeux sociaux, environnementaux et économiques. Elle marque ainsi le passage d'une planification descendante et prescriptive à une véritable logique de co-production urbaine.²⁸⁷

Levier fondamental de la réussite des opérations de régénération, cette gouvernance mobilise l'expertise et les ressources d'une pluralité d'acteurs. En associant des processus participatifs dont les dynamiques sont tant ascendantes (*bottom-up*)²⁸⁸ que descendantes (*top-down*)²⁸⁹, elle garantit l'émergence d'un avenir urbain plus juste, collaboratif et partagé.

²⁸³ Alessandra Battisti et Fabrizio Tucci, «Urban regeneration featuring environmental quality, the management of resources and social cohesion», *TECHNE - Journal of Technology for Architecture and Environment* 10 (2015): 141–152, <https://doi.org/10.13128/Techne-1751>

²⁸⁴ Rachel Rodrigues-Malta, *op.cit.*, 321-339.

²⁸⁵ Judith E. Innes et David E. Booher, *Planning with Complexity: An Introduction to Collaborative Rationality for Public Policy*, 2nd ed. (London: Routledge, 2018), 65, <https://doi.org/10.4324/9781315147949>

²⁸⁶ Bouallag-Azoui et Berezowska-Azzag, *op.cit.* 57-81.

²⁸⁷ Michel Casteigts, « La gouvernance urbaine entre science et idéologie », dans *Démocratie et management local : Actes des 1ères Rencontres internationales*, éd. Robert Le Duff et Jean-Jacques Rigal (Paris : Dalloz, 2004), 143-157, <http://halshs-01528111>

²⁸⁸ L'approche « *bottom-Up* » où les citoyens s'engagent en se mobilisant collectivement et en lançant des actions qui influencent les autorités publiques.

Stratégie de régénération urbaine	
Code	Principes fondamentaux
P1	Attractivité et cohésion sociale
P2	Attractivité et dynamisme économique
P3	Durabilité environnementale
P4	Optimisation ressources spatiales
P5	Renforcement de l'identité culturelle locale
P6	Cohérence urbaine
P7	Gouvernance stratégique et participative

Tableau 8: Principes fondamentaux de la régénération urbaine. Source : Auteur

5.2. Objectifs spécifiques :

A partir des thèmes liés à la stratégie de régénération urbaine identifiés dans le tableau 7 et des principes fondamentaux correspondants synthétisés dans le tableau 8, les objectifs spécifiques associés à chaque principe seront présentés ci-après (tableau 9).

- Le principe P1, relatif à l'attractivité et à la cohésion sociale, se décline en deux objectifs spécifiques :
 - **Amélioration de la qualité de vie :**

La qualité de vie s'affirme aujourd'hui comme le vecteur essentiel de l'attractivité urbaine et métropolitaine²⁹⁰. L'intérêt croissant pour cette notion résulte directement de la généralisation des principes du développement durable et de leur intégration systématique dans l'aménagement urbain²⁹¹. Dans le contexte de la régénération, l'amélioration du cadre de vie dans sa dimension sociale implique de garantir un environnement urbain sain, sécurisant et inclusif, où l'accès aux équipements, au logement et aux services de proximité répond de manière équitable aux besoins quotidiens des habitants²⁹². Ainsi, la revalorisation d'un site dégradé et délaissé dépasse sa simple transformation physique : elle vise à instaurer un environnement propice au bien-être social, capable de pérenniser la présence des usagers et de capter de nouvelles populations, posant de ce fait les conditions préalables à une véritable cohésion urbaine.

²⁸⁹ L'approche « *top-Down* » où les institutions de l'état encouragent, facilitent et permettent l'engagement des citoyens par le biais de politiques, de programmes et de cadres juridiques.

²⁹⁰ Amel Djellata-Benabderrahmane, *op-cit*, 133.

²⁹¹ Ibid.

²⁹² Jean-Charles Édouard et Hélène Mainet, « L'attractivité et sa mesure dans les territoires périphériques », *Cahiers de géographie du Québec* 66, n°186 (2021) : 299–317, <https://doi.org/10.7202/1106872ar>

- **Renforcement des liens sociaux :**

Essentiel au bien-être individuel et à la cohésion urbaine, le renforcement des liens sociaux constitue un objectif majeur de la régénération²⁹³. Pour y parvenir, cette dernière s'appuie sur des actions spatiales concrètes : le désenclavement des sites isolés, l'implantation d'une mixité sociale et fonctionnelle, et la requalification physique des espaces publics²⁹⁴. En concevant des espaces de rencontre ouverts, lisibles et partagés, l'aménagement urbain agit comme un véritable catalyseur de sociabilité. Ces interventions sur le cadre bâti et non bâti encouragent l'appropriation collective des lieux, permettent de tisser des interactions quotidiennes durables et consolident le capital social local. Ainsi, par la transformation stratégique de l'espace, la régénération urbaine s'affirme comme un puissant levier d'inclusion, visant à résorber les inégalités territoriales et à pérenniser le vivre-ensemble²⁹⁵.

- Le principe P2, relatif à l'attractivité et au dynamisme économique, se décline en deux objectifs spécifiques :

- **Création de la plus-value économique :**

La régénération urbaine vise à produire une plus-value économique à partir de la revitalisation d'espaces en déclin et de la mobilisation d'actifs fonciers ou immobiliers sous-utilisés²⁹⁶. S'inscrivant dans une approche stratégique de l'action urbaine, l'investissement dans le cadre bâti devient dès lors un levier majeur de compétitivité territoriale²⁹⁷. Concrètement, cette revalorisation génère des retombées économiques directes en stimulant l'attraction de nouveaux flux d'usagers et en catalysant le dynamisme local²⁹⁸. En effet, l'activation de nouvelles fonctions urbaines au sein de ces sites favorise la création d'emplois et encourage l'implantation d'un tissu économique diversifié, mêlant commerces, services de proximité et micro-entreprises. Ainsi, la transformation de ces espaces délaissés dépasse la simple spéculation foncière pour réinscrire ces territoires dans une véritable logique de développement et d'attractivité durable²⁹⁹.

- **Amélioration de l'efficacité économique :**

L'efficacité économique représente un enjeu décisif dans les projets de régénération urbaine, dont l'objectif principal est de maximiser l'utilisation des ressources foncières, financières et

²⁹³ Emmanuel Rey, *op.cit.*, 173.

²⁹⁴ Stéphanie Lotz-Coll, *op.cit.*, 1-20.

²⁹⁵ Alessandra Battisti et Fabrizio Tucci, *op.cit.*, 141-152.

²⁹⁶ Chris Couch, Olivier Sykes and Wolfgang Börstinghaus, *op.cit.*, 42.

²⁹⁷ François Ascher, *op.cit.*, 90.

²⁹⁸ Yung Esther H. K. and Sun Yi, *op.cit.*, 104811

²⁹⁹ Bouallag-Azoui et Berezowska-Azzag, *op.cit.* 57-81.

infrastructurelles existantes³⁰⁰. Dans ce cadre, cet objectif se focalise notamment sur la réduction et l'optimisation des coûts de construction et d'exploitation, afin de renforcer la durabilité économique des interventions. Par conséquent, en minimisant les coûts liés à l'étalement urbain tout en augmentant la productivité des zones déjà urbanisées, cette efficacité s'inscrit dans une perspective de développement urbain durable qui conjugue à la fois performance économique et rationalisation de l'occupation de l'espace³⁰¹.

- Le principe P3, relatif à la durabilité environnementale, se décline en deux objectifs spécifiques :

- **Préservation des ressources :**

La préservation des ressources est cruciale dans la régénération urbaine, qui repose sur la limitation de la consommation foncière et la réutilisation des espaces déjà urbanisés³⁰². Cet objectif s'incarne, sur le plan opérationnel, par une rationalisation de l'utilisation du sol, une gestion efficace des eaux pluviales, des choix constructifs durables et le renforcement de la biodiversité locale³⁰³. Elle s'inscrit ainsi dans une logique de sobriété urbaine, conciliant performance environnementale, diversification écologique et qualité du cadre de vie³⁰⁴.

- **Minimiser les impacts environnementaux :**

La limitation des impacts environnementaux constitue un objectif essentiel de la régénération urbaine au sein du principe de durabilité environnementale³⁰⁵. Elle se traduit par la réduction des pollutions, la gestion optimisée des déchets, la maîtrise des nuisances, notamment sonores, et l'amélioration de la performance environnementale des bâtiments, afin de réduire la pression sur les milieux naturels et de renforcer la résilience écologique des villes³⁰⁶.

- Le principe P4, relatif à l'optimisation des ressources spatiales, se traduit par l'objectif spécifique suivant :

- **Réutilisation des structures bâties existantes :**

La réutilisation des structures bâties existantes constitue un enjeu majeur de la régénération urbaine, car elle favorise la valorisation du bâti existant et limite donc la consommation de nouvelles ressources foncières et matérielles³⁰⁷. Elle s'inscrit dès lors dans une logique d'optimisation des ressources spatiales, en privilégiant la réhabilitation et la transformation

³⁰⁰Peter W. Roberts, Hugh Sykes and Rachel Granger, *op.cit.*, 310.

³⁰¹Chris Couch, Olivier Sykes, Wolfgang Börstinghaus, *op.cit.*, 1-52.

³⁰² Emmanuel Rey, *op.cit.*, 168.

³⁰³Rafik Boudjadja, Souad Sassi Boudemagh, *op.cit.*, 27-34.

³⁰⁴ Ibid.

³⁰⁵Rafik Boudjadja, *op.cit.*, 425-443.

³⁰⁶ Emmanuel Rey, *op.cit.*, 153.

³⁰⁷ Chris Couch, *op.cit.*, 75.

adaptative plutôt que la démolition-reconstruction³⁰⁸. Cette approche réduit les coûts environnementaux et économiques associés aux démolitions et à la production de nouveaux matériaux, tout en préservant la trame bâtie, la continuité paysagère et la mémoire du lieu. En réinvestissant les volumes existants, la régénération urbaine gagne ainsi en densité contrôlée et en cohérence territoriale, tout en renforçant la performance de l'espace construit³⁰⁹.

- Le principe P5, relatif au renforcement de l'identité culturelle locale, se décline en deux objectifs spécifiques :

- **Préservation patrimoniale :**

La préservation et la valorisation du patrimoine bâti existant constituent des enjeux cruciaux de la régénération urbaine, permettant ainsi de renforcer l'identité des lieux, de transmettre la mémoire collective et de contribuer à l'attractivité culturelle des villes³¹⁰. L'intégration des structures et bâtiments historiques dans les initiatives de régénération, notamment par leur conservation patrimoniale et leur valorisation à travers de nouveaux usages compatibles, permet de réinscrire ces traces matérielles du passé dans la trame de l'urbanité contemporaine et de les inscrire pleinement dans la fabrique de l'identité locale³¹¹. La régénération se présente ainsi comme un outil de contextualisation urbaine³¹², renforçant la culture de lieu et offrant aux habitants un référent fédérateur autour duquel peuvent se construire sentiment d'appartenance et projet urbain partagé³¹³.

- **Développement des activités culturelles locales :**

Le développement des activités culturelles locales constitue un objectif majeur de la régénération urbaine dans le cadre du principe de renforcement de l'identité culturelle³¹⁴. Il se traduit par la mise en place d'événements culturels, de projets artistiques et de dispositifs de tourisme culturel qui valorisent les spécificités locales et favorisent l'appropriation des lieux par les habitants³¹⁵. En structurant une offre culturelle centrée sur la mémoire du territoire, la régénération urbaine contribue à renforcer la reconnaissance identitaire des communautés tout en améliorant la visibilité et l'attractivité culturelle des quartiers concernés³¹⁶.

³⁰⁸ Sylvaine Le Garrec, *op.cit.*, 15.

³⁰⁹ Claude Chaline, *op.cit.*, 65.

³¹⁰ Mohammed J. Aldossary, Ali M. Alqahtany and Majed S. Alshammari, *op.cit.*, 4431.

³¹¹ Sandra Guinand, *op.cit.*, 124.

³¹² Emmanuel Rey, Sophie Lufkin, *op.cit.*, 77-78.

³¹³ Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin, *op.cit.*, 75.

³¹⁴ Sandra Guinand, *op.cit.*, 124.

³¹⁵ Philippe Duhamel, *op.cit.*, 106.

³¹⁶ Ibid.

- Le principe P6, relatif à la cohérence urbaine, se traduit par l'objectif spécifique suivant :

- **Continuité et intégration urbaines :**

La continuité et l'intégration urbaines constituent des enjeux centraux des projets de régénération urbaine, car elles visent à dépasser les logiques d'îlots isolés et enclavés pour articuler les sites requalifiés avec le tissu urbain environnant³¹⁷. En favorisant la liaison morphologique, fonctionnelle et paysagère entre ces deux échelles, les projets s'inscrivent dans une logique de réparation des ruptures spatiales et sociales, tout en renforçant la lisibilité, la fluidité et la qualité du paysage urbain³¹⁸. L'objectif est de concevoir les espaces requalifiés comme des éléments actifs d'un réseau urbain plus large, où mixité des usages et connexions physiques contribuent à une cohérence urbaine durable et à une appropriation accrue des lieux par les habitants³¹⁹.

- Le principe P7, relatif à la gouvernance stratégique et participative, se traduit par l'objectif spécifique suivant :

- **Coordination et implication des acteurs locaux :**

Pilier central des stratégies de régénération urbaine, l'implication et la coordination entre acteurs institutionnels, collectivités territoriales, acteurs économiques et habitants permettent d'assurer la cohérence des interventions et l'appropriation sociale des projets³²⁰. La gouvernance multi-acteurs, fondée sur la concertation et la participation des acteurs locaux, favorise des décisions partagées qui renforcent l'efficacité, la légitimité et la durabilité des projets urbains³²¹, tout en favorisant une transition d'une logique de planification descendante vers une véritable co-production urbaine où les dynamiques ascendantes et descendantes convergent vers un projet de ville plus équitable, partagé et durable³²².

Stratégie de régénération urbaine		
Code	Principes fondamentaux	Objectifs spécifiques
P1	Attractivité et cohésion sociale	Amélioration de la qualité de vie
		Renforcement des liens sociaux
P2	Attractivité et dynamisme économique	Création de la plus-value économique
		Amélioration de l'efficacité économique

³¹⁷François Ascher, *op.cit.*, 95.

³¹⁸ Rachel Rodrigues-Malta, *op.cit.*, 321-339.

³¹⁹ Stéphanie Lotz-Coll, *op.cit.*, 1-20.

³²⁰ Claude Chaline, *op.cit.*, 85.

³²¹ Bouallag-Azoui et Berezowska-Azzag, *op.cit.* 57-81.

³²² Françoise Lieberherr-Gardiol, *op.cit.*, 373-385.

P3	Durabilité environnementale	Préservation des ressources
		Minimiser les impacts environnementaux
P4	Optimisation des ressources spatiales	Réutilisation des structures bâties existantes
P5	Renforcement de l'identité culturelle locale	Préservation patrimoniale
		Développement des activités culturelles locales
P6	Cohérence urbaine	Continuité et intégration urbaines
P7	Gouvernance stratégique et participative	Coordination et implication des acteurs locaux

Tableau 9: Principes fondamentaux de la régénération urbaine et leurs objectifs associés. Source : Auteur

Conclusion :

Ce chapitre a permis d'établir que la reconversion des friches militaires, en tant que levier majeur de transformation urbaine et vecteur stratégique du développement urbain durable, s'impose aujourd'hui comme une cible prioritaire de la régénération urbaine. Longtemps perçus comme des enclaves, des ruptures ou des vides fonctionnels au sein des tissus urbains, ces espaces constituent désormais des opportunités foncières et spatiales uniques pour repenser la ville sur elle-même et répondre aux impératifs contemporains de durabilité, de résilience et de cohésion sociale. Dans cette perspective, leur reconversion ne relève plus d'une simple opération immobilière, mais s'inscrit dans une vision intégrée de la régénération urbaine, capable d'articuler simultanément les dimensions environnementales (dépollution, renaturation, maîtrise de l'étalement), socio-économiques (création d'emplois, attractivité, mixité fonctionnelle), culturelles (réinterprétation patrimoniale, valorisation de la mémoire militaire) et spatiales (reconnexion au tissu urbain, création de nouvelles centralités).

Dans le contexte de l'Algérie, où les défis de saturation foncière, d'obsolescence urbaine et de fragmentation spatiale sont particulièrement saillants, les friches militaires constituent un potentiel de transformation rare, encore largement sous-exploité. Leur requalification peut ainsi contribuer à corriger les déséquilibres territoriaux, à créer de nouvelles polarités urbaines et à renforcer la cohésion des quartiers, tout en incarnant les ambitions nationales de durabilité et de modernisation.

Le cadre conceptuel élaboré à l'issue de ce chapitre, structuré autour des principes fondamentaux et des objectifs spécifiques de la régénération urbaine, constitue ainsi la base méthodologique pour l'analyse comparative des projets internationaux de reconversion de friches militaires présentés dans le chapitre suivant.

Chapitre 3 : Expériences internationales en matière de reconversion de friches militaires : stratégies et contribution à la régénération urbaine

Introduction :

Les friches militaires constituent des espaces urbains délaissés, provenant de l'évolution continue des territoires. Leur reconversion représente aujourd'hui l'un des principaux leviers des stratégies de régénération urbaine, en raison de leur potentiel important pour concrétiser les différents principes de cette démarche. Nous citons notamment le renforcement de l'attractivité des villes, l'amélioration du cadre de vie, la dynamisation économique, la valorisation du patrimoine ou encore la promotion de la durabilité environnementale.

Dans le présent chapitre, nous proposons d'étudier des exemples internationaux de projets de reconversion de friches militaires, situés dans des contextes urbains français différents. A l'aide d'une grille d'analyse établie pour les cas d'exemples retenus, il s'agira donc de mettre en lumière les contributions spécifiques de ces projets aux principes et objectifs de la régénération urbaine, tels que définis dans le chapitre précédent.

1. Critères de choix des contextes d'analyse :

1.1. Choix du pays :

Parmi les pays européens concernés par la problématique des friches militaires, le choix s'est porté sur la France étant donné qu'elle dispose d'un large ensemble de sites militaires désaffectés³²³, représentant aussi bien une diversité typologique (forts, citadelles casernes, arsenaux) que situationnelle (du centre urbain à la périphérie). Ce pays se distingue également par l'ampleur et la richesse de ses politiques visant la reconversion des friches militaires en usages urbains diversifiés, répartis entre équipements publics structurants, activités économiques, quartiers mixtes et éco-quartiers³²⁴. Ces projets s'inscrivent souvent dans des stratégies réfléchies de planification et de régénération urbaine.

Ces différents critères font de la France un contexte d'analyse pertinent et approprié pour ce chapitre.

1.2. Choix des exemples de projets et des villes :

Les exemples de projets retenus portent sur la transformation de la caserne Lapérouse à Albi en campus universitaire, la reconversion de la citadelle d'Amiens en campus universitaire,

³²³Stéphanie Lotz-Coll, *op.cit.*, 1-20.

³²⁴Denis Mathis, Anne Dhecker, Anne Mathis et Emmanuel Chiffre, « Transformation urbaine des villes démilitarisées : l'exemple de Metz-Métropole », *Bulletin de la Société Géographique de Liège* 82, n°1 (2024) : 47-66, <https://popups.uliege.be/0770-7576/index.php?id=7249>

ainsi que la réhabilitation du fort Saint-Jean à Marseille en pôle culturel et touristique. Ces choix s'appuient principalement sur les critères suivants :

- La similitude avec les caractéristiques des friches militaires étudiées dans le cadre de cette recherche (situation urbaine, typologie, valeur historique et patrimoniale, reconversion en équipement public structurant).
- La disponibilité des données.
- La pertinence et la crédibilité des projets de reconversion considérés, attestés par leur succès reconnu et leurs retours d'expériences positifs, en générant particulièrement une dynamique forte de régénération urbaine dans leurs contextes respectifs.

Les villes accueillant ces projets présentent également plusieurs similitudes avec la ville de Tlemcen. Albi et Amiens partagent notamment avec Tlemcen la richesse de leur patrimoine historique, leur statut de villes moyennes et leur importance régionale. Marseille, bien que proche de Tlemcen par son identité culturelle et patrimoniale, s'en distingue toutefois par son statut de grande métropole.

2. Mise en place de la grille d'analyse pour les exemples de projets retenus :

La grille d'analyse des cas d'exemple est élaborée dans une optique méthodologique. Elle vise à fournir un cadre pratique et empirique de référence pour la construction ultérieure des indicateurs de la régénération urbaine, mise en œuvre par la requalification des friches militaires. Ainsi, la grille est scindée en deux parties distinctes, comme présenté dans le tableau 10.

2.1. Analyse générale :

En se référant aux notions théoriques développées dans le premier chapitre, cette première partie consiste à étudier la dynamique des friches militaires retenues comme cas d'exemple. Il s'agit ainsi d'examiner les différentes phases, allant de la phase d'avant-friche (historique et état initial), en passant par la phase de veille et d'attente, jusqu'à la phase d'après-friche (stratégie adoptée et actions entreprises dans le cadre de la reconversion).

2.2. Analyse ciblée :

Cette seconde partie a pour but de mettre en évidence les contributions spécifiques des projets de reconversion aux principes et objectifs de la régénération urbaine, tels que fixés et définis

auparavant dans le chapitre précédent. Cette analyse est essentielle pour l'identification des indicateurs qui seront développés dans le chapitre suivant.

Critères		
Analyse générale	Phase d'avant-friche	
	Phase de veille	
	Phase d'après-friche	
Analyse ciblée	P1	Amélioration de la qualité de vie
		Renforcement des liens sociaux
	P2	Création de la plus-value économique
		Amélioration de l'efficacité économique
	P3	Préservation des ressources
		Minimiser les impacts environnementaux
	P4	Réutilisation des structures bâties existantes
	P5	Préservation patrimoniale
		Développement des activités culturelles locales
	P6	Continuité et intégration urbaines
	P7	Coordination et implication des acteurs locaux

Tableau 10: Grille d'analyse pour les exemples de projets retenus. Source : Auteur

3. Projet de reconversion de la caserne Lapérouse à Albi en campus universitaire :

Le projet de reconversion de la caserne Lapérouse en campus universitaire à Albi illustre une transformation réussie de friche militaire en équipement public structurant, contribuant pleinement au processus de régénération urbaine du centre historique de la ville. Ces deux principales caractéristiques justifient le choix de ce projet comme premier cas d'exemple.

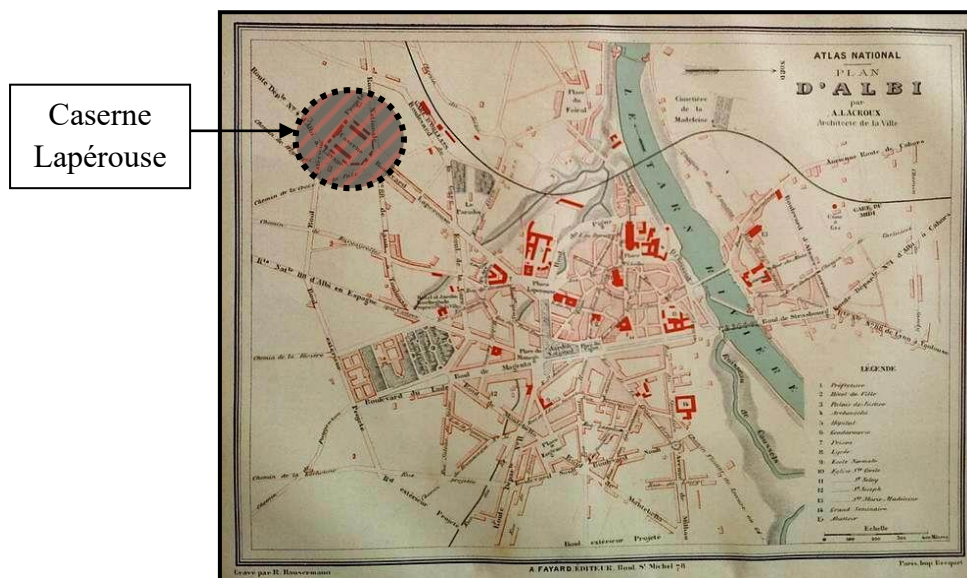
3.1. Analyse générale :

- *Phase d'avant-friche :*

A partir de 1870, la Troisième République française décide de moderniser l'armée par la construction de nouvelles casernes militaires à travers l'ensemble du territoire³²⁵. C'est dans

³²⁵Sylvie Vabre, « La construction de la caserne d'Albi : enjeux politiques et urbanistiques », dans *Pouvoirs et société en pays albigeois*, éd. Philippe Nelidoff et Olivier Devaux (Toulouse : Presses de l'Université des Sciences Sociales de Toulouse, 1997), 357-368.

ce contexte qu'Albi, ville médiévale du sud-ouest de la France, bénéficie entre 1875-1880 de l'édification d'une nouvelle caserne, baptisée la caserne Lapérouse³²⁶. Par son emplacement dans la zone sud de la ville, le site choisi répondait à plusieurs critères stratégiques, notamment sa proximité de la gare ferroviaire et du champ de tir existants ainsi que son accès facile depuis les voies de circulation principales (carte 1).



Carte 1 : Emplacement stratégique de la caserne Lapérouse au sud de la ville d'Albi(1883). Source : rakuten³²⁷

Après son édification, la caserne Lapérouse a profondément influencé le développement urbain du sud d'Albi, particulièrement par l'ouverture de nouvelles voies et la densification du tissu existant aux abords de la gare³²⁸. Elle a aussi marqué l'histoire militaire de la ville, d'abord en hébergeant dès 1907 le 15^{ème} régiment d'infanterie, impliqué dans les deux guerres mondiales, puis en servant temporairement de lieu de cantonnement aux troupes allemandes lors de leur entrée dans la cité en 1942³²⁹.

La caserne Lapérouse s'étend sur une superficie approximative de 7 hectares, et présente un schéma de disposition intérieure largement répandu durant cette époque. Son organisation rationnelle, fondée sur un plan orthogonal, se compose de divers blocs rectangulaires monofonctionnels (dortoirs, réfectoire, et autres bâtiments utilitaires). Cet agencement génère

³²⁶ Ibid.

³²⁷ Rakuten, « Ancien plan gravé en couleur ville d'Albi (Tarn) 1877 », <https://fr.shopping.rakuten.com/offer/buy/9890342214/ancien-plan-grave-en-couleur-ville-de-albi-tarn-1877.html>, consulté le 28 juillet 2024.

³²⁸ Vincent Grimault, « Albi, ville en transformation », *Alternatives Économiques*, n° 376 (2018) : 71-71, <https://doi.org/10.3917/ae.376.0071>

³²⁹ Ibid.

deux vastes cours intérieures, propices aux regroupements ainsi qu'aux exercices militaires (carte 2).



Carte 2: Plan de masse initial de la caserne Lapérouse (1928). Source : Jean-Claude Planes³³⁰

La caserne Lapérouse présente une architecture simple et fonctionnelle, avec des édifices au plan régulier et symétrique, ainsi qu'une esthétique classique et sobre. Elle se distingue aussi par l'utilisation de la pierre et de la brique, ainsi que par ses toits à deux versants recouverts de tuiles (photo 6). La caserne a subi peu de modifications après sa construction initiale.



Photo 6 : Vue d'ensemble et entrée principale de la caserne Lapérouse. Source : Cartorum³³¹

La croissance urbaine accélérée qu'a connue la ville d'Albi au cours des années 1970, a conduit à l'enclavement progressif de la caserne Lapérouse par le tissu urbain environnant,

³³⁰ jcp66 (Jean-Claude Planes), « La construction de la caserne Lapérouse et l'urbanisation du quartier », <http://jcp66.org/jcp66-wp/histoires/histoires-dalbi/caserne-laperouse>, consulté le 28 juillet 2024.

³³¹ Cartorum, « Albi – Caserne Lapérouse », <https://cartorum.fr/carte-postale/758783/albi-caserne-laperouse-france>, consulté le 28 juillet 2024.

diminuant ainsi son importance stratégique³³². Cette situation a été ensuite accentuée par les réformes de rationalisation et d'adaptation des infrastructures publiques et militaires menées en France dès les années 1990³³³, qui ont également touché la caserne Lapérouse. Ces deux principaux facteurs ont ainsi largement contribué au déclin de l'activité militaire sur le site.

- *Phase de veille :*

Le dernier régiment, à savoir celui des parachutistes installé dans la caserne Lapérouse depuis 1983, a été dissout en 1991, vidant ainsi le site de toute activité militaire³³⁴. A cet effet, la caserne a connu un état d'abandon et s'est transformée en friche militaire en plein centre-ville d'Albi. Toutefois, cet état d'abandon a été d'une courte durée, le site a rapidement suscité l'intérêt des pouvoirs publics locaux dès l'année suivante, en vue de sa reconversion en équipement universitaire.

- *Phase d'après-friche :*

La transformation de la caserne Lapérouse en campus universitaire, initiée en 1992, s'inscrit dans le cadre d'une stratégie globale menée par les élus locaux albigeois. Celle-ci vise à répondre à la saturation des universités toulousaines en développant une offre d'enseignement supérieur de proximité à Albi³³⁵. Ce projet s'articule également autour de la reconquête d'une importante friche militaire, et de la régénération urbaine simultanée du centre-ville.

Par ailleurs, la caserne Lapérouse désaffectée, donnant directement sur la place de Verdun, se distingue par différentes qualités urbaines et architecturales. Elle bénéficie particulièrement d'une localisation centrale, à proximité du centre historique d'Albi³³⁶, d'une connexion facile à la gare et aux principaux axes urbains, ainsi que d'une diversité de structures bâties historiques. Ces dernières sont donc considérées comme des atouts déterminants dans le cadre de cette transformation.

Le projet de requalification de la caserne Lapérouse en campus universitaire s'est caractérisé par la mobilisation et le partenariat de différents acteurs : le ministère de la défense, le ministère de l'éducation nationale représenté par la direction de la programmation et du

³³² Communauté d'Agglomération de l'Albigeois, *PLUi CA de l'Albigeois-Rapport de présentation/Diagnostic de territoire (1.2a)*, approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 11 février 2020, https://www.grand-albigeois.fr/wp-content/uploads/2022/10/CAA_PLUi_Appro_1.2a_Diagnostic-Rapport.pdf, consulté le 29 juillet 2024.

³³³ Emmanuel Rey, *op.cit.*, 13.

³³⁴ Christelle Manifet, *Gouverner par l'action : le cas des politiques universitaires de la Rochelle, Albi et Rodez*, thèse de doctorat en sociologie, Université de Toulouse- Le Mirail, France, 2004, 202.

³³⁵ Christelle Manifet, *op.cit.*, 203.

³³⁶ Le centre historique d'Albi par sa cité épiscopale a été classé au patrimoine mondial de l'UNESCO en 2010.

développement universitaire, la ville d'Albi, les maîtres d'œuvre, les entreprises de construction, les autorités patrimoniales, ainsi que d'autres acteurs publics territoriaux pour le financement³³⁷. Chacun d'eux, a contribué dans son domaine de compétence, aux différentes phases du projet, depuis l'accord de transfert de propriété jusqu'à la mise en œuvre effective.

Le projet de requalification de la caserne Lapérouse en campus universitaire s'est fondé dans sa stratégie d'intervention sur une approche hybride, combinant la conservation et la valorisation de l'héritage historique avec l'innovation architecturale. Sa mise en œuvre s'est par ailleurs déroulée selon les phases suivantes :

-Première phase (1992-1995) :

Elle s'est caractérisée par la préservation de l'ensemble des anciens bâtiments militaires, qui ont fait l'objet de travaux de réhabilitation et de modernisation en vue de les reconvertir pour de nouveaux usages universitaires (formation et pédagogie, recherche, administration, bibliothèque, restauration)³³⁸. Les deux bâtiments principaux du site ont même été agrandis pour répondre au programme spatial requis. Cependant, les édifices les plus dégradés ont été démolis (photo 7).

Les espaces extérieurs ont également été aménagés par la création de voies de circulation, de parkings, et d'espaces verts. Cette phase a permis au site de devenir fonctionnel et d'accueillir les premiers étudiants dès 1995.



Photo 7 : Première phase de transformation de la caserne Lapérouse en campus universitaire. Source : ARCHAMPO ³³⁹

³³⁷Christelle Manifet, *op.cit.*, 203.

³³⁸Institut national universitaire Jean-François Champollion, « Campus d'Albi », <https://www.univ-jfc.fr/albi>, consulté le 10 août 2024.

³³⁹ ARCHAMPO, « Le campus Lapérouse à Albi », <https://blogs.univ-jfc.fr/archampo/le-site-laperouse-a-albi/>, consulté le 2 août 2024.

-Deuxième phase (2002-2006) :

Elle s'est distinguée notamment par la construction d'un nouvel édifice central situé à l'entrée du campus, il s'agit de la Maison Multimédia. Cette dernière est conçue pour compléter l'offre pédagogique existante et proposer de nouveaux espaces adaptés aux formations contemporaines et aux usages numériques³⁴⁰ (photo 8). Le bâtiment abritant la bibliothèque universitaire a également fait l'objet d'une extension contemporaine accolée.



Photo 8 : Seconde phase de transformation de la caserne Lapérouse en campus universitaire. Source : ARCHAMPO, *op.cit.*

-Troisième phase (2012-2017) :

Lors de cette phase, l'emprise initiale de l'ancienne caserne Lapérouse a été agrandie par l'ajout d'une portion de terrain en fond d'îlot. Cette nouvelle parcelle est destinée à promouvoir le développement de la vie étudiante sur le campus, grâce à la construction d'un nouveau gymnase et à l'aménagement d'une résidence étudiante³⁴¹. Dans cette même zone, un grand parking a été réalisé afin de répondre aux besoins de stationnement.

Par ailleurs, l'institut de formation aux métiers de la santé a été construit durant cette même période, à la place d'un ancien édifice démoli situé à proximité du restaurant³⁴².

³⁴⁰ Ibid.

³⁴¹ Ibid.

³⁴² Ibid.

Les espaces extérieurs du campus ont également fait l'objet d'un aménagement paysager à travers la réorganisation des espaces verts et l'installation du mobilier urbain adéquat³⁴³ (photo 9).



Photo 9 : Troisième phase de transformation de la caserne Lapérouse en campus universitaire, Source : Un Pour Cent Paysage, *op.cit.*

-Dernière phase (2021-2023) :

Cette phase récente se caractérise par l'implantation d'un nouveau bâtiment pédagogique, agrandissant la construction existante, après la démolition d'un ancien édifice dégradé. D'une architecture sobre, le nouveau bâtiment se distingue également par son efficacité énergétique, grâce à des façades en ossature bois avec finition vêtue acier, des toitures terrasses équipées de panneaux photovoltaïques, ainsi qu'une gestion maîtrisée du confort thermique et acoustique³⁴⁴ (photo 10).



Photo 10 : Dernière phase de transformation de la caserne Lapérouse en campus universitaire. Source : Institut national universitaire Jean-François Champollion, *op.cit.*

³⁴³ Un Pour Cent Paysages, « Aménagement extérieurs de l'université Champollion », <https://www.un-pour-cent-paysages.fr/universite-albi.html>, consulté le 4 août 2024.

³⁴⁴ Raynal Architecture, « Extension et Réhabilitation des locaux de l'Université J.F Champollion à Albi », <https://www.raynal-architecture.fr/architecte-universite-champollion-albi-tarn>, consulté le 3 août 2024.

La photo 11 présente le plan de masse actuel du campus universitaire, distinguant les bâtiments conservés de l'ancienne caserne Lapérouse des nouvelles constructions et extensions.



Photo 11: Plan de masse actuel de la caserne Lapérouse après la phase d'après-friche. Source : Google Earth (2024) traité par l'auteur

3.2. Analyse ciblée :

Sur la base de l'analyse générale présentée précédemment, il s'agit désormais de procéder à une analyse ciblée du projet (tableau 11), en se référant ainsi sur la grille d'analyse prédéfinie plus haut.

Critères	
P1 : Attractivité et cohésion sociale	• Amélioration de la qualité de vie : -Création de services publics de proximité au sein de l'équipement universitaire comme la bibliothèque, le gymnase, la cafétéria ou encore les espaces extérieurs (jardins, cours et placettes centrales). -Développement des moyens de transport en commun par le renforcement de lignes de bus reliant directement le campus aux quartiers limitrophes et périurbains. -Amélioration de la qualité de desserte en transports publics à travers les nombreux arrêts de bus installés à proximité immédiate du campus avec passages fréquents, tickets et abonnements spécifiques pour étudiants. -Amélioration et diversification de l'offre résidentielle par la construction de

	résidences étudiantes au niveau du site ainsi qu'à proximité, au niveau du centre-ville. -Amélioration de la sécurité interne du site grâce aux activités universitaires établies, favorisant une occupation continue. La sécurité du contexte urbain environnant est maintenue via une fréquentation piétonne importante et aussi par des dispositifs techniques tels que le contrôle d'accès, l'éclairage extérieur, etc. -Les habitants du centre-ville d'Albi attestent de l'amélioration de la qualité de vie apportée par la transformation de la caserne Lapérouse en campus universitaire (services de proximité, accessibilité, attractivité et dynamisme urbain, image urbaine valorisée). • Renforcement des liens sociaux : -Promotion de la cohésion sociale à travers l'amélioration de l'accès à l'enseignement supérieur au sein de la ville d'Albi, et également par la création d'espaces de sociabilité au niveau du campus tels que les placettes et les espaces verts aménagés. -Diversité sociale des usagers et visiteurs du campus (étudiants, enseignants, chercheurs, personnel, habitants) renforçant la mixité sociale du site.
P2 : Attractivité et dynamisme économique	• Création de la plus-value économique : -Le campus accueille environ 2800 étudiants ³⁴⁵ générant un flux important de population jeune et active, contribuant pleinement à la dynamisation économique du centre-ville (location de logements, consommation de biens et de services). -Installation d'une nouvelle population induite par le projet au niveau du centre-ville, renforçant modérément son attractivité résidentielle. -Retombées économiques directes issues de la consommation locale des étudiants et des activités des prestataires sur le site. -Création de postes d'emplois locaux dont des emplois directs (liés à la gestion) et des emplois indirects (liés aux services). -Développement de l'offre de commerces et de services de proximité notamment dans le centre-ville. -Installation de micro-entreprises et startups à proximité du site reconverti, via des pépinières comme Albisia et l'incubateur IMT Mines Albi. -Valorisation foncière et immobilière dans le quartier du centre-ville. -Consolidation et diversification des filières économiques par la recherche et la formation.

³⁴⁵ Institut national universitaire Jean-François Champollion, *op. cit.*,.

	• Amélioration de l'efficacité économique : -Les coûts de réalisation du projet n'ont été maîtrisés que de manière limitée, du fait des dépenses élevées liées à la réhabilitation des bâtiments historiques. -Maîtrise des coûts d'exploitation du campus universitaire grâce à la réhabilitation éco-responsable des bâtiments historiques, à l'utilisation de matériaux éco-responsables (acier, bois local) et d'énergie solaire dans les nouvelles extensions.
P3 : Durabilité environnementale	• Préservation des ressources : -Utilisation optimale du sol par la densification rationnelle du bâti existant de l'ancienne caserne. -Gestion efficace des eaux pluviales via les aménagements végétalisés perméables. -Choix constructifs durables, notamment dans les extensions récentes du campus, par l'utilisation de matériaux éco-responsables (bois, acier) et de l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques en terrasse). -Renforcement de la biodiversité par l'aménagement des espaces verts sur le campus. • Minimiser les impacts environnementaux : -Le projet de reconversion de la caserne Lapérouse en campus universitaire a permis la dépollution des sols, tout en limitant les émissions atmosphériques liées aux transports et au fonctionnement énergétique des bâtiments. -En réutilisant la plupart des bâtiments historiques existants, le projet a fortement réduit la production de déchets lors de la phase de travaux. Les déchets d'exploitation sont par ailleurs valorisés. -Le projet a généré des nuisances sonores liées au trafic routier, atténuées par l'amélioration de la qualité des axes routiers majeurs et la promotion de modes de transport plus durables et moins bruyants, tels que le bus et le vélo.
P4	• Réutilisation des structures bâties existantes : -Réutilisation de la majorité des bâtiments militaires historiques dans le projet de reconversion de la caserne Lapérouse au profit de nouveaux usages universitaires contemporains.
P5 : Renforcement de l'identité culturelle	• Préservation patrimoniale : -Préservation et valorisation du patrimoine bâti de la caserne Lapérouse par la réhabilitation respectueuse des bâtiments historiques emblématiques (pavillons de la garde, dortoirs). Ces édifices valorisés ne bénéficient cependant d'aucun classement patrimonial national en France. -Maintien de la mémoire historique et militaire du lieu, observable dans la continuité architecturale et la signalétique (photographies, cartes postales, affiches historiques exposées sur le campus).

	• Développement des activités culturelles locales : -Organisation d'événements culturels locaux sur le campus universitaire tels que « le Retour du Jeudi » et le festival « Complot sur le Campus »³⁴⁶. Ces manifestations sont explicitement ouvertes au public et aux habitants locaux. -Contribution du site au tourisme culturel local par sa programmation artistique accessible et son emplacement près des Cordeliers, incitant les visiteurs à prolonger leurs circuits patrimoniaux.
P6 : Cohérence urbaine	• Continuité et intégration urbaines : -Création de nouveaux liens entre les quartiers grâce à la mise en place de continuités piétonnes. Cette action a ainsi restauré la continuité spatiale et a contribué à réduire la fragmentation urbaine à l'échelle de ces quartiers. -Amélioration du paysage urbain par la réhabilitation des façades urbaines de l'ancienne caserne et la revalorisation des espaces publics environnants. -Continuité morphologique entre la caserne reconvertie et le tissu environnant, assurée par la préservation des caractéristiques architecturales du bâti historique (hauteur, gabarit, alignement, matériaux) et par le respect de ces mêmes paramètres dans les nouvelles extensions contemporaines. Cela renforce l'intégration urbaine de la friche militaire. -Aménagement de connexions physiques reliant le site reconverti à son contexte urbain, celui du centre-ville historique : liaisons internes (placettes et espaces verts aménagés) et liaisons externes (accès et cheminements piétons). -Compatibilité fonctionnelle entre la caserne reconvertie en campus universitaire et les usages urbains adjacents (centre historique d'Albi et quartier culturel des Cordeliers, avec logements, services et commerces). Certaines nuisances sont identifiées (flux de personnes et de véhicules, stationnement), mais demeurent maîtrisables. -Mixité fonctionnelle modérée, centrée sur la formation et la recherche (enseignement, administration, services, vie sociale), complétées par des fonctions culturelles, de détente et de loisir ouvertes à tous. -Amélioration des liaisons au réseau de transports en commun, grâce au renforcement des lignes de bus connectant la caserne reconvertie aux quartiers limitrophes et à l'installation d'arrêts de bus à proximité.

³⁴⁶Institut national universitaire Jean-François Champollion, *op. cit.*,

P7 : Gouvernance stratégique et participative	• Coordination et implication des acteurs locaux : -Coordination efficace entre acteurs publics et privés : l’Etat (via plusieurs ministères successifs), la ville d’Albi (décideurs et élus locaux), les autorités patrimoniales, les maîtres d’œuvre, l’université Jean-François Champollion, et d’autres financeurs publics. Ce partenariat a permis d’obtenir des cofinancements publics importants et de mettre en place des outils de suivi adaptés. -L’engagement des élus locaux et décideurs publics de la ville d’Albi a principalement permis de porter le projet, bien qu’il n’ait fait l’objet ni d’une large concertation, ni d’une participation directe de la société civile. -L’appropriation sociale, par l’engagement actif et continu des acteurs locaux dans la gestion de la caserne reconvertie, reste très limitée : les animations culturelles sont organisées exclusivement par des acteurs universitaires.
---	---

Tableau 11: Analyse ciblée du projet de reconversion de la caserne Lapérouse en campus universitaire. Source : Auteur

4. Projet de reconversion de la citadelle d’Amiens en campus universitaire :

Le projet de reconversion de la citadelle d’Amiens en campus universitaire illustre une transformation réussie de friche militaire en équipement public structurant, contribuant pleinement au processus de régénération urbaine du centre-ville historique. Ces deux principales caractéristiques expliquent le choix de ce projet récent comme deuxième cas d’exemple.

4.1. Analyse générale :

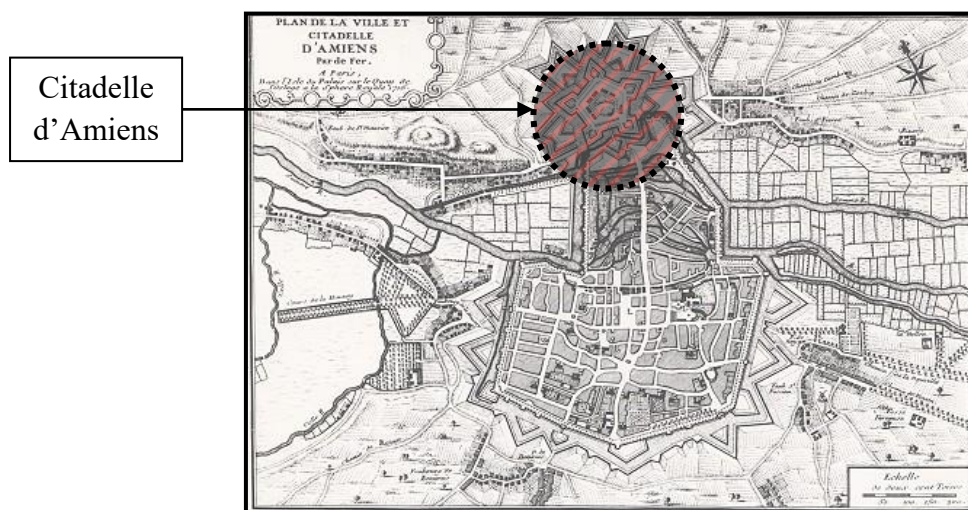
- *Phase d’avant-friche :*

Après la prise d’Amiens par les Espagnols en 1597, il devint impératif de protéger la frontière nord du royaume de France et de renforcer les défenses existantes de la ville³⁴⁷. C’est dans ce contexte que la citadelle d’Amiens fut construite à partir de la fin du XVI^e siècle, sous l’ordre du roi Henri IV, par l’ingénieur militaire Jean Errard³⁴⁸. Edifiée sur le versant nord de la vallée de la Somme, en partie sur les fortifications médiévales existantes, la citadelle domine

³⁴⁷ Ministère de la Culture de France, « POP : Plateforme Ouverte du Patrimoine - Citadelle d’Amiens », <https://pop.culture.gouv.fr/search/list?mainSearch=%22citadelle%20d%27Amiens%22>, consulté le 1 septembre 2024.

³⁴⁸ Ibid.

ainsi le centre-ville situé en fond de vallée. Ce positionnement correspond à un choix stratégique initial de défense et de contrôle de la cité ³⁴⁹(carte 3).



Carte 3: Emplacement stratégique de la citadelle d'Amiens au nord de la ville (1716). Source : Gallica³⁵⁰

La construction de la citadelle d'Amiens représentait une transformation urbaine majeure en renforçant l'aspect militaire et stratégique de la ville au XVII^e siècle. Toutefois, en tant que grande enclave fortifiée, elle limita fortement l'expansion urbaine vers le nord. La citadelle reste également associée à des faits historiques marquants, notamment son utilisation par les forces allemandes pendant la seconde guerre mondiale comme lieu de détention et de torture des résistants français³⁵¹.

Construite entre 1598-1610 selon le modèle bastionné pour résister à l'artillerie moderne³⁵², la citadelle d'Amiens est l'un des premiers prototypes français de ce type de fortification³⁵³. S'étendant sur 13 hectares, de forme pentagonale percée de plusieurs portes, elle comportait à l'origine cinq bastions entourés de larges fossés et d'un chemin couvert³⁵⁴. Son organisation intérieure reposait sur une disposition fonctionnelle des bâtiments principaux

³⁴⁹Mathieu Béghin et Francesca Rapone, « La voirie médiévale du site de la Citadelle (Amiens) : étude archéologique et historique (XII^e-XVI^e siècle) », *Bulletin du centre d'études médiévales d'Auxerre – BUCEMA* 20, n° 1 (2016) : 1-21, <https://doi.org/10.4000/cem.14364>.

³⁵⁰ Bibliothèque nationale de France-Gallica, « La Citadelle d'Amiens », <https://gallica.bnf.fr/accueil/fr/html/la-citadelle-damiens>, consulté le 1 septembre 2024.

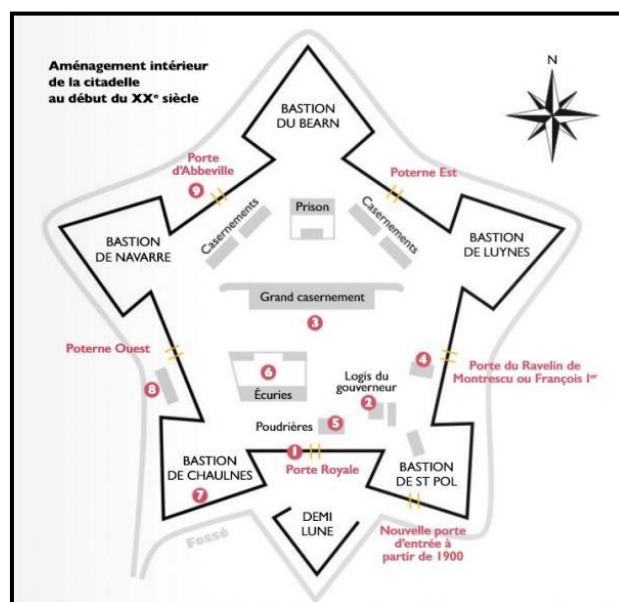
³⁵¹ Ibid.

³⁵² Ministère de la Culture de France, « À la découverte du chantier de la Citadelle d'Amiens », <https://www.culture.gouv.fr/thematiques/architecture/actualites-de-l-architecture/A-la-decouverte-du-chantier-de-la-Citadelle-d-Amiens>, consulté le 3 septembre 2024.

³⁵³ Frédéric Métin, « La formation de Jean Errard, de Nancy à Sedan, en passant par Heidelberg », dans *Mobilités d'ingénieurs en Europe, XVe-XVIIIe siècle*, éd. Stéphane Blond, Liliane Hilaire-Perez et Michel Virol (Rennes : Presses universitaires de Rennes, 2017), 57-72.

³⁵⁴Ministère de la Culture de France, *op.cit.*

autour de la place d'armes, réaménagée au XIX^e siècle lors de la construction du grand casernement au nord et des écuries au sud ³⁵⁵(carte 4).



Carte 4 : Plan de masse initial de la citadelle d'Amiens (début du XX^e siècle). Source : Mathieu Béghin et Francesca Rapone ³⁵⁶

Les bâtiments principaux de la citadelle sont construits en briques avec des chaînages en pierre saillante, un trait typique des édifications militaires du XVII^e siècle ³⁵⁷. Les constructions ultérieures ont également adopté le même style architectural (photo 12). La citadelle a subi peu de modifications jusqu'à la destruction, en 1962, de deux de ses cinq bastions afin de permettre le passage de l'avenue du Général de Gaulle ³⁵⁸(photo 12).

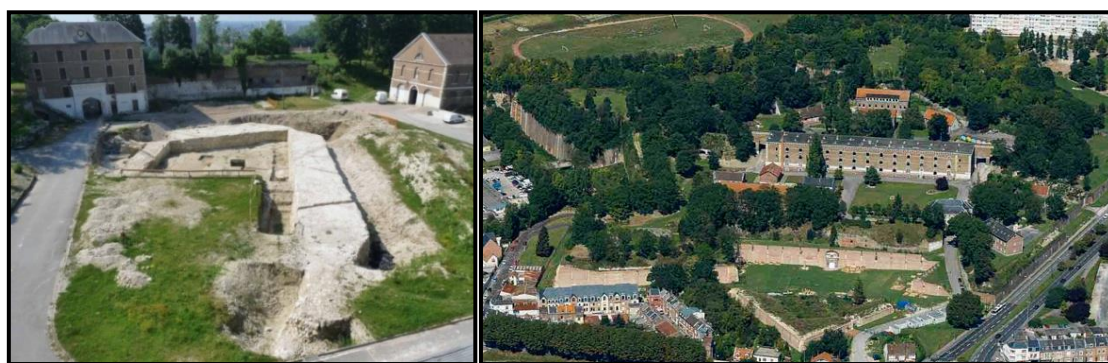


Photo 12 : Vues sur la citadelle d'Amiens avant sa transformation. Source : Francesca Rapone ³⁵⁹

³⁵⁵ Ibid.

³⁵⁶ Mathieu Béghin et Francesca Rapone, *op.cit.*, 3

³⁵⁷ Ministère de la Culture de France, *op.cit.*,

³⁵⁸ Francesca Rapone, « Défendre la ville, défendre le royaume : les fortifications de la porte Montrescu à Amiens entre la fin du XIV^e siècle et le début du XVII^e siècle », dans *Places fortes des Hauts-de-France. 1. Du littoral à l'arrière-pays (Pas-de-Calais et Somme). Actualités et recherches inédites*, éd. Thomas Byhet et Christine Aubry (Villeneuve-d'Ascq : Publications de l'Institut de recherches historiques du Septentrion, 2018), 319-333. <https://doi.org/10.4000/books.irhis.1388>

³⁵⁹ Ibid.

La citadelle d'Amiens bénéficie d'une protection partielle au titre des monuments historiques : la porte du ravelin Montre-Ecu, dite porte François 1^{er}, est classée depuis 1840, tandis que l'ensemble des fortifications subsistantes, la porte Royale, la porte Montrescu ainsi que le logis du gouverneur sont inscrits depuis 1978³⁶⁰. Différents vestiges archéologiques sont également protégés depuis 2016³⁶¹.

L'intérêt stratégique de la citadelle d'Amiens a commencé à diminuer à partir de la fin du XVII^e siècle, ce qui a entraîné sa réaffectation à une simple fonction de garnison³⁶². Par la suite, la croissance urbaine dans le nord de la ville, amorcée au XIX^e siècle puis fortement accentuée à partir des années 1950-1960, a progressivement transformé la citadelle en une véritable rupture dans le tissu urbain³⁶³. Elle en est venue à séparer le centre-ville de plusieurs quartiers résidentiels. Enfin, la citadelle a également été concernée par les grands mouvements de restructuration et de rationalisation des sites militaires en France, entrepris à partir des années 1990³⁶⁴. Ces différents éléments ont largement contribué au déclin de l'activité militaire sur le site.

- *Phase de veille :*

La présence militaire dans les locaux de la citadelle a perduré jusqu'en 1993, date à laquelle l'armée a quitté le site, qui est devenu officiellement propriété de la ville d'Amiens en 1998³⁶⁵. Suite à cette cession, la citadelle est entrée dans une période de sous-utilisation, se transformant progressivement en friche militaire à proximité immédiate du centre-ville. Cette phase transitoire a été relativement longue, puisque le projet urbain de transformation et de reconversion de l'ancienne citadelle en équipement universitaire n'a été lancé qu'en 2010³⁶⁶. Il convient toutefois de souligner que durant cette période, en particulier à partir des années 2000, la ville a assuré un entretien minimal du site, avec la restauration de certains bâtiments et la conduite de fouilles archéologiques réalisées par le service d'archéologie préventive d'Amiens³⁶⁷.

³⁶⁰Ministère de la Culture de France, *op.cit.*,

³⁶¹ Ibid.

³⁶² Mathieu Béghin et Francesca Rapone, *op.cit.*, 6

³⁶³ Ibid.

³⁶⁴ Pierre Tripier, « La Réforme des armées en France, B. Irondelle », *Sociologie du travail* 55, n° 3 (2013) : 403-404, <https://doi.org/10.4000/sdt.11276>

³⁶⁵ Mathieu Béghin et Francesca Rapone, *op.cit.*, 10

³⁶⁶ Ibid.

³⁶⁷Ministère de la Culture de France, *op.cit.*,

- *Phase d'après-friche :*

La transformation de la citadelle en campus universitaire, initiée en 2010, s'inscrit dans le cadre d'une politique plus large de redéploiement et de relocalisation des pôles d'enseignement supérieur vers le centre-ville, menée par la ville d'Amiens depuis les années 1990³⁶⁸. Ce projet est également porté par la reconquête d'une importante friche militaire ainsi que par la régénération urbaine simultanée du centre-ville et des quartiers environnants.

Plusieurs qualités urbaines et architecturales distinguent la citadelle désaffectée d'Amiens, constituant ainsi de véritables atouts pour sa reconversion. Elle se caractérise notamment par un emplacement stratégique à proximité du centre-ville historique, une bonne connexion aux principaux axes urbains, une vaste superficie de 13 hectares pour la citadelle proprement dite, ainsi qu'une richesse historique et patrimoniale remarquable.

Le projet de reconversion de la citadelle d'Amiens en campus universitaire mobilise de nombreux acteurs : le ministère de la défense, le ministère de la culture, Amiens Métropole (maître d'ouvrage principal), Amiens Aménagement (maître d'ouvrage délégué), l'atelier d'architecture Renzo Piano Building Workshop (maître d'œuvre), l'université de Picardie Jules Verne, les entreprises de construction, les organismes de protection du patrimoine, ainsi que d'autres partenaires publics territoriaux pour le financement³⁶⁹. Chaque partie prenante a contribué, dans son domaine de compétence, aux différentes étapes du projet, depuis l'accord de transfert de propriété jusqu'à la réalisation concrète.

L'enjeu principal de ce projet était bien le désenclavement de ce site militaire historique et son ouverture sur la ville. Piloté notamment par Amiens Métropole et par l'architecte Renzo Piano, lauréat du concours en 2011, le projet repose sur une approche équilibrée, conciliant la conservation et la mise en valeur du patrimoine historique à la création architecturale contemporaine. Sa mise en œuvre, précédée par les phases de conception et de préparation menées entre 2011-2013, s'est déroulée en deux grandes phases principales :

-Première phase (2013-2015) :

Elle s'est d'abord distinguée par la démolition des bâtiments militaires obsolètes, avant de se concentrer sur le secteur du grand casernement et des écuries. Ces deux édifices majeurs ont été conservés, réhabilités et reconvertis, respectivement en bibliothèque universitaire et en espaces dédiés à la pédagogie et à la vie étudiante³⁷⁰(photo 13).

³⁶⁸ Mathieu Béghin et Francesca Rapone, *op.cit.*, 11

³⁶⁹Ministère de la Culture de France, *op.cit.*,

³⁷⁰ AIA Ingénierie, « Citadelle d'Amiens », <https://ingenierie.aialifedesigners.fr/projets/citadelle-amiens>, consulté le 11 septembre 2024.

Afin d'accueillir un vaste programme universitaire de 35 000 m², trois bâtiments contemporains ont été édifiés au nord du grand casernement³⁷¹. Disposés parallèlement à celui-ci et reliés entre eux par un système de passerelles, ils sont réalisés en charpente métallique et dotés de larges façades vitrées. De faible hauteur, ces nouvelles constructions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble sans dominer l'architecture ancienne (photo 14).



Photo 13 : Vues sur le casernement et les écuries au cours de la première phase des travaux. Source : Le Moniteur³⁷²



Photo 14 : Vues sur les nouvelles constructions au nord du grand casernement. Source : Cicanord ³⁷³

Les parties protégées au titre des monuments historiques, tels que le logis du gouverneur, les fortifications, ainsi que les trois portes anciennes font également l'objet de restaurations. Ces dernières sont mises en valeur afin de constituer les nouveaux accès du campus (photo 15). A

³⁷¹ Ibid.

³⁷² Le Moniteur, « La boîte rouge hissée au sommet de la citadelle d'Amiens », <https://www.lemoniteur.fr/photo/la-boite-rouge-hissee-au-sommet-de-la-citadelle-d-amiens.772024>, consulté le 11 septembre 2024.

³⁷³ Cicanord, « Citadelle d'Amiens (80) », <https://www.cicanord.fr/2023/10/04/citadelle-damiens-80-2>, consulté le 11 septembre 2024.

ces interventions s'ajoute la construction d'un gymnase, implanté à l'extérieur du périmètre fortifié de la citadelle, sur le plateau nord de 5 hectares de superficie³⁷⁴.

Cette première phase de travaux est destinée à accueillir les unités de formation et de recherche du pôle Humanités (lettres, langues, histoire-géographie)³⁷⁵.



Photo 15 : Vues sur la porte François 1er et la porte Montrescu servant d'accès au campus. Source : Université de Picardie ³⁷⁶

-Deuxième phase (2015-2018) :

Elle s'est concentrée sur le secteur de la place d'armes et des espaces extérieurs. Trois bâtiments contemporains ont ainsi été construits à l'ouest de celle-ci, accueillant des fonctions pédagogiques et administratives. Sur la place elle-même, une tour signal identifiable par son rouge vif, regroupe des espaces dédiés à la vie étudiante et constitue un repère visuel du site (photo 16).

D'une superficie de 3000m², la place d'armes constitue le centre névralgique du projet, articulant bâtiments anciens et constructions neuves³⁷⁷. Conçue comme un forum pour les étudiants, elle est également un espace public de rencontre et d'échanges pour les habitants d'Amiens. Son revêtement de sol écologique, constitué de modules de terre cuite extrudés appelés « diabolos » et reliés par un joint végétal, répond à des exigences à la fois esthétiques,

³⁷⁴ AIA Ingénierie, *op.cit.*,

³⁷⁵ Ministère de la Culture de France, *op.cit.*,

³⁷⁶ Université de Picardie Jules Verne, « La citadelle d'Amiens : un site universitaire chargé d'histoire », <https://www.u-picardie.fr/phileas/exposition/la-citadelle-damiens-un-site-universitaire-charge-dhistoire/>, consulté le 11 septembre 2024.

³⁷⁷ AIA Ingénierie, *op.cit.*,

fonctionnelles et écologiques ³⁷⁸(photo 16). Ce même traitement de sol est appliqué à la toiture de l'ancien casernement, accessible librement au public.



Photo 16 : Vues sur la place d'armes et la tour signal. Source : Archello ³⁷⁹

A l'intérieur de l'enceinte fortifiée, un parc paysager formé par les bastions et les courtines est situé en partie haute des remparts, offrant des espaces verts de détente aux étudiants comme aux riverains ³⁸⁰(photo 17). Il se prolonge également dans les fossés et le long des contrescarpes au pied des murailles. Ce parc est parcouru par une promenade et des cheminements piétons, accessibles via des rampes et trois ascenseurs. Aux abords extérieurs, le projet a inclus la création d'une nouvelle porte au nord, la réhabilitation des accès existants, la construction de passerelles piétonnes ainsi qu'une gestion organisée du stationnement (photo 17).



Photo 17 : Vues sur la citadelle transformée et sur la porte d'Abbeville. Source : Archello, *op.cit.*

³⁷⁸ Ibid.

³⁷⁹ Archello, « Citadelle d'Amiens, campus universitaire », <https://archello.com/fr/project/citadel-university-campus>, consulté le 14 septembre 2024.

³⁸⁰ Ibid.

Cette seconde phase de travaux est destinée à recevoir les unités de formation et de recherche du pôle sciences humaines et sociales (philosophie, sociologie)³⁸¹.

La carte 5 présente le plan de masse actuel du campus universitaire, distinguant les bâtiments conservés de l'ancienne citadelle des nouvelles constructions.



Carte 5: Plan de masse actuel de la citadelle d'Amiens après la phase d'après-friche. Source : AIA Territoires³⁸²

4.2. Analyse ciblée :

Sur la base de l'analyse générale présentée précédemment, il s'agit désormais de procéder à une analyse ciblée du projet (tableau 12), en se référant ainsi sur la grille d'analyse prédéfinie plus haut.

³⁸¹Ministère de la Culture de France, *op.cit.*,

³⁸² AIA Territoires, « MOE Paysagère de la Citadelle d'Amiens (France) ». <https://territoires.aialifedesigners.fr/projet/citadelle-damiens>, consulté le 31 août 2024.

Critères	
P1 : Attractivité et cohésion sociale	• Amélioration de la qualité de vie : -Création de services publics de proximité au sein de l'équipement universitaire tels que la place d'armes, le parc paysager, la bibliothèque et des surfaces commerciales. -Développement des moyens de transport en commun par la mise en place d'un réseau de bus à haut niveau de service (BHNS) permettant de mieux relier le campus aux quartiers limitrophes et périurbains³⁸³. -Amélioration de la qualité de desserte en transports publics à travers le réseau de bus à haut niveau de service (BHNS), offrant de multiples arrêts à proximité immédiate du campus, avec des bus modernes, fréquents et performants. -Amélioration et diversification de l'offre résidentielle par la construction de résidences étudiantes à proximité du site, notamment au niveau du centre-ville. -Amélioration de la sécurité interne du site grâce aux activités universitaires et aux espaces publics créés, favorisant une occupation continue. La sécurité du contexte urbain environnant est maintenue par une fréquentation piétonne importante et par des dispositifs techniques tels que le contrôle d'accès, l'éclairage extérieur, etc. -Les habitants du centre-ville d'Amiens et des quartiers limitrophes attestent de l'amélioration de la qualité de vie apportée par la transformation de la citadelle en campus universitaire (services de proximité, accessibilité, attractivité et dynamisme urbain, valorisation de l'image urbaine).
	• Renforcement des liens sociaux : -Promotion de la cohésion sociale à travers l'amélioration de l'accès à l'enseignement supérieur au sein de la ville d'Amiens, et également par la création d'espaces de sociabilité au niveau du campus tels que la place d'armes et le parc paysager. -Diversité sociale des usagers et visiteurs du campus (étudiants, enseignants, chercheurs, personnel, habitants) renforçant la mixité sociale du site.

³⁸³ Ilex, « Quatre nouvelles lignes de BHNS », <https://www.illex-paysages.com/portfolio/4-nouvelles-lignes-de-bhns>, consulté le 14 septembre 2024.

P2 : Attractivité et dynamisme économique	• Création de la plus-value économique : -Le campus accueille environ 5000 étudiants ³⁸⁴ générant un flux important de population jeune et active, contribuant pleinement à la dynamisation économique du centre-ville et des quartiers limitrophes (location de logements, consommation de biens et de services). -Installation d'une nouvelle population induite par le projet au centre-ville et dans les quartiers limitrophes, renforçant modérément leur attractivité résidentielle. -Retombées économiques directes issues de la consommation locale (étudiants et habitants) et des activités des prestataires sur le site. -Création de postes d'emplois locaux dont des emplois directs (liés à la gestion) et des emplois indirects (liés aux services). -Implantation d'activités commerciales internes sur le campus universitaire et développement de l'offre de commerces et services de proximité dans le centre-ville et les quartiers environnants, notamment Saint-Maurice et Saint-Pierre. -Installation de micro-entreprises et startups à proximité du site reconverti, via des pépinières comme Innova'A et l'incubateur Amiens Cluster. -Valorisation foncière et immobilière dans le centre-ville et les quartiers environnants, notamment Saint-Maurice et Saint-Pierre. -Consolidation et diversification des filières économiques par la recherche et la formation. • Amélioration de l'efficacité économique : -La maîtrise des coûts de réalisation du projet s'avère limitée en raison de dépenses très élevées (réhabilitation d'anciens bâtiments militaires, restauration de monuments historiques, nouvelles constructions, traitement des vestiges archéologiques). -Maîtrise des coûts d'exploitation du campus universitaire grâce à la réhabilitation éco-responsable des bâtiments historiques, à la conception bioclimatique des nouveaux édifices intégrant des matériaux éco-responsables (brique en terre cuite).
P3 : Durabilité environnementale	• Préservation des ressources : -Utilisation optimale du sol par la densification rationnelle du bâti existant de l'ancienne citadelle. -Gestion efficace des eaux pluviales par des aménagements végétalisés perméables et des fossés paysagers sur le site. -Choix constructifs durables, notamment dans les constructions récentes du campus, par l'utilisation de matériaux éco-responsables (brique en terre cuite, acier, plancher collaborant terre cuite-béton dit « voussoirs », revêtement de sol à base de diabolos). -Renforcement de la biodiversité par l'aménagement des espaces verts sur le campus (parc paysager).

³⁸⁴ Université de Picardie Jules Verne, « Campus Citadelle », <https://www.u-picardie.fr/vie-de-campus/campus-poles-lupjv/pole-universitaire-citadelle>, consulté le 15 septembre 2024.

	• Minimiser les impacts environnementaux : -Le projet de reconversion de la citadelle d'Amiens en campus universitaire a permis la dépollution des sols, tout en limitant les émissions atmosphériques liées aux transports et au fonctionnement énergétique des bâtiments. -Réutilisation des bâtiments historiques existants, réduisant fortement la production de déchets lors de la phase de travaux, et adoption d'une approche de valorisation des déchets d'exploitation. -Réduction des nuisances sonores liées au trafic routier (notamment au niveau de l'avenue du Général De Gaulle) par la promotion de modes de transport plus propres et moins bruyants : bus (BHNS) et marche à pied.
P4	• Réutilisation des structures bâties existantes : -Réutilisation des bâtiments militaires historiques et des édifices protégés dans le projet de reconversion de la citadelle d'Amiens au profit de nouveaux usages universitaires contemporains.
P5 : Renforcement de l'identité culturelle locale	• Préservation patrimoniale : -Préservation et valorisation du patrimoine architectural de la citadelle d'Amiens à travers la restauration des structures protégées telles que logis du gouverneur et la réhabilitation respectueuse d'édifices marquants non protégés, tels que le casernement et les écuries. -Maintien de la mémoire historique et militaire du lieu, observable dans la continuité architecturale et la signalétique (photographies, plaques et dispositifs d'informations historiques exposés sur le campus).
	• Développement des activités culturelles locales : -Organisation d'événements culturels locaux sur le campus universitaire, tels que le festival « UPJV en scène », concerts, expositions et ateliers artistiques³⁸⁵. Ces manifestations sont explicitement ouvertes au public et aux habitants locaux. -Contribution du site au tourisme culturel local grâce à une programmation artistique accessible et à des visites guidées, journées du patrimoine, et circuits thématiques, qui attirent habitants locaux et touristes.

³⁸⁵ Université de Picardie Jules Verne, « Campus Citadelle », *op.cit.*,

P6 : Cohérence urbaine	• Continuité et intégration urbaines : -Création de cheminements piétons et passerelles reliant les quartiers, transformant le site reconverti en trait d'union dynamique entre centre-ville et quartiers nord, tout en restaurant la continuité spatiale et en atténuant la fragmentation urbaine à l'échelle de ces quartiers. -Amélioration du paysage urbain par la revalorisation et le renouvellement des façades urbaines de l'ancienne citadelle et par l'aménagement des espaces publics environnants. -Continuité morphologique entre la citadelle reconvertie et le tissu environnant, assurée par la préservation des caractéristiques architecturales du bâti historique (hauteur, gabarit, alignement, matériaux) et par le respect de ces mêmes paramètres dans les nouvelles constructions contemporaines. Cela renforce l'intégration urbaine de la friche militaire. -Aménagement de connexions physiques reliant le site reconverti à son contexte urbain, celui du centre-ville et des quartiers nord : liaisons internes (place d'armes et parc paysager) et liaisons externes (ouverture des anciennes portes, cheminements piétons et passerelles). -Compatibilité fonctionnelle entre la citadelle reconvertie en campus universitaire et les usages urbains adjacents (centre historique d'Amiens, pôles universitaires existants, quartiers résidentiels du nord abritant logements, services et commerces). Certaines nuisances sont identifiées (flux de personnes, circulation automobile, stationnement), mais demeurent maîtrisables. -Mixité fonctionnelle forte entre fonctions universitaires (formation, recherche, administration, vie sociale) et fonctions culturelles, touristiques, commerciales, de loisirs et de détente ouvertes à tous. -Amélioration des liaisons au réseau de transports en commun via les lignes de bus (BHNS) connectant la citadelle reconvertie aux quartiers limitrophes, et les arrêts de bus installés à proximité.
P7 : Gouvernance stratégique et participative	• Coordination et implication des acteurs locaux : -Coordination efficace entre acteurs publics et privés : l'Etat (via plusieurs ministères successifs), la ville d'Amiens (via ses deux maîtres d'ouvrage), les maîtres d'œuvre, l'université de Picardie Jules Verne (UPJV) et d'autres acteurs territoriaux publics. Cette collaboration a permis d'obtenir des cofinancements publics importants et de mettre en place des outils de suivi adaptés. -Le projet s'est distingué par une concertation publique officielle mobilisant largement la société civile (habitants, associations, acteurs locaux). -L'appropriation sociale, par l'engagement actif et continu des acteurs locaux dans la gestion de la citadelle reconvertie, reste modérée : les animations culturelles sont organisées majoritairement par des acteurs universitaires qui font parfois appel aux habitants et associations locales.

Tableau 12: Analyse ciblée du projet de reconversion de la citadelle d'Amiens en campus universitaire. Source : Auteur

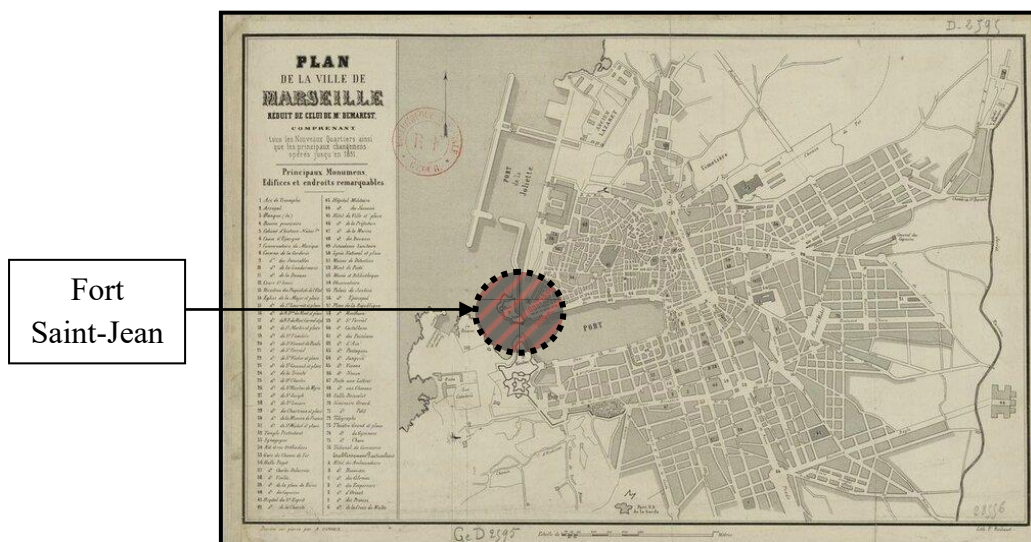
5. Projet de reconversion du fort Saint-Jean à Marseille en pôle culturel et touristique :

Le projet de reconversion du fort Saint-Jean en pôle culturel et touristique à Marseille représente une transformation réussie de friche militaire en équipement public structurant, contribuant pleinement au processus de régénération urbaine du quartier du vieux port. Ces deux principales caractéristiques justifient le choix de ce projet récent comme troisième cas d'exemple.

5.1. Analyse générale :

- *Phase d'avant-friche :*

Le fort Saint-Jean de Marseille trouve son origine à la fin du XII^e siècle, lorsqu'il fut établi sur la rive nord du Vieux-Port en tant que commanderie des Hospitaliers de Saint-Jean de Jérusalem³⁸⁶. Toutefois, la construction du fort dans sa forme militaire actuelle ne débuta qu'en 1668, sur ordre de Louis XIV, qui voulait affirmer son autorité royale et contrôler l'entrée du Vieux-Port à la suite de la révolte de la ville de Marseille contre son pouvoir³⁸⁷ (carte 6).



Carte 6: Emplacement stratégique du fort Saint-Jean sur la rive nord du Vieux-Port de la ville de Marseille (1860). Source :Gallica³⁸⁸

³⁸⁶ Françoise Paone, « Marseille (Bouches-du-Rhône). Fort Saint-Jean, Mucem », *Archéologie médiévale* 38 (2008) :283-284, <https://doi.org/10.4000/archeomed.21614>

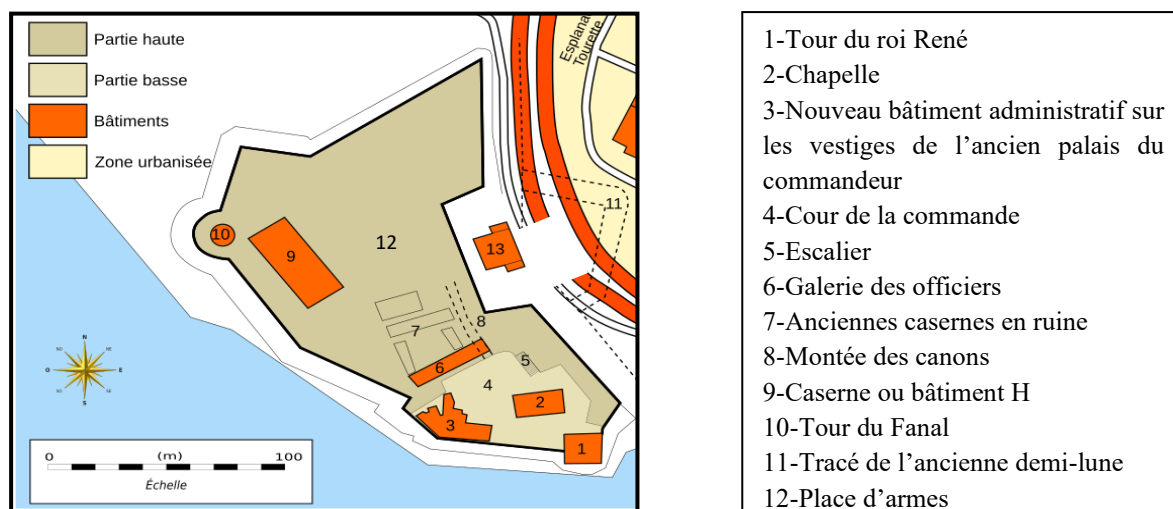
³⁸⁷ Ibid.

³⁸⁸ Bibliothèque nationale de France-Gallica, « Plan topographique et hydrographique du port, de la ville et des environs de Marseille », <http://gallica.bnf.fr/ark:/12148/btv1b53099821d>, consulté le 26 septembre 2025.

Construit au XVII^e siècle pour des raisons militaires de défense et de contrôle du port et de la ville de Marseille, le fort Saint-Jean a entraîné des transformations urbaines majeures dans les quartiers portuaires environnants : démolition partielle du quartier du Panier et isolement du site par la création d'un large fossé³⁸⁹. Ce site militaire est également associé à de nombreux événements historiques importants, dont son occupation par les forces allemandes en 1942 pendant la Seconde Guerre mondiale³⁹⁰.

S'étendant sur une superficie d'environ 1,5 hectare, le fort Saint-Jean adopte le modèle de la fortification bastionnée du XVII^e siècle. Côté terre, il présente un front bastionné avec une courtine et une porte centrale encadrée de deux demi-bastions, tandis que du côté mer, son enceinte épouse la courbe du rivage³⁹¹. L'ingénieur militaire Vauban fit ensuite creuser un large fossé inondable afin d'isoler le fort de la ville, qui fut comblé au XX^e siècle (carte 7).

Construit en pierre calcaire, le fort se compose de deux parties distinctes : au sud, la partie basse intègre la tour carrée du roi René, datant du XV^e siècle, ainsi que l'ancienne commanderie des Hospitaliers, comprenant une chapelle, un hôpital et le palais du commandeur ; au nord, la partie haute, aménagée au XVII^e siècle, comprend les casernements et la tour du Fanal, une tour de guet édifiée en 1644³⁹² (carte 7, photo 18).



Carte 7: Plan de masse du fort Saint-Jean avant sa transformation. Source : INRAP³⁹³

³⁸⁹ Office de tourisme, des loisirs et des congrès de Marseille, « Le Fort Saint-Jean », <https://www.marseille-tourisme.com/decouvrez-marseille/culture-et-patrimoine/sites-et-monuments/fort-saint-jean/>, consulté le 27 septembre 2025.

³⁹⁰ Ibid.

³⁹¹ Provence 7, « Fort Saint-Jean de Marseille », <https://www.provence7.com/portails/tourisme/musees-de-provence/fort-saint-jean-13>, consulté le 28 septembre 2025.

³⁹² Ibid.

³⁹³ Institut national de recherches archéologiques préventives (INRAP), « Fort Saint-Jean, commanderie des Hospitaliers », <https://www.inrap.fr/fort-s-jean-commanderie-des-hospitaliers-4610>, consulté le 11 septembre 2025.

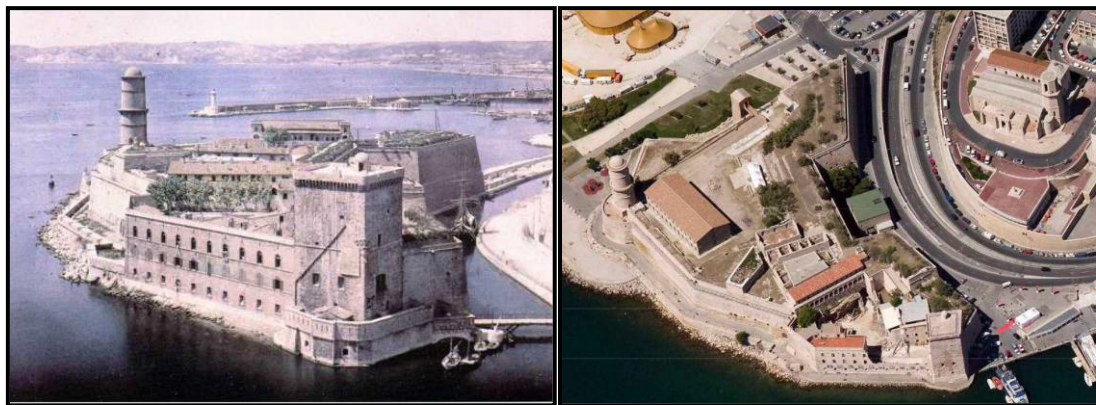


Photo 18 : Vues sur le fort Saint-Jean avant sa transformation (1908&2010). Source : INRAP, *op.cit.*

La diminution de l'intérêt stratégique du fort Saint-Jean a débuté pendant la Révolution française, durant laquelle il a été transformé en prison d'Etat. Elle s'est accentuée vers la fin du XIX^e siècle avec l'évolution du port de Marseille et le développement du front urbain³⁹⁴. L'inutilité défensive du fort a été davantage confirmée pendant la Seconde Guerre Mondiale, lorsque de nombreux bâtiments ont été endommagés à la suite d'une explosion accidentelle en 1944³⁹⁵. Ces différents facteurs ont largement contribué au déclin de l'activité militaire sur le site.

- *Phase de veille :*

En 1960, le fort Saint-Jean est officiellement cédé au ministère des affaires culturelles, permettant son classement comme monument historique en 1964³⁹⁶. Il demeure ainsi, de 1960 jusqu'à 1967, une véritable friche urbaine et patrimoniale avant qu'il ne suscite l'intérêt des pouvoirs publics pour une reconversion administrative.

- *Phase d'après-friche :*

L'installation au fort Saint-Jean du service des Antiquités sous-marines constitue la phase initiale d'après-friche. Un nouveau bâtiment administratif est construit entre 1967 et 1971 dans la partie basse du site, sur les vestiges de l'ancien palais du commandeur³⁹⁷. Par ailleurs, des travaux de restauration sont réalisés de 1975 à 2000 afin d'assurer la sauvegarde et la conservation historique de ce fort désaffecté³⁹⁸. Ce service devient plus tard le Département

³⁹⁴ Office de tourisme, des loisirs et des congrès de Marseille, *op.cit.*,

³⁹⁵ Ibid.

³⁹⁶ Provence 7, *op.cit.*,

³⁹⁷ Nadège Marneffe-Fontanella, *Le musée des civilisations de l'Europe et de la méditerranée (MuCEM) à Marseille, Fabrique d'images pour un nouvel espace public à vocation méditerranéenne*, thèse de doctorat en architecture, Université Paris-Est, France, 2013, 178.

³⁹⁸ Office de tourisme, des loisirs et des congrès de Marseille, *op.cit.*,

des Recherches Archéologiques Subaquatiques et Sous-Marines (DRASSM), occupant une partie des bâtiments jusqu'en 2009.

La réhabilitation du fort Saint-Jean en pôle culturel et touristique, initiée en 2002, s'inscrit dans un processus global de régénération urbaine du centre-ville historique et du Vieux-Port de Marseille, via le projet Euroméditerranée lancé en 1995³⁹⁹. Par ailleurs, ce projet de reconquête d'une importante friche militaire a bénéficié d'une accélération et d'une mise en lumière particulière grâce à la préparation des festivités de l'événement « Marseille Capitale de la culture Européenne » en 2013.

Le fort Saint-Jean désaffecté se distingue par différentes qualités urbaines et architecturales favorisant sa reconversion culturelle. Il bénéficie notamment d'un emplacement stratégique à l'entrée du Vieux-Port, d'une topographie particulière en promontoire lui conférant une grande visibilité et un intérêt touristique important. Le fort dispose également d'une superficie conséquente et d'un patrimoine historique et architectural remarquable.

Le projet de reconversion du fort Saint-Jean en pôle culturel et touristique s'est caractérisé par la mobilisation et la collaboration de différents acteurs : le ministère de la culture représenté par l'Opérateur du Patrimoine et des Projets Immobiliers de la Culture (OPPIC), la ville de Marseille, les maîtres d'œuvre dont Roland Carta, Rudy Ricciotti et l'agence paysagiste APS, le MuCEM (Musée des Civilisations de l'Europe et de la Méditerranée), les entreprises de construction, ainsi que d'autres partenaires publics territoriaux engagés dans le financement du projet⁴⁰⁰. Chacun d'eux a contribué, dans son domaine de compétence, aux différentes étapes du projet, depuis l'étude de faisabilité jusqu'à la réalisation concrète.

Pour le fort Saint-Jean, l'enjeu principal de sa requalification était son désenclavement et son ouverture sur la ville de Marseille, tout en renforçant son attractivité culturelle et touristique. Dans cette optique, le Musée des Civilisations de l'Europe et de la Méditerranée (MuCEM), nouvel équipement culturel structurant pour Marseille, a choisi le fort Saint-Jean afin d'y accueillir des expositions culturelles. A ce site s'ajoutent le bâtiment principal du musée, construit sur l'ancien môle portuaire J4, ainsi que le centre de conservation et de ressources implanté dans le quartier de la Belle de Mai⁴⁰¹. Ces trois installations constituent ensemble un

³⁹⁹Brigitte Bertoncello, « Le projet Euroméditerranée ou de nouvelles perspectives pour Marseille », dans *La Méditerranée autour de ses îles : actes du 128^e Congrès national des sociétés historiques et scientifiques, "Relations, échanges et coopération en Méditerranée"* (Paris : Éditions du CTHS, 2008), 161-169.

⁴⁰⁰ Arezki El Hadj Mimoune, *La contribution du patrimoine au développement local ; Enjeux et limites de sa mesure à travers la revalorisation des édifices à valeurs patrimoniales de la Médina de Tlemcen*, thèse de doctorat en architecture, Université Abou Bekr Belkaid, Tlemcen, 2021, 90.

⁴⁰¹ Nadège Marneffe-Fontanella, *op.cit.*, 178.

complexe muséal réparti sur des sites complémentaires. Le projet de reconversion du fort Saint-Jean s'est basé sur une approche de conservation et de mise en valeur patrimoniale, ponctuée par l'intégration d'aménagements paysagers contemporains. Précédée par des phases d'études et de diagnostics menées entre 2007-2010, sa mise en œuvre s'est ensuite déroulée selon les phases suivantes :

-Première phase :

Elle s'est concentrée sur la restauration des courtines et remparts, et de la tour du roi René, reconvertie en espaces polyvalents pour colloques et réunions ⁴⁰²(photo 19).



Photo 19 : Vues sur les remparts et la tour du roi René. Source : Office de tourisme, des loisirs et des congrès de Marseille⁴⁰³

-Deuxième phase :

Elle s'est distinguée par la réhabilitation des différents édifices historiques du fort afin d'abriter plusieurs espaces d'expositions culturelles totalisant environ 1100 m²⁴⁰⁴. A cet effet, la chapelle, la galerie des officiers, les casernements ainsi que la tour du Fanal ont été aménagés pour recevoir des expositions temporaires (photo 20).



Photo 20 : Vues sur la chapelle et la galerie des officiers. Source : Office de tourisme, des loisirs et des congrès de Marseille, *op.cit*

⁴⁰² Arezki El Hadj Mimoune, *op.cit.*, 93.

⁴⁰³ Office de tourisme, des loisirs et des congrès de Marseille, « Tour carrée du Roy René », <https://www.marseille-tourisme.com/decouvrez-marseille/culture-et-patrimoine/tour-carree-du-roy-rene-marseille-2eme-fr-2792384>, consulté le 2 octobre 2025.

⁴⁰⁴ Ibid.

L'ancien bâtiment du DRAASM a été réhabilité pour l'institut méditerranéen des métiers du patrimoine, tandis que le bâtiment H, datant de 1908 et renommé Georges-Henri Rivière (GHR), a été rénové pour expositions temporaires, librairie et café ⁴⁰⁵(photo 21).



Photo 21 : Vues sur le bâtiment du DRASSM, le bâtiment Georges-Henri Rivière et la tour du Fanal. Source : Planète Marseille, *op.cit*

-Troisième phase :

Cette phase, portant sur les espaces extérieurs et abords du fort, a consisté en l'aménagement du « jardin des migrations », un ensemble de jardins culturels et paysagers d'une superficie d'environ 12000 m²⁴⁰⁶. Il est ouvert au grand public et occupe différents niveaux du fort, depuis la place d'armes jusqu'aux jardins de la colline, en passant par le chemin de ronde. L'aménagement valorise la biodiversité méditerranéenne via un parcours sensoriel et didactique traversant des jardins secs comprenant massifs d'espèces méditerranéennes, vergers ethnobotaniques, terrasses et espaces de détente ⁴⁰⁷(photo 22).



Photo 22 : Vues sur le jardin des migrations. Source : Fédération Française du Paysage ⁴⁰⁸

⁴⁰⁵ Planète Marseille, « Bâtiment H ou Georges Henri Rivière et La Place d'Armes », <https://tourisme-marseille.com/fiche/batiment-h-ou-georges-henri-riviere-fort-saint-jean-13002-marseille>, consulté le 2 octobre 2025.

⁴⁰⁶ Agence APS, « Marseille, Le jardin des migrations sur le Fort Saint-Jean », <https://www.agenceaps.com/realisations-aps/creation-jardin-fort-saint-jean-marseille/>, consulté le 5 octobre 2025.

⁴⁰⁷ Ibid.

⁴⁰⁸ Fédération Française du Paysage (FFP), « Aménagement des espaces extérieurs et création du Jardin des Migrations du Fort Saint-Jean », <https://f-f-p.org/projet/amenagement-des-espaces-externes-et-creation-du-jardin-des-migrations-du-fort-saint-jean>, consulté le 5 octobre 2025.

Par ailleurs, différents espaces extérieurs ont été réaménagés au niveau du fort tels que la cour de la commande dans la partie basse, ainsi que la place du dépôt, la place d'armes et des gradins dans la partie haute, qui sont polyvalents dans leurs usages. Les abords du fort, qu'ils soient du côté de la mer ou le long du littoral, ont également été réhabilités comme espaces publics pour la détente et la promenade.

-Quatrième phase :

Cette dernière phase s'est distinguée par la création de liaisons physiques, d'une part entre le fort Saint-Jean réhabilité et le bâtiment principal du MuCEM situé à proximité, et d'autre part entre le fort et la ville historique. Le fort est ainsi relié au musée contemporain conçu par l'architecte Rudy Ricciotti par une passerelle piétonne en béton fibré ultra-performant de 115m de long⁴⁰⁹. Une seconde passerelle, construite selon la même technique d'une longueur d'environ 70m, relie la porte royale du fort au quartier du Panier via l'esplanade Saint Laurent⁴¹⁰. Ensemble, ces deux ouvrages assurent la continuité du parcours urbain et touristique reliant la ville historique aux deux sites du MuCEM (photo 23).

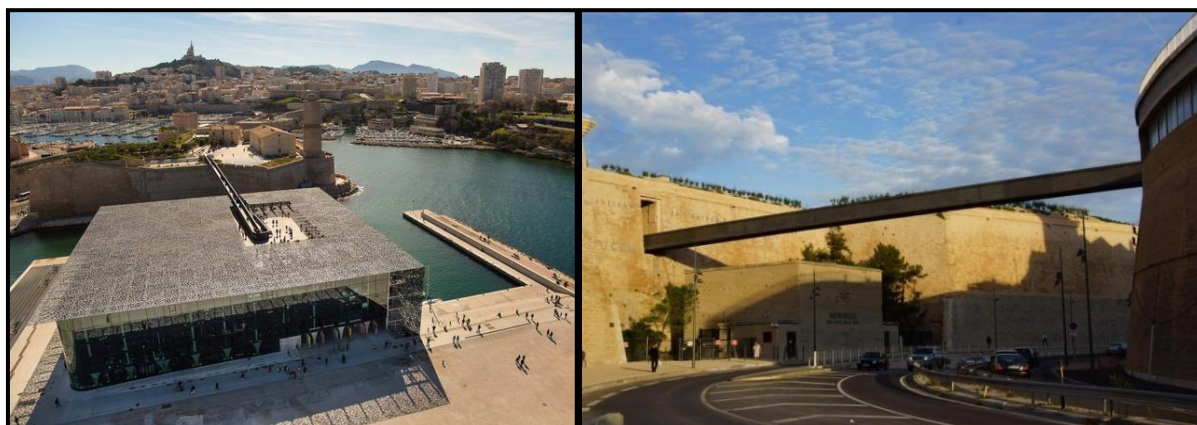
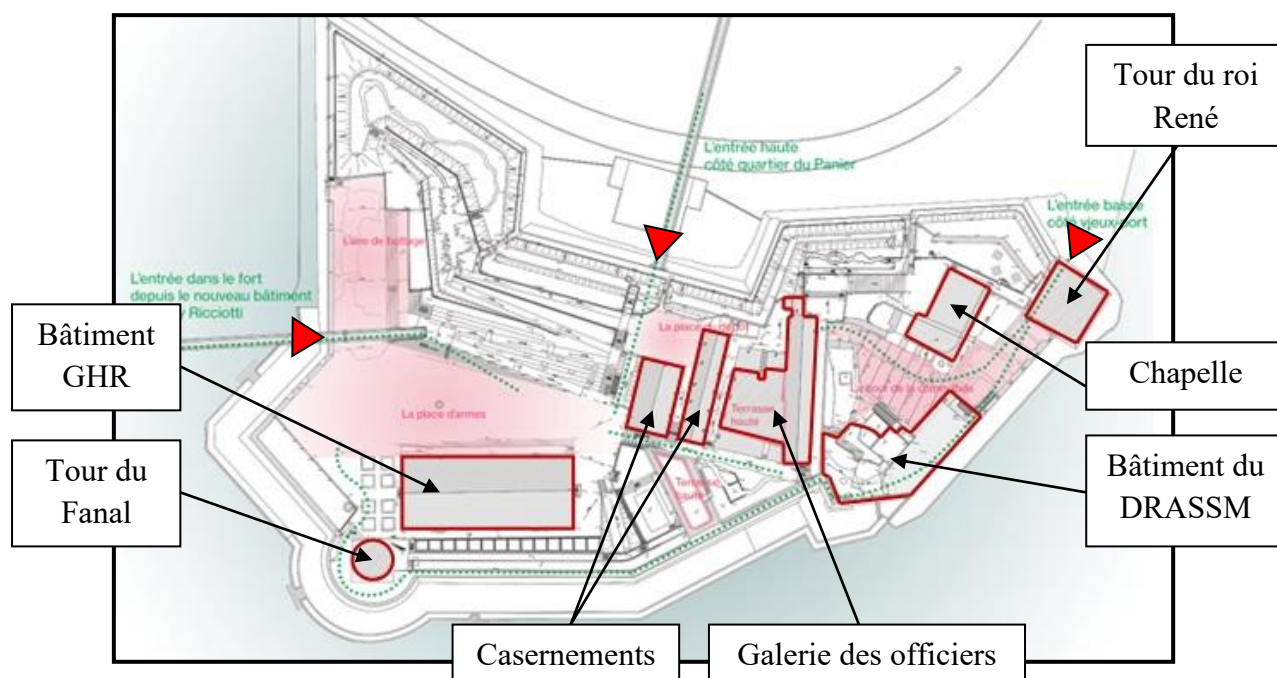


Photo 23 : Vues des passerelles reliant le fort Saint-Jean au MuCEM et à la ville historique. Source : MuCEM, *op.cit*

La carte 8 présente le plan de masse actuel du MuCEM installé sur le fort Saint-Jean, distinguant les bâtiments conservés du site. La carte 9 montre par ailleurs l'aménagement des espaces extérieurs.

⁴⁰⁹ MuCEM, « Fort Saint-Jean », <https://mucem.org/infos-pratiques/fort-saint-jean>, consulté le 6 octobre 2025.

⁴¹⁰ Ibid.



Carte 8: Plan de masse actuel du fort Saint-Jean après la phase d'après-friche. Source : Corinne Chiche et Vanessa Hen⁴¹¹



Carte 9: Plan de masse actuel du fort Saint-Jean réhabilité montrant l'aménagement des espaces extérieurs. Source : Biennale internationale du Paysage de Barcelone⁴¹²

⁴¹¹Corinne Chiche et Vanessa Hen, *Plan B-2019*, rapport organisationnel MuCEM/Fort Saint-Jean, 25 janvier 2019, https://www.marseille.archi.fr/wp-content/uploads/2019/02/Plan-B_2019.pdf, consulté le 7 octobre 2025.

5.2. Analyse ciblée :

Sur la base de l'analyse générale présentée précédemment, il s'agit désormais de procéder à une analyse ciblée du projet (tableau 13), en se référant ainsi sur la grille d'analyse prédéfinie plus haut.

Critères	
P1 : Attractivité et cohésion sociale	• Amélioration de la qualité de vie : -Création de services publics de proximité au sein de l'équipement culturel et touristique : places, jardin des migrations, terrasses et cafés. -Développement des moyens de transport en commun par des extensions de tramway et renforcement des lignes de bus, permettant de relier le fort Saint-Jean au centre-ville et aux quartiers limitrophes⁴¹³. -Amélioration de la qualité de desserte en transport publics via le tramway et les bus, offrant de multiples arrêts à proximité du fort avec des véhicules modernes, fréquents et performants. -Amélioration et diversification de l'offre résidentielle dans le contexte urbain proche (maisons d'hôtes, résidences touristiques), dynamisée par l'attractivité du projet. -Amélioration de la sécurité interne du site grâce aux activités culturelles et aux espaces publics créés, favorisant une occupation continue. La sécurité du contexte urbain environnant est maintenue par une fréquentation piétonne importante et par des dispositifs techniques tels que la vidéosurveillance, le contrôle d'accès et l'éclairage extérieur, etc. -Les habitants du centre-ville de Marseille et des quartiers limitrophes attestent de l'amélioration de la qualité de vie apportée par la transformation du fort Saint-Jean en pôle culturel et touristique (services de proximité, accessibilité, attractivité et dynamisme urbain, valorisation de l'image urbaine).
	• Renforcement des liens sociaux : -Promotion de la cohésion sociale à travers l'amélioration de l'accès à la culture et au tourisme culturel au sein de la ville de Marseille, et également par la création d'espaces de sociabilité ouverts au public tels que le jardin des migrations et les différentes places. -Diversité sociale des usagers et visiteurs du fort reconverti (touristes, habitants, personnel, professionnels de formation) renforçant la mixité sociale du site.

⁴¹² Biennale internationale du Paysage de Barcelone, « Jardin des migrations au fort Saint-Jean à Marseille », <https://landscape.coac.net/zh-hans/node/1658>, consulté le 6 octobre 2025.

⁴¹³ Métropole Aix-Marseille-Provence, « 16 projets de mobilité pour transformer la métropole », <https://ampmetropole.fr/grands-projets/16-projets-de-mobilite-bien-engages-pour-transformer-marseille>, consulté le 6 octobre 2025

P2 : Attractivité et dynamisme économique	• Création de la plus-value économique : -Le MuCEM, incluant le fort Saint-Jean réhabilité, affiche une fréquentation annuelle moyenne de 1,2 à 1,3 millions de visiteurs⁴¹⁴, confirmant son attractivité culturelle et touristique. Ce flux important dynamise l'économie du centre-ville et des quartiers limitrophes (hébergement, consommation de biens et de services). -Amélioration modérée de l'attractivité résidentielle par l'installation d'une nouvelle population au centre-ville et ses abords immédiats, favorisée par le MuCEM. -Retombées économiques directes sur le site via billetterie, commerces (boutique/librairie) et restauration (café/restaurant). -Création de postes d'emplois locaux dont 180 emplois directs (liés à la gestion) et 636 emplois indirects (liés aux services)⁴¹⁵. -Implantation d'activités commerciales internes sur le fort reconverti et développement de l'offre de commerces et services de proximité dans le centre-ville et les quartiers environnants. -Installation de micro-entreprises locales à proximité du fort reconverti, liées notamment aux services touristiques. -Valorisation foncière et immobilière dans le centre-ville et les quartiers environnants. -Consolidation et diversification des filières économiques par la culture et le tourisme culturel. • Amélioration de l'efficacité économique : -La maîtrise des coûts de réalisation du projet s'avère limitée en raison de dépenses très élevées (restauration et réhabilitation de monuments historiques, traitement des vestiges archéologiques, aménagements paysagers). -Maîtrise des coûts d'exploitation du pôle culturel et touristique grâce à la réhabilitation éco-responsable des bâtiments historiques (isolation biosourcée, matériaux durables).
P3 : Durabilité environnementale	• Préservation des ressources : -L'utilisation du sol reste inchangée, aucune densification du bâti n'ayant été réalisée lors de la reconversion du fort Saint-Jean pour le MuCEM. -Gestion efficace des eaux pluviales grâce au jardin méditerranéen et aux espaces végétalisés constituant des surfaces perméables. -Choix constructifs durables par l'utilisation de matériaux éco-responsables compatibles avec les structures historiques (pierre, bois) et de béton dépolluant pour

⁴¹⁴ Maritima-Médias, « Marseille-culture », <https://maritima.fr/actualites/culture/marseille/6972/le-mucem-seduit-toujours-autant-200-000-visiteurs-pour-les-expos-temporaires-en-quelques-semaines>, consulté le 7 octobre 2025.

⁴¹⁵ CCI Marseille-Provence, « MuCEM : image et retombées économiques », 5 juillet 2016, https://www.cciamp.com/sites/g/files/mwbcuj1081/files/2020-11/impact_mucem_doc_final_05_07_2016.pdf, consulté le 7 octobre 2025.

	le revêtement des espaces extérieures. Le béton fibré ultra-performant (BFUP) utilisé pour les deux passerelles de liaison du fort reconverti constitue également un matériau innovant et durable. -Renforcement de la biodiversité par l'aménagement des jardins méditerranéens et des divers espaces verts sur le site.
	• Minimiser les impacts environnementaux : -Le projet de reconversion du fort Saint-Jean en pôle culturel et touristique a permis la dépollution des sols, tout en limitant les émissions atmosphériques liées aux transports et au fonctionnement énergétique des bâtiments. Le béton dépolluant utilisé pour le revêtement des espaces extérieurs s'inscrit également dans cette démarche⁴¹⁶. -Réutilisation des bâtiments historiques existants, réduisant fortement la production de déchets lors de la phase de travaux, et adoption d'une approche de valorisation des déchets d'exploitation. -Réduction des nuisances sonores liées au trafic routier par la promotion de modes de transport plus propres et moins bruyants : bus (BHNS), tramway et marche à pied.
P4	• Réutilisation des structures bâties existantes : -Réutilisation des édifices protégés, des bâtiments militaires historiques et du bâtiment du DRASSM dans le projet de reconversion du fort Saint-Jean au profit de nouveaux usages muséaux et culturels.
P5 : Renforcement de l'identité culturelle locale	• Préservation patrimoniale : -Préservation et valorisation du patrimoine architectural du fort Saint-Jean à travers la restauration des monuments historiques protégés tels que la chapelle, la galerie des officiers, les deux tours, et la réhabilitation respectueuse d'édifices marquants non protégés, tels que les différents casernements. -Maintien de la mémoire historique et militaire du lieu, observable dans la continuité architecturale et la signalétique (photographies, panneaux d'informations historiques, dispositifs interactifs et multimédias installés au MuCEM).

⁴¹⁶ MARSACTU, « Contre la pollution, à Marseille on a la dalle », <https://marsactu.fr/contre-la-pollution-a-marseille-on-a-la-dalle>, consulté le 9 octobre 2025.

	• Développement des activités culturelles locales : -Organisation d'événements culturels locaux au fort Saint-Jean reconverti/ MuCEM, tels que expositions temporaires, festivals et spectacles (« Oh, les beaux-jours ! ») et activités artistiques⁴¹⁷. Ces manifestations sont explicitement ouvertes au public et aux habitants locaux. -Contribution majeure du site au tourisme culturel local grâce à une programmation artistique riche et accessible, à des visites guidées, journées européennes du patrimoine, circuits thématiques et panoramas exceptionnels, attirant habitants locaux et touristes.
P6 : Cohérence urbaine	• Continuité et intégration urbaines : -La création de deux passerelles piétonnes a constitué un véritable trait d'union dynamique entre le quartier du Panier et le nouveau quartier du J4, qui abrite le bâtiment contemporain du MuCEM. Cette transformation a renforcé la continuité spatiale et contribué à réduire la fragmentation urbaine entre le centre-ville historique et le Vieux-Port. -Amélioration du paysage urbain par la réhabilitation des façades urbaines de l'ancien fort et la revalorisation des espaces publics environnants. -Continuité morphologique entre le fort reconverti et le tissu environnant, assurée par la préservation des caractéristiques architecturales du bâti historique (hauteur, gabarit, alignement, matériaux). Cela renforce l'intégration urbaine de la friche militaire. -Aménagement de connexions physiques reliant le site reconverti à son contexte urbain, celui du centre-ville et des quartiers limitrophes : liaisons internes (places et jardins méditerranéens) et liaisons externes (ouverture des anciennes portes, deux passerelles). -Compatibilité fonctionnelle entre le fort reconverti en pôle culturel et touristique et les usages urbains adjacents (quartier du J4, Vieux-Port, centre historique de Marseille avec logements, services et commerces). Les flux piétons sont canalisés par les passerelles dédiées et la circulation automobile reste maîtrisée grâce aux parkings aménagés. -Mixité fonctionnelle forte entre expositions, formation, tourisme culturel, loisirs et détente. -Amélioration des liaisons au réseau de transports en commun par les lignes de bus et de tramway connectant le fort reconverti aux quartiers limitrophes.

⁴¹⁷ MuCEM, « Fort Saint-Jean », *op.cit.*,

P7 : Gouvernance stratégique et participative	• Coordination et implication des acteurs locaux : -Coordination efficace entre acteurs publics et privés : l'Etat (ministère de la Culture, maître d'ouvrage principal), l'OPPIC (maître d'ouvrage délégué), la ville de Marseille, les maîtres d'œuvre, le MuCEM et d'autres acteurs territoriaux publics. Cette collaboration a permis d'obtenir des cofinancements publics importants et de mettre en place des outils de suivi adaptés. -Le projet s'est distingué par une concertation publique officielle mobilisant largement la société civile (habitants, associations, acteurs locaux), notamment lors de la phase conceptuelle. -L'appropriation sociale par l'engagement actif et continu des acteurs locaux dans la gestion du fort reconverti repose sur la participation active des habitants aux animations culturelles organisées sur site (festivals, journées européennes du patrimoine, promenades dans les jardins méditerranéens).
---	---

Tableau 13: Analyse ciblée du projet de reconversion du fort Saint-Jean en pôle culturel et touristique. Source : Auteur

6. Synthèse :

L'analyse des trois projets de reconversion de friches militaires retenus repose sur deux types d'analyse : générale et ciblée. Cette dernière a particulièrement permis de dégager les indicateurs liés à chaque principe et objectif de la régénération urbaine préalablement identifiés au deuxième chapitre.

Ensuite, le croisement des analyses ciblées de ces trois projets a permis d'identifier les indicateurs communs aux principes et objectifs précités (tableau 14). Cette synthèse obtenue servira de base à l'élaboration de l'outil d'évaluation au chapitre suivant.

Les acronymes P1, P2 et P3 figurant dans le tableau 14 désignent respectivement les trois projets analysés, à savoir :

P1 : projet de reconversion de la caserne Lapérouse en campus universitaire.

P2 : projet de reconversion de la citadelle d'Amiens en campus universitaire.

P3 : projet de reconversion du fort Saint-Jean en pôle culturel et touristique.

Pour chaque projet analysé, l'indicateur identifié est marqué par un (+) s'il est pris en compte ou un (-) s'il ne l'est pas. Cet indicateur ne sera retenu que s'il figure dans au moins deux des trois projets (P1/P3 ou P2/P3).

	Objectif/Indicateur	P1	P2	P3
P1 : Attractivité et cohésion sociale	Amélioration de la qualité de vie			
	Création de services publics de proximité	+	+	+
	Amélioration de l'offre et de la qualité de desserte en transports en commun	+	+	+
	Amélioration et diversification de l'offre résidentielle	+	+	+
	Renforcement de la sécurité	+	+	+
	Satisfaction sociale	+	+	+
	Renforcement des liens sociaux			
	Création d'espaces de sociabilité	+	+	+
	Diversité sociale des usagers et visiteurs	+	+	+
P2 : Attractivité et dynamisme économique	Création de la plus-value économique			
	Attraction de nouveaux flux d'usagers et visiteurs	+	+	+
	Installation d'une nouvelle population	+	+	+
	Retombées économiques directes	+	+	+
	Création de postes d'emplois	+	+	+
	Création de commerces/services de proximité et de micro-entreprises locales	+	+	+
	Valorisation du marché foncier et immobilier	+	+	+
	Amélioration de l'efficacité économique			
	Maîtrise des coûts de construction	+	+	+
	Maîtrise des coûts d'exploitation	+	+	+
P3	Préservation des ressources			
	Utilisation optimale du sol	+	+	+
	Gestion efficace des eaux pluviales	+	+	+
	Choix constructifs durables	+	+	+
	Renforcement de la biodiversité	+	+	+
	Minimiser les impacts environnementaux			

	Réduction de la pollution	+	+	+
	Diminution des déchets	+	+	+
	Réduction des nuisances sonores	+	+	+
P4	Réutilisation des structures bâties existantes			
	Réutilisation des édifices existants	+	+	+
P5	Préservation patrimoniale			
	Préservation et valorisation du patrimoine bâti	+	+	+
	Maintien de la mémoire historique du site	+	+	+
	Développement des activités culturelles locales			
	Organisation des événements culturels	+	+	+
	Contribution du site reconverti au tourisme culturel local	-	+	+
P6 : Cohérence urbaine	Continuité et intégration urbaine			
	Restauration de la continuité spatiale	+	+	+
	Amélioration de la qualité du paysage urbain	+	+	+
	Continuité morphologique	+	+	+
	Aménagements de connexions physiques	+	+	+
	Comptabilité fonctionnelle	+	+	+
	Mixité fonctionnelle	+	+	+
	Liaisons au réseau de transport en commun	+	+	+
P7	Coordination et implication des acteurs locaux			
	Coordination institutionnelle et outils de suivi	+	+	+
	Participation citoyenne et associative	-	+	+
	Appropriation sociale	+	+	+

Tableau 14: Croisement des analyses ciblées des projets de reconversion de friches militaires étudiés. Source : Auteur

Conclusion :

Ce chapitre a permis d'analyser des exemples de projets de reconversion de friches militaires dans un contexte international, en l'occurrence celui de la France. A cet effet, trois projets ont été sélectionnés : la reconversion de la caserne Lapérouse en campus universitaire, celle de la citadelle d'Amiens en campus universitaire et celle du fort Saint-Jean en pôle culturel et touristique. L'étude de ces projets a été conduite à l'aide d'une grille d'analyse appropriée, structurée en deux volets : une analyse générale et une analyse ciblée. Cette dernière s'appuie sur les principes et objectifs de la régénération urbaine identifiés au deuxième chapitre.

Les analyses ciblées des trois projets ont ensuite été croisées, permettant d'extraire les indicateurs communs au processus de régénération urbaine.

Le chapitre suivant examinera les particularités du centre historique de Tlemcen et se concentrera sur la construction de l'outil d'évaluation de la contribution de la reconversion des friches militaires à la régénération urbaine, adapté à ce contexte et fondé sur les indicateurs identifiés dans le présent chapitre.

Chapitre 4 : Le centre historique de la ville de Tlemcen et la construction de l'outil d'évaluation multicritères

Introduction :

Tlemcen occupe une place notable au sein du réseau global des villes algériennes grâce à son attractivité culturelle et scientifique. Cependant, son centre historique témoigne ces dernières années d'un déclin physique, fonctionnel et social portant préjudice à son rôle de centralité urbaine. Par ailleurs, il a connu des projets de reconversion de friches militaires qui pourraient servir de leviers pour son développement local, notamment en engendrant un processus de régénération urbaine.

Afin de vérifier cette corrélation, ce chapitre aborde les particularités du centre historique de la ville de Tlemcen et procède à la construction de la grille d'évaluation multicritères, en expliquant la méthode adoptée pour sa mise en place. Cette construction s'appuie sur l'analyse de l'état de l'art et des expériences internationales présentées au chapitre précédent. Les indicateurs ainsi identifiés sont ensuite validés au contexte spécifique du centre historique de Tlemcen.

1. Le centre historique de la ville de Tlemcen :

1.1. Critères de choix et délimitation :

Après l'indépendance de 1962, le centre historique intra-muros de Tlemcen abritait encore plusieurs sites militaires hérités de la période française coloniale, mais la ville n'était pas une ville-garnison et ne présentait donc pas un caractère militaire marqué. À l'inverse de centres comme Sidi Bel Abbès, qui étaient structurés autour de la présence militaire, Tlemcen demeurait une ville de médina à vocation principalement civile et culturelle. Par conséquent, il n'existait pas de pression particulière pour maintenir la fonction originelle des sites militaires existants, ce qui a conduit à leur désaffectation progressive. Selon Lotz-Coll, cette spécificité, également observée dans des villes comme Mulhouse dont la vocation dominante était industrielle⁴¹⁸, est à l'origine de la constitution ultérieure des friches militaires au sein du tissu urbain central de Tlemcen. Ce point fera l'objet d'une analyse plus approfondie au chapitre suivant.

Les critères ayant présidé au choix du centre historique de la ville de Tlemcen peuvent ainsi être synthétisés comme suit :

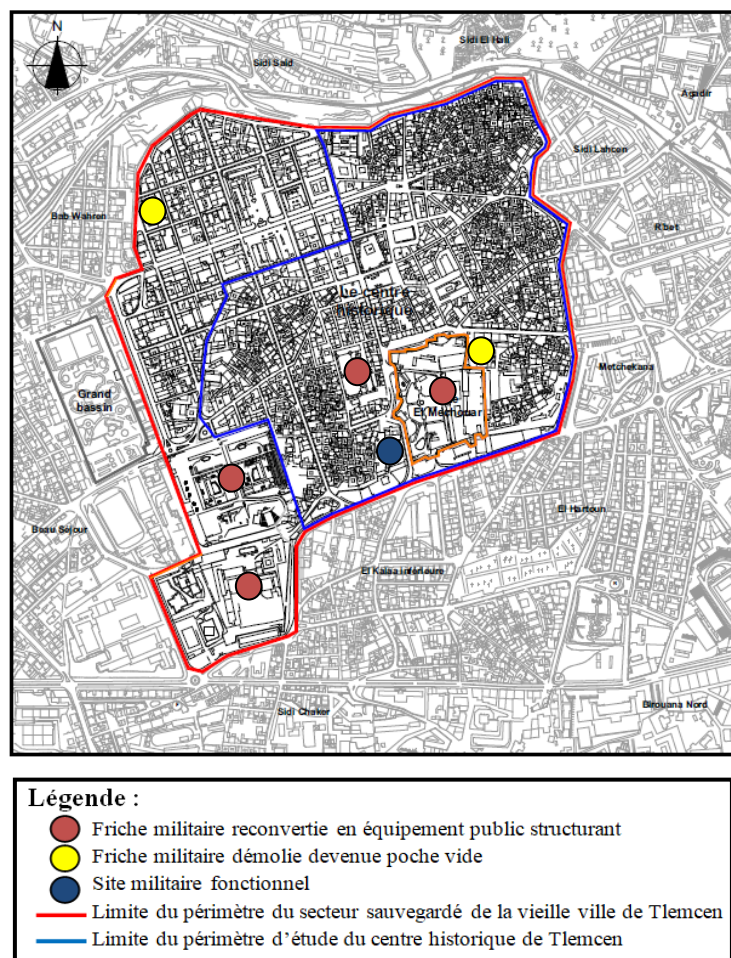
-La présence de friches militaires ayant fait l'objet de projets de reconversion, à l'image de la citadelle El Mechouar, transformée en pôle culturel et touristique, et de la caserne Miloud,

⁴¹⁸Stéphanie Lotz-Coll, *op.cit.*, 1-21.

reconvertie en faculté de médecine, dont les transformations agissent à différentes échelles spatiales (site, quartier, centre historique). Ce contexte offre un cadre pertinent pour analyser concrètement les effets et les impacts de ces interventions sur la régénération urbaine au sein d'un tissu historiquement dense.

-Un tissu urbain central et historique, qui, malgré les grandes reconversions de friches militaires citées ci-dessus, présente une offre urbaine insuffisante par rapport aux conditions de vie contemporaines (habitat, équipements et services de proximité, mobilité et transports en commun). Ce constat en fait un terrain pertinent pour évaluer la contribution effective de ces interventions à une démarche de régénération urbaine.

Pour délimiter le périmètre d'étude du centre historique de Tlemcen, nous nous sommes appuyés sur la définition administrative fixée par les instruments d'urbanisme en vigueur, notamment le PDAU de la commune approuvée en 2021, qui circonscrit le secteur du centre-ville historique. Celui-ci a été par ailleurs resserré à partir de la délimitation établie par le PDAU précédent, en tenant compte du périmètre intra-muros colonial (carte 10).

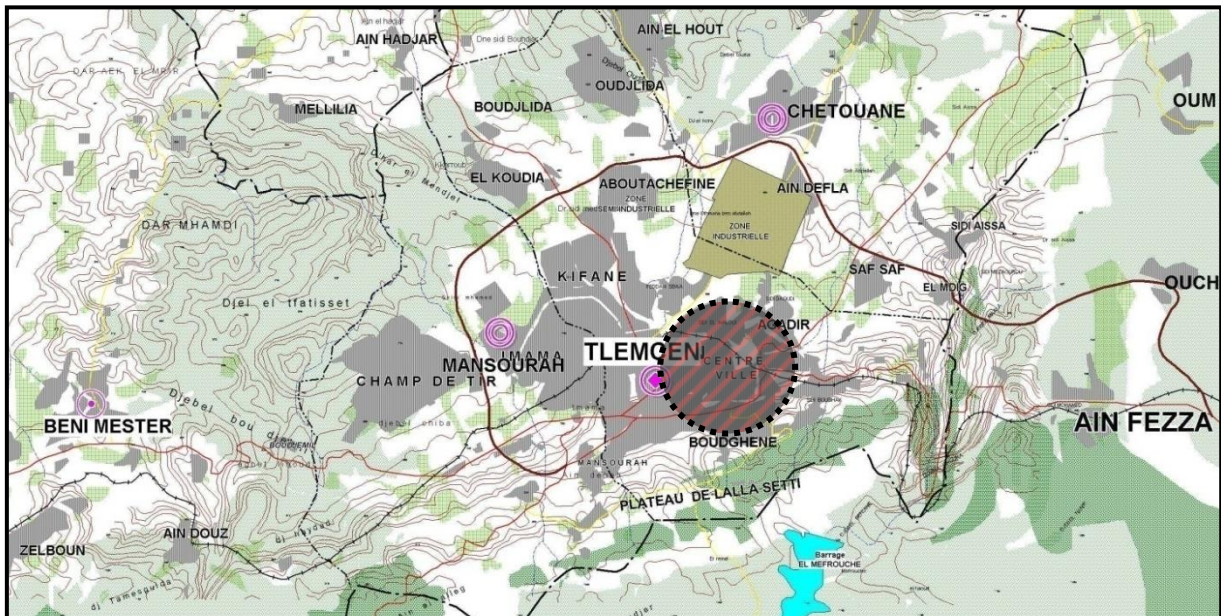


Carte 10: Délimitation du périmètre d'étude et localisation des sites militaires du centre historique de Tlemcen.
Source : Auteur

1.2. Présentation générale :

■ Cadre physique :

La commune de Tlemcen, chef-lieu de la Wilaya du même nom, est située au Nord-Ouest de l'Algérie, à proximité de la frontière marocaine. Elle se trouve à environ 140km de la ville d'Oran et à 40km de la mer Méditerranée. Etablie sur un plateau calcaire à une altitude d'environ 800m, la ville s'implante au pied du djebel Terni et s'adosse au plateau rocheux de Lalla Setti⁴¹⁹. Son centre historique constitue non seulement le cœur névralgique de la commune, mais également celui de l'ensemble de l'espace intercommunal. Sa position géographique stratégique offre des vues panoramiques singulières sur l'ensemble de l'agglomération de Tlemcen (carte 11).



Carte 11: Localisation du centre historique de Tlemcen. Source : ANAT, 2007⁴²⁰

■ Cadre historique :

Aborder le cadre historique de Tlemcen implique de considérer la cité romaine de Pomaria ou encore la ville arabo-musulmane d'Agadir⁴²¹. Néanmoins, cette section se focalise sur l'évolution historique du corpus d'étude retenu, à savoir le centre-ville historique de Tlemcen.

⁴¹⁹ Centre d'étude et de réalisation en urbanisme URBAT, *Révision du PDAU intercommunal des communes de : Tlemcen-Chetouane-Mansourah-Beni-Mester*, rapport final (Tlemcen : Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture et de la Construction de la Wilaya de Tlemcen, 2021), 32.

⁴²⁰ Agence Nationale d'Aménagement du Territoire (ANAT), *Etude de révision du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : le groupement des communes de Tlemcen, Mansourah, Chetouane et Beni-Mester*, rapport final (Tlemcen : Direction de l'Urbanisme et de la Construction de la Wilaya de Tlemcen, 2007), 19.

⁴²¹ Abdelkader Tahar, « Médina de Tlemcen, du temps des Anciens à nos jours », dans *Entre deux rives : Villes en Méditerranée au Moyen Âge et à l'époque moderne*, éd. Gilbert Buti, Elisabeth

Le centre-ville historique actuel de Tlemcen remonte à l'édification, en 1069, d'une nouvelle ville par les Almoravides sur l'emplacement de leur camp établi à l'ouest d'Agadir, qu'ils nommèrent Tagrart⁴²². Cette cité devint alors le siège du gouvernement almoravide⁴²³, marquant le début d'une période caractérisée par l'édification de murailles, le développement de la fonction résidentielle et la construction de bâtiments religieux emblématiques, tels que la grande mosquée de Tlemcen, toujours conservée jusqu'à présent.

Les Almohades, qui prirent le pouvoir de la ville en 1145⁴²⁴, intervinrent principalement sur la consolidation des fortifications et des remparts existants.

La ville de Tagrart fut unifiée avec celle d'Agadir sous la dynastie Abdelwadide (ou Zianide) en 1236⁴²⁵. Elle prit alors le nom de Tlemcen et devint la capitale du royaume Abdelwadide ainsi que celle du Maghreb central. Tlemcen connut durant cette période une prospérité économique, scientifique et politique remarquable, induisant un essor urbanistique et architectural marqué par diverses interventions telles que l'ajout du minaret à la grande mosquée, la madrasa al-Tashfiniya (démolie en 1873), la mosquée Abu al-Haasan, le palais royal d'El Mechouar, Al Qayssaria, ainsi que le renforcement des murailles et d'autres réalisations⁴²⁶. Cette époque fut qualifiée d'âge d'or de la ville, malgré les menaces des Mérinides de Fès, qui assiégèrent Tlemcen à deux reprises : de 1299 à 1306, puis de 1335 à 1337⁴²⁷. Ces derniers laissèrent à la ville, dans sa banlieue, des monuments remarquables tels que le site d'El Mansourah et le complexe de Sidi Boumediene⁴²⁸.

La ville de Tlemcen fut prise par les Turcs en 1554-1555, ce qui entraîna la perte de son éclat et de sa place de capitale au profit d'Alger, la reléguant au rang de centre secondaire rattaché à la province d'Oran⁴²⁹. Sur le plan urbain, les Turcs fondèrent dans la zone sud-ouest le quartier résidentiel de Bab El-Hadid, tandis que la majorité des monuments existants sombrèrent dans un état de déclin et de dégradation.

Malamut, Mohamed Ouerfelli et Paolo Odorico (Aix-en-Provence : Presses universitaires de Provence, 2018), 139-165, <https://books.openedition.org/pup/46285>

⁴²² Abdelkader Tahar, *op.cit.*, 139-165.

⁴²³ William Marçais et Georges Marçais, *Les monuments arabes de Tlemcen* (Paris : éditions Albert Fontemoing, 1903), 14.

⁴²⁴ Ibid, 16.

⁴²⁵ Ibid, 17.

⁴²⁶ Abdelkader Tahar, *op.cit.*, 139-165.

⁴²⁷ Alloua Amara, « Tlemcen et les deux grands sièges mérinides (698-737/1299-1337) », *Annales islamologiques* 55 (2021) : 255-274, <https://doi.org/10.4000/anisl.10053>

⁴²⁸ Ibid.

⁴²⁹ Mahfoud Kaddache, *L'Algérie durant la période ottomane* (Alger : éditions OPU, 1992), 55.

La colonisation française prit le contrôle de Tlemcen en 1842. Ses préoccupations initiales, essentiellement militaires et défensives, induisirent des transformations radicales du tissu urbain (démolitions et restructurations, ouverture de grandes voies, installations de bâtiments militaires, consolidation des anciennes fortifications).

▪ *Cadre urbain :*

Le tissu urbain actuel du centre historique se caractérise par la coexistence de trois entités morphologiques distinctes ⁴³⁰ (carte 12) :

-Tissu urbain médiéval : de structure organique correspondant à ce qui reste de la configuration initiale de la médina, principalement concentré dans la partie basse de la ville.

-Tissu urbain hybride : de structure complexe résultant du chevauchement entre la trame arabo-musulmane originelle et la trame européenne rectiligne, donnant lieu à une forme composite issue des différents percements et opérations d'alignements réalisés.

-Tissu urbain colonial : de structure orthogonale correspondant aux zones ayant fait l'objet de démolitions et de reconfigurations totales au sein du tissu arabo-musulman, notamment le quartier juif, la zone de la Qaysâriya et celle de la caserne du Baylik, ainsi qu'aux espaces urbanisés ultérieurement vers l'ouest et le nord-ouest de la ville.

Le centre historique se caractérise par une accessibilité globalement acceptable, dont la perméabilité peut être appréhendée selon deux niveaux (carte 12) :

-La première correspond à la perméabilité externe, assurée par le boulevard Gaouar Hocine et l'allée des Pins, qui constituent des axes structurants contournant l'ensemble de la zone.

-La seconde relève de la perméabilité interne, assurée par le boulevard du Colonel Lotfi, également axe structurant, menant directement à la place des Martyrs.

Le périmètre d'étude se caractérise par une mixité fonctionnelle marquée, associant l'habitat dont une part importante relève de l'habitat traditionnel, des équipements et services publics, ainsi que des espaces à caractère historique et touristique (carte 12). Le centre-ville présente ainsi un profil dominé par des fonctions résidentielles et tertiaires.

⁴³⁰ Abdelkader Tahar, *op.cit.*, 139-165.

Les friches militaires se trouvant au niveau du centre historique de Tlemcen ont été reconverties avec un espacement temporel assez étendu, les enjeux liés à leur transformation ne peuvent donc figurer au niveau du diagnostic local qui reflète d'autres priorités urbaines plus actuelles. Aussi, les instruments d'urbanisme récents ne mentionnent pas explicitement la mutation des friches militaires, leur reconversion reste donc intrinsèquement liée, en termes d'enjeux et d'objectifs, à la régénération urbaine et au développement local du tissu historique.

1.3.1. Approche analytique : diagnostic urbain local

Afin de prendre en compte de la réalité du terrain, un diagnostic multicritère a été élaboré dans le but de dégager des orientations générales pour le développement local en vue d'une régénération urbaine du centre-ville historique de Tlemcen (tableau 15).

La méthode SWOT⁴³¹, également désignée par l'acronyme FFOM⁴³², a été retenue comme outil d'analyse en raison de sa pertinence dans le cadre de diagnostics urbains multicritères. Elle se distingue par sa capacité à structurer une stratégie adaptée et à éclairer la prise de décision. Cette convenance est corroborée par les travaux de Cin et Egercioglu (2016)⁴³³, Mirzakhani, Turro et Behzadfar (2023)⁴³⁴, ainsi que Hamdi et Chabou-Othman(2025)⁴³⁵, qui mettent en évidence l'efficacité de la méthode SWOT pour l'élaboration de stratégies de renouvellement et de régénération urbains.

La méthode FFOM, appliquée au contexte du centre historique de Tlemcen, vise à évaluer les facteurs internes (forces et faiblesses) et externes (opportunités et menaces) afin d'orienter efficacement les stratégies de régénération urbaine. Les facteurs internes, à la fois positifs et négatifs, correspondent aux attributs intrinsèques du périmètre d'étude, tandis que les facteurs externes relèvent d'un contexte multidimensionnel plus large. Cette analyse adopte une

⁴³¹ SWOT: Acronyme anglais de Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats.

⁴³² FFOM : équivalent français de l'acronyme anglais SWOT qualifiant forces, faiblesses, opportunités et menaces.

⁴³³ Mehmet Melih Cin et Yakup Egercioglu, « A Sustainable Approach to Urban Regeneration Process by SWOT Analysis », *International Journal of Environmental Science* 1 (2016): 34-40, <https://www.ias.org/journals/caijes/a-sustainable-approach-to-urban-regeneration-process-by-swot-analysis>

⁴³⁴ Arman Mirzakhani, Mateu Turro et Mostafa Behzadfar, « Sustainable regeneration strategies for the historical city centers of Iran using Swot and QSPM Models », *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development* 13, n° 4 (2023): 794-813, <https://doi.org/10.1108/JCHMSD-02-2021-0022>

⁴³⁵ Imane Hamidi et Mariam Chabou-Othman, « Stratégies de renouvellement urbain dans le quartier informel auto-construit Bousila : étude SWOT et DELPHI », *Bulletin de la Société Géographique de Liège (BSGLg)* 84 (2025) : 1-13, <https://popups.uliege.be/0770-7576/index.php?id=7515>

approche globale en intégrant l'ensemble des dimensions du système territorial, en l'occurrence les volets social, économique, environnemental, culturel et patrimonial ainsi qu'urbain.

Il est important de souligner que, depuis 2024, année d'élaboration du présent diagnostic, le centre historique a bénéficié de différents projets, notamment ceux engagés dans le cadre du plan permanent de sauvegarde approuvé en 2020, portant sur l'aménagement de la placette de Bab Zir et la restauration des anciennes constructions limitrophes, ainsi que sur la revalorisation des places Emir Abdelkader et Mohammed Khemsiti.

Système social	Forces	Faiblesses
	-Conditions d’habitabilité entre moyennes à bonnes au niveau du tissu colonial. -Offre d’équipements et services publics de moyenne à bonne (diversité, état, adéquation aux besoins, capacité). -Présence d’équipements de proximité notamment ceux à caractère éducatif. -Evolution de l’image de la ville notamment après les interventions effectuées dans le cadre de l’événementiel « Tlemcen : Capitale de la culture islamique 2011 » ⁴³⁶ . -Cohésion sociale favorable grâce aux espaces publics existants favorisant la sociabilité (place 1 ^{er} mai, place Emir Abdelkader et place Mohammed Khemsi, esplanade du Mechouar).	-Conditions d’habitabilité médiocres particulièrement dans le quartier de Bab Zir. -Insuffisance des équipements de proximité (sanitaire, culturel, sportif et de loisir). -Déficit en matière de moyens de transport en commun (bus et taxis) et de qualité de desserte en transports publics (fréquence, régularité, couverture). -Insuffisance de sécurité par endroits spécifiques. -Manque de diversité sociale dû au vieillissement important de la population et à l’exode des jeunes vers les quartiers périphériques ⁴³⁷ . -La population locale est exclue de la prise de décision quant à l’aménagement et la gestion de leur localité.
	Opportunités	Menaces
	-Attraction de la population jeune des quartiers périphériques. -Potentiel de collaborations avec des organisations culturelles en vue d’améliorer les conditions d’habitabilité et la qualité de vie notamment dans la médina.	-Dédensification et fragmentation socio-spatiale au profit de nouvelles centralités périphériques. -Perte de l’attractivité résidentielle et de la vitalité sociale.
	Synthèse	
	A la lumière des potentialités et des déficiences identifiées sur le plan social dans le contexte du centre historique de Tlemcen, il est nécessaire de mettre en œuvre une réelle stratégie de cohérence et de développement local à travers les actions suivantes : -Optimisation de la qualité de vie des habitants à travers le renforcement de la qualité de l’offre en équipements et services publics. -Installation de nouveaux équipements et services de proximité. -Développement de moyens de transport et renforcement de la qualité de desserte en transports publics. -Amélioration du niveau de sécurité. -Renforcement de l’attractivité résidentielle et de la diversité sociale. -Revaloriser l’image de la ville pour ancrer perception sociale positive et pérenne. -Placer la participation citoyenne comme un objectif de tout projet de développement de la localité.	
Système économique	Forces	Faiblesses
	-Concentration des activités du secteur tertiaire via les activités commerciales et de service. -Prédominance et diversité de l’activité commerciale qui se concentre surtout au niveau des rues marchandes de la médina ⁴³⁸ , créant son attractivité commerciale ⁴³⁹ . -Attractivité culturelle et touristique appuyée par la richesse patrimoniale de la ville historique : grande mosquée, pôle culturel de la citadelle d’El Mechouar, divers sites et monuments reconvertis en musées ⁴⁴⁰ .	-Tendance de régression de la population résidente affichant une forte proportion de population vieillissante avec son caractère inactif ⁴⁴¹ . -Taux de chômage non négligeable estimé à près de 16 % ⁴⁴² . -Paupérisation des habitants par la dominance des résidents à faibles revenus notamment dans la zone de la médina ⁴⁴³ . -Dépérissement de l’activité artisanale et développement d’activités commerciales informelles. -Déséquilibre entre la fonction résidentielle et la fonction commerciale induisant la transformation du centre historique en pôle commercial et de service ⁴⁴⁴ . -Manque de diversification des activités tertiaires. -Manque de rationalisation des coûts globaux des projets de requalification urbaine.
	Opportunités	Menaces
	-Attraction de flux de personnes et d’activités provenant des quartiers périphériques. -Développement du tourisme culturel et de l’artisanat local. -Possibilités d’attraction d’investissements publics et privés.	-Risque de concurrence commerciale avec les activités des pôles périphériques. -Essor de nouvelles formes de commerce en particulier le e-commerce.

⁴³⁶ Somia Kherbouche Mahdid, *Promouvoir l’image d’une ville historique pour une mise en tourisme culturel durable, Cas de la ville de Tlemcen*, thèse de doctorat en architecture, Université Aboubakr Belkaid, Tlemcen, 2019, 159-160.

⁴³⁷ Bureau d’études techniques Arcade, *Plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de la vieille ville de Tlemcen*, phase III : rédaction finale du PPSMVSS(Tlemcen :Direction de la Culture de la Wilaya de Tlemcen, 2020), 86.

⁴³⁸ Arcade, *op.cit.*, 81.

⁴³⁹ Abdelkader Tahar, *op.cit.*, 139-165.

⁴⁴⁰ Somia Kherbouche Mahdid et Abdelkader Djedid, « L’événementiel comme attractivité touristique pour les villes historiques, cas de la ville historique de Tlemcen », *Revue Fabriques urbaines* 2, n° 1 (2021) : 54-65, <https://asjp.cerist.dz/en/article/237507>

⁴⁴¹ Arcade, *op.cit.*, 86.

⁴⁴² Wilaya de Tlemcen, entretien avec le chef de service des statistiques urbaines, 26 mars 2024.

⁴⁴³ Arcade, *op.cit.*, 86.

⁴⁴⁴ Ibid, 81.

	Synthèse	
	A la lumière des potentialités et des déficiences identifiées au niveau du centre historique de Tlemcen, il est nécessaire de mettre en œuvre une réelle stratégie de développement économique à travers les actions suivantes : -Développer l’offre d’emplois afin d’attirer la population jeune et de stabiliser les habitants locaux. -Régulation de l’activité commerciale et revitalisation de l’artisanat local. -Diversifier les activités du secteur tertiaire en introduisant de nouvelles filières telles que la technologie, la recherche et l’innovation ou le numérique. -Encourager les investissements publics et privés notamment dans le secteur du tourisme culturel et patrimonial. -Optimiser les coûts globaux des différents projets de requalification urbaine.	
Système environnemental	Forces	Faiblesses
	-Position en hauteur de la localité ce qui lui permet de bénéficier des qualités paysagères et naturelles du site. -Présence d’un patrimoine végétal diversifié tels que les espaces verts historiques, les plantations et les arbres anciens ⁴⁴⁵ . -Absence de sources majeures de pollution.	-Utilisation inappropriée du sol urbain suite à la spéculation foncière en faveur du commerce et aux problèmes de l’héritage. -Insuffisance des réseaux d’assainissement et d’évacuation des eaux pluviales notamment dans la partie de la médina, affectant ainsi la salubrité de la localité. -Pollution atmosphérique modérée due à la circulation automobile, en particulier au niveau des grandes artères. -Déficiency dans la gestion des déchets urbains.
	Opportunités	Menaces
	-Potentialités de développement de l’écotourisme. -Possibilités d’intégration du site dans des stratégies écologiques urbaines nouvelles.	-Pressions foncières, démographiques et périurbaines pouvant fragiliser l’équilibre de l’écosystème historique. -Risque de pollution atmosphérique et hydrique transmise par l’extérieur du centre urbain.
	Synthèse	
	A la lumière des potentialités et des insuffisances environnementales identifiées au niveau du centre historique de Tlemcen, il est essentiel d’élaborer une réelle stratégie d’amélioration du cadre environnemental à travers les actions suivantes : -Réglementation et optimisation de l’usage du sol afin d’économiser les ressources en foncier. -Préservation du patrimoine végétal par la protection des plantations et des espaces verts existants. -Mise à niveau et réhabilitation des réseaux divers (assainissement, évacuation des eaux pluviales, télécommunication, etc.). -Confortement des modes de déplacement doux. -Promouvoir une gestion durable des déchets urbains par la réduction de leur production et l’amélioration des systèmes de collecte, de tri et de recyclage.	
Système culturel et patrimonial	Forces	Faiblesses
	-Ville historique avec un patrimoine culturel riche et diversifié partagé entre patrimoine arabo-musulman et héritage colonial. -Présence de nombreux monuments et sites historiques classés au patrimoine national. -Une part importante du patrimoine présente un état de conservation allant de moyen à bon. -Institutions culturelles et muséales : maison de la culture, bibliothèque de lecture publique, musée national d’art et d’histoire, musée national de la calligraphie islamique.	-Etat de dégradation avancée d’une partie du patrimoine urbain qui le met en péril, en particulier dans le quartier de Bab Zir ⁴⁴⁶ . -Manque de projets et d’initiatives pour la mise en valeur du patrimoine culturel. -Déficit en matière de tourisme culturel et d’activités culturelles locales ⁴⁴⁷ . -Déclin du savoir-faire artisanal et manque des équipements d’accompagnement et de formation ⁴⁴⁸ .
	Opportunités	Menaces
	-Organisation des événements culturels tels que « Tlemcen : Capitale de la culture islamique 2011 ». -Plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur de la vieille ville de Tlemcen (mesures de préservation du patrimoine bâti). -Image de la ville de Tlemcen : ville d’art et d’histoire. -Développement du tourisme culturel durable. -Cadre juridique et institutions chargées de la gestion du patrimoine (OGEBCP, Direction de la Culture, associations).	-Risque de disparition d’une partie du patrimoine urbain. -Renouvellement du cadre bâti au détriment des anciennes constructions. -Négligence de l’héritage colonial dans les politiques culturelles et patrimoniales. -Perte progressive du savoir-faire artisanal traditionnel. -Risque de perte de l’identité culturelle locale lié aux changements sociaux.

⁴⁴⁵ Arcade, *op.cit.*, 113.

⁴⁴⁶ Ibid, 77.

⁴⁴⁷ Somia Kherbouche-Mahdid, *op.cit.*, 118.

⁴⁴⁸ Ibid.

	Synthèse	
	A la lumière des potentialités et des insuffisances culturelles et patrimoniales identifiées au niveau du centre historique de Tlemcen, il est essentiel de mettre en œuvre une réelle stratégie de développement local à travers les actions suivantes : -Elaborer un programme de réhabilitation financée du patrimoine urbain dégradé afin de préserver l’identité culturelle locale. -Etablir une politique patrimoniale orientée vers la reconnaissance et la prise en charge de l’héritage colonial. -Promouvoir des projets de mise en valeur du patrimoine bâti par son intégration par exemple dans des plans d’aménagement global. -Développer le tourisme culturel durable (création de circuits thématiques étudiés, amélioration de la visibilité des sites patrimoniaux) et promouvoir les activités culturelles locales (expositions, festivals, journées du patrimoine, etc.). -Revitaliser les savoir-faire artisanaux locaux et assurer leur transmission via la formation et la création d’espaces adaptés.	
Système urbain	Forces	Faiblesses
	-Situation urbaine centrale au sein de la commune de Tlemcen. -Etat de conservation du cadre bâti allant de moyen à bon au niveau du tissu colonial. -Présence d’équipements publics structurants générant des flux importants de personnes (grande mosquée, pôle culturel El Mechouar, faculté de médecine, banque centrale, les divers musées). -Connexion urbaine de moyenne à bonne via le réseau viaire existant et les stations de téléphérique. -Diversité fonctionnelle (habitat, commerces, équipements publics et activités de service).	-Dégradation avancée du cadre bâti en particulier dans le quartier de Bab Zir ⁴⁴⁹ . -Présence de friches urbaines affectant négativement la continuité spatiale du tissu urbain à l’exemple de la poche vide issue de la démolition de l’ancienne gendarmerie, l’ex-prison municipale et l’ancienne minoterie désaffectée. -Problèmes de mobilité urbaine à travers des difficultés d’accessibilité, de circulation et de stationnement (voies étroites, points conflictuels de circulation au niveau des intersections de voies) ⁴⁵⁰⁻⁴⁵¹ . -Dégradation et dévalorisation du paysage urbain par endroits spécifiques.
	Opportunités	Menaces
	-Projets de réhabilitation du cadre bâti dégradé et d’aménagement des espaces publics, prévus dans le cadre du plan de sauvegarde. -Politiques publiques de développement de la mobilité durable.	-Etalement urbain non maîtrisé et fragmentation croissante du tissu urbain. -Déséquilibre urbain et fonctionnel entre le centre historique et les nouveaux pôles périphériques.
	Synthèse	
	En se basant sur les potentialités et les déficiences identifiées au niveau du centre historique de Tlemcen, il est nécessaire d’établir une réelle stratégie de développement local à travers les actions suivantes : -Prioriser un programme de réhabilitation du cadre bâti dégradé dans le quartier de Bab Zir. -Développement des centralités de quartier assurant les services de proximité (orientations du PPSMVSS). -Requalification des friches urbaines en pôles fonctionnels mixtes afin de rétablir la continuité spatiale et de déclencher un processus de régénération urbaine. -Renforcement des connexions urbaines existantes. -Amélioration de la mobilité urbaine en mettant en place un plan de mobilité durable (piéton, vélo, transports en commun) et en réaménageant les voies étroites et les intersections conflictuelles. -Amélioration de la qualité des espaces publics et du paysage urbain, en particulier autour des pôles structurants. -Renforcer la diversité fonctionnelle afin d’accroître l’attractivité du centre historique.	

Tableau 15: Diagnostic urbain local du centre historique de Tlemcen à travers une analyse FFOM (SWOT) . Source : Auteur

Les résultats issus du diagnostic urbain local montrent que le centre historique de Tlemcen recèle de nombreuses potentialités pouvant servir d’assise à une démarche de régénération urbaine, notamment à travers la reconversion des friches militaires. Toutefois, la consolidation de cette dynamique implique de surmonter un certain nombre de contraintes et de relever des défis majeurs.

⁴⁴⁹ Arcade, *op.cit*, 77.
⁴⁵⁰ Ibid, 80-81.
⁴⁵¹ URBAT, *op.cit*, 193-194.

1.3.2. Approche réglementaire : orientations des instruments d'urbanisme

Afin de compléter et valider les constats issus du diagnostic de terrain, l'approche méthodologique intègre également l'analyse des cadres normatifs et stratégiques orientant l'aménagement et le développement du centre-ville historique de Tlemcen. A cet effet, l'examen des instruments d'urbanisme applicables au périmètre d'étude a permis d'enrichir substantiellement la réflexion sur les enjeux du développement urbain local. Le centre historique de Tlemcen est ainsi régi par deux types d'instruments d'urbanisme :

-Instruments d'urbanisme généraux :

Ils sont représentés par les deux principaux instruments d'urbanisme qui concrétisent la planification urbaine dans le contexte algérien⁴⁵², à savoir le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et le Plan d'Occupation des Sols (POS)⁴⁵³. Parmi ceux-ci figurent le PDAU du Grand Tlemcen (1997, révisé en 2007 et 2021) et le POS de la médina de Tlemcen (2001), (figure 12).

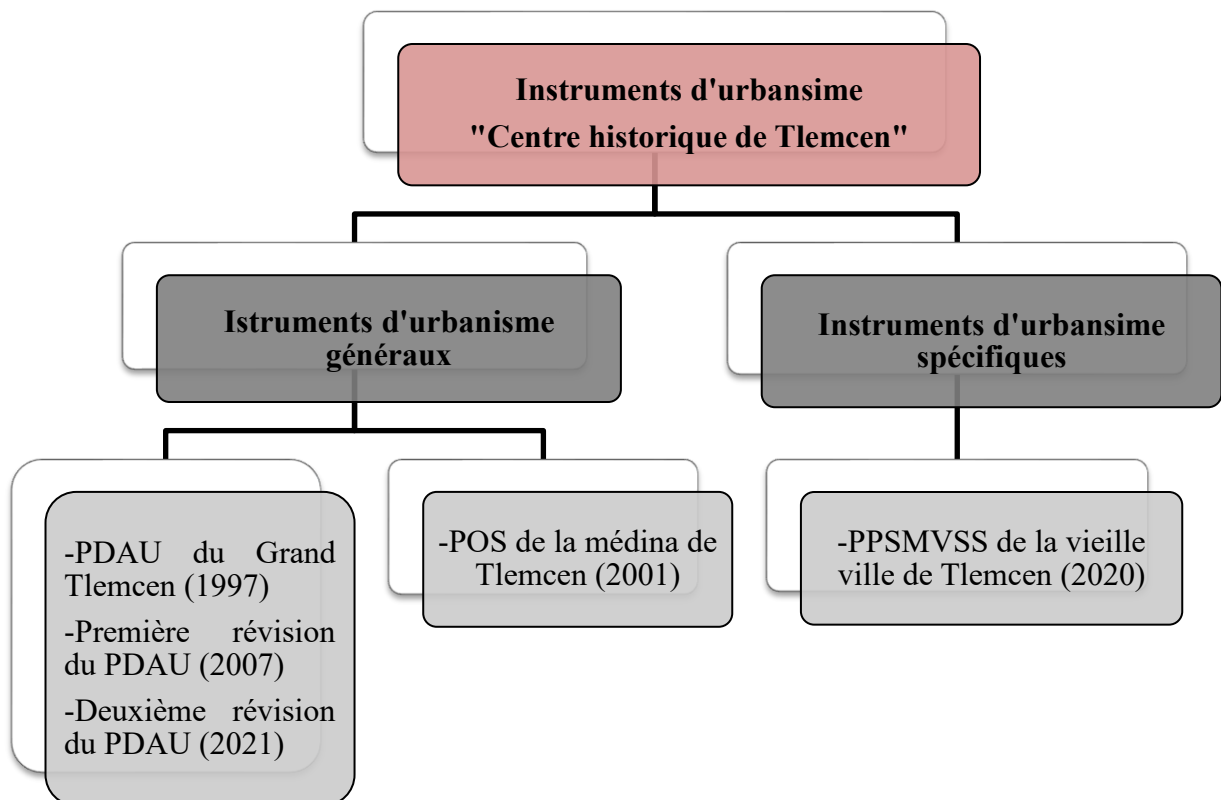


Figure 12: Instruments d'urbanisme régissant le centre historique de la ville de Tlemcen . Source : Auteur

⁴⁵² La planification urbaine en Algérie repose sur la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme modifiée et complétée par la loi n° 04-05 du 14 août 2004.

⁴⁵³ Amar Azzouzi et Mohamed Lamine Harkat, « La planification urbaine en Algérie : réformes et blocages », *Droit et Ville* 88, n°2 (2019) : 275-293, <https://droit.cairn.info/revue-droit-et-ville-2019-2-page-275?lang=fr>

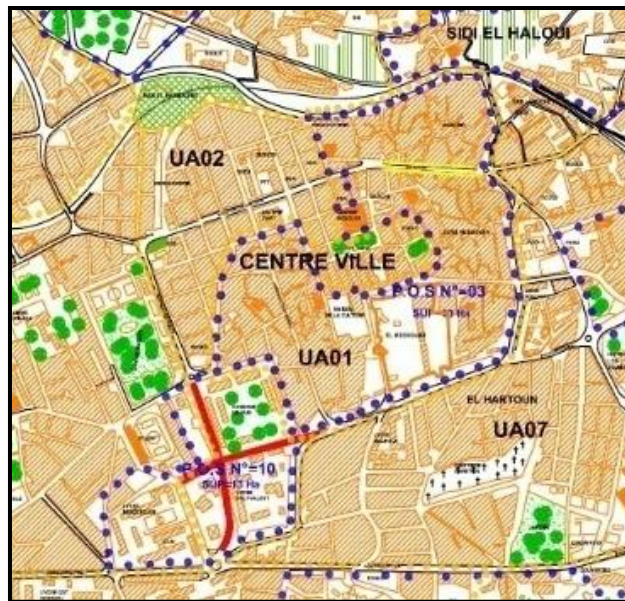
-Instruments d'urbanisme spécifiques :

Ils sont représentés par le Plan Permanent de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé (PPSMVSS)⁴⁵⁴ qui concrétise la protection, la conservation et la valorisation du patrimoine urbain et architectural dans le contexte algérien⁴⁵⁵. Parmi ceux-ci figure le PPSMVSS de la vieille ville de Tlemcen (2020), (figure 12).

- **Instruments d'urbanisme généraux :**

- *PDAU du Grand Tlemcen (1997) :*

Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme du Grand Tlemcen (PDAU), approuvé en 1997, porte sur le groupement intercommunal de Tlemcen-Mansourah-Chetouane. Il procède au découpage de chaque espace communal en plusieurs catégories de secteurs : urbanisés, à urbaniser, d'urbanisation future et non urbanisables. Cet instrument identifie le centre historique de Tlemcen comme le centre-ville, secteur urbanisé constitué de deux entités juxtaposées : UA01 (médina) et UA02 (noyau colonial)⁴⁵⁶, tels qu'illustrés sur la carte 13.



Carte 13: Configuration du centre historique d'après le PDAU du Grand Tlemcen (1997) . Source : ANAT,1997, *op.cit* (dossier graphique)

⁴⁵⁴Le secteur sauvegardé est un régime de protection des centres historiques créé par la loi n° 98-04 du 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel, qui le définit à son article 43. La législation algérienne a mis en place un instrument de juridiction urbaine sous la forme du Plan Permanent de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé (PPSMVSS), doté des mêmes prérogatives qu'un Plan d'Occupation des Sols. Il est régi par le décret exécutif n° 03-324 du 5 octobre 2003 portant modalités de son établissement.

⁴⁵⁵ Ministère de la Culture et des Arts, « Agence Nationale des Secteurs Sauvegardés », <https://www.m-culture.gov.dz/index.php/fr/agence-nationale-des-secteurs-sauvegardés>, consulté le 16 décembre 2024.

⁴⁵⁶Agence Nationale d'Aménagement du Territoire (ANAT), *Etude du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : le groupement des communes de Tlemcen, Mansourah, Chetouane*, rapport final (Tlemcen : Direction de l'Urbanisme et de la Construction de la Wilaya de Tlemcen, 1997), 35.

Les orientations stratégiques relatives au développement et à la revitalisation du centre historique de Tlemcen s'articulent autour de trois axes principaux (tableau 16)⁴⁵⁷.

Orientations stratégiques	Actions principales
<i>Axe 1 : Requalification du tissu urbain et amélioration du cadre de vie</i>	-Réhabilitation du cadre bâti dégradé, en particulier dans la médina. -Modernisation des équipements, infrastructures et réseaux. -Requalification des espaces publics. -Amélioration des conditions d'habitat et réduction de l'insalubrité.
<i>Axe 2 : Préservation patrimoniale</i>	-Préservation du tissu urbain ancien et restauration des monuments historiques remarquables. -Limitation des interventions destructrices dans le bâti traditionnel pour maintenir l'identité historique.
<i>Axe 3 : Dynamique fonctionnelle et consolidation de la centralité urbaine</i>	-Confortement des fonctions centrales (administratives, commerciales, culturelles, touristiques). -Maîtrise de la densification et utilisation rationnelle des terrains disponibles intra-muros, notamment par la reconversion des friches militaires phares (caserne Miloud, citadelle El Mechouar). -Articulation avec le Grand Tlemcen pour renforcer l'attractivité et la centralité.

Tableau 16 : Orientations stratégiques pour le centre historique de Tlemcen selon le PDAU (1997) . Source : Auteur

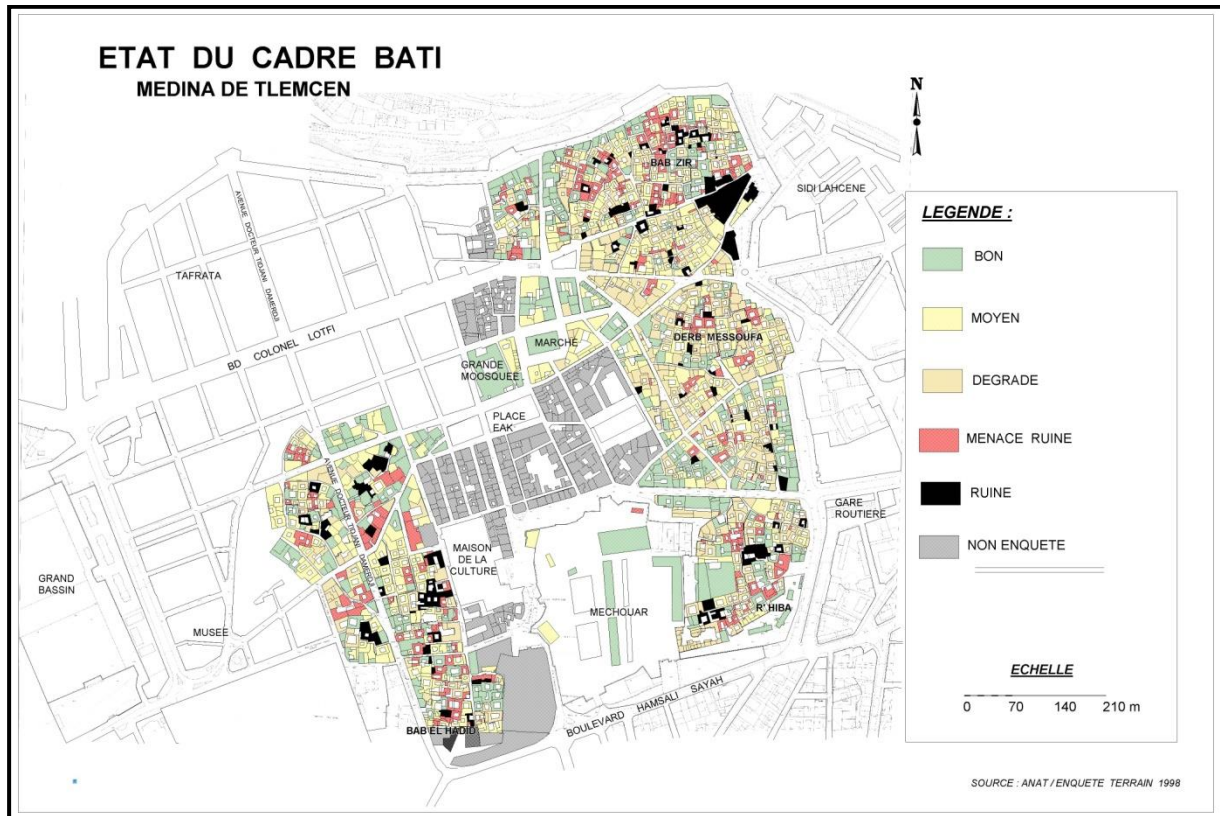
○ *POS de la médina de Tlemcen (2001) :*

Dérivé du PDAU du Grand Tlemcen (1997), le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la médina de Tlemcen, couvrant une superficie d'environ 40 hectares et approuvé en 2001, constitue un instrument d'aménagement opérationnel traduisant les orientations du cadre général en règles locales adaptées au secteur historique⁴⁵⁸. Cet instrument propose un diagnostic approfondi du tissu ancien à travers l'évaluation du cadre bâti (carte 14), des

⁴⁵⁷ ANAT, 1997, *op.cit.*, 74-75.

⁴⁵⁸ Agence Nationale d'Aménagement du Territoire (ANAT), *Synthèse de la phase I de l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols de la médina de Tlemcen* (Tlemcen : Direction de l'Urbanisme et de la Construction de la Wilaya de Tlemcen, 2001), 10.

dimensions socio-économiques, environnementales et patrimoniales, permettant d'identifier les principaux dysfonctionnements affectant cette localité : vétusté de l'habitat traditionnel, dévalorisation des vestiges et monuments historiques et dégradation de la qualité du cadre de vie, etc.)⁴⁵⁹.



Carte 14: Evaluation de l'état du cadre bâti de la médina de Tlemcen (1998). Source : ANAT, 2001, *op.cit* (dossier graphique)

Précédée d'un plan d'urgence axé sur la prévention des effondrements et la réfection des réseaux, la stratégie d'intervention sur la médina de Tlemcen s'articule autour de deux axes principaux (tableau 17)⁴⁶⁰.

Orientations stratégiques	Actions principales
<i>Axe 1 : Intégration de la médina à l'agglomération de Tlemcen</i>	• <i>Opérations à l'échelle de la ville :</i> -Ouverture de l'axe Allée des Pins vers le Boulevard des 24 mètres. -Reconversion des friches militaires de la caserne Miloud et de la citadelle El Mechouar en équipements structurants à vocation scientifique et/ou culturelle ouverts au grand public. -Prise en charge du patrimoine de la période

⁴⁵⁹ ANAT, 2001, *op.cit.*,101.

⁴⁶⁰ Ibid , 101-108.

	coloniale. -Restauration des monuments et édifices historiques (Sidi el Haloui, Agadir, Mansourah). -Création d'espaces de stationnement périphériques.
<i>Axe 2 : Requalification du tissu urbain, préservation patrimoniale, et amélioration du cadre de vie et</i>	• <i>Opérations à l'échelle du périmètre du POS :</i> -Requalification de l'espace résidentiel par la réhabilitation du bâti dégradé et la projection d'équipements de proximité. Dans ce cadre, Bab Zir constitue un îlot prioritaire. -Restauration des monuments historiques. -Réhabilitation des activités artisanales adaptées et valorisation des métiers traditionnelles. -Réfection des réseaux techniques (assainissement, alimentation en eau potable et évacuation des eaux pluviales). -Aménagement des espaces verts et de loisirs (esplanade El Mechouar et placette de Rhiba).

Tableau 17 : Orientations stratégiques pour la médina de Tlemcen selon le POS (2001). Source : Auteur

○ *Première révision du PDAU (2007) :*

Vu la croissance urbaine accélérée du Grand Tlemcen après l'élaboration du PDAU de 1997, ce dernier a fait l'objet d'une première révision approuvée en 2007 intégrant la nouvelle commune de Beni Mester dans son périmètre. La particularité de cet instrument réside dans ses objectifs stratégiques visant à impulser une dynamique de développement durable sur le territoire du groupement⁴⁶¹.

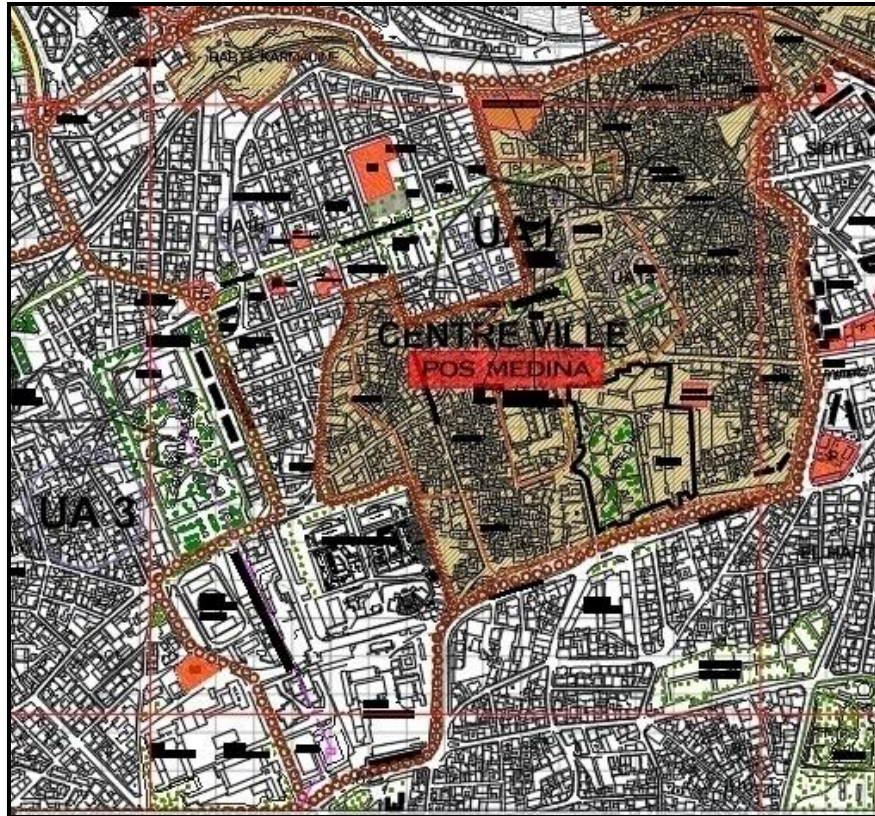
Comme élaboré précédemment, le centre historique de Tlemcen est identifié comme secteur urbanisé UA.1 « Intra-muros » ou « centre-ville », et se compose de deux entités juxtaposées : UA.1a (médina) et UA.1b (centre-ville colonial)⁴⁶², tels que représentés sur la carte 15.

Les fondements stratégiques de la requalification de ce secteur historique, qui constitue un véritable pôle économique, social et culturel, s'articulent autour de trois axes principaux (tableau 18)⁴⁶³.

⁴⁶¹ ANAT, 2007, *op.cit.*, 121.

⁴⁶² Ibid, 137.

⁴⁶³ Ibid, 122.



Carte 15: Configuration du centre historique d'après la première révision du PDAU (2007). Source : ANAT, 2007, *op.cit.*(dossier graphique)

Orientations stratégiques	Actions principales
<i>Axe 1 : Requalification du tissu urbain de la médina et amélioration du cadre de vie</i>	-Réhabilitation en urgence du cadre bâti dégradé. -Implantation d'équipements de proximité (socioculturels, sanitaires, et de loisir). -Revalorisation des espaces publics. -Restructuration du système viaire (élargissement de la rue Banou Ziane, création d'une voie le long du boulevard Gaouar du côté nord). -Piétonnisation des axes à conflits motorisés (rue Khaldoun, rue des frères Benchakra). -Construction de parkings à étages (Rhíba).
<i>Axe 2 : Préservation patrimoniale</i>	-Restauration des monuments classés ou en voie de classement. -Création d'un atelier de sauvegarde en tant que structure dédiée à la gestion urbaine patrimoniale.

<i>Axe 3 : Amélioration des fonctions du centre-ville et renforcement de sa centralité urbaine</i> ⁴⁶⁴	-Maintien et développement des activités tertiaires de commandement supérieur. -Accueil d'activités tertiaires productives (sièges sociaux d'entreprises régionales, nationales ou internationales) et de commerces de haut niveau. -Développement des services aux entreprises et à la population résidente. -Valorisation des activités artisanales traditionnelles (dinanderie, travail de cuir, orfèvrerie, etc.). -Promotion des activités et manifestations culturelles et culturelles. -Délocalisation des activités incompatibles avec l'espace urbain (minoteries, dépôts, etc.).
--	---

Tableau 18 : Orientations stratégiques pour le centre historique de Tlemcen selon la première révision du PDAU (2007) . Source : Auteur

○ *Deuxième révision du PDAU (2021) :*

Le PDAU du groupement intercommunal a fait l'objet d'une seconde révision, approuvée en 2021, visant à orienter et à encadrer le développement ainsi que l'aménagement du nouveau pôle urbain de Boudjemil, situé dans la commune de Beni-Mester⁴⁶⁵. Cet instrument s'inscrit dans la continuité des orientations définies par la première révision, en poursuivant l'objectif de consolidation de la dynamique de développement durable engagée à l'échelle du territoire du groupement⁴⁶⁶.

Le centre historique de Tlemcen correspond au centre-ville dont le périmètre a été élargi par rapport aux précédents instruments d'aménagement. Il est désormais désigné par le secteur urbain n°10 (SU10), qui contient le secteur d'urbanisation SU11⁴⁶⁷. Cet ensemble comprend la médina, ses extensions immédiates à l'est et une partie du noyau colonial à l'ouest, comme l'illustre la carte 16.

Cet instrument d'aménagement le plus récent préconise la requalification du tissu urbain du centre historique de Tlemcen, dans une perspective de mise à niveau globale de la commune. L'analyse de ses orientations stratégiques identifie trois enjeux principaux (tableau 19)⁴⁶⁸.

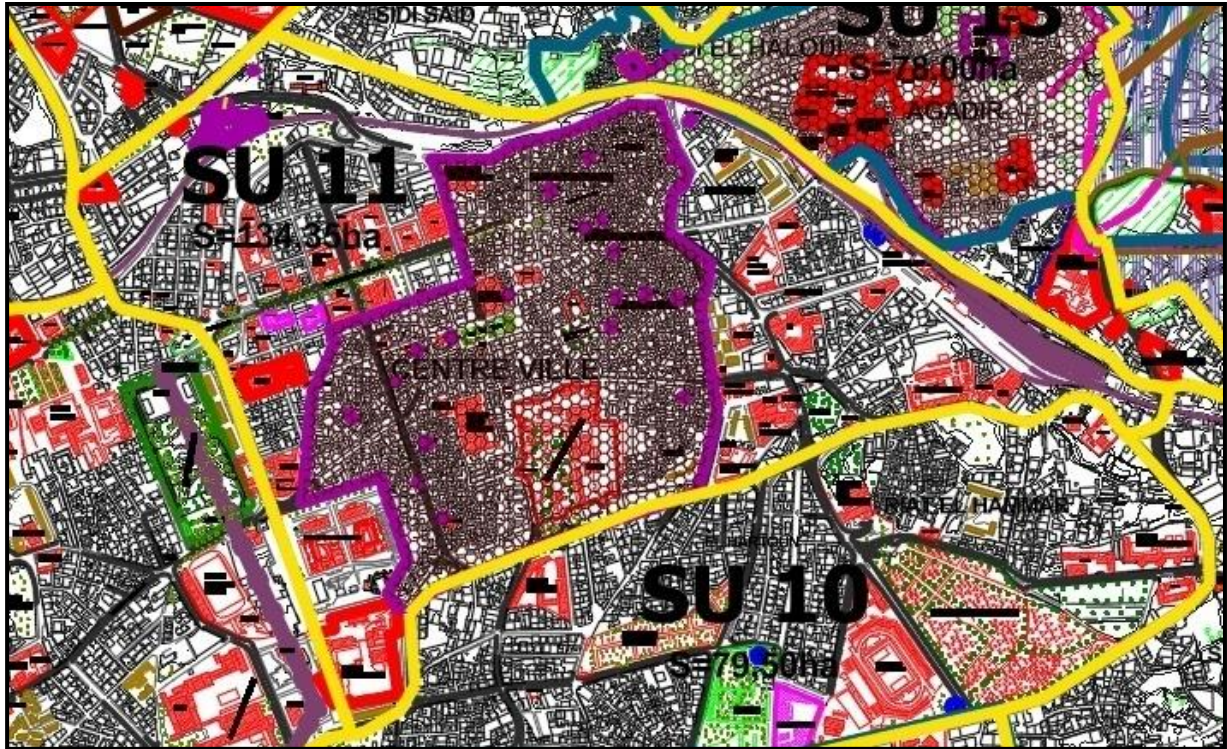
⁴⁶⁴ Les activités envisagées pour le centre-ville présentent un faible besoin en emprise foncière, n'engendrent aucune circulation de poids lourds et mobilisent une main-d'œuvre hautement qualifiée.

⁴⁶⁵ URBAT, 2021, *op.cit.*, 175.

⁴⁶⁶ Ibid, 161.

⁴⁶⁷ Ibid, 193-194.

⁴⁶⁸ Ibid.



Carte 16: Configuration du centre historique de Tlemcen d'après la deuxième révision du PDAU (2021). Source : URBAT, 2021, *op.cit.* (dossier graphique)

Orientations stratégiques	Actions principales
<i>Axe 1 : Requalification du tissu urbain et amélioration du cadre de vie</i>	-Réhabilitation prioritaire du cadre bâti dégradé, en particulier l'habitat ancien de la médina. -Réhabilitation et rénovation du cadre bâti ancien du noyau colonial. -Requalification des espaces publics. -Piétonnisation de la partie centrale du centre-ville correspondant à la zone de la médina (selon l'étude du POS de 2001). -Création de la zone de 30 km/h autour de la médina et dans les principales parties du centre-ville pour améliorer la sécurité routière et favoriser la mobilité douce. -Projection d'une voie entre le parc APC et la direction de Naftal pour fluidifier la circulation, la gare ferroviaire étant maintenue et développée. -Amélioration de l'accessibilité et l'offre de transports en commun vers la périphérie. -Amélioration de la viabilisation par une meilleure collecte des eaux pluviales, la rénovation des réseaux AEP-assainissement, et notamment du réseau de voirie.

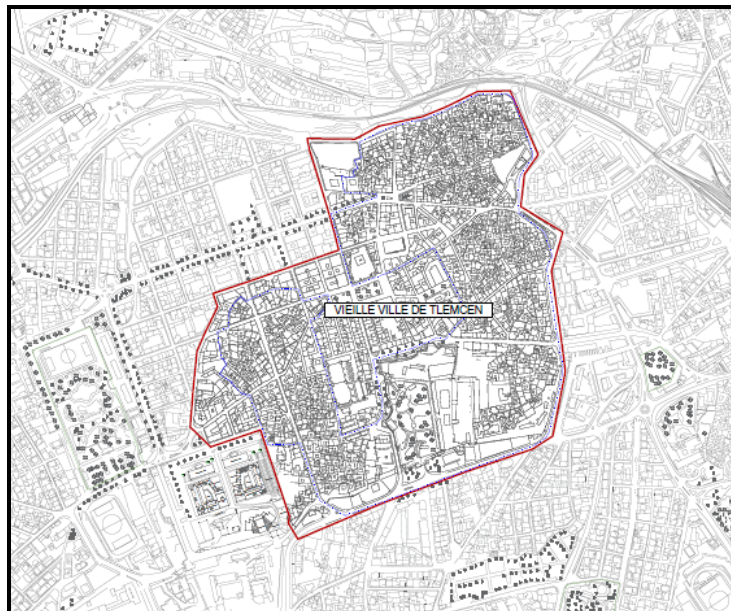
<i>Axe 2 : Préservation et valorisation patrimoniale</i>	-Restauration des monuments et sites historiques avec mise en valeur par un tourisme culturel durable.
<i>Axe 3 : Dynamique fonctionnelle et consolidation de la centralité urbaine</i>	-Revitalisation et modernisation des activités artisanales pour dynamiser le secteur touristique et accroître l'attractivité du centre-ville. -Délocalisation des activités inadaptées (parc APC, centre de rééducation, OAIC) qui seront substituées par des grands parkings à étages et des tours d'affaires.

Tableau 19 : Orientations stratégiques pour le centre historique de Tlemcen selon la deuxième révision du PDAU (2021). Source : Auteur

- **Instruments d'urbanisme spécifiques :**

- *PPSMVSS de la vieille ville de Tlemcen :*

Le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé (PPSMVSS) de la vieille ville de Tlemcen, élaboré conformément au décret exécutif n°09-403 du 29 novembre 2009⁴⁶⁹, vise à encadrer et à orienter la gestion patrimoniale du secteur en conciliant les exigences de préservation et les dynamiques urbaines contemporaines. Approuvé en 2020, il couvre environ 51 hectares, soit une superficie plus étendue que celle définie antérieurement par le POS de la médina de 2001⁴⁷⁰ (carte 17).



Carte 17: Configuration de la vieille ville de Tlemcen selon le PPSMVSS (2020). Source : Arcade, 2020, *op.cit.* (dossier graphique)

⁴⁶⁹Ministère de la Culture et des Arts, *op.cit.*

⁴⁷⁰ Arcade, 2020, *op.cit.*, 3.

L'instrument précise que, depuis l'élaboration du POS de la médina, de nombreux monuments historiques ont fait l'objet de travaux de restauration, un effort poursuivi lors de l'événement international « Tlemcen, capitale de la culture islamique 2011 ». Ce dernier a permis la restauration de plusieurs mosquées, la revalorisation de certains espaces publics tels que les derbs, ainsi que la réhabilitation des quartiers Rhiba et Mustapha.

Les orientations stratégiques du PPSMSS en faveur de la requalification de la vieille ville de Tlemcen s'articulent autour de six axes principaux (tableau 20, carte 18).

Orientations stratégiques	Actions principales
<i>Axe 1 : Préservation du patrimoine bâti existant et des structures de permanence</i>	-Prescriptions de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti (définition des zones homogènes réglementaires). -Définition de zones de fouilles et recherches archéologiques potentielles. -Prescriptions particulières pour les nouvelles constructions. -Programmer et mener les actions dans le souci d'une gestion économe de l'espace. -Interventions sur les édifices non pris en charge ou non concernés par TCCI⁴⁷¹ 2011. -Lisibilité et visibilité des voies et structures de permanence. -Mise en valeur des tahtahat et places. -Amélioration des perceptions extérieures et d'entrées sur la ville. -Etablissement d'un manuel d'entretien des édifices et maisons de valeur historique et/ou architecturale.
<i>Axe 2 : Réglementation du foncier</i>	-Lutte contre la spéculation foncière. -Résoudre la problématique de l'héritage. -Prise en charge des biens Hbous.
<i>Axe 3 : Développement des vocations et des fonctions urbaines</i>	-Renforcement de la fonction culturelle. -Valorisation de la fonction commerciale. -Revitalisation de la fonction artisanale. -Développement de la fonction touristique. -Revalorisation de la fonction résidentielle.

⁴⁷¹ TCCI : Tlemcen Capitale de la Culture Islamique.

<i>Axe 4 : Mise à niveau des réseaux et infrastructures</i>	-Achèvement de la mise à niveau des réseaux souterrains. - Enfouissement des réseaux aériens. -Mobilier et éclairage urbain et mise en lumière.
<i>Axe 5 : Amélioration de l'accessibilité urbaine et gestion de la mobilité</i>	-Etablir un plan de circulation et prise ne charge de la problématique de stationnement. -Amélioration de l'accessibilité aux PMR⁴⁷².
<i>Axe 6 : Préservation du patrimoine végétal existant et amélioration du cadre environnemental</i>	-Préservation des arbres, plantations et trame végétale. -Gestion durable des déchets.

Tableau 20 : Orientations stratégiques pour la vieille ville de Tlemcen selon le PPSMVSS (2020) . Source : Auteur



Carte 18: Synthèse des actions du PPSMVSS de la vieille ville de Tlemcen (2020). Source : Arcade, 2020, *op.cit.* (dossier graphique)

⁴⁷² Personnes à mobilité réduite.

2. Evaluation des projets de reconversion de friches militaires : Revue de littérature

Cette section présente un état de l'art succinct des approches évaluatives appliquées aux projets de reconversion des friches militaires, en se focalisant sur leur contribution à la régénération urbaine. En balayant les contextes international et national, cette revue de littérature permet d'identifier les cadres d'analyse existants et de préciser ainsi l'apport original de la présente recherche.

Face au déficit des cadres d'évaluation spécifiquement dédiés aux sites militaires, notre revue de littérature s'appuie en grande partie sur les approches évaluatives développées pour les friches urbaines en général, dont les principes de régénération sont transposables à notre objet d'étude.

2.1. Contexte international :

La régénération urbaine et la durabilité constituent des enjeux majeurs des projets de reconversion des friches urbaines. Dès la fin des années 1990, Chaline⁴⁷³ a souligné l'importance d'évaluer la durabilité de ces opérations. Cependant, comme le montrent les travaux ultérieurs, l'articulation explicite entre ces évaluations et la régénération urbaine reste peu développée.

Dans cette perspective, plusieurs approches évaluatives ont été proposées. Catie Williams et al. (2007)⁴⁷⁴ ont élaboré un cadre d'évaluation multicritères – social, économique et environnemental – de la durabilité pour le réaménagement des friches urbaines en Angleterre. Dans une approche de type qualitatif, Emmanuel Rey (2012)⁴⁷⁵ a développé le système d'indicateurs SIPRIUS, spécifiquement conçu pour intégrer les dimensions environnementale, socioculturelle et économique liées à la durabilité dans l'évaluation des projets de régénération des friches urbaines en Suisse. Plus récemment, Dan He et al. (2024)⁴⁷⁶, à travers une revue systématique de 40 articles, ont mis en évidence le rôle central des indicateurs de durabilité dans l'évaluation du succès de ces projets et ont appelé à approfondir les

⁴⁷³Claude Chaline, 1999, *op.cit*, 25.

⁴⁷⁴ Katie Williams and Carol Dair, « A Framework for Assessing the Sustainability of Brownfield Developments », *Journal of Environmental Planning and Management* 50, n°1 (2007): 23-40, <https://doi.org/10.1080/09640560601048275>

⁴⁷⁵ Emmanuel Rey, 2012, *op.cit*, 89.

⁴⁷⁶Dan He, Rosilawati Zainol and Nor Shahida Azali, «A systematic literature review of brownfield sustainability: Dimensions, indicators, and stakeholders», *Heliyon* 10, n°19 (2024): e38998, <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2024.e38998>

dimensions culturelles, écologiques et de gouvernance, au-delà des approches économiques, environnementales et sociales traditionnelles.

Face à ce cadre général d'évaluation de la durabilité dans le contexte de projets de mutation de friches urbaines, certains travaux s'intéressent spécifiquement aux friches militaires.

Federico Camerin (2021)⁴⁷⁷ adopte une approche qualitative et comparative pour analyser la reconversion des friches militaires en Italie. À partir de plusieurs cas, il met en évidence la tension entre projets guidés par la logique de profit et projets orientés vers le bien commun urbain, et propose une analyse de l'impact spatial, social et symbolique de ces opérations. Bien que ce travail évalue les impacts des projets en question, il n'explicite pas leur apport à la régénération urbaine.

Ljiljana Jevremović et al. (2021)⁴⁷⁸ analysent la reconversion de casernes militaires à Niš (Serbie) comme un champ de tension entre les discours de développement urbain et de protection du patrimoine. L'étude montre comment les enjeux de planification, de patrimoine bâti, de perception publique et de signification culturelle structurent les controverses autour de ces opérations, mais sans proposer un cadre d'évaluation formel de leur contribution à la régénération urbaine.

Celestina Fazio (2024)⁴⁷⁹ analyse la reconversion de friches militaires sensibles en Ukraine comme un levier de reconstruction urbaine et de développement durable, prenant en compte des dimensions géographiques, environnementales, techniques et sociétales, mais sans proposer un cadre d'évaluation spécifique centré sur la régénération urbaine elle-même.

La revue de littérature montre que la reconversion des friches urbaines et militaires constitue un levier essentiel de régénération urbaine. Cependant, les approches évaluatives mobilisées se concentrent largement sur la durabilité, et n'explicitent pas de manière systématique le lien de ces projets, en particulier dans les centres historiques, avec les objectifs de régénération urbaine proprement dite.

⁴⁷⁷Federico Camerin, « Regenerating former military sites in Italy. The dichotomy between 'profit-driven spaces' and 'urban commons' », *Global Jurist* 21, n°3 (2012): 497-523, <https://doi.org/10.1515/gj-2021-0075>

⁴⁷⁸ Ljiljana Jevremović, Ana Stanojević, Isidora Đorđević and Branko Turnšek, *op.cit.*, 22-35.

⁴⁷⁹ Celestina Fazio, « Urban Regeneration of Sensitive Brownfield Sites and Areas for Sustainable Future Scenarios: Models and Strategies», in *Achieving Sustainability in Ukraine through Military Brownfields Redevelopment*, ed. Cezar Morar, Dorin Cezar, et al. (Cham: Springer, 2024), 193–218.

2.2. Contexte national :

L'évaluation des projets de reconversion de friches urbaines déjà réalisés (évaluation ex-post) figure parmi les approches et outils d'aide à la décision. Elle permet de mesurer les impacts réels, d'ajuster les politiques futures et de capitaliser les retours d'expérience pour d'autres sites, en particulier dans le contexte algérien.

Ce contexte national révèle une carence en matière d'outils ou de processus d'évaluation des projets par rapport à la régénération urbaine locale ⁴⁸⁰ ; Ouafida Bouallag-Azoui(2018)⁴⁸¹ propose précisément, dans cette perspective, l'outil d'évaluation E²LRU pour mesurer l'effet de levier des équipements emblématiques sur les stratégies de régénération urbaine à Alger.

Ce manque est d'autant plus accentué lorsqu'il s'agit de projets spécifiques tels ceux liés à la reconversion de friches urbaines et militaires. Toutefois, nous pouvons citer certains travaux qui ont développé des approches évaluatives orientées vers les potentialités des friches urbaines ou sur des projets de régénération de ces sites, et non spécifiquement sur les friches militaires.

Amel Djelleta-Benabderrahmane (2018)⁴⁸² a développé l'outil multicritères AfLAM, destiné à évaluer les friches urbaines d'Alger en vue de leur valorisation potentielle. Cet outil permet d'optimiser la localisation des activités métropolitaines sur ces sites, en tenant compte de leur impact sur la qualité de vie, mais dans une approche prospective et non à partir de projets de reconversion déjà réalisés.

Boudjadja et Sassi Boudemagh (2021) ⁴⁸³ proposent un système d'indicateurs de développement durable intégré ISDIS pour l'évaluation environnementale d'un projet de régénération de friche urbaine à Alger. Leur apport réside dans la construction d'un catalogue d'indicateurs spécifiques, articulé autour des cinq objectifs de la durabilité, destiné à mieux intégrer les dimensions environnementales dans la planification de la reconquête de ces sites.

Dans ce contexte, la reconversion des friches militaires reste peu évaluée comme levier de développement urbain, et aucun dispositif spécifique ne semble être dédié à la mesure de leur contribution à la régénération urbaine locale.

⁴⁸⁰Ouafida Bouallag-Azoui, *op.cit*, 152.

⁴⁸¹ Ibid, 153.

⁴⁸²Amel Djellata-Benabderrahmane, *op.cit*, 189.

⁴⁸³Rafik Boudjadja, Souad Sassi Boudemagh, *op.cit.*, 27-34.

2.3. Pertinence et objectifs de l'outil d'évaluation :

À la lumière des contextes international et national abordés, la présente recherche propose de cibler spécifiquement la reconversion des friches militaires et de développer un cadre d'évaluation permettant de mesurer leur impact sur la régénération urbaine dans le contexte d'un centre historique. La grille proposée constitue un outil d'aide à la décision et s'avère particulièrement pertinente pour le centre historique de Tlemcen, où le patrimoine bâti et le tissu urbain historique jouent un rôle central dans la morphologie et l'identité de l'espace urbain.

3. Processus méthodologique de construction de la grille d'évaluation multicritères :

La méthodologie de construction de la grille d'évaluation multicritères repose sur une approche hybride mobilisant trois démarches complémentaires : déductive pour l'identification des principes et objectifs de la régénération urbaine, inductive pour la définition des indicateurs correspondants, et contextuelle pour la validation des indicateurs ainsi identifiés, comme l'illustre la figure 13.

3.1. Démarche déductive :

La méthode déductive, également appelée déduction logique constitue une méthode scientifique classique. Elle considère que la conclusion est implicitement contenue dans les prémisses ; ainsi, si le raisonnement déductif est valide et que les prémisses sont vraies, la conclusion ne peut qu'être vraie⁴⁸⁴. La démarche déductive ou hypothético-déductive débute par la formulation d'une règle générale sous forme d'hypothèse, supposée avoir une portée large, puis cherche à la valider ou l'invalider en la confrontant à des données empiriques⁴⁸⁵. À partir des corpus théoriques de la régénération urbaine et du développement urbain durable traités au chapitre 2, une démarche déductive a permis d'identifier les principes fondamentaux et les objectifs spécifiques, formant un cadre structurant (figure 13). Ce dernier oriente l'identification inductive des indicateurs, détaillée ci-après.

⁴⁸⁴Gabriel Gohau, « Esprit déductif versus esprit inductif, *ASTER : Recherches en didactique des sciences expérimentales* 14 (1992) : 9-19, https://www.persee.fr/doc/aster_0297-9373_1992_num_14_1_984

⁴⁸⁵François Depelteau, *La démarche d'une recherche en sciences humaines : De la question de départ à la communication des résultats* (Québec : Les Presses de l'Université Laval, 2003), 59.

3.2. Démarche inductive :

La démarche inductive, privilégiée dans les recherches qualitatives, s'applique aussi bien à la recherche théorique qu'à la recherche empirique⁴⁸⁶. Elle consiste à observer et à examiner des faits particuliers afin d'en déduire des lois, des théories ou des connaissances générales se manifestant de manière récurrente⁴⁸⁷. Comme l'exprime Dépelteau (2003), « *En utilisant une démarche inductive, on passe donc d'observations ponctuelles, rigoureuses et répétées, à l'élaboration d'énoncés généraux* »⁴⁸⁸. Néanmoins, pour mener à bien le processus d'induction, il est essentiel de s'appuyer sur un cadre structurant, afin de maîtriser la diversité et l'abondance des données, et d'assurer une rigueur exemplaire dans l'analyse⁴⁸⁹.

Dans le cadre d'une démarche inductive, fondée sur l'analyse qualitative d'exemples comparables de projets internationaux de RFM⁴⁹⁰, nous avons identifié les contributions potentielles de ces projets aux principes et objectifs préalablement définis de la régénération urbaine. Ces contributions, dégagées par observation et comparaison des cas étudiés, constituent des indicateurs pertinents associés à chaque principe et objectif. Ces derniers ont été validés et consolidés au cours de cette analyse (figure 13).

Cette approche par analyse d'expériences internationales similaires présente l'avantage d'une ouverture méthodologique permettant de dépasser les limites d'une évaluation strictement théorique.

3.3. Démarche contextuelle :

La démarche contextuelle désigne une approche de recherche qui ancre l'analyse dans le contexte spécifique des phénomènes étudiés, en tenant compte des facteurs socio-économiques, culturels, historiques et spatiaux qui conditionnent les dynamiques observées⁴⁹¹. Appliquée en urbanisme, elle privilégie l'intégration des particularités locales pour concevoir des interventions et outils adaptés, en évitant les modèles universels et les

⁴⁸⁶Carine Villemagne, « Des choix méthodologiques favorisant une approche inductive : le cas d'une recherche en éducation relative à l'environnement », *Recherches qualitatives* 26, n°2 (2006) : 131-144, <https://doi.org/10.7202/1085375ar>

⁴⁸⁷ Ibid.

⁴⁸⁸François Depelteau, *op.cit*, 57.

⁴⁸⁹Ouafida Bouallag-Azoui, *op.cit*, 171.

⁴⁹⁰ RFM : Reconversion de friches militaires.

⁴⁹¹ Doha Sahraoui et Chafik Bentaleb, « Chapitre 15. La contextualisation de la recherche : une démarche processuelle », dans *Produire du savoir et de l'action : Le vade-mecum du dirigeant-chercheur*, éd. Soufyane Frimousse et Jean-Marie Peretti (EMS Éditions, 2020), 175-182, <https://doi.org/10.3917/ems.peret.2020.01.0175>

généralisations abstraites⁴⁹². Dans ce sens, Rey (2012) souligne que les objectifs du développement urbain durable en général, et de la régénération urbaine en particulier, doivent intégrer les enjeux locaux⁴⁹³. De même, Bennasr et al. (2013) insistent sur la nécessité d'éviter la reproduction de bonnes pratiques décontextualisées dans les projets d'aménagement, notamment celles issues de contextes internationaux⁴⁹⁴.

Dans le cadre d'une démarche contextuelle, nous avons confronté les indicateurs préalablement identifiés aux enjeux du développement urbain local du centre historique de Tlemcen, en nous appuyant sur le diagnostic urbain et les instruments d'urbanisme en vigueur. Cette validation contextuelle a confirmé la pertinence et l'opérationnalité des indicateurs en question (figure 13).

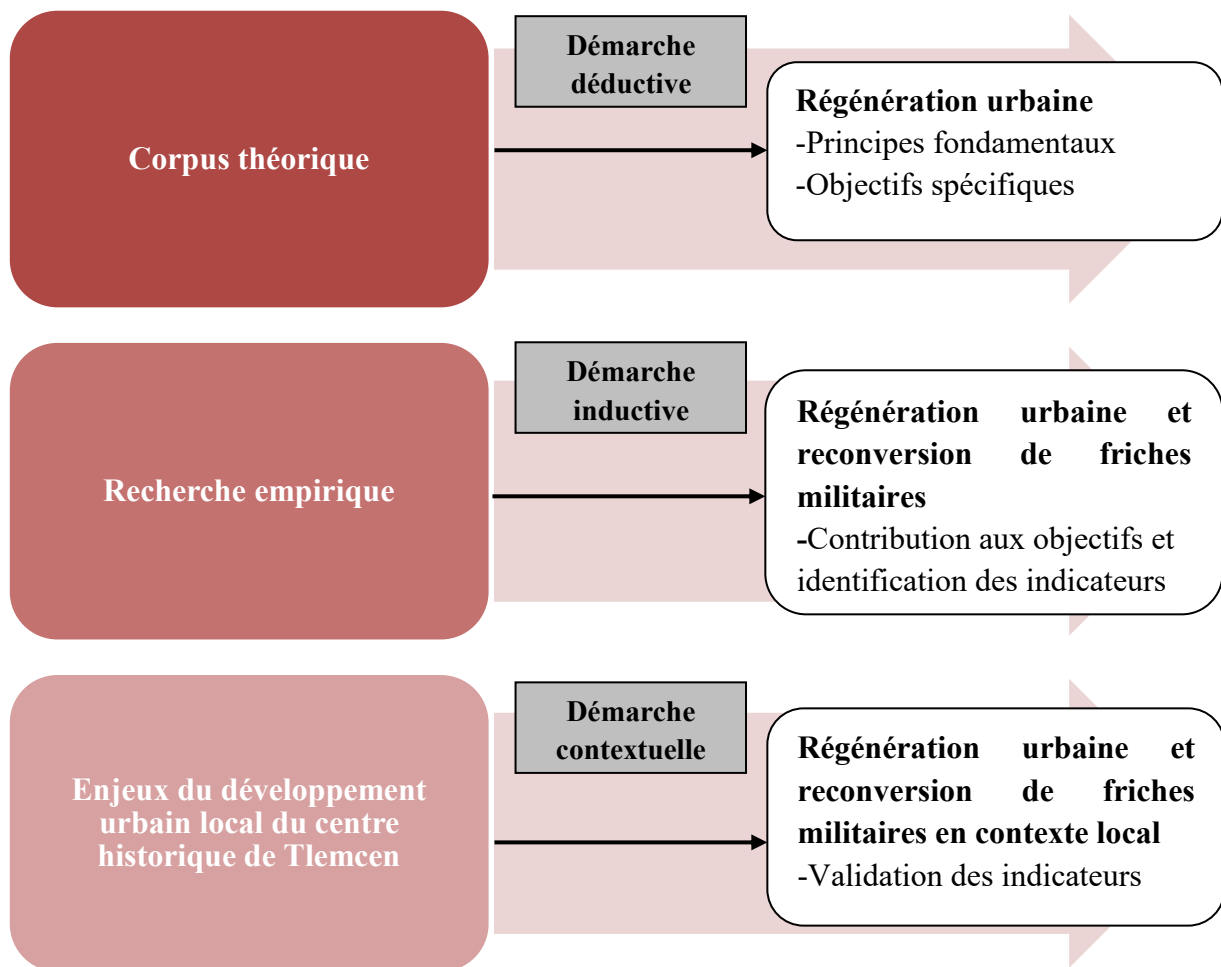


Figure 13 : Processus méthodologique de construction de la grille d'évaluation multicritères. Source : Auteur

⁴⁹²Nadia Arab, « Pour une théorie du projet en urbanisme », *Revue européenne des sciences sociales* 56, n°1 (2018) : 219-240, <http://journals.openedition.org/ress/4050>

⁴⁹³ Emmanuel Rey, *op.cit*, 44.

⁴⁹⁴ Ali Bennasr, Taoufik Megdiche et Eric Verdeil, « Sfax, laboratoire du développement urbain durable en Tunisie ? », *Environnement urbain / Urban Environment* 7 (2013) : a83-a98, <https://doi.org/10.7202/1027728ar>.

4. Identification des composantes de la grille d'évaluation multicritères :

L'outil d'évaluation multicritères est constitué de composantes complémentaires permettant d'appréhender la régénération urbaine dans sa globalité. Il intègre ainsi deux catégories de composantes (figure 14) :

- *Composantes théoriques* : principes fondamentaux et objectifs spécifiques de la régénération urbaine.
- *Composantes empiriques* : indicateurs issus des projets de reconversion de friches militaires, validés au regard du contexte local du centre historique de Tlemcen pour une lecture fine et contextualisée des dynamiques urbaines.

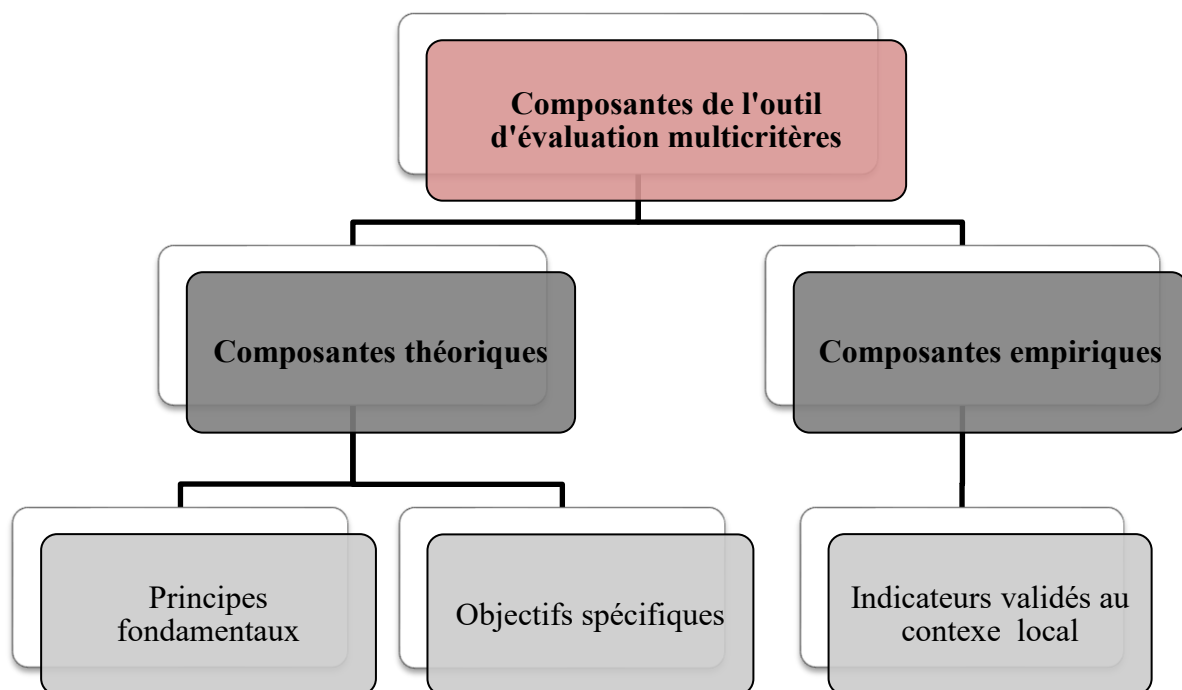


Figure 14 : Identification des composantes de la grille d'évaluation multicritères. Source : Auteur

4.1. Principes fondamentaux :

L'ensemble des principes théoriques de la régénération urbaine identifiés au chapitre 2 ont été validés par l'analyse empirique des projets internationaux de RFM présentée au chapitre 3. Cette validation confirme leur pertinence et leur applicabilité au contexte spécifique des friches militaires. Ils sont synthétisés comme suit (tableau 21) :

4.1.1. Attractivité et cohésion sociale :

La reconversion des friches militaires, dans une perspective de régénération urbaine, repose sur le renforcement de l'attractivité et de la cohésion sociale. Ceci a été confirmé par les projets analysés au chapitre 3 qui, en transformant les friches militaires en équipements publics structurants, attirent habitants et visiteurs tout en consolidant la cohésion sociale grâce à la création d'espaces communs et accessibles favorisant l'inclusion, les échanges et le sentiment d'appartenance à la ville. Dans ce sens, Lotz (2017) démontre que les projets de reconversion des sites militaires constituent des leviers puissants d'attractivité et de cohésion sociale lorsqu'ils répondent aux besoins du territoire et aux enjeux de renouvellement urbain⁴⁹⁵.

4.1.2. Attractivité et dynamisme économique :

La reconversion des friches militaires, dans une perspective de régénération urbaine, repose sur le renforcement de l'attractivité et du dynamisme économique. Ceci a été confirmé par les projets analysés au chapitre 3 qui, en transformant les friches militaires en équipements publics structurants, attirent investisseurs et entreprises tout en dynamisant l'économie locale par la création d'emplois, le développement de commerces et services de proximité, ainsi que la revitalisation des flux économiques. Dans ce sens, Mathis et al. (2024) précisent que les projets de reconversion de friches militaires, intégrés à des projets urbains ambitieux, constituent des opportunités majeures pour l'attractivité et la dynamisation économique des territoires⁴⁹⁶.

4.1.3. Durabilité environnementale :

Le développement urbain durable constitue une approche globale au sein de laquelle s'inscrit la régénération urbaine. Dans cette optique, la reconversion des friches militaires repose sur les principes de la durabilité environnementale, une relation mise en évidence par les projets analysés au chapitre 3. Ainsi, la transformation de ces friches en équipements publics structurants vise à optimiser l'utilisation du sol urbain, à préserver la biodiversité et les milieux naturels, tout en contribuant à la réduction des sources de pollution. Dans cette perspective, Boudjadja et al. (2021) soulignent que les projets de reconversion de friches, tous

⁴⁹⁵ Stéphanie Lotz, « L'effet levier dans la reconversion des sites militaires dans le cadre du renouvellement urbain en France », *Carnets de géographes* 10 (2017) : 1-4, <https://doi.org/10.4000/cdg.1201>

⁴⁹⁶ Denis Mathis, Anne Dhecker, Anne Mathis et Emmanuel Chiffre, *op.cit.*, 47-66

types confondus, inscrits dans une démarche de régénération urbaine, intègrent les enjeux de durabilité environnementale au même titre que les enjeux sociaux et économiques⁴⁹⁷.

4.1.4. Optimisation des ressources spatiales :

La régénération urbaine, à la différence du renouvellement urbain, vise le réinvestissement et la réutilisation des structures physiques des zones urbaines existantes⁴⁹⁸. Dans cette optique, la reconversion des friches militaires repose sur le principe de l'optimisation des ressources spatiales, notamment du cadre bâti, une corrélation soulignée par les projets analysés au chapitre 3. La transformation de ces friches en équipements publics structurants privilégie ainsi la réhabilitation des constructions existantes, préservant l'identité historique des lieux tout en garantissant l'efficacité économique, en réduisant les déchets et en minimisant la consommation de ressources neuves. Dans ce sens, Bagaeen (2006) souligne que le réaménagement de sites militaires repose sur l'optimisation et la réutilisation des ressources spatiales préexistantes afin d'assurer une régénération urbaine durable⁴⁹⁹.

4.1.5. Renforcement de l'identité culturelle locale :

Intégrée à une stratégie de régénération urbaine, la reconversion des friches militaires s'appuie sur le renforcement de l'identité culturelle locale, comme l'ont confirmé les projets analysés au chapitre 3. Ainsi, la transformation de ces friches en équipements publics structurants vise la préservation et la valorisation du patrimoine bâti existant, complétée par le maintien de la mémoire militaire du site. Morar et al. (2016) soulignent que la régénération durable des friches militaires repose sur l'identité culturelle locale des territoires, notamment par la préservation de ce patrimoine matériel en tant que composante du patrimoine culturel⁵⁰⁰.

4.1.6. Cohérence urbaine :

La reconversion des friches militaires, dans une perspective de régénération urbaine, repose sur la consolidation de la cohérence urbaine, comme l'ont confirmé les projets analysés au chapitre 3. La transformation de ces friches en équipements publics structurants vise ainsi à rétablir les continuités physico-spatiales, à renforcer les liens entre quartiers et à favoriser une

⁴⁹⁷ Rafik Boudjadja et Souad Sassi Boudemagh, *op.cit.*, 27-34.

⁴⁹⁸ Chris Couch, *op.cit.*, 75.

⁴⁹⁹ Samer Bagaeen, « Redeveloping former military sites: Competitiveness, urban sustainability and public engagement », *Cities* 23, n°5 (2006): 339-352, <https://doi.org/10.1016/j.cities.2006.05.002>

⁵⁰⁰ Cezar Morar, Mircea Dulca and Gyula Nagy, « Brownfields regeneration, between sustainable urban development and cultural heritage. The former military sites in Oradea, Romania », *Journal of Urban and Regional Analysis* 8, n°1 (2016): 75-84, <https://doi.org/10.37043/jura.2016.8.1.6>

meilleure intégration. Selon Lotz-Coll (2018), les projets de reconversion des sites militaires participent pleinement à la restauration de la cohérence urbaine dès lors qu'ils sont articulés aux besoins territoriaux et aux stratégies de renouvellement urbain⁵⁰¹.

4.1.7. Gouvernance stratégique et participative :

La régénération urbaine est aujourd'hui conçue comme un processus durable, inclusif et collectif. Dans cette perspective, la reconversion des friches militaires repose sur le principe de gouvernance stratégique et participative, corrélation confirmée par les projets analysés au chapitre 3. La transformation de ces friches en équipements publics structurants favorise ainsi une coordination multi-acteurs efficace et une implication citoyenne accrue. Rey (2012) confirme ce propos en soulignant que les projets urbains de reconversion de friches, tous types confondus, présentent des opportunités majeures pour instaurer une participation et une concertation avec la société civile, notamment la population locale⁵⁰².

Stratégie de régénération urbaine		
Principes fondamentaux	Code	Validation empirique
Attractivité et cohésion sociale	P1	+
Attractivité et dynamisme économique	P2	+
Durabilité environnementale	P3	+
Optimisation des ressources spatiales	P4	+
Renforcement de l'identité culturelle locale	P5	+
Cohérence urbaine	P6	+
Gouvernance stratégique et participative	P7	+

Tableau 21 : Principes fondamentaux de la stratégie de régénération urbaine . Source : Auteur

4.2. Objectifs spécifiques :

L'analyse empirique des projets internationaux de RFM, exposée au chapitre 3, a également validé les objectifs théoriques de la régénération urbaine identifiés au chapitre 2, confirmant leur pertinence et de leur applicabilité au contexte particulier des friches militaires. Ils sont synthétisés comme suit (tableau 22) :

⁵⁰¹Stéphanie Lotz-Coll, *op.cit.*, 1-20.

⁵⁰²Emmanuel Rey, *op.cit.*, 49.

4.2.1. Objectifs liés au principe P1 :

- **Amélioration de la qualité de vie :**

L'analyse empirique menée au chapitre 3 révèle que la reconversion des friches militaires améliore la qualité de vie des riverains, en enrichissant l'offre d'équipements publics, en renforçant le sentiment de sécurité, en rendant accessibles au public d'anciens sites enclavés et en optimisant la mobilité urbaine, particulièrement via le développement des transports en commun. Selon Rey (2012), la régénération urbaine des friches militaires constitue notamment un levier solide pour l'amélioration de la qualité de vie de la population locale⁵⁰³.

- **Renforcement des liens sociaux :**

L'analyse empirique du chapitre 3 met en évidence que la reconversion des friches militaires consolide les liens sociaux en générant de nouveaux espaces de sociabilité et en favorisant la diversité sociale. Rey et al. (2021) corroborent cette analyse en montrant que ce processus, inscrit dans une dynamique de régénération urbaine, consolide la cohésion sociale et soutient la mixité intergénérationnelle, transformant ces sites en catalyseurs de lien social⁵⁰⁴.

4.2.2. Objectifs liés au principe P2 :

- **Création de la plus-value économique :**

L'analyse empirique du chapitre 3 démontre que la reconversion des friches militaires favorise la création de plus-value économique, se traduisant par la création de postes d'emplois et l'émergence de nouvelles entreprises locales, renforçant ainsi l'attractivité économique et le rayonnement territorial. À cet égard, plusieurs auteurs (Mehdipour et al. 2013⁵⁰⁵ ; Rey et al. 2021⁵⁰⁶) affirment que la régénération des friches militaires, dans un cadre de projet urbain, contribue à projeter une image de dynamisme économique, favorable au développement des zones urbaines.

- **Amélioration de l'efficacité économique :**

La reconversion des friches militaires vise l'amélioration de l'efficacité économique, comme le montre l'analyse empirique du chapitre 3. Cela se concrétise notamment par l'optimisation des coûts de construction et d'exploitation au sein de ces projets. Plusieurs auteurs (Williams et al. 2007⁵⁰⁷ ; Rey et al. 2021⁵⁰⁸) soulignent à cet égard que l'efficacité économique constitue

⁵⁰³ Ibid, 48.

⁵⁰⁴ Emmanuel Rey, Martine Laprise and Sophie Lufkin, *Neighbourhoods in Transition, Brownfield Regeneration in European Metropolitan Areas*, the Urban Book Series (Cham: Springer, 2021), 88.

⁵⁰⁵ Armin Mehdipour and Hoda Rashidi Nia, *op.cit.*, 78-87.

⁵⁰⁶ Emmanuel Rey, Martine Laprise and Sophie Lufkin, *op.cit.*, 90.

⁵⁰⁷ Katie Williams and Carol Dair, 2007, *op.cit.*, 23-40.

⁵⁰⁸ Emmanuel Rey, Martine Laprise and Sophie Lufkin, *op.cit.*, 95.

un enjeu majeur des projets de régénération urbaine, en particulier ceux portant sur la reconversion de friches militaires.

4.2.3. Objectifs liés au principe P3 :

- **Préservation des ressources :**

La reconversion des friches militaires favorise la préservation des ressources, comme l'illustre l'analyse empirique du chapitre 3. Cela se traduit concrètement par l'utilisation optimale du sol urbain, une gestion efficace des eaux pluviales, ainsi que des choix constructifs durables. Cette corrélation est confirmée par différents auteurs (Williams et al. 2007⁵⁰⁹ ; Rey et al. 2021⁵¹⁰), qui soulignent que ce processus, inscrit dans un cadre de régénération urbaine, vise la préservation des ressources, en particulier celles naturelles.

- **Minimiser les impacts environnementaux :**

L'analyse empirique du chapitre 3 met en évidence que la reconversion des friches militaires vise à minimiser les impacts environnementaux, en réduisant les sources de pollution et de nuisances sonores, ainsi qu'en diminuant la production de déchets. À cet égard, plusieurs auteurs (Mehdipour et al. 2013⁵¹¹ ; Rey et al. 2021⁵¹²) corroborent que la réduction des impacts négatifs sur l'environnement constitue un enjeu majeur des projets de régénération urbaine, en particulier ceux portant sur la reconversion de friches militaires.

4.2.4. Objectifs liés au principe P4 :

- **Réutilisation des structures bâties existantes :**

L'analyse empirique du chapitre 3 révèle que l'optimisation des ressources spatiales est principalement opérationnalisée, dans le cadre de la reconversion des friches militaires, par la réutilisation et l'adaptation fonctionnelle des structures bâties existantes. Mathis et al. (2024) confirment cette approche en soulignant que la valorisation des constructions préexistantes constitue un enjeu majeur des projets de régénération urbaine, en particulier ceux portant sur la reconversion de friches militaires⁵¹³.

⁵⁰⁹Katie Williams and Carol Dair, 2007, *op.cit.*, 23-40.

⁵¹⁰Emmanuel Rey, Martine Laprise and Sophie Lufkin, *op.cit.*, 98.

⁵¹¹Armin Mehdipour and Hoda Rashidi Nia, *op.cit.*, 78-87.

⁵¹²Emmanuel Rey, Martine Laprise and Sophie Lufkin, *op.cit.*, 102.

⁵¹³Denis Mathis, AnneDhecker, Anne Mathis and Emmanuel Chiffre, *op.cit.*, 47-66.

4.2.5. Objectifs liés au principe P5 :

- **Préservation patrimoniale :**

La reconversion des friches militaires favorise la préservation et la valorisation du patrimoine bâti existant, comme l'illustre l'analyse empirique du chapitre 3. Cela se concrétise par la préservation des valeurs patrimoniales intrinsèques des anciennes constructions et par le maintien de la mémoire militaire du site. Cette corrélation est confirmée par différents auteurs (Rey et al.2021⁵¹⁴ ; Mathis et al.2024⁵¹⁵), qui placent la conservation patrimoniale au cœur des enjeux des projets urbains de reconversion de friches militaires.

- **Développement des activités culturelles locales :**

La reconversion des friches militaires participe activement au développement des activités culturelles locales, comme le met en évidence l'analyse empirique présentée au chapitre 3. À travers des usages contemporains, ces interventions créent des conditions favorables à l'émergence et à la diffusion d'activités culturelles, tout en valorisant la mémoire du site. Alihodžić et al. (2021) confirment cette dynamique en analysant le potentiel des reconversions de friches militaires pour promouvoir des activités culturelles cohérentes⁵¹⁶.

4.2.6. Objectifs liés au principe P6 :

- **Continuité et intégration urbaines :**

La reconversion des friches militaires vise à restaurer la continuité spatiale entre les différents quartiers tout en assurant l'intégration urbaine et la mixité fonctionnelle du site reconverti, comme le présente l'analyse empirique du chapitre 3. Cela se traduit par une continuité morphologique et une compatibilité fonctionnelle avec les usages urbains adjacents. Plusieurs auteurs (Lotz-Coll, 2018 ; Rey et al.2021) confirment cette analyse en montrant que ce processus, relevant d'une dynamique de régénération urbaine, renforce la continuité spatiale et favorise l'intégration urbaine du site reconverti⁵¹⁷.

4.2.7. Objectifs liés au principe P7 :

- **Coordination et implication des acteurs locaux :**

L'analyse empirique du chapitre 3 met en évidence que la reconversion des friches militaires repose sur une coordination efficace entre les différents acteurs institutionnels et sur l'implication de l'ensemble des parties prenantes, notamment la société civile. Cette

⁵¹⁴Emmanuel Rey, Martine Laprise and Sophie Lufkin, *op.cit*, 105.

⁵¹⁵Denis Mathis, AnneDhecker, Anne Mathis and Emmanuel Chiffre, *op.cit.*, 47-66.

⁵¹⁶Ema Alihodžić Jašarović, Svetlana Perović, Sanja Paunović Žarić, *op.cit.*, 8549.

⁵¹⁷Emmanuel Rey, Martine Laprise and Sophie Lufkin, *op.cit*, 106.

observation rejoint celle de Rey et al. 2021, qui soulignent que la coordination et la participation des différents acteurs locaux constituent des enjeux majeurs de la gouvernance des projets urbains de reconversion de friches militaires⁵¹⁸.

Stratégie de régénération urbaine			
Principes fondamentaux	Objectifs spécifiques	Code	Validation empirique
P1	Amélioration de la qualité de vie	O1.1	+
	Renforcement des liens sociaux	O1.2	+
P2	Création de la plus-value économique	O2.1	+
	Amélioration de l'efficacité économique	O2.2	+
P3	Préservation des ressources	O3.1	+
	Minimiser les impacts environnementaux	O3.2	+
P4	Réutilisation des structures bâties existantes	O4	+
P5	Préservation patrimoniale	O5.1	+
	Développement des activités culturelles locales	O5.2	+
P6	Continuité et intégration urbaines	O6	+
P7	Coordination et implication des acteurs locaux	O7	+

Tableau 22 : Objectifs spécifiques de la stratégie de régénération urbaine. Source : Auteur

4.3. Indicateurs empiriques :

L'analyse empirique des projets internationaux de RFM, présentée au chapitre 3, a permis d'identifier différents indicateurs en lien avec les principes et les objectifs prédéfinis. Ces derniers sont synthétisés dans le tableau 23 ci-dessous.

Stratégie de régénération urbaine		
Principes fondamentaux	Objectifs spécifiques	Indicateurs empiriques
P1	O1.1	Création de services publics de proximité
		Amélioration de l'offre et de la qualité de desserte en transports en commun
		Amélioration et diversification de l'offre résidentielle

⁵¹⁸ Ibid, 115.

		Renforcement de la sécurité
		Satisfaction sociale
	O1.2	Création d'espaces de sociabilité
		Diversité sociale des usagers et visiteurs
P2	O2.1	Attraction de nouveaux flux d'usagers et visiteurs
		Installation d'une nouvelle population
		Retombées économiques directes
		Création de postes d'emplois
		Création de services/commerces de proximité et de micro-entreprises locales
		Valorisation du marché foncier et immobilier
	O2.2	Maîtrise des coûts de réalisation
		Maîtrise des coûts d'exploitation
P3	O3.1	Utilisation optimale du sol
		Gestion efficace des eaux pluviales
		Choix constructifs durables
		Renforcement de la biodiversité
	O3.2	Réduction de la pollution
		Diminution des déchets
P4	O4	Réduction des nuisances sonores
		Réutilisation des édifices existants
P5	O5.1	Préservation et valorisation du patrimoine bâti
		Maintien de la mémoire historique du site
	O5.2	Organisation des événements culturels
		Contribution du site reconverti au tourisme culturel local
P6	O6	Restauration de la continuité spatiale
		Amélioration de la qualité du paysage urbain
		Continuité morphologique
		Aménagements de connexions physiques
		Compatibilité fonctionnelle
		Mixité fonctionnelle

		Liaisons au réseau de transport en commun
P7	O7	Coordination institutionnelle et outils de suivi
		Participation citoyenne et associative
		Appropriation sociale

Tableau 23 : Indicateurs de la stratégie de régénération urbaine issus de l'analyse empirique. Source : Auteur

4.4. Validation des indicateurs :

Dans un objectif de validation, les indicateurs identifiés à partir de l'analyse empirique et présentés ci-dessus, sont confrontés aux regards des enjeux du développement urbain local. Cette opérationnalisation s'appuie sur les orientations du diagnostic urbain local et les instruments d'urbanisme locaux, aboutissant à une grille d'évaluation validée au contexte urbain spécifique du centre historique de Tlemcen (tableau 24)⁵¹⁹.

Il convient de préciser que l'analyse des instruments d'urbanisme antérieurs (PDAU 1997, POS 2011, PDAU 2007) est menée à titre diachronique uniquement, ce qui a permis d'apprécier l'évolution des enjeux du développement urbain du centre historique de Tlemcen à la suite des reconversions militaires réalisées. Cependant, la validation contextuelle des indicateurs prédéfinis de la régénération urbaine s'appuie exclusivement sur les instruments en vigueur (PDAU 2021, PPSMVSS 2020), garantissant leur pertinence normative actuelle.

Le processus de validation contextuelle s'est appuyé sur deux étapes principales. La première consiste à vérifier la pertinence contextuelle, c'est-à-dire l'adéquation des indicateurs identifiés aux enjeux locaux du développement urbain du centre historique de Tlemcen. La seconde consiste à confirmer l'opérationnalité pratique, c'est-à-dire la disponibilité de sources de données locales permettant l'applicabilité de la grille d'évaluation multicritères au contexte étudié.

D'une part, la lecture des scores obtenus au niveau du tableau 24 indique que les différents indicateurs coïncident avec les enjeux locaux et peuvent ainsi être validés pour le contexte du centre historique de Tlemcen. Il est également possible de constater que les indicateurs liés au principe de la gouvernance ont été peu abordés par les sources analysées ; cependant, ils sont

⁵¹⁹ Ind.O1.1 représente les indicateurs correspondants à l'objectif O1.1, Ind O1.2 représente les indicateurs correspondants à l'objectif O1.2, Ind O2.1 représente les indicateurs correspondants à l'objectif O2.1, Ind O2.2 représente les indicateurs correspondants à l'objectif O2.2, Ind O3.1 représente les indicateurs correspondants à l'objectif O3.1, Ind O3.2 représente les indicateurs correspondants à l'objectif O3.2, Ind O4 représente les indicateurs correspondants à l'objectif O4, Ind O5.1 représente les indicateurs correspondants à l'objectif O5.1, Ind O5.2 représente les indicateurs correspondants à l'objectif O5.2, Ind O6 représente les indicateurs correspondants à l'objectif O6, Ind O7 représente les indicateurs correspondants à l'objectif O7.

suggérés par les enjeux cités et constituent le pilier de toute intervention visant un aménagement urbain participatif, efficace et équitable.

D'autre part, la disponibilité de sources de données locales (PDAU 2021, PPSMVSS 2020, rapports des projets de reconversions des cas étudiés, documents provenant des maîtres d'ouvrages concernés, etc.) assure l'opérationnalité pratique de la grille d'évaluation multicritères.

Enjeux majeurs du développement urbain local		Ind. O1.1	Ind. O1.2	Ind. O2.1	Ind. O2.2	Ind. O3.1	Ind. O3.2	Ind. O4	Ind. O5.1	Ind. O5.2	Ind. O6	Ind. O7
Diagnostic urbain local	Système social	-Optimisation de la qualité de vie des habitants à travers le renforcement de la qualité de l'offre en équipements et services publics. -Installation de nouveaux équipements et services de proximité. -Développement de moyens de transport et renforcement de la qualité de desserte en transports publics. -Amélioration du niveau de sécurité. -Renforcement de l'attractivité résidentielle et de la diversité sociale. -Promouvoir la qualité de l'image de la ville vers une perception sociale globalement positive. -Placer la participation citoyenne comme un objectif de tout projet de développement de la localité.	+	+	+				+		+	+
	Système économique	-Développer l'offre d'emplois afin d'attirer la population jeune et de stabiliser les habitants locaux. -Régulation de l'activité commerciale et revitalisation de l'artisanat local. -Diversifier les activités du secteur tertiaire en introduisant de nouvelles filières telles que la technologie, la recherche et l'innovation ou encore le numérique. -Encourager les investissements publics et privés notamment dans le secteur du tourisme culturel et patrimonial. -Optimiser les coûts globaux des différents projets de requalification urbaine.	+		+	+				+		
	Système environnemental	-Réglementation et optimisation de l'usage du sol afin d'économiser les ressources en foncier. -Préservation du patrimoine végétal par la protection des plantations et des espaces verts existants. -Mise à niveau et réhabilitation des réseaux divers (assainissement, évacuation des eaux pluviales, télécommunication, etc.). -Confortement des modes de déplacement doux. -Promouvoir une gestion durable des déchets urbains par la réduction de leur production et l'amélioration des systèmes de collecte, de tri et de recyclage.	+			+	+	+	+			
	Système culturel et patrimonial	-Elaborer un programme de réhabilitation financée du patrimoine urbain dégradé afin de préserver l'identité culturelle locale. -Etablir une politique patrimoniale orientée vers la reconnaissance et la prise en charge de l'héritage colonial. -Promouvoir des projets de mise en valeur du patrimoine bâti par son intégration par exemple dans des plans d'aménagement global. -Développer le tourisme culturel durable (création de circuits thématiques étudiés, amélioration de la visibilité des sites patrimoniaux). -Revitaliser les savoir-faire artisanaux locaux et assurer leur transmission via la formation et la création d'espaces adaptés.	+	+	+	+	+	+	+	+	+	

Orientations des instruments d'urbanisme	PPSMVSS (2020)	Système urbain	-Prioriser un programme de réhabilitation du cadre bâti dégradé dans le quartier de Bab Zir. -Développement des centralités de quartier assurant les services de proximité (orientations du PPSMVSS). -Requalification des friches urbaines en pôles fonctionnels mixtes afin de rétablir la continuité spatiale et de déclencher un processus de régénération urbaine. -Renforcement des connexions urbaines existantes. -Amélioration de la mobilité urbaine en mettant en place un plan de mobilité durable (piéton, vélo, transports en commun) et en réaménageant les voies étroites et les intersections conflictuelles. -Amélioration de la qualité des espaces publics et du paysage urbain, en particulier autour des pôles structurants. -Renforcer la diversité fonctionnelle afin d'accroître l'attractivité du centre historique.	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
		Total		5	3	4	4	3	3	3	3	3	1
		<i>Axe 1 : Préservation du patrimoine bâti existant et des structures de permanence</i> -Prescriptions de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti (définition des zones homogènes réglementaires). -Définition de zones de fouilles et recherches archéologiques potentielles. -Prescriptions particulières pour les nouvelles constructions. -Programmer et mener les actions dans le souci d'une gestion économe de l'espace. -Interventions sur les édifices non pris en charge ou non concernés par TCCI 2011. -Lisibilité et visibilité des voies et structures de permanence. -Mise en valeur des tahtahat et places. -Amélioration des perceptions extérieures et d'entrées sur la ville. -Etablissement d'un manuel d'entretien des édifices et maisons de valeur historique et/ou architecturale.	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
		<i>Axe 2 : Réglementation du foncier</i> -Lutte contre la spéculation foncière. -Résoudre la problématique de l'héritage. -Prise en charge des biens Hbous.				+	+	+		+	+		
		<i>Axe 3 : Développement des vocations et des fonctions urbaines</i> -Renforcement de la fonction culturelle. -Valorisation de la fonction commerciale. -Revitalisation de la fonction artisanale. -Développement de la fonction touristique. -Revalorisation de la fonction résidentielle.	+	+	+	+				+	+	+	+
		<i>Axe 4 : Mise à niveau des réseaux et infrastructures</i> -Achèvement de la mise à niveau des réseaux souterrains. - Enfouissement des réseaux aériens. -Mobilier et éclairage urbain et mise en lumière.	+	+					+				+
		<i>Axe 5 : Amélioration de l'accessibilité urbaine et gestion de la mobilité</i> -Etablir un plan de circulation et prise en charge de la problématique de stationnement. -Amélioration de l'accessibilité aux PMR.	+									+	

PDAU (2021)	<i>Axe 6 : Préservation du patrimoine végétal existant et amélioration du cadre environnemental</i> -Préservation des arbres, plantations et trame végétale. -Gestion durable des déchets.	+				+	+					
	Total	5	3	3	3	3	3	3	3	2	4	0
	<i>Axe 1 : Requalification du tissu urbain et amélioration du cadre de vie</i> -Réhabilitation prioritaire du cadre bâti dégradé, en particulier l’habitat ancien de la médina. -Réhabilitation et rénovation du cadre bâti ancien du noyau colonial. -Requalification des espaces publics. -Piétonnisation de la partie centrale du centre-ville correspondant à la zone de la médina (selon l’étude du POS de 2001). -Création de la zone de 30 km/h autour de la médina et dans les principales parties du centre-ville pour améliorer la sécurité routière et favoriser la mobilité douce. -Projection d’une voie entre le parc APC et la direction de Naftal pour fluidifier la circulation, la gare ferroviaire étant maintenue et développée. -Amélioration de l’accessibilité et l’offre de transports en commun vers la périphérie. -Amélioration de la viabilisation par une meilleure collecte des eaux pluviales, la rénovation des réseaux AEP-assainissement, et notamment du réseau de voirie.	+	+	+	+	+	+	+		+		
	<i>Axe 2 : Préservation et valorisation patrimoniale</i> -Restauration des monuments et sites historiques avec mise en valeur par un tourisme culturel durable.	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
	<i>Axe 3 : Dynamique fonctionnelle et consolidation de la centralité urbaine</i> -Revitalisation et modernisation des activités artisanales pour dynamiser le secteur touristique et accroître l’attractivité du centre-ville. -Délocalisation des activités inadaptées (parc APC, centre de rééducation, OAIC) qui seront substituées par des grands parkings à étages et des tours d’affaires.	+	+	+	+				+	+	+	
	Total	3	3	3	3	2	2	2	3	2	3	0

Tableau 24 : Validation des indicateurs identifiés aux regards des enjeux du développement urbain local pour le centre historique de Tlemcen. Source : Auteur

4.5. Mise en place de la grille d'évaluation :

4.5.1. Définition des indicateurs :

Le tableau 25 synthétise et définit l'ensemble des indicateurs validés.

Principe	Objectif	Indicateurs	Unité	Définition
P1	O1.1	Création de services publics de proximité	Nb	Nombre de services publics de proximité créés au sein de l'équipement issu de la reconversion (éducation, santé, culture, espaces verts, parcs, places).
		Amélioration de l'offre et de la qualité de desserte en transports en commun	Oui/non	Amélioration des conditions des transports en commun (nouveaux modes de transport, nouvelles stations, nouvelles lignes) et de la qualité de desserte (fréquence, couverture), après le projet de reconversion.
		Amélioration et diversification de l'offre résidentielle	Oui/non	Diversification typologique et qualitative de l'offre résidentielle (typologies, standing, mixité) après le projet de reconversion.
		Renforcement de la sécurité	Oui/non	Mise en œuvre d'aménagements et de dispositifs liés à l'équipement pour consolider la sécurité urbaine (espaces extérieurs de regroupement, éclairage public, contrôle d'accès, vidéosurveillances).
		Satisfaction sociale	%	Pourcentage de la population locale attestant que le projet de reconversion a amélioré la qualité de vie (adéquation et réponse aux besoins, bien-être, attractivité, accessibilité et mobilité, appropriation et sentiment d'appartenance).
	O1.2	Création d'espaces de sociabilité	Nb	Nombre d'espaces créés dans le cadre de l'équipement pour favoriser les échanges et les liens sociaux.
		Diversité sociale des usagers et visiteurs	Oui/non	Degré de diversité sociale des usagers et visiteurs de l'équipement (âges, profils socioculturels).
P2	O2.1	Attraction de nouveaux flux d'usagers et visiteurs	Nb/jr	Nombre moyen/jour d'usagers et visiteurs qui fréquentent l'équipement issu de la reconversion.
		Installation d'une nouvelle population	%	Taux d'accroissement de la population locale enregistré après la mise en service de l'équipement.
		Retombées économiques directes	Oui/non	Degré de retombées économiques directes générées par les flux d'usagers et visiteurs (billetterie, frais annexes).
		Création de postes d'emplois	Nb, %	Nombre de postes d'emplois directs créés par l'équipement et taux d'employés résidant dans le centre historique en bénéficiant.
		Création de services/commerces de proximité et de micro-entreprises locales	Nb	Nombre de services/commerces de proximité et de micro-entreprises locales créés après le projet de reconversion.
		Valorisation du marché foncier et immobilier	Oui/non	Niveau d'augmentation des valeurs foncières et immobilières après le projet de reconversion.
	O2.2	Maîtrise des coûts de réalisation	%	Taux de dépassement/réduction par rapport au budget initial du projet de reconversion (dépollution, démolition, réhabilitation, nouvelles constructions).
		Maîtrise des coûts d'exploitation	Oui/non	Degré de maîtrise des coûts d'exploitation (consommation d'énergie, maintenance, fonctionnement) liés à l'équipement.
P3	O3.1	Utilisation optimale du sol	Taux	Coefficient d'occupation du sol (COS) après le projet de reconversion, calculé comme le rapport entre la surface plancher développée et la surface totale du terrain.
		Gestion efficace des eaux pluviales	%	Taux d'infiltration et de récupération des eaux pluviales, calculé comme le rapport entre la surface d'infiltration et la surface totale du site reconverti.
		Choix constructifs durables	Oui/non	Degré d'utilisation de matériaux durables (matériaux recyclés, bas carbone) et de sources d'énergie renouvelables au sein de l'équipement.
		Renforcement de la biodiversité	%	Taux d'espaces verts évalué comme le rapport entre la surface des espaces verts et la surface totale du site reconverti.
	O3.2	Réduction de la pollution	Oui/non	Degré de réduction de la pollution après le projet de reconversion (dépollution du sol, pollution atmosphérique lié au trafic routier et au chauffage des bâtiments sur le site).
		Diminution des déchets	Oui/non	Taux de valorisation des déchets évalué en phase de travaux (déchets recyclés) et en post-reconversion (déchets d'exploitation valorisés).

		Réduction des nuisances sonores	Oui/non	Degré de réduction des nuisances sonores post- reconversion, notamment liées au trafic routier généré par l'usage du site reconverti.
P4	O4	Réutilisation des édifices existants	%	Taux de réutilisation et d'adaptation fonctionnelle des bâtiments existants après le projet de reconversion.
P5	O5.1	Préservation et valorisation du patrimoine bâti	Oui/non	Degré de préservation et valorisation du patrimoine bâti et de ses éléments identitaires (matériaux, façades, volumes) après le projet de reconversion.
		Maintien de la mémoire historique du site	Oui/non	Degré de maintien de la mémoire historique du site par la signalétique et/ou dispositifs mémoriels (panneaux d'informations historiques, œuvres commémoratives), après le projet de reconversion.
	O5.2	Organisation des événements culturels	Nb/an	Nombre des événements culturels organisés (expositions, conférences, spectacles, etc.) au sein du site reconverti.
		Contribution du site reconverti au tourisme culturel local	Oui/non	Degré de contribution du site reconverti au tourisme culturel local (intégration à des circuits touristiques, programmation de visites guidées).
P6	O6	Restauration de la continuité spatiale	Oui/non	Degré de restauration de la perméabilité spatiale entre quartiers via effets des liaisons externes du site reconverti (réduction des distances, amélioration de l'accessibilité, augmentation des flux piétons).
		Amélioration de la qualité du paysage urbain	Oui/non	Niveau d'amélioration de la qualité du paysage urbain : transformation architecturale et paysagère du site reconverti et impacts positifs visuels/spatiaux perçus sur le tissu urbain adjacent.
		Continuité morphologique	Oui/non	Degré de continuité morphologique entre le site reconverti et le bâti environnant (hauteur, gabarit, alignement bâti/viaire, matériaux).
		Aménagements de connexions physiques	Oui/non	Nombre et qualité des connexions physiques créées par le projet de reconversion (internes et externes : places, cheminements piétons, voies traversantes, accès, ponts, passerelles).
		Compatibilité fonctionnelle	Oui/non	Niveau de compatibilité fonctionnelle entre le site reconverti et les usages urbains adjacents (nuisances, complémentarité).
		Mixité fonctionnelle	Oui/non	Degré de diversité fonctionnelle du site post-reconversion (nombre et équilibre des fonctions introduites).
		Amélioration des liaisons au réseau de transport en commun	Oui/non	Amélioration du nombre et de la qualité des liaisons du site reconverti au réseau de transport en commun.
P7	O7	Coordination institutionnelle et outils de suivi	Oui/non	Degré de coordination institutionnelle (nombre d'acteurs impliqués, efficacité de la coordination) et qualité des outils de suivi du projet de reconversion (rapports formalisés, outils numériques, tableaux de bord).
		Participation citoyenne et associative	Oui/non	Niveau de participation citoyenne et associative dans le projet de reconversion (nombre de consultations, associations impliquées, propositions retenues).
		Appropriation sociale	Oui/non	Degré d'engagement actif et continu des acteurs locaux dans la gestion de l'équipement (associations actives, implication des habitants dans les événements et animations).

Tableau 25 : Définition des indicateurs validés. Source : Auteur

4.5.2. Types d'indicateurs et pondération :

Selon l'analyse du deuxième chapitre, les enjeux des projets de reconversion de friches militaires se situent à deux échelles complémentaires : l'échelle architecturale du projet et l'échelle urbaine du contexte. Ainsi, la lecture du tableau 23 révèle que les indicateurs associés à chaque principe et objectif se répartissent en deux types principaux, reflétant ces deux échelles d'analyse :

-Indicateurs d'effets directs : mesurant les effets intra-sites localisés au périmètre de la friche reconvertie, observables à court terme (création d'espaces de sociabilité, création de postes d'emplois, préservation et valorisation du patrimoine architectural militaire) ; Rey (2012) les qualifie de « critères et indicateurs liés à l'échelle du projet »⁵²⁰.

-Indicateurs d'effets induits : capturant les impacts extra-sites induits par le projet, observables à moyen-long terme (amélioration de l'offre et de la qualité de desserte en transports en commun, création de services et commerces de proximité) ; Rey (2012) les associe aux « critères et indicateurs liés à l'échelle du contexte »⁵²¹.

Compte tenu de l'objectif central de cette recherche portant sur l'étude de la contribution stratégique des projets de reconversion de friches militaires à la régénération urbaine, il est pertinent de prioriser les indicateurs d'effets induits par rapport aux indicateurs d'effets directs au travers d'un système de pondération adapté. Pour ce faire, cette pondération s'appuie sur une double approche :

-Revue de la littérature.

-Enquête auprès d'experts de l'urbanisme et de l'aménagement (annexe 1).

La revue de la littérature analysée (Rey, 2012⁵²² ; Rey et al.2015⁵²³, Rey et al.2021⁵²⁴ ; Lotz-Coll, 2018⁵²⁵) précise que les projets de reconversion de friches militaires génèrent des effets directs à l'échelle du site, constituant des prérequis à l'émergence des effets induits sur le système urbain plus large. Ces derniers s'avèrent déterminants pour catalyser un processus de régénération urbaine durable.

A défaut de seuils normalisés, une pondération méthodologique opérationnelle est déduite à partir de la revue de la littérature et proposée pour l'évaluation : 30-50% pour les indicateurs d'effets directs et 50-70% pour les indicateurs d'effets induits.

⁵²⁰ Emmanuel Rey, *op.cit.*, 117.

⁵²¹ Ibid, 125.

⁵²² Emmanuel Rey, *op.cit.*, 117-125.

⁵²³ Emmanuel Rey et Sophie Lufkin, *op.cit.*, 59.

⁵²⁴ Emmanuel Rey, Martine Laprise and Sophie Lufkin, *op.cit.*, 66.

⁵²⁵ Stéphanie Lotz-Coll, *op.cit.*, 1-20.

L'enquête effectuée auprès de 20 d'experts de l'urbanisme et de l'aménagement impliqués dans les projets de reconversion de friches militaires (DUAC, DEP, DCA, APC, BET) révèle une répartition par profils : 45% enseignants-chercheurs (9/20) ; 55% professionnels (11/20), (annexe 1).

Les réponses à la « Question 1 » montrent que la répartition de 40% effets directs /60% effets induits est majoritairement préférée par les experts consultés avec un score de 70% (annexe 1). Cette répartition est donc validée par l'enquête.

4.5.3. Méthode d'évaluation :

L'adoption d'une approche multi-échelles temporelles (court/moyen/long terme) répond à la complexité chronologique des processus de régénération urbaine, où les effets directs s'observent rapidement après l'achèvement des projets tandis que les effets induits nécessitent une maturation significative.

Ainsi, l'évaluation intègre des indicateurs à court terme (coûts de réalisation, coordination institutionnelle, participation citoyenne) et d'autres à moyen /long terme (coûts d'exploitation, création de postes d'emplois, appropriation sociale). Cette approche permet d'apprécier pleinement les effets directs et induits de la reconversion des friches militaires sur le processus de régénération urbaine durable.

Par manque de données historiques (phase avant-friche), une évaluation en valeurs absolues est préconisée pour certains indicateurs, plutôt qu'une comparaison différentielle avant-après reconversion.

Les données quantitatives et qualitatives relatives à chaque indicateur sont collectées sur le terrain puis soumises à un panel de 20 experts en urbanisme et aménagement, qui leur attribuent une note de 0 à 5 selon leur appréciation professionnelle. Cette approche hybride (données objectives + évaluations par des experts) produit des scores d'évaluation robustes et contextualisés. Le barème de notation 0-5 (tableau 26) présente un double avantage :

- Faciliter les calculs et la traduction des données quantitatives/qualitatives en valeurs arithmétiques.

- Simplifier la lecture des radars et courbes présentés dans la thèse.

Le seuil de référence fixé à 3 (moyen) correspond au centre de l'échelle 0-5, constituant le niveau d'impact acceptable pour qu'un indicateur soit considéré comme contributif à la régénération urbaine.

Note	Evaluation qualitative	Valeur de référence
0	Nul	3
1	Très faible	
2	Faible	
3	Moyen	
4	Important	
5	Très important	

Tableau 26 : Barème de notation des indicateurs. Source : Auteur

Les indicateurs directs sont évalués à l'échelle du site (périmètre projet), tandis que les indicateurs induits sont mesurés selon une échelle spatiale graduée :

-0-500 m (zone immédiate) pour les dynamiques locales (commerces, amélioration du paysage urbain).

-500 m-1km (périmètre élargi) pour les rayonnements stratégiques (mobilité améliorée, liaisons inter-quartiers).

Pour le calcul et l'agrégation des scores indiciels, Microsoft Excel a été retenu pour sa simplicité, sa robustesse et sa transparence méthodologique.

L'indicateur doit rester descriptif (mesure observable), et la causalité avec le projet se démontre lors de son évaluation analytique.

4.5.4. Grille d'évaluation :

Le tableau 27 présente la grille d'évaluation structurée selon les dimensions suivantes : principe, objectif, indicateur, code, unité de mesure, type d'effet (direct/D, induit/I), données, score indicateur et score moyen, pondération, et score global.

Principe	Objectif	Indicateur	Code	Unité	Type	Données	Score indicateur	Score moyen	Pondér-ation	Score global
P1	O1.1	Création de services publics de proximité	Ind. 1	Nb	D				0,4	
		Renforcement de la sécurité	Ind.2	Oui/non	D					
		Amélioration de l’offre et de la qualité de desserte en transports en commun	Ind.3	Oui/non	I				0,6	
		Amélioration et diversification de l’offre résidentielle	Ind. 4	Oui/non	I					
		Satisfaction sociale	Ind. 5	%	I					
	O1.2	Création d’espaces de sociabilité	Ind.6	Nb	D				1	
		Diversité sociale des usagers et visiteurs	Ind.7	Oui/non	D					
P2	O2.1	Attraction de nouveaux flux d’usagers et visiteurs	Ind.8	Nb/jr	D				0,4	
		Retombées économiques directes	Ind.9	Oui/non	D					
		Création de postes d’emplois	Ind.10	Nb, %	D					
					I				0,6	
		Installation d’une nouvelle population	Ind.11	%	I					
		Création de services/commerces de proximité et de micro-entreprises locales	Ind.12	Nb	I					
		Valorisation du marché foncier et immobilier	Ind.13	Oui/non	I					
	O2.2	Maîtrise des coûts de réalisation	Ind.14	%	D				1	
		Maîtrise des coûts d’exploitation	Ind.15	Oui/non	D					
P3	O3.1	Utilisation optimale du sol	Ind.16	Taux	D				1	
		Gestion efficace des eaux pluviales	Ind.17	%	D					
		Choix constructifs durables	Ind.18	Oui/non	D					
		Renforcement de la biodiversité	Ind.19	%	D					
	O3.2	Réduction de la pollution	Ind.20	Oui/non	I				1	
		Diminution des déchets	Ind.21	Oui/non	I					
		Réduction des nuisances sonores	Ind.22	Oui/non	I					
P4	O4	Réutilisation des édifices existants	Ind.23	%	D				1	
P5	O5.1	Préservation et valorisation du patrimoine bâti	Ind.24	Oui/non	D				1	
		Maintien de la mémoire historique du site	Ind.25	Oui/non	D					
	O5.2	Organisation des événements culturels	Ind.26	Nb/an	D				0,4	
		Contribution du site reconverti au tourisme culturel local	Ind.27	Oui/non	I				0,6	
P6	O6	Continuité morphologique	Ind.28	Oui/non	D				0,4	
		Compatibilité fonctionnelle	Ind.29	Oui/non	D					
		Mixité fonctionnelle	Ind.30	Oui/non	D					
		Aménagements de connexions physiques	Ind.31	Oui/non	D				0,6	
					I					

		Amélioration des liaisons au réseau de transport en commun	Ind.32	Oui/non	I					
		Restauration de la continuité spatiale	Ind.33	Oui/non	I					
		Amélioration de la qualité du paysage urbain	Ind.34	Oui/non	I					
P7	O7	Coordination institutionnelle et outils de suivi	Ind.35	Oui/non	D				0,4	
		Participation citoyenne et associative	Ind.36	Oui/non	I				0,6	
		Appropriation sociale	Ind.37	Oui/non	I					

Tableau 27 : Grille d’évaluation des projets de reconversion des friches militaires. Source : Auteur

Conclusion :

Ce chapitre a posé les fondations méthodologiques de l'outil d'évaluation multicritères, spécifiquement adapté à la régénération du centre historique de Tlemcen.

Par une démarche mixte, l'analyse inductive des projets de reconversion de friches militaires a validé les principes fondamentaux et objectifs spécifiques de la régénération urbaine, identifiés déductivement au deuxième chapitre, tout en permettant l'identification d'indicateurs empiriques corroborés contextuellement par les enjeux du développement urbain local du centre historique de Tlemcen.

Le chapitre suivant examinera l'émergence et la dynamique des friches militaires dans ce contexte historique, afin de sélectionner les cas d'étude sur lesquels sera appliqué l'outil d'évaluation ainsi élaboré.

**Chapitre 5 : Les friches militaires dans le
contexte du centre historique de Tlemcen :
origine et évolution**

Introduction :

Dans ce chapitre, il s'agira d'examiner, en premier lieu, le caractère militaire de la ville de Tlemcen à travers son urbanisme et son architecture militaire. Cette analyse permettra d'identifier les principaux sites militaires et de comprendre le processus ayant conduit à leur mise en friche après l'indépendance.

Dans un second temps, nous étudierons la dynamique des friches militaires identifiées, en abordant les premières opérations de reconversions initiées dans les années 1970, puis les interventions menées au cours des années 1990 et 2000. Cette analyse permettra de sélectionner les cas d'étude qui feront l'objet d'une expérimentation à l'aide de la grille d'évaluation multicritères de la régénération urbaine, élaborée au chapitre précédent.

1. L'urbanisme et l'architecture militaire à Tlemcen :

L'agglomération de Tlemcen, communément appelée « Grand Tlemcen », s'étend sur un ensemble urbain regroupant quatre communes : Tlemcen, Mansourah, Chetouane et Beni-Mester⁵²⁶. Elle se caractérise principalement par le noyau historique de la ville de Tlemcen dont la morphologie est sensiblement hétérogène. On y distingue le tissu traditionnel de la médina avec son organisation sinueuse, et le tissu moderne de la ville coloniale française avec sa structure orthogonale. En effet, c'est dans ce centre historique que se concentraient l'essentiel des sites et friches militaires.

Sur le plan historique, la ville de Tlemcen, présente dès sa fondation initiale, un caractère militaire marqué, perceptible à travers son organisation urbaine, son architecture et le rôle qu'elle a joué dans les conflits régionaux et nationaux. Bien que la ville soit aujourd'hui particulièrement reconnue pour sa richesse culturelle et architecturale, son passé militaire demeure un élément fondamental de son identité historique.

En effet, l'intérêt militaire de la ville de Tlemcen perdure depuis l'époque romaine et s'explique en grande partie par sa situation stratégique favorable. Ce propos est souligné par Louis Abadie en stipulant qu'« à une distance raisonnable des voies maritimes, au pied du djebel et à une altitude assez élevée pour surveiller la plaine, l'emplacement était judicieux pour un passage de l'Ifrikaya à l'Europe »⁵²⁷.

⁵²⁶ANAT, 2007, *op.cit.*, 25.

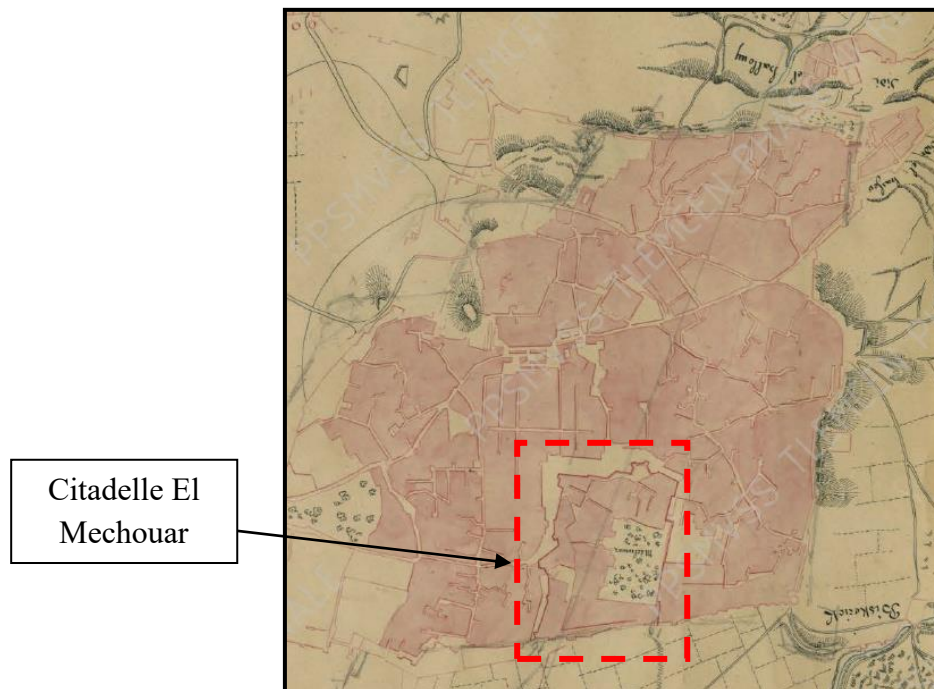
⁵²⁷Louis Abadie, *Tlemcen au passé retrouvé* (Alger :Editions Jacques Gandini, 1994), 7.

Tahar aborde également cet aspect en précisant que Tlemcen faisait partie intégrante des colonies militaires relevant de la puissance romaine, et qu'elle fut par conséquent fondée et bâtie en tant que poste militaire avancé⁵²⁸.

Ce caractère militaire initial s'est consolidé et développé lors de la prise de la ville de Tlemcen par les conquérants français, notamment au cours de la première phase d'occupation. Afin d'approfondir cette analyse, il s'agira de retracer l'évolution historique de l'architecture militaire à Tlemcen afin de démontrer le caractère militaire qui a marqué la genèse de la ville. Cette évolution est donc scindée en trois phases principales, à savoir :

1.1. Période médiévale et ottomane :

La période médiévale se caractérise par le passage de nombreuses civilisations sur le territoire de la ville de Tlemcen, notamment les Almoravides, les Almohades et les Zianides (XI^e-XVI^e siècles). Bien que, durant cette phase, la vocation principale de la ville soit urbaine, différents sites militaires ont été édifiés afin d'en assurer la défense et le contrôle. Dans ce sens, peuvent être cités le site de Bab Al Qarmadine, la citadelle El Mechouar⁵²⁹, ainsi que d'autres ouvrages de fortifications tels que les murailles, les remparts et les tours (carte 19). La période ottomane, quant à elle, se distingue par la construction de plusieurs sites militaires tels que la caserne du Baylik, la caserne El Qaysariya et le quartier Mazouz, aujourd'hui disparus.



Carte 19: Plan de la ville de Tlemcen en 1840. Source : Arcade, 2020, *op.cit*, 24

⁵²⁸ Abdelkader Tahar, *op.cit.*, 139-165.

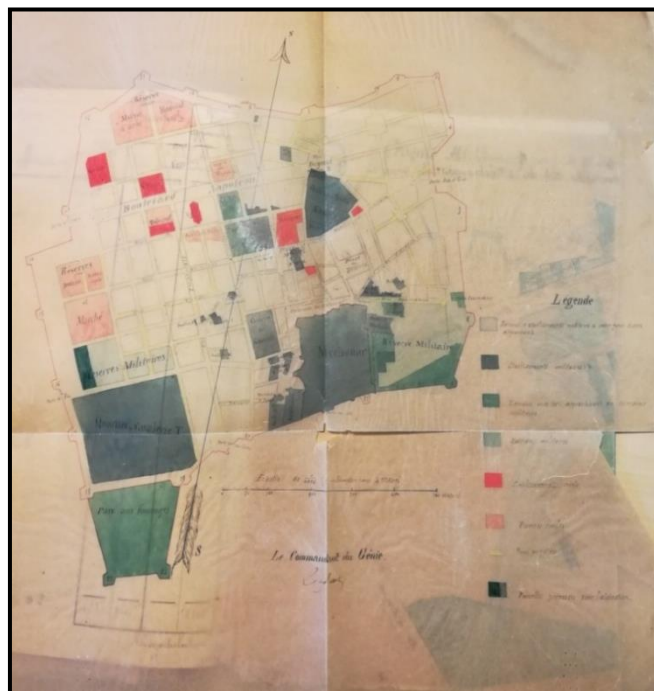
⁵²⁹ William Marçais et Georges Marçais, *op.cit*, 20-21.

1.2. Période coloniale française :

L'occupation définitive de Tlemcen par les conquérants français en 1842⁵³⁰ avait au début un caractère militaire dont l'objectif était la prise de contrôle ainsi que la sécurité du territoire. Il était donc nécessaire pour le génie militaire français de doter la ville d'une forte infrastructure défensive et militaire qui s'était concrétisée en premier lieu par l'amélioration des anciennes fortifications déjà présentes.

Ensuite, l'attention se porta sur l'installation de sites militaires, plus particulièrement les casernes, dont il est possible de distinguer deux tendances d'aménagement distinctes⁵³¹.

La première tendance, menée entre 1842 et 1860, consista en l'appropriation d'importants espaces militaires ou publics existants, notamment par l'installation effective de la garnison française. Il en fut ainsi pour la citadelle médiévale El Mechouar et les sites militaires ottomans du Beylik et de la Qaysariya, réappropriés et transformés en casernes. Par ailleurs, d'anciennes maisons mauresques furent reconverties en casernes, à l'image des casernes Mustapha et Gourmalah (carte 20).



Carte 20: Sites militaires français établis au niveau de la ville de Tlemcen (1867). Source : Service Historique de la Défense (SHD), Château de Vincennes

La seconde tendance, apparue dès la deuxième moitié du XIX^e siècle, s'orienta vers la construction de nouvelles casernes sur des sites ex nihilo, afin de renforcer les structures

⁵³⁰Louis Abadie, *op.cit.*, 143.

⁵³¹Mohammed Chihab Selka, *Evolution de l'architecture défensive de Tlemcen à l'époque médiévale : techniques, matériaux et critères d'intervention*, thèse de doctorat en architecture, Université Aboubakr Belkaïd, Tlemcen, 2019, 72-73.

militaires existantes dans la ville de Tlemcen et de pallier leur insuffisance. Il en fut ainsi de la caserne des chasseurs d'Afrique (quartier de la cavalerie), de la subdivision militaire, de la caserne de la gendarmerie, et, plus tardivement, de la caserne Bedeau (carte 20).

1.3. Période postindépendance :

A l'aube de l'indépendance, la présence militaire était concentrée dans l'espace intra-muros de Tlemcen, visible à travers un nombre important de sites hérités pour la plupart de l'époque coloniale, tels que la citadelle El Mechouar, la caserne Gourmalah, la subdivision militaire, la caserne des chasseurs d'Afrique, la caserne Bedeau, et la caserne de la gendarmerie. Ces sites ont connu ultérieurement des dynamiques conduisant à leur mise en friche.

Les nouveaux sites militaires, sous forme de grandes casernes modernes, ont été programmés à la périphérie de l'ancienne ville au cours des années 1980.

2. Constitution des friches militaires après l'indépendance :

2.1. Contexte et causes d'émergence :

En se référant au premier chapitre, les causes d'apparition des friches urbaines militaires se divisent en deux types principaux :

- *Causes spontanées* : faillite ou cessation de l'activité, catastrophes naturelles. Elles résultent d'un processus d'abandon progressif.
- *Causes planifiées* : décisions de délocalisation ou de décentralisation issues de politiques et de stratégies officielles de planification urbaine. Elles impliquent une désaffectation délibérée.

Durant la période postindépendance, la ville de Tlemcen a connu de nouvelles dynamiques urbaines, particulièrement à partir du début des années 1970. Celles-ci se sont traduites par un étalement considérable du tissu urbain, essentiellement lié à l'intensification des programmes de construction de logements, majoritairement collectifs⁵³². Ces transformations spatiales, conjuguées à l'évolution des modes de vie, aux nouvelles exigences socio-économiques⁵³³, et aux restructurations du secteur de la défense, figurent parmi les principaux facteurs ayant

⁵³²Badr-Eddine Yousfi, « L'accès au logement dans la ville algérienne. Politiques, enjeux et stratégies d'acteurs. Étude de cas : Tlemcen », *Revue française des affaires sociales* 3 (2016) : 175-206, <https://doi.org/10.3917/rfas.163.0175>

⁵³³ Chihab Selka, Imene Oussadit, Moahammed Nabil Ouissi, Juan Monjo Carrio et Walid Hamma, «Interventions and uses of the defensive heritage in Tlemcen: case of Bab El Quarmadin», *Urbanism. Architecture. Constructions*8, n° 3 (2017) : 221-238, <https://uac.incd.ro/EN/index.htm>, consulté le 21 mai 2022.

Friche militaire	Situation urbaine	Superficie (Hectares)	Date de construction	Temporalité d'apparition	Temporalité de l'intervention
Citadelle El Mechouar	Centre urbain	4	XIV ^e siècle	Fin des années 1980	Fin des années 1990
Caserne Mustapha	Centre urbain	0,14	1843	Début des années 2000	Fin des années 2000
Caserne Gourmalah	Centre urbain	0,76	1847	Début des années 1970	Fin des années 1970
Caserne des chasseurs d'Afrique	Centre urbain (sud-ouest)	4,8	1857	Fin des années 1980	Début des années 2000
Caserne de la gendarmerie	Centre urbain (nord-ouest)	0,45	Fin du XIX ^e siècle	2016	2020
Caserne Bedeau	Centre urbain (sud-ouest)	3,1	1903	Début des années 1960	Début des années 1970

Tableau 28 : Caractéristiques des friches militaires du centre historique de Tlemcen. Source : Auteur

3. Dynamique des friches militaires identifiées :

L'analyse du tableau 27 montre que la dynamique des friches militaires identifiées se caractérise par des interventions effectuées selon deux principales périodes chronologiques : les anciennes (années 1970) et les plus récentes (années 1990-2020). L'analyse de cette dynamique est primordiale car elle permettra de retenir les cas d'étude appropriés au contexte de la présente recherche et sur lesquels peut être appliqué l'outil d'évaluation préalablement élaboré.

L'étude de la dynamique des friches militaires renvoie à l'analyse des trois principales temporalités identifiées au premier chapitre, à savoir : la phase d'avant-friche, la phase de veille, et la phase d'après-friche. Compte tenu du caractère historique et séculaire des friches militaires identifiées, la phase d'avant-friche sera scindée en deux sous phases : la première, dite sous-phase historique, correspondant à la période initiale de construction du site militaire ; la seconde, dite sous-phase de déclin fonctionnel, correspondant à la période de régression de son usage militaire.

3.1. Premières reconversions des années 1970 :

3.1.1. Orientations des instruments de planification urbaine :

Les deux premières reconversions, menées au cours des années 1970, concernent les friches de la caserne Bedeau et de la caserne Gourmalah. Il s'avère ainsi important d'examiner les

orientations émises par les instruments de planification urbaine de l'époque à propos de ces deux friches.

Après l'indépendance, la planification et la gestion urbaine en Algérie se sont orientées vers un rééquilibrage régional et une approche socio-économique, couvrant la période 1967-1977. Cette phase a été marquée par l'instauration de divers instruments de planification, tels que le plan communal de développement (PCD), le plan de modernisation urbaine (PMU) et le plan d'urbanisme directeur (PUD)⁵³⁴.

Dans le contexte spécifique de la ville de Tlemcen, une étude de développement urbain a été conduite en 1965 par le bureau d'études SOFRED. Ses objectifs portaient principalement sur la population, les activités économiques, et l'habitat⁵³⁵. Cependant, cette étude ne faisait référence à aucune reconquête des deux friches militaires en question ni à leur intégration future dans le développement urbain du centre historique de Tlemcen.

Le premier PUD de Tlemcen est approuvé en 1977 en tant qu'instrument d'urbanisme majeur⁵³⁶. À cette date, les friches de la caserne Bedeau et de la caserne Gourmalah avaient déjà été reconverties respectivement en lycée polyvalent et en maison de la culture. Dans ce document, ces équipements sont désignés et reconnus comme des éléments structurants essentiels, destinés à jouer un rôle pivot dans l'organisation fonctionnelle et le dynamisme urbain de la ville de Tlemcen.

À l'issue de cette analyse, il apparaît que les instruments de planification post-indépendance ne comportaient ni orientations spécifiques ni stratégie globale quant à la prise en charge des friches de la caserne Bedeau et de la caserne Gourmalah. Dans ce qui suit, il s'agit d'examiner les dynamiques propres à ces deux friches militaires.

3.1.2. Analyse de la dynamique de la friche de la caserne Bedeau :

- **Phase d'avant-friche :**

- *Sous-phase historique :*

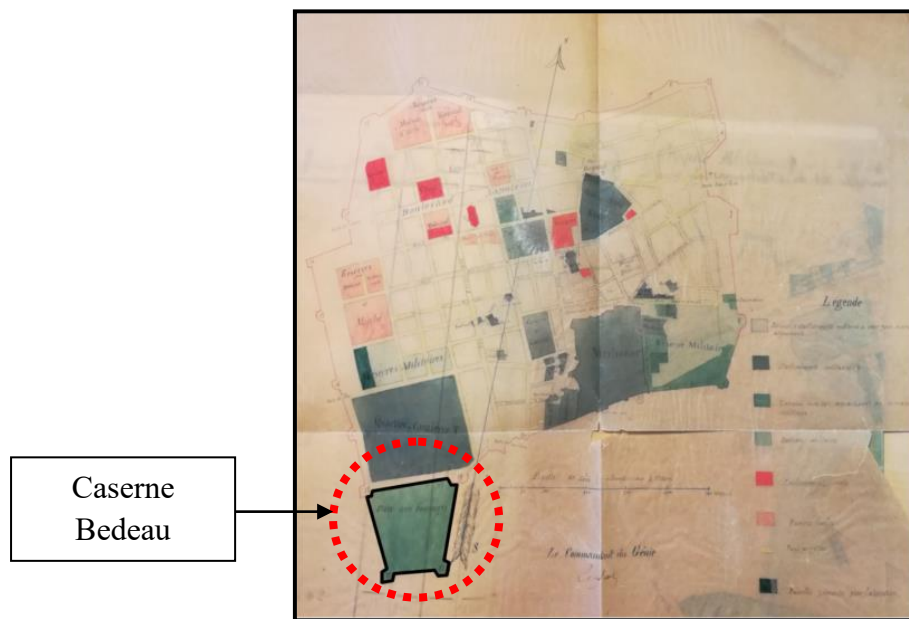
En 1903, le génie militaire français de Tlemcen a officiellement cédé les deux anciennes casernes Beylik et Qaysariya au profit des services des domaines et ce suite à leur

⁵³⁴ Youcef Lakhdar Hamina et Abbas Leila, « Évolution des instruments de planification spatiale et de gestion urbaine en Algérie », *Cinq Continents*5, n°11 (2015) : 104-129, <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssaar-453552>

⁵³⁵ Société française d'étude de développement (SOFRED), *Etude sur le développement urbain de la ville de Tlemcen* (Tlemcen : Direction des Ponts et Chaussées de la Wilaya de Tlemcen, 1965), 10.

⁵³⁶ Mekteb El Handassa Tlemcen (MHT), *Etude du Plan d'Urbanisme Directeur de la ville de Tlemcen (PUD)*, phases 1,2 et 3 (Tlemcen : Direction des Tavaux Publics et de la Construction de la Wilaya de Tlemcen, 1977), 37.

emplacement inadéquat en plein-centre-ville et leur état de vétusté très avancé⁵³⁷. Cette cession a aussitôt mis en exergue le besoin de concevoir un casernement neuf qui s'est concrétisé sur le terrain par la construction durant la même année d'une nouvelle grande caserne, baptisée la caserne Bedeau. Cette dernière a été implantée au niveau de l'ancien parc aux fourrages ; un site bastionné qui coïncidait à cette nouvelle fonction vu son appartenance déjà au domaine militaire ainsi que sa situation géographique à l'extrémité sud-ouest de l'intra-muros de la ville (carte 22).

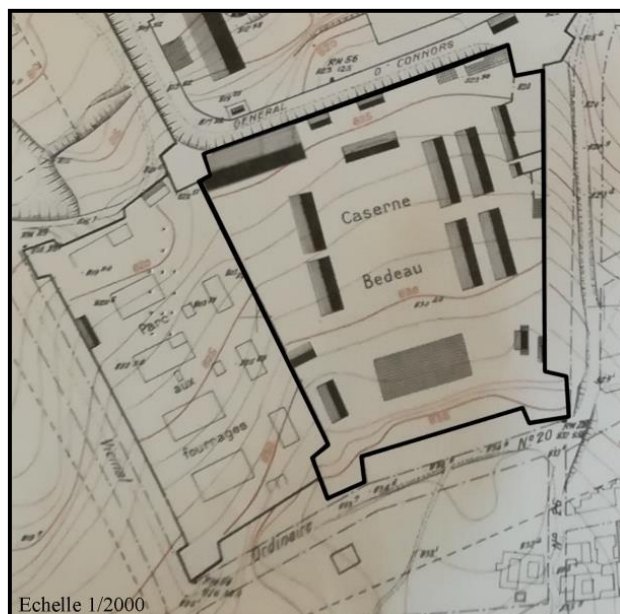


Carte 22: Situation initiale de la caserne Bedeau (1867). Source : SHD, Château de Vincennes

Sur le plan de la morphologie architecturale, la caserne Bedeau était composée de bâtiments monofonctionnels séparés de forme rectangulaire. A l'intérieur de l'enceinte, ces blocs étaient disposés d'une façon orthogonale et organisés autour d'une cour centrale servant de terrain d'entraînement pour les troupes militaires (carte 23).

La caserne d'une superficie de 3,1 hectares abritait au total 18 bâtiments à divers usages (administratif, hébergement, militaire, annexe) dont le style architectural dominant témoignait d'une tendance classique. Le bloc dortoir par son architecture faisait figure d'exception au sein du site puisqu'il s'agissait d'un bâtiment singulier de style néo-mauresque s'élevant sur trois niveaux. Ce style imposé aux équipements publics à partir du début du XX^e siècle par le gouverneur Charles Jonnart, s'inscrivait dans une logique de réinterprétation de l'héritage architectural local (photo 24).

⁵³⁷ Abdelkader Tahar, *op. cit.*, 139-165.



Carte 23: Plan de masse de la caserne Bedeau durant l'occupation française (1950). Source : Archives de l'APC de Tlemcen



Photo 24: Vue générale de la caserne Bedeau en 1985. Source : Delcampe⁵³⁸

▪ *Sous-phase de déclin fonctionnel :*

Après l'indépendance de 1962, la caserne a connu une baisse accentuée de son activité militaire initiale, et s'est transformée progressivement en espace sous-utilisé au sein de son contexte urbain.

• **Phase de veille :**

Suite à son état de sous-utilisation, la caserne Bedeau a été désaffectée de son usage militaire initial, et s'est transformée après son abandon en friche militaire urbaine.

⁵³⁸ Delcampe, « Caserne Bedeau », https://www.delcampe.net/static/img_large/auction/000/239/799/203_001.jpg, consulté le 5 mai 2021.

Il convient de souligner que la friche a connu durant cette phase deux usages temporaires différents. Elle a initialement servi durant 1964-1965 comme annexe au lycée Dr Benzerdjeb situé à proximité et dont la capacité d'accueil était saturée à l'époque.

Le site a ensuite fait l'objet de légers travaux d'aménagement pour accueillir l'école nationale de police de Tlemcen, sous l'initiative de son directeur. Ce n'est que vers la fin des années 1960 que les acteurs décisionnels locaux ont manifesté un regain d'intérêt pour cette friche.

- **Phase d'après-friche :**

Le décret n°68-18 du 23 janvier 1968⁵³⁹ a promulgué la création du lycée polyvalent de Tlemcen à vocation étatique, en réponse au besoin constaté en lycées d'enseignant secondaire durant cette période. Ainsi, les acteurs institutionnels chargés de la gestion urbaine, représentés principalement par la Direction des ponts et chaussées, ont opté pour le site de l'ex-caserne Bedeau afin d'accueillir le nouveau lycée. Ce choix s'est fondé principalement sur sa position urbaine stratégique, son étendue foncière et sa configuration architecturale pavillonnaire, adaptable aux besoins fonctionnels du lycée.

Le projet de reconversion de la friche de la caserne Bedeau en lycée polyvalent se caractérise par trois types d'interventions (tableau 29)⁵⁴⁰ :

-*Préparatoire* : démolition sélective de plusieurs édifices avec conservation d'autres bâtiments.

-*Globale* : construction des nouveaux bâtiments du lycée.

-*Locale* : réhabilitation de l'ancien bloc dortoir.

Phase d'après-friche		
Type d'intervention	Description	Période
Préparatoire	Actions préliminaires	1968
Globale	Construction du lycée polyvalent (site entier)	1968-1974
Locale	Réhabilitation du bloc dortoir (zone ciblée)	1996-1997

Tableau 29: Types d'interventions de la phase d'après-friche pour la caserne Bedeau. Source : Auteur

⁵³⁹Journal officiel de la République Algérienne, n°8, 26 janvier 1968, « Décret n°68-18 du 23 janvier 1968 créant deux lycées d'Etat à Saïda et Tlemcen », 84-85, <https://www.joradp.dz/FTP/Jo-Francais/1968/F1968008.pdf>, consulté le 22 novembre 2022.

⁵⁴⁰Nadjet Benaouda, Mohammed Nabil Ouissi and Roméo Carabelli, « The conservative dimension in the regeneration projects of military urban brownfields: The case of the historic city of Tlemcen », *International journal of Conservation Science* 14, n° 3 (2023): 985-1006, <https://doi.org/10.36868/IJCS.2023.03.13>.

▪ *Première intervention (préparatoire) :*

La première intervention, de nature préparatoire et menée en 1968, a consisté en la démolition sélective d'une grande partie des édifices de l'ancienne caserne : sur 18 bâtiments existants, seuls cinq ont été conservés (bloc dortoir, bloc administratif, deux blocs de logements et un hangar).

▪ *Deuxième intervention (globale) :*

La deuxième intervention, de nature globale, est lancée entre 1968 et 1974 par la Direction des ponts et chaussées de la Wilaya de Tlemcen, sous l'égide de la Direction de l'éducation. Elle a consisté en la construction des différentes entités du lycée. Le tableau 30 synthétise les principales actions effectuées dans ce cadre.

Deuxième intervention (globale)	
Actions effectuées	
<i>Nouvelles constructions</i>	
-Construction de nouveaux blocs à l'emplacement des édifices démolis : pédagogiques, administratif, réfectoire et utilitaires.	 Vues sur les nouveaux blocs pédagogiques
<i>Réhabilitation</i>	
-Réhabilitation du dortoir et des deux blocs logement dans leur usage initial. -Réhabilitation du hangar situé au nord-ouest du site et du bloc administratif subsistant, avec leur reconversion en salle de sport et salle de prière du lycée. -Conservation de l'ancien mur d'enceinte en pierre, avec percement de nouveaux accès pour desservir l'équipement.	 Vues sur le dortoir (gauche) et les logements (droite)  Vues sur le hangar métallique (gauche) et l'ancien mur d'enceinte (droite)

<i>Aménagement paysager</i>	 Vues sur les espaces extérieurs aménagés
-Aménagement des divers espaces extérieurs (espaces de récréation et de circulation, terrains de sport, voies intérieures et espaces de stationnement, etc.). -Préservation d'une partie de la végétation du site.	

Tableau 30: Actions effectuées dans le cadre de la deuxième intervention. Source : Auteur

▪ *Troisième intervention (locale) :*

La deuxième intervention, de type locale et lancée entre 1996 et 1997, a porté principalement sur la réhabilitation de l'ancien bloc dortoir afin d'améliorer sa solidité et sa fonctionnalité. Le tableau 31 synthétise les principales actions effectuées dans ce cadre.

Troisième intervention (locale)	
Actions effectuées	
<i>Réhabilitation</i>	 Vues sur le dortoir après les travaux de réhabilitation
-Réfection de l'étanchéité du toit et consolidation des éléments endommagés de la structure. -Aménagement des espaces dortoirs par l'ajout de cloisons légères afin de créer des chambres individuelles pour les élèves internes du lycée.	

Tableau 31: Actions effectuées dans le cadre de la troisième intervention. Source : Auteur

La carte 24 montre l'état actuel du site de la caserne Bedeau, après l'ensemble des interventions réalisées dans la phase d'après-friche.



Carte 24: Plan de masse actuel du site de la caserne Bedeau après la phase d'après-friche. Source : Auteur

3.1.3. Analyse de la dynamique de la friche de la caserne Gourmalah :

- **Phase d'avant-friche :**

- *Sous-phase historique :*

L'installation de la caserne Gourmalah s'inscrit dans le cadre des opérations d'appropriation militaire des espaces publics, mentionnées précédemment. Il s'agissait d'une ancienne habitation mauresque appartenant à la famille Gourmalah, désignée sur les anciens plans comme le quartier Gourmalah. Sa situation en plein cœur du tissu urbain, à proximité de la citadelle El Mechouar, avait favorisé sa reconversion militaire (carte 25). Ainsi, le général Bugeaud expulsa cette famille de sa demeure en 1847 pour la transformer en caserne d'infanterie⁵⁴¹, nommée la caserne Gourmalah en référence aux anciens propriétaires du site.

⁵⁴¹ Agnès Charpentier, Michel Terrasse et Sidi Mohammed Negadi, *L'image de Tlemcen dans les archives françaises* (Blida : Presses de l'imprimerie Mauguin, 2011), 213.

La caserne, d'une superficie initiale de 0,76 hectares, abritait au sein de son enceinte sept bâtiments à usages variés (administratif, militaire, hébergement) dont le style architectural reflétait une tendance classique (photo 25). Le plus grand édifice, marquant le site, était celui situé au centre, probablement le dortoir principal de la caserne.



Photo 25: Vue sur l'entrée principale de la caserne Gourmalah. Source : Delcampe⁵⁴²

▪ *Sous-phase de déclin fonctionnel :*

Après l'indépendance de 1962, la caserne Gourmalah a continué à fonctionner comme telle jusqu'au début des années 1970. Suite à son enclavement progressif par le tissu urbain du centre historique de Tlemcen, son activité militaire initiale a connu une régression considérable.

• **Phase de veille :**

Après une période de sous-utilisation, la caserne Gourmalah a été désaffectée de son usage militaire initial, se transformant par la suite en friche militaire au cœur du centre historique de Tlemcen. Il convient de noter que la durée de cette phase de veille reste indéterminée dans les sources et documents disponibles.

• **Phase d'après-friche :**

La création des maisons de la culture en Algérie, dont celle de Tlemcen, a été officialisée par le décret n° 74-244 du 6 décembre 1974⁵⁴³, témoignant de la volonté de l'Etat de promouvoir le développement culturel au sein de chaque ville du pays. Ainsi, les acteurs institutionnels

⁵⁴² Delcampe, « Caserne Gourmalah », https://www.delcampe.net/static/img_large/auction/000/002/211/186_001.jpg, consulté le 25 mars 2023.

⁵⁴³ Ministère de la Culture et des Arts, « Diffusion culturelle », <https://www.m-culture.gov.dz/index.php/fr/promotion-des-activites-culturelles/etablissements-de-diffusion-culturelle/maisons-de-la-culture>, consulté le 25 janvier 2023.

chargés de la gestion urbaine, sous l'égide de la Direction des ponts et chaussées, ont choisi le site de l'ex-caserne Gourmalah pour y implanter la nouvelle maison de la culture de Tlemcen. Ce choix était dicté à la fois par la situation urbaine centrale du site et par les fortes valeurs historiques et culturelles de son contexte environnant.

Le projet de la maison de la culture témoignait d'une forte volonté politique par l'intérêt particulier que lui portait le président algérien Houari Boumediene lui-même, qui s'est déplacé à deux reprises sur le chantier de construction⁵⁴⁴. Cela s'expliquait par le fait qu'il s'agissait de la première maison de la culture projetée et construite en Algérie⁵⁴⁵.

Le projet de reconversion de la caserne Gourmalah en maison de la culture se caractérise par deux types d'interventions (tableau 32) :

-*Préparatoire* : démolition de l'ensemble des bâtiments se trouvant sur le site et agrandissement de la parcelle.

-*Globale* : construction des différentes entités de la maison de la culture.

Phase d'après-friche		
Type d'intervention	Description	Période
Préparatoire	Actions préliminaires	1974
Globale	Construction de la maison de la culture (site entier)	1974-1978

Tableau 32: Types d'interventions de la phase d'après-friche pour la caserne Gourmalah. Source : Auteur

▪ *Première intervention (préparatoire) :*

La première intervention, de nature préparatoire et menée en 1974, a consisté en la démolition des divers bâtiments militaires existants sur le site. La parcelle de terrain a été en outre agrandie de 1900 m² par rapport à la surface initiale, en intégrant dans son périmètre des parties appartenant aux terrains environnants.

▪ *Deuxième intervention (globale) :*

Le projet de construction de la nouvelle maison de la culture, s'étalant sur une surface de 9500m², est mené entre 1974 et 1978 sous l'égide du ministère de la Culture et de l'Information en tant que maître d'ouvrage et par les deux architectes italiens Vittorio Franchetti Pardo et Andrea Nonis en tant que maîtres d'œuvre.

Suite à l'exigence du maître d'ouvrage d'inscrire le projet autant que possible dans son environnement urbain préexistant, les architectes concepteurs ont réalisé un bâtiment à

⁵⁴⁴ Institut national d'histoire de l'art (INHA), « Interview de Vittorio Franchetti-Pardo et Andrea Nonis », vidéo, Canal-U, 2016, <https://www.canal-u.tv/92581>, consulté le 26 mars 2023.

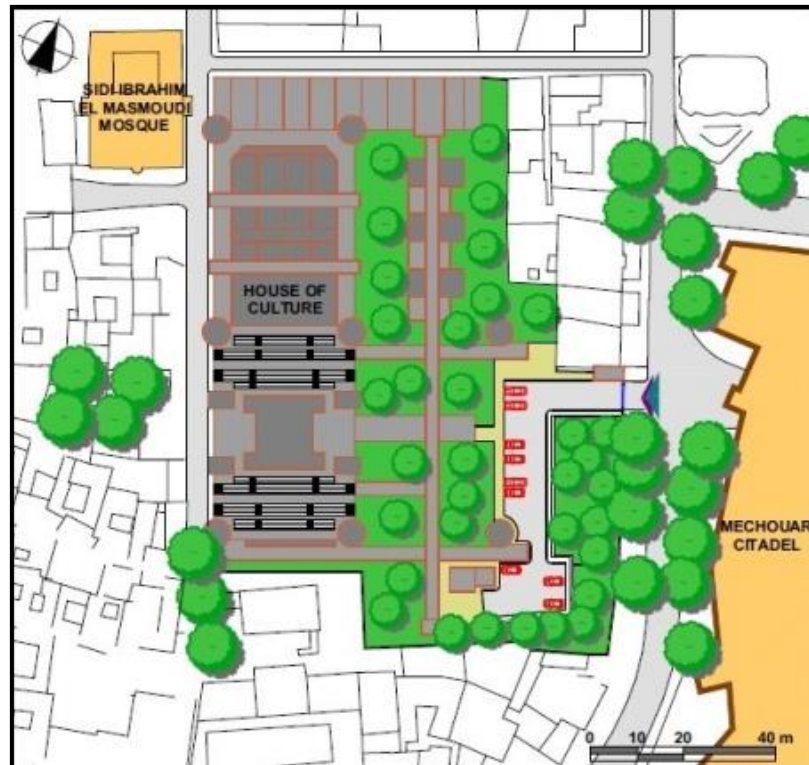
⁵⁴⁵ Ibid.

l'architecture moderne d'une forme fortement unitaire, marquée par les volumes circulaires des escaliers évoquant les tours de la citadelle El Mechouar, située à proximité immédiate. Le tableau 33 synthétise les principales actions effectuées dans ce cadre.

Deuxième intervention (globale)	
Actions effectuées	
<i>Nouvelles constructions</i> -Construction du bâtiment de la maison de la culture à l'emplacement des édifices démolis, avec ses différentes entités : auditoriums, ateliers, salles polyvalentes, etc.	  Vues sur les différentes parties de la maison de la culture
<i>Aménagement paysager</i> -Aménagement des divers espaces extérieurs (jardins et passages piétons, voie intérieure, espaces de stationnement).	 Vues sur les espaces extérieurs aménagés

Tableau 33: Actions effectuées dans le cadre de la deuxième intervention. Source : Auteur

La carte 27 montre l'état actuel du site de la caserne Gourmalah, après l'ensemble des interventions réalisées dans la phase d'après-friche.



Carte 27: Plan de masse actuel du site de la caserne Gourmalah après la phase d'après-friche. Source : Auteur

3.1.4. Application de la grille et critères d'évaluation :

Les friches de la caserne Bedeau et de la caserne Gourmalah ont connu une dynamique homogène, de la phase d'avant-friche à la phase d'après-friche, aboutissant à des équipements publics structurants : le lycée polyvalent et la maison de la culture.

Néanmoins, l'ancienneté de leurs projets de reconversion (années 1970) et le manque de données exhaustives sur toutes les dimensions de la grille d'évaluation ont conduit à un focus sur les aspects architecturaux et culturels, pour lesquels des données sont disponibles via les transformations spatiales post-friche.

De plus, les principes correspondants – à savoir l'optimisation des ressources spatiales et le renforcement de l'identité culturelle locale, notamment via la préservation patrimoniale – représentent des enjeux majeurs de la régénération urbaine dans un centre historique comme Tlemcen. Cela est également souligné par Rey et Lufkin (2015), qui affirment que la préservation du patrimoine bâti constitue un enjeu crucial dans les projets de régénération de friches urbaines, en particulier en tant que facteur clé de contextualisation urbaine⁵⁴⁶.

⁵⁴⁶Emmanuel Rey et Sophie Lufkin, *op.cit*, 77-78.

3.1.5. Résultats de l'évaluation et comparaison :

L'évaluation repose sur l'analyse et la comparaison des transformations spatiales et architecturales réalisées entre la phase d'avant-friche et la phase d'après-friche, pour les deux projets de reconversion étudiés. Les résultats obtenus sont ensuite interprétés et comparés, ces deux projets ayant été réalisés au cours de la même période.

Les résultats de l'évaluation du projet de reconversion de la friche de la caserne Bedeau en lycée polyvalent sont présentés au tableau 34 et illustrés graphiquement dans la figure 15.

Prin cipe	Obje ctif	Indicateur	Co de	Unité	Ty pe	Donn ées	Score indica- teur	Score moyen	Pondé- ration	Score global
P4	O4	Réutilisation des édifices existants	Ind. 23	%	D	28%	2	2	1	2
P5	O5.1	Préservation et valorisation du patrimoine bâti	Ind. 24	Oui /non	D	Oui	2	2	2	2
		Maintien de la mémoire historique du site	Ind. 25	Oui /non	D	Oui	2			
	O5.2	Organisation des événements culturels	Ind. 26	Nb/an	D	/	1	1	0,4	0,4
		Contribution du site reconverti au tourisme culturel local	Ind. 27	Oui /non	I	Non	0	0	0,6	

Tableau 34: Résultats de l'évaluation du projet de reconversion de la friche de la caserne Bedeau. Source : Auteur

Les résultats de l'évaluation du projet de reconversion de la friche de la caserne Gourmalah en maison de la culture sont présentés au tableau 35 et illustrés graphiquement dans la figure 15.

Prin cipe	Obje ctif	Indicateur	Co de	Unité	Ty pe	Donn ées	Score indica- teur	Score moyen	Pondé- ration	Score global
P4	O4	Réutilisation des édifices existants	Ind. 23	%	D	0%	0	0	1	0
P5	O5.1	Préservation et valorisation du patrimoine bâti	Ind. 24	Oui /non	D	Non	0	0	1	0
		Maintien de la mémoire historique du site	Ind. 25	Oui /non	D	Non	0			
	O5.2	Organisation des événements culturels	Ind. 26	Nb/an	D	60	4	4	0,4	2,8
		Contribution du site reconverti au tourisme culturel local	Ind. 27	Oui /non	I	Oui	2	2	0,6	

Tableau 35: Résultats de l'évaluation du projet de reconversion de la friche de la caserne Gourmalah. Source : Auteur

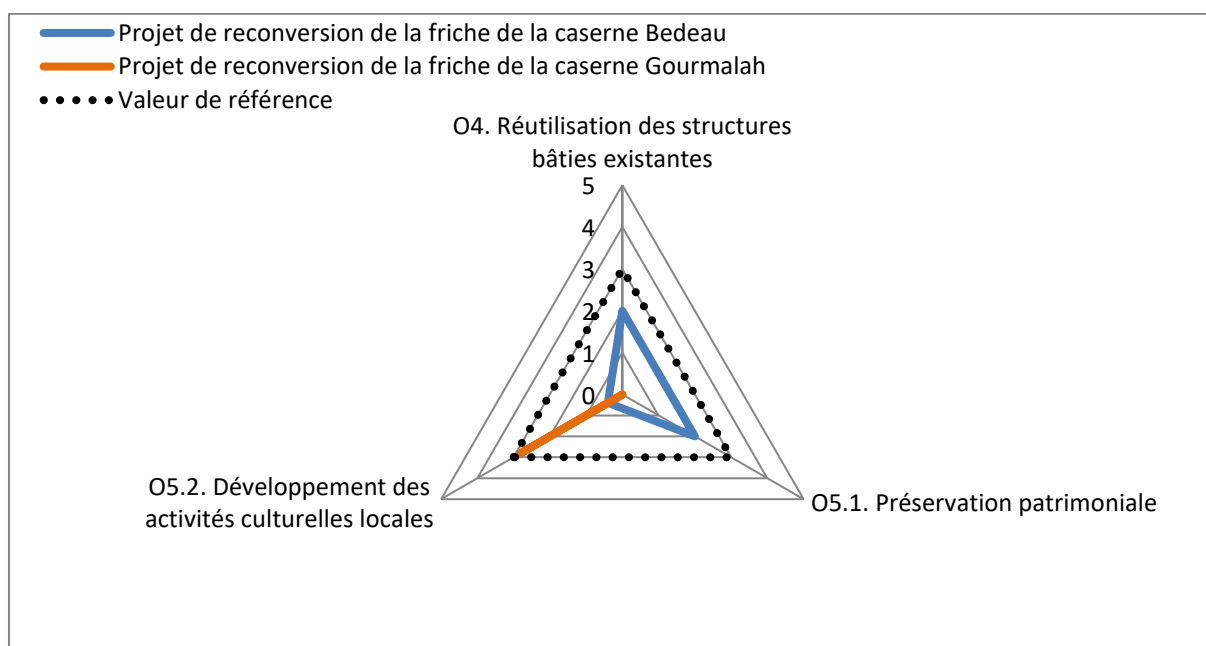


Figure 15: Profils comparatifs d'évaluation des deux projets de reconversion étudiés. Source : Auteur

La réutilisation des structures bâties existantes est évaluée à travers l'indicateur de réutilisation des édifices existants, qui prend en compte les bâtiments conservés et réutilisés lors de la phase d'après-friche. Le tableau 36 détaille cette évaluation.

Projet	Phase d'avant-friche	Phase d'après-friche	Bâtiments réutilisés	Taux de réutilisation
Reconversion de la friche de la caserne Bedeau	Deux blocs administratifs	Un bloc administratif réutilisé et reconverti en salle de prière	1	28%
	Deux blocs logements	Deux blocs logements réutilisés	2	
	Bloc dortoir	Bloc dortoir réutilisé	1	
	Treize hangars et bâtiments annexes	Un hangar réutilisé et reconverti en salle de sport	1	
			5/18	
Reconversion de la friche de la caserne Gourmalah	Bloc administratif	Démolition	0	0%
	Bloc dortoir	Démolition	0	
	Cinq hangars et bâtiments annexes	Démolition	0	
			0/7	

Tableau 36: Evaluation du taux de réutilisation des édifices existants pour les projets de reconversion des friches des casernes Bedeau et Gourmalah. Source : Auteur

Le projet de reconversion de la friche de la caserne Bedeau présente un taux de réutilisation des édifices existants de 28%, obtenant ainsi un score de 2, soit une sous-performance par rapport à la valeur de référence de 3. Cependant, ce projet a su conserver et réutiliser les bâtiments emblématiques de la caserne, notamment l'ancien dortoir de style néo-mauresque. Cela s'explique par la compatibilité fonctionnelle des édifices préservés (dortoir, logements, hangar reconverti en salle de sport) avec les besoins du lycée polyvalent.

A l'inverse, le projet de reconversion de la friche de la caserne Gouramlah présente un taux de réutilisation du bâti de 0%, obtenant ainsi un score nul qui révèle un déficit majeur. Cette approche de « table rase », fondée sur la démolition totale des bâtiments existants et portée par une forte volonté politique, contraste nettement avec la stratégie de conservation partielle adoptée à la caserne Bedeau.

Le projet de reconversion de la friche de la caserne Bedeau obtient un score de 2 pour la préservation patrimoniale, confirmant sa sous-performance par rapport à la valeur de référence de 3. Cela s'explique par une conservation matérielle minimale, limitée à l'adaptation fonctionnelle des anciens bâtiments, sans ambition de restauration patrimoniale ni de mise en valeur, et par le manque de dispositifs de maintien de la mémoire historique (signalétique, plaques explicatives, visites guidées).

À l'opposé, le projet de reconversion de la friche de la caserne Gourmalah obtient un score nul, témoignant d'un déficit total en mesures de sauvegarde patrimoniale. Cette approche de « table rase », impulsée par une forte volonté politique visant à doter Tlemcen d'une maison de la culture moderne, a entraîné la démolition complète des bâtiments historiques et l'effacement intégral de la mémoire historique du site.

Le développement des activités culturelles locales obtient un score de 0,4 pour la reconversion de la caserne Bedeau et de 2,8 pour celle de la caserne Gourmalah. Ce score déficitaire de 0,4 s'explique par l'absence quasi totale d'événements culturels ouverts au public (activités internes peu régulières destinées à la communauté éducative). S'ajoute à cela, l'absence totale de contribution du site au tourisme culturel local, liée notamment au manque de mise en valeur d'éléments historiques comme l'ancien dortoir et le centre de torture installé au bastion 18, accolé au mur nord-ouest du lycée. À l'inverse, la caserne Gourmalah atteint un score de 2,8, proche de la valeur de référence de 3, grâce à une programmation culturelle diversifiée en tant que maison de la culture, malgré une contribution au tourisme culturel local qui demeure limitée.

À l'issue de cette évaluation, le projet de reconversion de la caserne Bedeau révèle une contribution insuffisante à la régénération urbaine, particulièrement en termes de réutilisation des structures bâties existantes et de préservation patrimoniale. Cette contribution s'avère d'autant plus défailante pour le développement des activités culturelles locales, limitée par l'usage scolaire du site. Pour sa part, la contribution du projet de reconversion de la caserne Gourmalah à la régénération urbaine est nulle au niveau des objectifs de réutilisation des structures bâties existantes et de préservation patrimoniale, mais demeure acceptable pour le développement des activités culturelles locales grâce à sa fonction de maison de la culture.

3.2. Interventions des années 1990-2020 :

3.2.1. Orientations des instruments d'urbanisme :

Comme évoqué précédemment au chapitre 4, le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme du Grand Tlemcen (PDAU), approuvé en 1997, porte sur le groupement intercommunal Tlemcen-Mansourah-Chetouane. Cet instrument désigne le centre historique de Tlemcen– où sont situées les friches militaires identifiées– comme le centre-ville, un secteur urbanisé constitué de deux entités juxtaposées : UA01 (médina) et UA02 (noyau colonial). Il préconisait une utilisation rationnelle des terrains encore disponibles au sein de ce secteur, notamment par la reconversion des anciennes friches militaires et leur réaffectation à de nouveaux usages⁵⁴⁷.

Dans cette perspective, la caserne des Chasseurs d'Afrique – appelée caserne Miloud après l'indépendance – est destinée à être aménagée afin de conforter la vocation de Tlemcen en tant que métropole régionale à caractère culturel, scientifique et artisanal. Il est ainsi préconisé de revitaliser cette friche en l'affectant à des équipements structurants tels qu'un palais de congrès, un conservatoire de musique, un centre d'archéologie et d'architecture ou encore une bibliothèque centrale⁵⁴⁸. L'organisation spatiale de cette zone s'accompagnerait de l'ouverture de l'axe reliant l'allée des Pins à la caserne et au boulevard des 24 mètres, dans le but d'alléger le trafic dense observé au niveau du boulevard Mohamed V. Cet instrument souligne par ailleurs la nécessité de préserver et de valoriser le patrimoine bâti hérité de la période coloniale.

⁵⁴⁷ ANAT, 1997, *op.cit.*, 25.

⁵⁴⁸ Ibid.

Au sein de cette même stratégie, la friche El Mechouar doit également être revitalisée afin de constituer un pôle culturel attractif, durablement intégré à la ville, à travers la création d'un musée de site et d'un centre régional de formation en archéologie⁵⁴⁹.

Par ailleurs, le plan d'occupation des sols (POS) de la médina de Tlemcen, approuvé en 2001, préconise l'ouverture du site El Mechouar au grand public en tant qu'espace d'expression culturelle, visant à dissiper définitivement l'image de « citadelle interdite »⁵⁵⁰.

Ce PDAU de 1997 a été révisé en 2007 pour intégrer la commune de Beni Mester, étendant ainsi son périmètre au groupement Tlemcen-Mansourah-Chetouane-Beni Mester. Cet instrument préconisait également la régénération des anciennes friches militaires du centre historique de Tlemcen, en proposant notamment la préservation et la reconversion de la caserne Mustapha en équipement culturel, à savoir une maison de l'artisanat⁵⁵¹. Aucune mention n'y figure concernant la caserne de la gendarmerie, ce site étant alors encore fonctionnel.

3.2.2. Deux projets phares de reconversion :

Conformément aux orientations des instruments d'urbanisme précédemment cités, le centre historique de Tlemcen a bénéficié de deux opérations majeures de reconversion de friches militaires en équipements publics structurants, intégrées à une stratégie globale de développement et de régénération urbaine. Ainsi, la friche de la caserne Miloud a été transformée en faculté de médecine entre la fin des années 1990 et le début des années 2000, tandis que la friche El Mechouar a fait l'objet, durant la même période, d'une reconversion en pôle culturel et touristique. Ces deux projets constituent donc des cas d'étude particulièrement pertinents au regard de la présente recherche.

3.2.3. Deux interventions de démolition :

Les friches de la caserne Mustapha et de la caserne de la gendarmerie ont fait l'objet, respectivement vers la fin des années 2000 et en 2020, d'interventions de démolition de leurs bâtiments sans aboutir à de véritables projets de reconversion adaptés. Dans ce qui suit, il s'agira d'analyser la dynamique de ces deux friches, en mettant l'accent sur l'absence de phase post-friche.

⁵⁴⁹ Ibid, 26.

⁵⁵⁰ ANAT, 2001, *op.cit.*, 29.

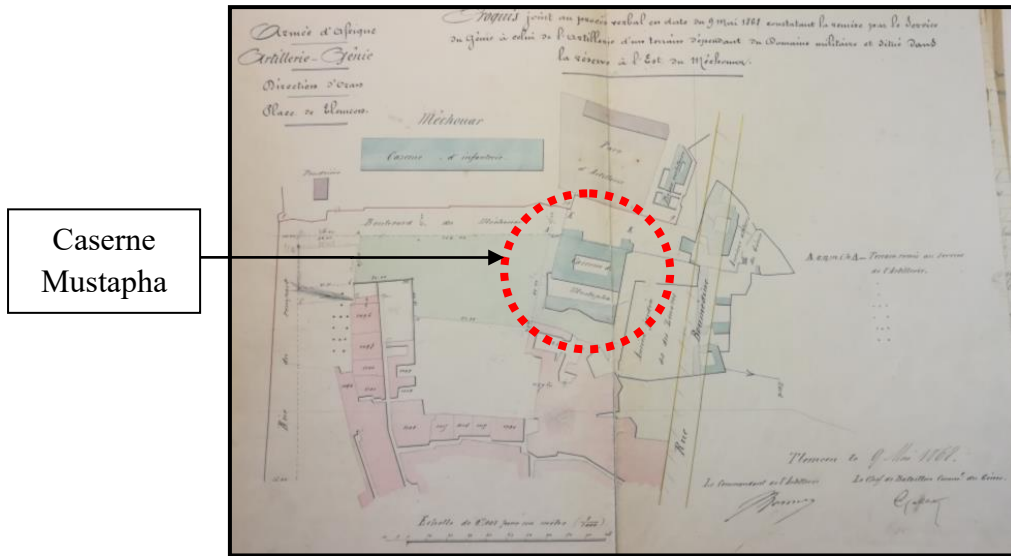
⁵⁵¹ ANAT, 2007, *op.cit.*, 168.

- **Analyse de la dynamique de la friche de la caserne Mustapha :**

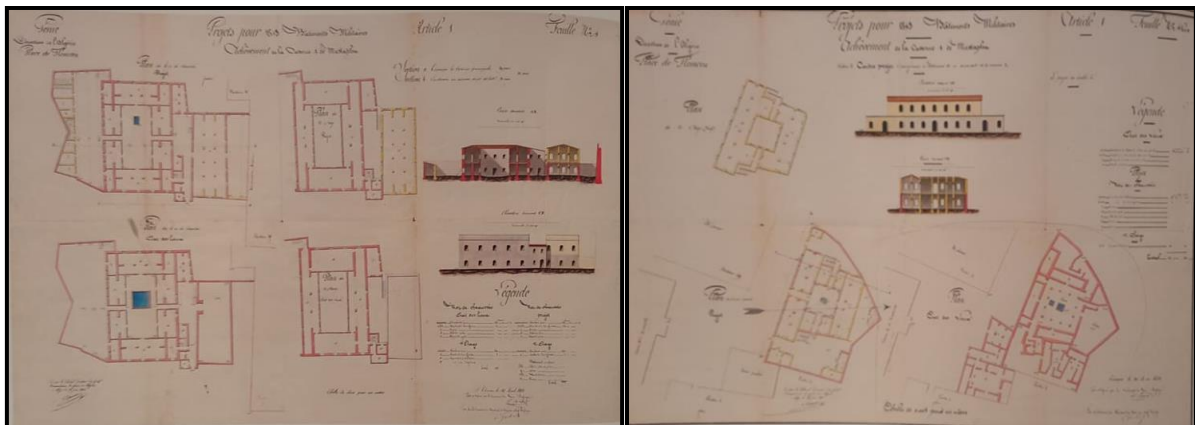
- **Phase d'avant-friche :**

- *Sous-phase historique :*

Le site, s'étendant sur une superficie de 0,14 ha, est accolé à l'angle nord-est de la citadelle El Mechouar (carte 28). Il s'agissait d'une ancienne maison ottomane à patios caractéristiques de l'architecture traditionnelle musulmane⁵⁵². Elle a fait l'objet de travaux de réaménagement réalisés en 1843 par les services du génie militaire en vue de sa transformation en caserne dite Mustapha⁵⁵³ (carte 29). Cette dernière était destinée à accueillir les unités du génie, de l'artillerie et les ouvriers de l'administration⁵⁵⁴.



Carte 28: Situation urbaine de la caserne Mustapha (1868). Source : SHD, Château de Vincennes



Carte 29: Travaux de réaménagement de la caserne Mustapha. Source : SHD, Château de Vincennes

⁵⁵² Agnès Charpentier, Michel Terrasse et Sidi Mohammed Negadi, *op.cit*, 216.

⁵⁵³ Ibid.

⁵⁵⁴ Ibid.

- *Sous-phase de déclin fonctionnel :*

Après l'indépendance, la caserne Mustapha a continué à fonctionner comme telle. Cependant, l'enclavement progressif de la caserne par le tissu urbain du centre historique de Tlemcen a entraîné une baisse de son activité militaire, notamment durant les années 1990.

▪ **Phase de veille :**

La caserne Mustapha a été abandonnée à partir des années 2000, puis démolie entre 2005 et 2009⁵⁵⁵, se transformant ainsi en terrain nu et demeurant dans un état de friche urbaine (photo26). Paradoxalement, afin de répondre aux problèmes récurrents de stationnement dans le centre-ville de Tlemcen, ce site a été aménagé en parking de surface.

A cet égard, Charpentier et al. (2011) déplorent l'absence d'études approfondies menées sur ce bâtiment militaire avant sa destruction⁵⁵⁶.



Photo 26: Configuration de la caserne Mustapha en (2005) et en (2025). Source : Google Earth (2005), (2025)

• **Analyse de la dynamique de la friche de la caserne de la gendarmerie :**

▪ **Phase d'avant -friche :**

- *Sous-phase historique :*

La gestion coloniale de la ville de Tlemcen, initialement d'ordre militaire, fut remplacée à partir de 1860 par une administration civile qui élaborait et mit en œuvre le plan d'extension de la ville vers le Nord-Ouest, au niveau du site inoccupé de Tafrata⁵⁵⁷. Cette nouvelle entité de configuration européenne était structurée autour d'un grand axe générateur, le boulevard national, bordé de nombreux équipements publics. Cette extension du tissu urbain avait pour principal objectif l'affirmation de l'identité coloniale.

⁵⁵⁵ La caserne Mustapha figurait sur la vue satellite de 2005 mais pas sur celle de 2009.

⁵⁵⁶ Agnès Charpentier, Michel Terrasse et Sidi Mohammed Negadi, *op.cit*, 218.

⁵⁵⁷ Louis Abadie, *op.cit*, 120.

Dans ce nouveau quartier figurait la caserne de la gendarmerie, construite vers la fin du XIX^e siècle et chargée du contrôle et de la sécurité du site et de ses abords. Cette position urbaine excentrée, à proximité du rempart français nord-ouest et de la porte d'Oran, s'expliquait précisément par ces fonctions (carte 30).

Sur le plan morphologique, la caserne de la gendarmerie était composée de trois bâtiments monofonctionnels distincts : un grand bloc en U et deux blocs rectangulaires de tailles différentes. Ces bâtiments à usages divers (administratif, militaire, hébergement) étaient alignés sur les façades de la parcelle de 0,45 hectares, formant par cet agencement une cour servant de terrain d'entraînement pour les troupes (carte 30).



Carte 30: Plan de masse initial de la caserne (1950). Source : Archives de l'APC de Tlemcen

L'architecture de la caserne reflétait une influence classique, marquée par le grand bâtiment en U qui constituait la façade principale de l'équipement militaire (photo 27).

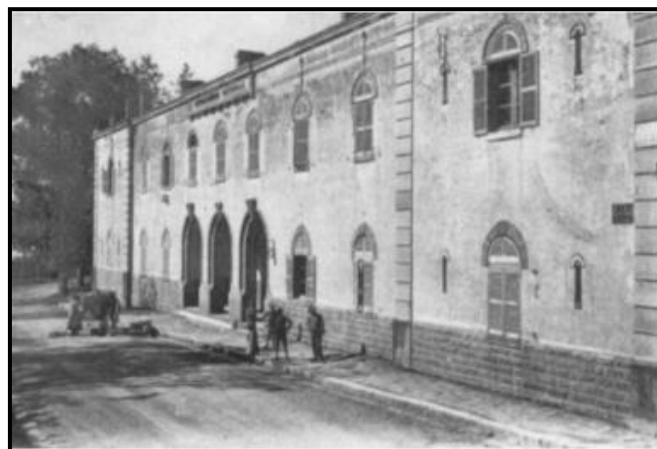


Photo 27 : Vue sur la façade principale de la caserne de la gendarmerie. Source: vitaminedz⁵⁵⁸

⁵⁵⁸ Vitaminedz, « Caserne de la gendarmerie », <https://www.vitaminedz.com/photos/220/220575-gendarmerie-de-tlemcen.jpg>, consulté le 27 mai 2023.

- *Sous-phase de déclin fonctionnel :*

La caserne de la gendarmerie a conservé son usage initial jusqu'au début des années 2010, période à partir de laquelle son activité a considérablement diminué, entraînant le site dans un état de sous-utilisation.

▪ **Phase de veille :**

La caserne de la gendarmerie a été désaffectée puis totalement abandonnée en 2016, se transformant ainsi en véritable friche militaire au cœur du centre historique de Tlemcen (photo 28).



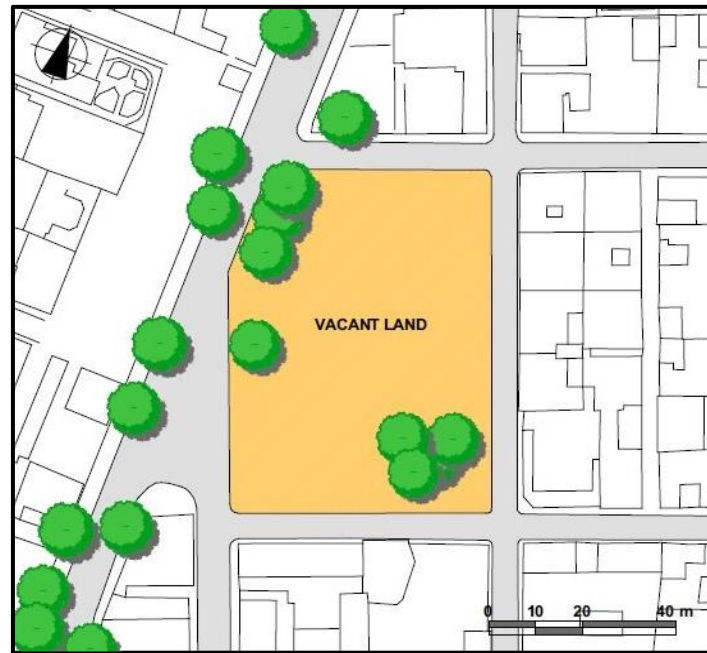
Photo 28 : Vues sur la caserne de la gendarmerie en état de friche. Source : Auteur

Vers la fin de l'année 2020, les services d'urbanisme de la ville ont décidé la démolition de l'ensemble des bâtiments du site, malgré un état de conservation estimé moyen à bon. Cette décision visait à libérer l'assiette foncière pour la construction d'un nouvel équipement public⁵⁵⁹. Le site constitue aujourd'hui un terrain nu en friche, sans projet d'aménagement à ce jour (photo 29, carte 31).



Photo 29: Vue actuelle sur le site de la caserne de la gendarmerie. Source : Auteur

⁵⁵⁹ Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture et de la Construction de la Wilaya de Tlemcen (DUAC), entretien avec le chef de service de l'Urbanisme, 31 mars 2022.



Carte 31: Plan de masse actuel du site de la caserne de la gendarmerie. Source : Auteur

3.2.4. Synthèse :

L'analyse des interventions menées entre 1990 et 2020 sur les friches militaires du centre historique de Tlemcen révèle deux tendances principales en matière d'aménagement. La première correspond à la reconversion de ces friches en équipements publics structurants, tandis que la seconde se caractérise par la démolition de leurs bâtiments et leur transformation en terrains nus ou espaces vacants.

La reconversion des friches de la caserne Miloud et de la citadelle El Mechouar représente des projets urbains d'envergure implantés au cœur du centre historique de Tlemcen, aptes à contribuer à son développement et à sa régénération urbaine. Ces deux projets constituent ainsi des cas d'étude particulièrement pertinents pour l'application de l'outil d'évaluation proposé. Ce choix s'explique également par la disponibilité des données relatives aux deux cas d'étude et par la diversité de leurs caractéristiques :

- La citadelle El Mechouar : friche militaire caractérisée par sa position urbaine centrale et son bâti à forte valeur patrimoniale.
- La caserne Miloud : friche militaire caractérisée par sa position urbaine centrale et son bâti à valeur patrimoniale modérée.

Conclusion :

Ce chapitre a permis de mettre en exergue les sites militaires du centre historique de Tlemcen et le contexte de leur transformation en friches militaires. L'analyse de la dynamique de ces friches a révélé, d'une part, les premières reconversions des années 1970, dont sont issus les projets de transformation de la friche de la caserne Bedeau et celle de la caserne Gourmalah. L'évaluation de ces deux projets a mis en évidence une contribution insuffisante à la régénération urbaine, au regard des objectifs architecturaux et culturels définis.

D'autre part, les interventions menées entre 1990 et 2020 ont permis d'identifier deux projets particulièrement pertinents : la reconversion de la citadelle El Mechouar en pôle culturel et touristique, et celle de la caserne Miloud en faculté de médecine. Ces cas d'étude, retenus au regard de la présente recherche, feront l'objet d'une expérimentation à l'aide de l'outil d'évaluation multicritères élaboré au chapitre précédent, laquelle sera présentée au chapitre suivant.

**Chapitre 6 : Application de l'outil
d'évaluation aux cas d'étude : la friche El
Mechouar et la friche de la caserne Miloud**

Introduction :

Il s'agit, dans ce chapitre, de présenter en premier lieu les critères de sélection des friches militaires urbaines retenues dans le cadre de l'étude, à savoir la friche de la citadelle El Mechouar et la friche caserne Miloud. Ensuite, leur dynamique sera analysée à partir des trois principales temporalités déjà identifiées dans le premier chapitre.

Cette analyse constituera le socle pour l'application de la grille d'évaluation, élaborée préalablement dans le quatrième chapitre, sur les cas d'étude sélectionnés. Dans une visée d'interprétation et d'explication, les résultats obtenus seront discutés et comparés, afin de dégager les recommandations et axes d'améliorations éventuels.

1. Critères de sélection des cas d'étude :

Les friches militaires retenues dans cette recherche ont été sélectionnées selon les critères suivants :

-Caractère de friche et désintégration urbaine : les cas d'études présentaient un état de friche marqué et une désintégration par rapport au tissu urbain environnant, perceptible à la citadelle El Mechouar (friche à fortes valeurs patrimoniales), accentuée à la caserne Miloud (friche à caractère patrimonial modéré) par un temps d'attente prolongé. Yin (2014) montre l'intérêt des cas contrastés pour une analyse robuste et rigoureuse⁵⁶⁰.

-Situation urbaine stratégique : les sites sont implantés, d'une part, dans un secteur historique et patrimonial (enjeux de mémoire, préservation et valorisation) ; d'autre part, en centre urbain (enjeux de régénération et développement local).

-Présence et ancienneté des projets de reconversion : les friches retenues ont bénéficié de projets de reconversion en équipements publics structurants, parmi les plus visibles à l'échelle du centre historique de Tlemcen. Leur ancienneté permet d'apprécier les effets durables et la contribution à la régénération urbaine.

-Disponibilité des données : les projets offrent un accès à des données fiables (documents, rapports d'étude et de suivi, statistiques).

⁵⁶⁰Robert K. Yin, *Case Study Research: Design and Methods*, 5th ed. (Thousand Oaks, CA: SAGE Publications, 2014), 56.

2. Présentation des cas d'étude :

Les deux friches militaires retenues comme cas d'étude illustrent des profils contrastés au cœur du centre historique de Tlemcen : la citadelle El Mechouar incarne une friche médiévale à fortes valeurs patrimoniales, tandis que la caserne Miloud présente une friche coloniale à caractère patrimonial modéré. Cette diversité constitue en réalité un atout pour tester la robustesse du cadre d'évaluation multicritères. S'ensuit une brève présentation des deux friches militaires étudiées.

2.1. La friche El Mechouar :

Il s'agit d'une ancienne citadelle médiévale édifiée par les Zianides au XIII^e siècle en tant que centre urbain hybride à caractère politique, économique, religieux et militaire⁵⁶¹. Ce monument majeur, ayant marqué les différentes phases de l'évolution de la ville de Tlemcen, est devenu une friche militaire au cœur de son centre historique.

Le site s'inscrit aujourd'hui dans un secteur urbain central et patrimonial à tissu dense mêlant habitat et activités tertiaires (commerce, services administratifs et de proximité). Situé au sud-est de ce secteur, accolé au rempart sud et couvrant environ trois hectares, il est délimité par les boulevards 1^{er} novembre et Hamsali (nord et sud), ainsi que par le quartier résidentiel traditionnel Rhiba et l'avenue commandant Ferradj (est et ouest), (photo 30).

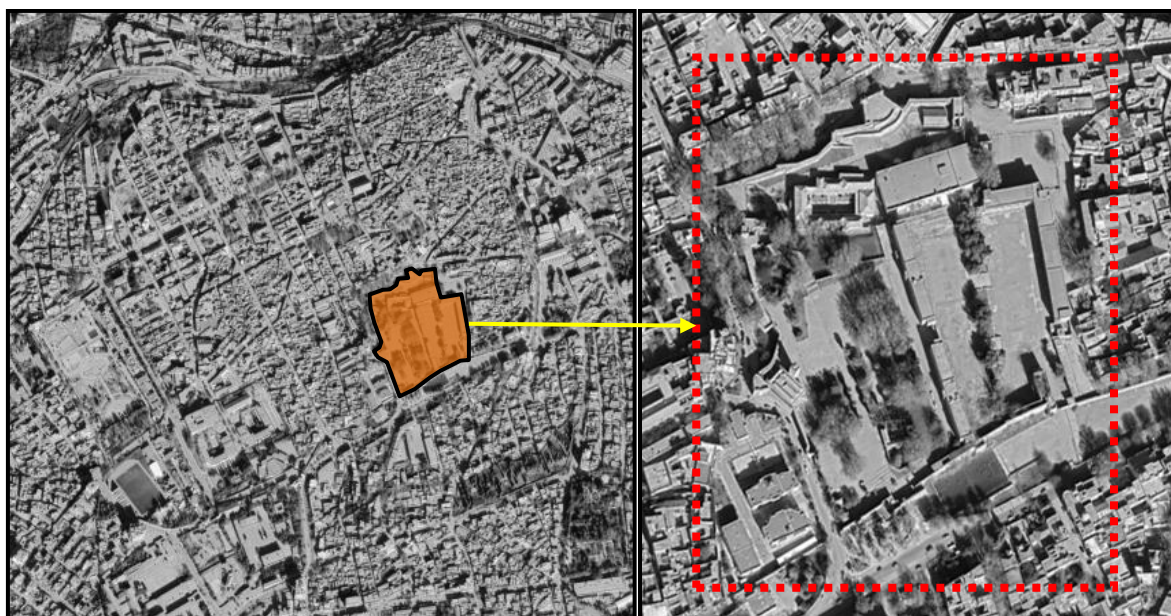


Photo 30 : Situation urbaine de la citadelle d'El Mechouar. Source : Google Earth (2025) traité par l'auteur

⁵⁶¹Atika Haine, *Forme d'identification d'un complexe palatial médiéval : Le Mechouar de Tlemcen*, thèse de doctorat en architecture, Ecole Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme (EPAU), Alger, 2000, 109.

2.2. La friche de la caserne Miloud :

Il s’agit d’une ancienne caserne militaire édifée par la colonisation française au XIX^e siècle comme grande caserne stratégique aux abords de Tlemcen pour répondre aux besoins de l’armée française installée⁵⁶². Ce point de repère, structurant le tissu urbain de la ville, est devenu une friche militaire au cœur du centre historique.

Le site s’inscrit aujourd’hui dans un secteur urbain central et patrimonial à tissu dense combinant habitat et activités tertiaires (commerce, services administratifs et de proximité). Situé au sud-ouest de ce secteur, à proximité de la place des Moudjahidines et couvrant plus de quatre hectares, il est délimité par la rue commandant Hamri (nord), une voie mécanique et le lycée Ahmed Benzekri (sud), ainsi que par le quartier résidentiel Bab El Hadid (est) et la voie en plongement du boulevard de l’allée des Pins (ouest), (photo 31).

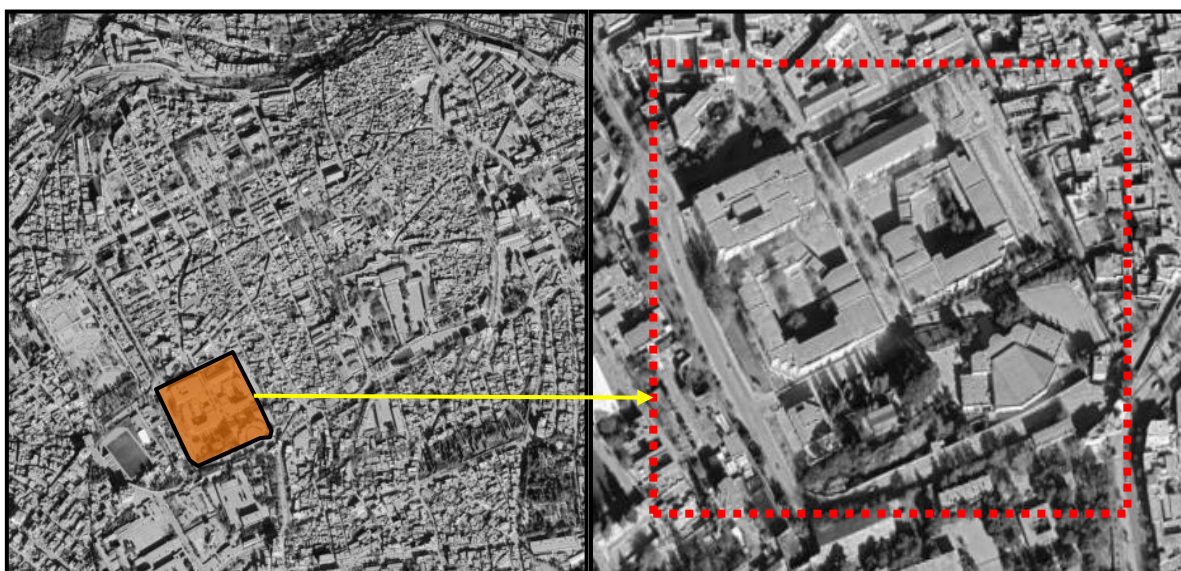


Photo 31 : Localisation du site de la caserne Miloud. Source : Google Earth (2025) traité par l’auteur

3. Analyse de la dynamique des friches militaires étudiées :

L’analyse de la dynamique des friches militaires objet de l’étude (avant-friche, attente, après-friche) révèle les effets directs et induits de leur reconversion sur la régénération urbaine. Cette approche chronologique permettra de cerner les transformations spatiales et architecturales réalisées, de les comparer à l’état initial de la friche et de tester rigoureusement les indicateurs de la grille d’évaluation préalablement élaborée.

⁵⁶² Nadir Boumechra, « Restauration de la caserne “Miloud”, bâtiment colonial (1856) », dans *Proceedings of the second international congress on “Science and technology for the safeguard of cultural heritage in the Mediterranean basin*, éd. A. Guarino (Paris: Elsevier, 1999), 745-749.

Etant donné le caractère historique particulier des friches militaires étudiées, la phase d'avant-friche sera scindée en deux sous-phases pour plus de précision :

- *Sous-phase historique* : période de construction initiale et développement du site militaire.
- *Sous-phase de déclin fonctionnel* : période de régression de l'usage militaire.

3.1. Cas de la friche El Mechouar :

3.1.1. Phase d'avant-friche :

- *Sous-phase historique* :

L'occupation almoravide de la cité au XI^e siècle fut marquée par l'établissement d'un campement militaire majeur au sud-ouest de Tagrart, près du futur site El Mechouar⁵⁶³. Les Almohades, au cours du XII^e siècle, y construisirent une grande demeure pour abriter le gouverneur et ses officiers⁵⁶⁴.

El Mechouar, dont l'étymologie « lieu de mouchawara » ou « conseil consultatif »⁵⁶⁵ reflète sa vocation, fut fondé sous les Zianides par le roi *Yaghmoracen Ibn Ziane* au XIII^e siècle⁵⁶⁶, transformant un site militaire en complexe palatial servant de résidence officielle des rois de Tlemcen. Doté d'un système défensif renforcé, il fut largement développé au XIV^e siècle par la construction de la mosquée royale et d'un ensemble de palais agrémentés de jardins et fontaines⁵⁶⁷⁻⁵⁶⁸.

Durant les sièges Mérinides, El Mechouar servit de garnison militaire ; sous l'occupation ottomane, il continua d'abriter une garnison tout en subissant dégradations et manque d'entretien⁵⁶⁹ (photo 32).

⁵⁶³ Arezki El Hadj Mimoune, *op.cit*, 255.

⁵⁶⁴ Ibid, 256.

⁵⁶⁵ Hadj Omar Lachachi, *Le passé prestigieux de Tlemcen* (Tlemcen : éditions Ibn Khaldoun, 2002), 254.

⁵⁶⁶ Attalah Dhina, *Le royaume Abdalwadide à l'époque d'Abou Hammou Moussa Ier et d'Abou Tachfine Ier* (Alger : Edition OPU, 1985), 31.

⁵⁶⁷ Direction du Tourisme et de l'Artisanat de la Wilaya de Tlemcen, « El Méchouar », https://dta-tlemcen.dz/catalogue_detail.php?id=87&lg=fr&r=el_machouar, consulté le 12 novembre 2024.

⁵⁶⁸ Zahira Seddiki et Massouad Aiche, «Using Architectural Stratigraphic Surveys to Study Historical Buildings: An Illustration through El Mechouar-Tlemcen, Algeria », *Journal of the International Society for the Study of Vernacular Settlements*8, n°4 (2021):1-15, <https://www.researchgate.net/publication/355913157>, consulté le 8 février 2025.

⁵⁶⁹ Jean Joseph Léandre Barges, *Tlemcen, ancienne capitale du royaume de ce nom* (Tanger : Ed. Internationale, 1940), 309.

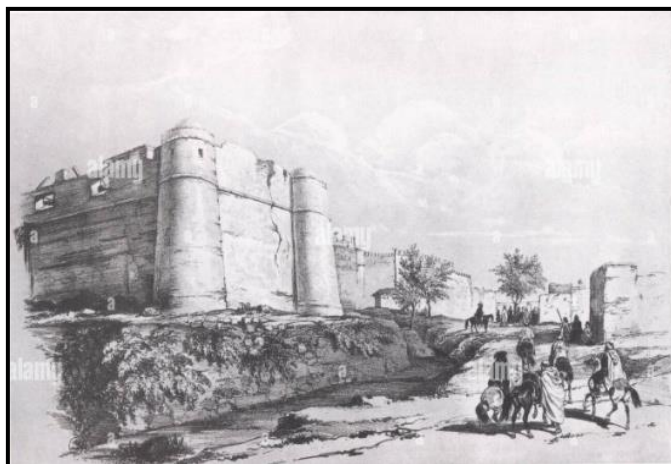


Photo 32 : Vue sur la citadelle El Mechouar avant le début de la colonisation française. Source : Alamy⁵⁷⁰

Dès l'occupation française de la citadelle en 1842, les services du génie militaire y réalisèrent des travaux de réhabilitation et de remise en état pour servir la logistique militaire⁵⁷¹, notamment la surélévation et le confortement des remparts, la création d'une nouvelle porte au nord de l'enceinte et l'aménagement de la rampe nord⁵⁷².

En 1848, la citadelle fut transformée en caserne d'infanterie, subissant d'importantes modifications spatiales et architecturales pour répondre aux besoins des troupes⁵⁷³. Furent ainsi construits l'hôpital militaire au cœur du site, le bâtiment en barre, la poudrière, la prison et différents pavillons ; la mosquée et ses dépendances devinrent des annexes hospitalières, tandis que les anciennes demeures furent restaurées et reconverties en logements d'officiers et bureaux administratifs⁵⁷⁴.

Situé initialement au sud-est de l'espace intramuros de Tlemcen (carte 32), le site s'étendait sur une superficie globale d'environ 4 hectares. Il présentait durant cette période une composition morphologique hybride et une organisation spatiale fragmentée, marquée par la juxtaposition d'anciennes constructions médiévales et de bâtiments militaires coloniaux (carte 33, photo 33).

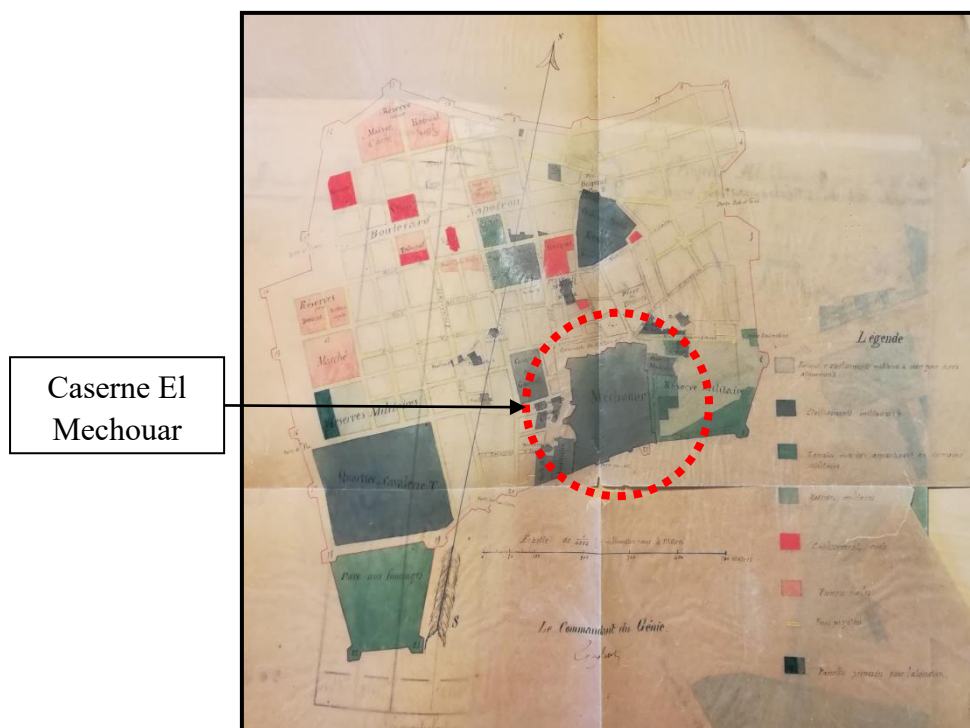
⁵⁷⁰ Alamy, « Mechouar de Tlemcen », <https://www.alamyimages.fr/mechhouar-de-tlemcen-image398842031.html>, consulté le 26 janvier 2025.

⁵⁷¹ Abdelkader Tahar, *op.cit.*, 139-165.

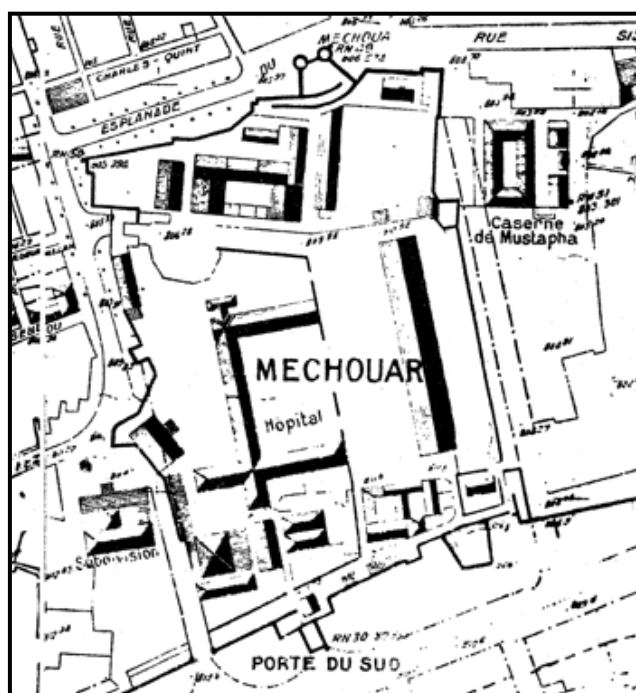
⁵⁷² André Lecocq, *Histoire de Tlemcen, ville française, tome 1 : l'administration militaire, 1842-1852* (Tanger : Édition internationale S.A, 1940), 68.

⁵⁷³ Arezki El hadj Mimoune, *op.cit.*, 258.

⁵⁷⁴ André Lecocq, *op.cit.*, 72.



Carte 32: Situation initiale de la caserne El Mechouar (1867). Source : SHD, Château de Vincennes



Carte 33: Plan de masse de la caserne El Mechouar durant l'occupation française (1950). Source : Archives de l'APC de Tlemcen



Photo 33 : Vue sur le bâtiment abritant la caserne El Mechouar (1928) . Source : Geneanet ⁵⁷⁵

▪ *Sous-phase de déclin fonctionnel* :

Après l'indépendance, la citadelle El Mechouar fut reconvertie en école des cadets de la Révolution. De nouveaux bâtiments contemporains furent édifiés dans les parties centrale et orientale du site, tandis que les structures existantes, déjà marquées par la dégradation, furent réutilisées⁵⁷⁶. La fonction militaire resta ainsi maintenue, mais avec une activité réduite et une vocation essentiellement éducative, marquant le début du déclin fonctionnel du site. Ce dernier s'est encore accentué par l'enclavement du site dans le centre historique de Tlemcen.

3.1.2. Phase de veille :

Après la cessation de l'activité militaire de l'école des cadets en 1986⁵⁷⁷, El Mechouar fut abandonné, entrant dans une phase de veille et devenant ainsi une véritable friche urbaine et patrimoniale au cœur du centre historique de Tlemcen. Ce n'est qu'au début des années 1990, avec la désaffectation de l'usage militaire et l'appropriation par la commune, que le site suscita l'intérêt des pouvoirs publics⁵⁷⁸.

3.1.3. Phase d'après-friche :

La phase d'après-friche est marquée par le passage de l'usage militaire vers l'usage civil à travers deux types d'interventions (tableau 37) :

-*Reconversion fonctionnelle* : transformation des bâtiments de l'ex-école des cadets bâtis après l'indépendance, dont une partie a été affecté à un équipement éducatif (lycée El Mechouar) et l'autre à divers établissements publics.

⁵⁷⁵Geneanet, « La caserne du Mechouar », <https://www.geneanet.org/cartes-postales/view/7485022#0>, consulté le 26 janvier 2025,

⁵⁷⁶ Atika Haine, *op.cit.*, 153.

⁵⁷⁷ Ibid.

⁵⁷⁸ Arezki El Hadj Mimoune, *op.cit.*, 259.

-Préservation et mise en valeur patrimoniale : préservation des édifices historiques et leur transformation progressive, y compris les espaces extérieurs, en pôle culturel et touristique (musées, école régionale des beaux-arts, etc.), selon trois projets distincts.

Phase d'après-friche		
Types d'intervention	Description	Période
Reconversion fonctionnelle	Lycée El Mechouar	Fin des années 1990
	Établissements publics	Fin des années 1990
Préservation et mise en valeur patrimoniale	Pôle culturel et touristique	Premier projet : 1996
		Deuxième projet : 2002-2003
		Troisième projet : 2010-2011

Tableau 37 : Types d'interventions de la phase d'après-friche pour la citadelle El Mechouar . Source : Auteur

▪ Reconversion fonctionnelle :

Le bâtiment en L de l'ancienne école des cadets, construit après l'indépendance, a été réutilisé à des fins pédagogiques. Il a été complété par la construction d'un nouveau bâtiment, permettant ainsi l'implantation du lycée El Mechouar⁵⁷⁹. Ce projet d'aménagement a impliqué la destruction partielle des remparts situés à l'est. Cet équipement éducatif occupe durablement cette partie du site (photo 34 et 36).



Photo 34 : Vues sur le lycée El Mechouar Source : Lycée Mechouar ⁵⁸⁰

Différents établissements publics ont été initialement implantés dans les deux bâtiments en barre de l'ancienne école des cadets, abritant notamment une annexe de la bibliothèque

⁵⁷⁹ Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture et de la Construction de la Wilaya de Tlemcen (DUAC), entretien avec le chef de service de l'Urbanisme, 31 mars 2022.

⁵⁸⁰ Lycée El Mechouar, « Vues d'ensemble du site », Facebook, https://web.facebook.com/photo/?fbid=470393581763096&set=a.470393538429767&locale=fr_FR, consulté le 26 janvier 2024.

municipale, la Direction de la Culture et la Chambre régionale des métiers et de l'artisanat. Parmi ces entités, seule cette dernière a été maintenue lors des réaffectations ultérieures, auxquelles se sont ajoutées des administrations relevant de différents musées. L'annexe de l'Institut national des techniques hôtelières et touristiques (INTHT) a également été implantée en 2010, occupant partiellement un édifice du lycée. L'accès à ces établissements s'effectue depuis le site El Mechouar (photo 35 et 36).



Photo 35 : Vues sur les constructions abritant les divers établissements publics. Source : Auteur

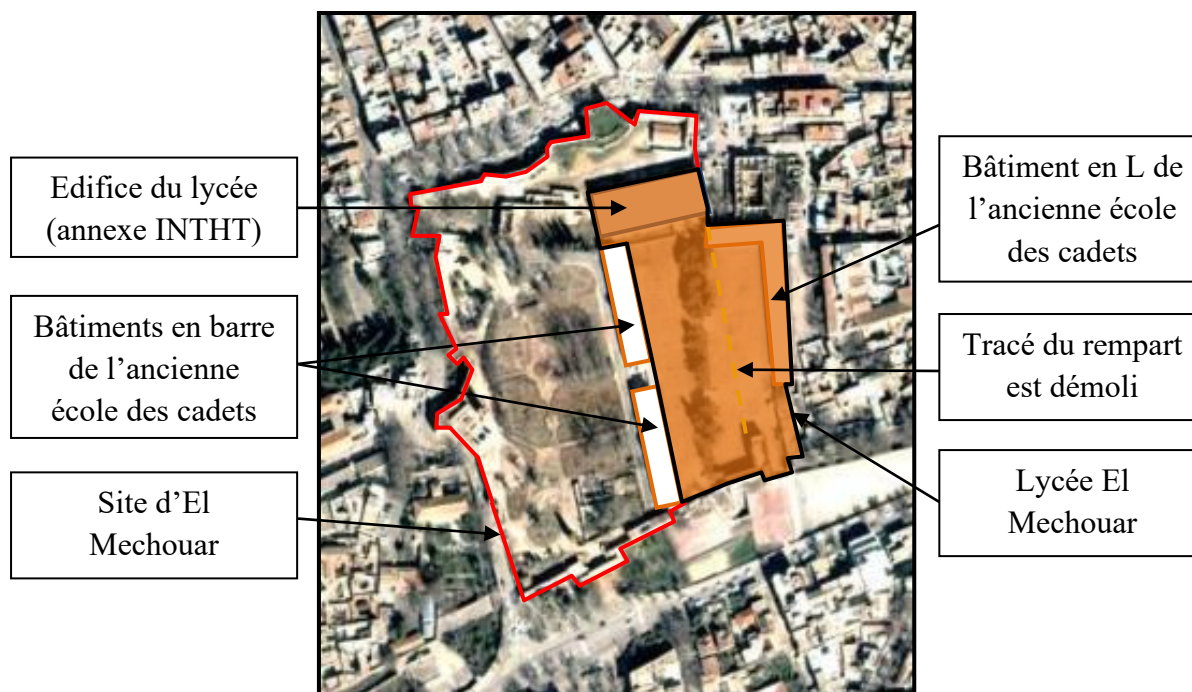


Photo 36 : Implantation du lycée El Mechouar dans la partie est du site et de divers établissements publics. Source : Google Earth (2003) traité par l'auteur

▪ **Préservation et mise en valeur patrimoniale :**

Cette intervention s'est effectuée selon les trois projets suivants :

▪ *Premier projet :*

Ce premier projet, précédé de la démolition de l'hôpital militaire et d'autres bâtiments coloniaux, s'est limité à un diagnostic préalable, à des travaux d'urgence et à des aménagements permettant d'ouvrir le site au public en tant que parc urbain⁵⁸¹. Lancé par les services de l'APC de Tlemcen et réalisé par le bureau d'études techniques B.T.M en 1996⁵⁸², il constitue les premières prémisses du développement du pôle culturel et touristique El Mechouar. Le tableau 38 synthétise les principales actions effectuées dans le cadre de ce projet.

Premier projet	
Actions effectuées	
<i>Confortement des remparts</i> -Reprise des principales lésions structurelles et consolidation des maçonneries dégradées en pisé et en pierre.	 Vues extérieures sur les remparts nord et ouest
<i>Aménagement paysager</i> -Aménagement de l'esplanade et des espaces extérieurs.	 Vue sur l'esplanade

Tableau 38 : Actions effectuées dans le cadre du premier projet . Source : Auteur

▪ *Deuxième projet :*

Ce deuxième projet, d'une ampleur supérieure au premier, a concerné la majorité des composantes du site, visant une meilleure valorisation patrimoniale et une ouverture accrue au

⁵⁸¹Assemblée Populaire Communale (APC) de Tlemcen, entretien avec le chef de service des archives, 14 avril 2022.

⁵⁸² Arezki El Hadj Mimoune, *op.cit*, 259.

public⁵⁸³. Lancé par les services de l'APC de Tlemcen et réalisé par le bureau d'études techniques Arcade en 2002-2003, il constitue une étape intermédiaire clé dans la genèse du pôle culturel et touristique El Mechouar. Le tableau 39 présente une synthèse des principales actions entreprises dans ce cadre.

Deuxième projet	
Actions effectuées	
<i>Confortement des remparts</i> -Restauration partielle des remparts dégradés, notamment la porte sud Bab Touita, et consolidation générale des maçonneries.	 Vues sur la porte sud Bab Touita (gauche) et les remparts ouest (droite)
<i>Restauration</i> -Restauration de la mosquée royale et de son minaret par suppression des ajouts coloniaux. Néanmoins, elle demeure inaffectée à un usage précis.	 Vue sur la mosquée restaurée
<i>Réhabilitation</i> -Réhabilitation des pavillons coloniaux ouest et sud, ce dernier a été affecté au siège de l'association culturelle Mohamed Dib. -Réhabilitation de l'ancienne poudrière et de l'ancienne prison, restées sans usages spécifiques. -Réhabilitation du petit palais médiéval et de la construction coloniale voûtée, pour abriter respectivement la direction de la culture et un restaurant.	 Vues sur le pavillon sud (gauche) et l'ancienne poudrière (droite) Vues sur le petit palais (gauche) et la construction voûtée (droite)

⁵⁸³ Bureau d'études techniques Arcade, *Rapport de restauration de la citadelle El Mechouar à Tlemcen*, 2003, 5.

<i>Aménagement paysager</i>	 Vue sur l'esplanade  Vue sur le théâtre en plein air
-Réaménagement de l'esplanade et des espaces extérieurs. -Installation d'un théâtre en plein air à proximité de l'ancienne poudrière.	

Tableau 39 : Actions effectuées dans le cadre du deuxième projet. Source : Auteur

▪ *Troisième projet :*

Ce troisième projet, le plus ambitieux, a concerné une grande partie des composantes du site dans le cadre de sa reconversion en pôle culturel à vocation touristique⁵⁸⁴. Inscrit dans la préparation de l'événement « Tlemcen, capitale de la culture islamique 2011 », il visait à assurer sa valorisation patrimoniale, son accessibilité touristique et sa visibilité à l'échelle nationale.

Initié par le Ministère de la Culture (propriétaire du site depuis 2010) et réalisé par le bureau d'études techniques Arcade sous la coordination de la Direction de la Culture et des Arts de la Wilaya de Tlemcen en 2010-2011⁵⁸⁵, ce projet marque la concrétisation effective du pôle culturel et touristique El Mechouar. Le tableau 40 synthétise ses principales actions.

⁵⁸⁴ Arezki El Hadj Mimoune, Souria Salem et Malika Kacemi, « Tourism development and promotion project of El Mechouar Citadel: Issues and limitations », *A|Z ITU Journal of the Faculty of Architecture* 17, n° 2 (2020): 1-13, <https://doi.org/10.5505/itujfa.2020.46362>

⁵⁸⁵ Bureau d'études techniques Arcade, *Rapport de restauration de la citadelle El Mechouar à Tlemcen*, 2011, 2.

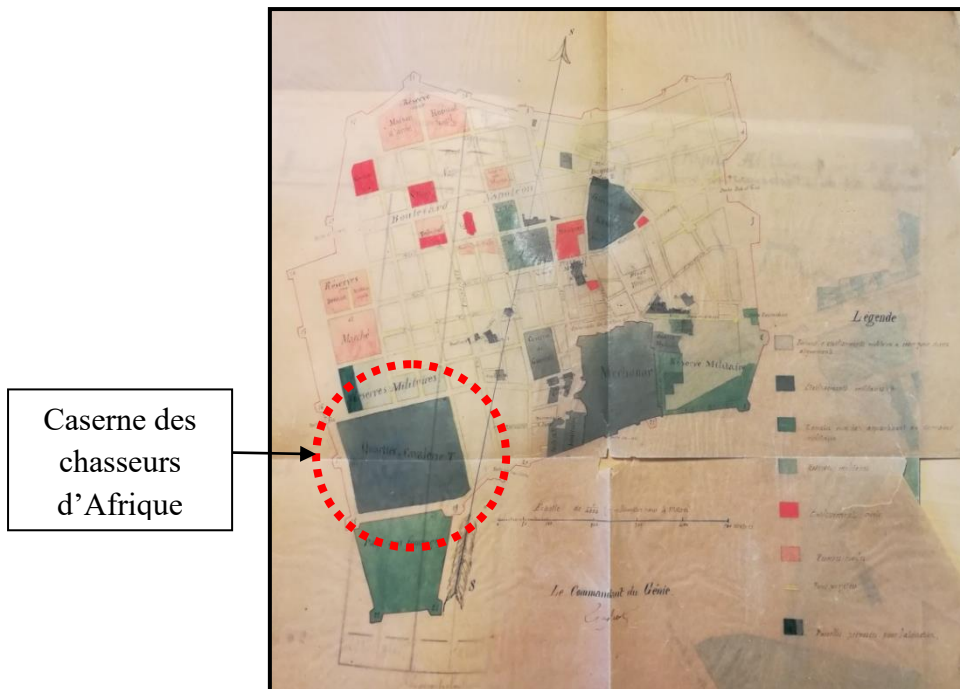
Troisième projet	
Actions effectuées	
<i>Confortement des remparts</i>	
-Restauration partielle des remparts dégradés, notamment la porte principale ouest Bab El Magana, et consolidation générale des maçonneries.	 Vues sur la porte principale Bab El Magana et les remparts ouest
<i>Reconstitution</i>	
-Reconstitution et restauration complète du palais royal pour abriter l'annexe du Centre national d'interprétation du costume traditionnel algérien et des pratiques populaires.	 Vues sur le palais reconstitué
<i>Reconversion</i>	
-Reconversion de la mosquée en galerie d'art et espace d'exposition des œuvres archéologiques du site. -Reconversion de la construction coloniale voûtée en espace muséographique pour le Centre national d'interprétation du costume traditionnel algérien et des pratiques populaires. -Reconversion des pavillons coloniaux ouest en école régionale des beaux-arts.	 Vues sur la mosquée reconvertie Vue sur l'école régionale des beaux arts

3.2. Cas de la friche de la caserne Miloud :

3.2.1. Phase d'avant-friche :

▪ *Sous-phase historique :*

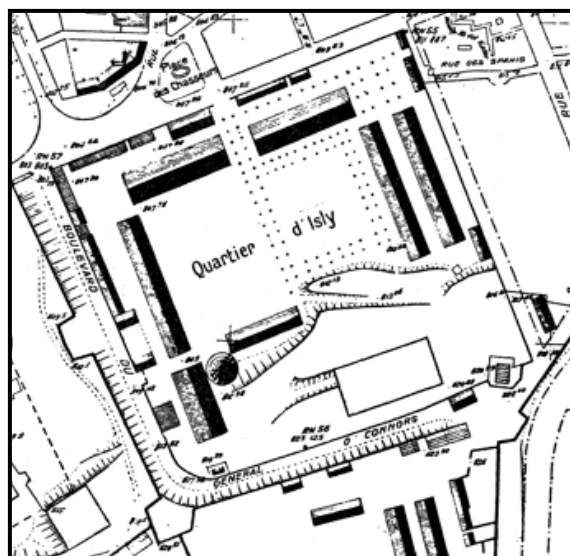
Les casernes militaires aménagées au début de l'occupation coloniale de Tlemcen, par appropriation des espaces publics et militaires existants, se révélèrent insuffisantes pour répondre aux besoins de l'armée française. Cela entraîna, dès la deuxième moitié du XIX^e siècle, la construction d'une nouvelle grande caserne aux abords de la ville. Destinée à la cavalerie et nommée caserne des chasseurs d'Afrique ou quartier d'Isly, celle-ci fut édifiée à partir de 1857⁵⁸⁷ sur un terrain nu situé à l'extrémité sud-ouest de l'espace intra-muros. Ce site, délimité au sud par le parc aux fourrages constituant le futur emplacement de la caserne Bedeau, se distinguait par sa position entre les anciennes portes de Fez et des Carrières, ainsi que par la présence, à son extrémité sud-est, de la tour médiévale dite Essafarine (carte 35).



Carte 35 : Situation initiale de la caserne des chasseurs d'Afrique (1867). Source : SHD, Château de Vincennes

Sur le plan morphologique, la caserne des chasseurs d'Afrique était composée de bâtiments monofonctionnels de forme rectangulaire. À l'intérieur de l'enceinte, ces blocs étaient disposés selon un plan orthogonal, typique des installations militaires coloniales de l'époque. Ils étaient organisés autour d'une grande cour centrale servant de terrain d'entraînement pour les troupes militaires (carte 36).

⁵⁸⁷ Nadir Boumechra, *op.cit.*, 745-749.



Carte 36 : Plan de masse de la caserne des chasseurs d'Afrique durant l'occupation française (1950). Source : Archives de l'APC de Tlemcen

La caserne d'une superficie de 4,8 hectares abritait au total 23 bâtiments à divers usages (administratif, militaire, hébergement, annexe), dont l'ancienne tour qui fut conservée et réutilisée en tant que tour de surveillance. L'architecture de la caserne reflétait une influence néo-classique ; elle était marquée par les deux grands dortoirs implantés en partie nord du site (photo 37).

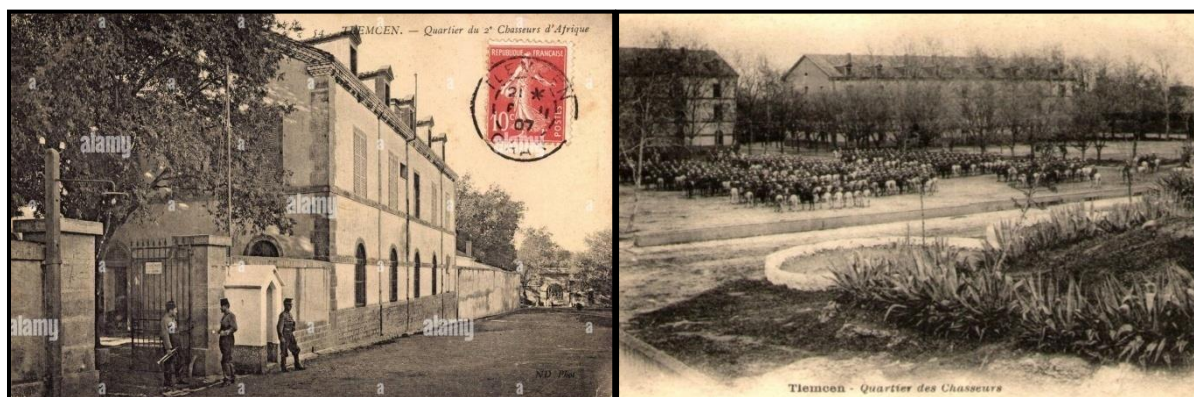


Photo 37 : Vues sur la caserne des chasseurs d'Afrique (1934) . Source : Alamy⁵⁸⁸

▪ *Sous-phase de déclin fonctionnel :*

Au lendemain de l'indépendance de 1962, le site a continué à remplir son rôle de caserne pour l'Armée de Libération Nationale. Elle fut rebaptisée « caserne Miloud »⁵⁸⁹.

⁵⁸⁸ Alamy, « Tlemcen Algérien, Quartier du 2^e chasseurs d'Afrique », <https://www.alamyimages.fr/tlemcen-algerien-quartier-du-2-chasseurs-d-afrique-utilisation-dans-le-monde-entier-image381780206.html>, consulté le 29 janvier 2025.

⁵⁸⁹ Nadir Boumechra, *op.cit.*, 745-749.

La fonction militaire du site fut maintenue jusqu'au début des années 1980, période à laquelle les activités de l'établissement ont considérablement diminué. Ce déclin s'explique par deux facteurs principaux :

- L'enclavement de la caserne dans le centre historique de Tlemcen, dû à la croissance urbaine accélérée au cours des années 1970, et posant des contraintes logistiques majeures.
- Le transfert des unités militaires vers la périphérie, à la recherche de sites plus adéquats aux exigences stratégiques modernes.

3.2.2. Phase de veille :

L'activité militaire du site a cessé vers 1985-1986 après la délocalisation des unités de la caserne Miloud vers la périphérie, précisément au quartier El Kiffane⁵⁹⁰. Dès lors, le site est devenu progressivement un espace marginalisé et une véritable friche urbaine, marquée par un long temps d'attente et une absence d'intérêt des pouvoirs publics.

Ce n'est que vers la fin des années 1990, avec la désaffectation du site par l'autorité militaire et son transfert au domaine civil, que les acteurs décisionnels locaux ont manifesté un regain d'intérêt pour cette friche⁵⁹¹. Divers scénarios de reconversion ont alors été envisagés : vocation touristique, lotissement résidentiel ou équipement d'utilité publique⁵⁹². L'option finalement retenue fut la transformation de l'ancienne caserne en équipement public d'enseignement supérieur, en l'occurrence une faculté de médecine, afin de répondre au besoin important de telles structures durant cette période.

3.2.3. Phase d'après-friche :

La création de l'université de Tlemcen, structurée en six facultés dont la faculté de médecine, a été officialisée par le décret exécutif n° 98-391 du 2 décembre 1998⁵⁹³. Ce contexte a suscité un regain d'intérêt pour l'ancienne caserne Miloud, transférée au ministère de l'Enseignement supérieure et de la Recherche scientifique. Les services d'urbanisme locaux l'ont sélectionnée pour accueillir la nouvelle faculté de médecine en raison de son étendue foncière et de sa position urbaine centrale, à proximité du centre hospitalo-universitaire existant. Le projet de

⁵⁹⁰ Ibid.

⁵⁹¹ Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture et de la Construction de la Wilaya de Tlemcen (DUAC), entretien avec le chef de service de l'Urbanisme, 31 mars 2022.

⁵⁹² Ibid.

⁵⁹³ *Journal officiel de la République Algérienne*, n° 91, 6 décembre 1998, « Décret n° 98-391 du 2 décembre 1998 portant création de l'université de Tlemcen », 12, <https://www.joradp.dz/FTP/jo-francais/1998/F1998091.PDF>, consulté le 31 mars 2023.

reconversion de la friche caserne Miloud en faculté de médecine est marqué par trois types d'interventions (tableau 41) ⁵⁹⁴:

-*Préparatoire* : démolition sélective de plusieurs édifices et expertise des bâtiments conservables, aboutissant à l'élaboration du projet de réhabilitation.

-*Globale* : réhabilitation de l'ancien dortoir et sa reconversion fonctionnelle, et construction des nouveaux bâtiments de la faculté.

-*Locale* : construction complémentaire répondant aux besoins programmatiques de la faculté.

Phase d'après-friche		
Type d'intervention	Description	Période
Préparatoire	Actions et études préliminaires	1998-1999
Globale	Construction faculté de médecine (site entier)	2002-2006
Locale	Construction complémentaire faculté de médecine (zone ciblée)	2013-2016

Tableau 41 : Types d'interventions de la phase d'après-friche pour la caserne Miloud . Source : Auteur

▪ *Première intervention (préparatoire) :*

La première intervention, d'ordre préparatoire, est lancée en 1998-1999 par la direction des équipements publics de la Wilaya de Tlemcen, sous l'égide du rectorat. La décision fut la démolition sélective d'une grande partie des édifices de l'ancienne caserne : sur 23 bâtiments existants, seuls 4 ont été conservés (tour médiévale Essafarine, deux blocs dortoirs, bloc administratif). Ces trois derniers ont fait l'objet d'une expertise technique révélant un bon état de conservation (murs porteurs en pierre), hormis la détérioration avancée des planchers en bois⁵⁹⁵. Cette phase a permis l'élaboration du projet de réhabilitation. Le tableau 42 synthétise les principales actions effectuées dans ce cadre.

Première intervention (préparatoire)
Actions effectuées
<i>Démolition</i>
-Démolition du mur d'enceinte en pierre, des différents hangars, d'un bloc administratif et des bâtiments annexes.

⁵⁹⁴Bureau d'études techniques El Binaa, *Rapport d'étude de la faculté de médecine de Tlemcen au niveau de la caserne Miloud*, 2002, 4.

⁵⁹⁵ Nadir Boumechra, *op.cit*, 745-749.

<i>Conservation</i> -Conservation des deux dortoirs (blocs A bâti en 1859 et bloc B en 1858), ainsi que du bloc administratif. -Préservation de la tour Essafarine, monument historique protégé.	 Vues sur la tour Essafarine  Vue sur le dortoir conservé
---	---

Tableau 42 : Actions effectuées dans le cadre de la première intervention. Source : Auteur

▪ *Deuxième intervention (globale) :*

La seconde intervention s'inscrivait dans la même optique destructrice que la première, en dépit des résultats favorables de l'expertise technique réalisée antérieurement. Cette décision faisait suite à la volonté du principal responsable politique de la ville à cette époque, à savoir le préfet, qui avait exigé la libération du sol par la démolition des bâtiments restants de l'ancienne caserne : le dortoir ouest et le bloc administratif subsistant furent entièrement démolis, tandis que le dortoir est allait subir le même sort sans l'intervention rapide et décisive du conservateur en chef du patrimoine historique de Tlemcen, qui plaidait en faveur de sa préservation⁵⁹⁶.

Réalisé par le bureau d'études techniques El Binaa entre 2002 et 2006, ce projet proposait une architecture contemporaine articulée autour d'entités pédagogiques, d'un réfectoire, d'un foyer et d'un auditorium⁵⁹⁷. Il ne préserva de l'ancien paysage historique que le dortoir est,

⁵⁹⁶ Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture et de la Construction de la Wilaya de Tlemcen (DUAC), entretien avec le chef de service de l'Urbanisme, 31 mars 2022.

⁵⁹⁷ El Binaa, *op.cit*, 6.

réhabilité et reconverti en administration pour la faculté, et l'ancienne tour médiévale, reléguée au fond du parking sans usage spécifique. Le tableau 43 synthétise les principales actions effectuées dans ce cadre.

Deuxième intervention (globale)	
Actions effectuées	
<i>Démolition</i>	
-Démolition du dortoir ouest (bloc A) et du bloc administratif subsistant.	
<i>Nouvelles constructions</i>	
-Réalisation des nouvelles constructions à l'emplacement des bâtiments démolis : deux entités pédagogiques, réfectoire, foyer et auditorium (sur la partie la plus élevée du site).	 Vues sur les entités pédagogiques  Vues sur l'auditorium (gauche) et le réfectoire (droite)
<i>Réhabilitation</i>	
-Réhabilitation du dortoir, situé côté est (bloc B) : ajout d'une partie arrondie en mur rideau, conservation des murs porteurs en pierre, rénovation des planchers en bois avec renforts métalliques, et installation de cloisons intérieures en murs légers. -Reconversion en administration pour la faculté de médecine.	  Vues sur le dortoir réhabilité (bloc B)

<i>Aménagement paysager</i>	
-Aménagement des espaces extérieurs : voirie, placettes et espaces de regroupement, marches et rampes, stationnements. -Préservation et amélioration de la forte densité végétale du site.	 Vues sur les espaces extérieurs aménagés

Tableau 43 : Actions effectuées dans le cadre de la deuxième intervention. Source : Auteur

▪ *Troisième intervention (locale) :*

La dernière intervention complétait le programme initial de la faculté de médecine par un nouveau bâtiment destiné à la filière pharmacie industrielle, implanté sur l'emplacement du dortoir ouest démoli lors de la seconde intervention. Réalisé par le même maître d'œuvre, il présente une architecture contemporaine à façades en murs rideaux, en harmonie avec les constructions de la phase précédente. Le tableau 44 synthétise les principales actions effectuées dans ce cadre.

Troisième intervention (locale)	
Actions effectuées	
<i>Nouvelle construction</i>	 Vues sur la nouvelle entité pédagogique
-Édification du nouveau bloc pédagogique dédié à la filière pharmacie industrielle, à l'emplacement du dortoir ouest démoli.	

Tableau 44 : Actions effectuées dans le cadre de la troisième intervention. Source : Auteur

La carte 37 montre l'état actuel du site de la caserne Miloud, après l'ensemble des interventions réalisées dans la phase d'après-friche.



Carte 37 : Plan de masse actuel du site de la caserne Miloud après la phase d'après-friche . Source : Auteur

4. Résultats de l'application empirique de la grille d'évaluation aux cas d'étude :

Dans ce qui suit, la grille d'évaluation préalablement élaborée est appliquée aux projets de reconversion de la friche El Mechouar et de la friche de la caserne Miloud. Les résultats obtenus permettront d'apprécier concrètement la contribution de ces projets, considérés comme des supports stratégiques, à la régénération urbaine du centre historique de Tlemcen. Bien que leur portée demeure partielle, ils peuvent constituer un levier essentiel pour impulser une dynamique plus large de revitalisation. Ainsi, l'évaluation ne vise pas à établir un indice synthétique, mais à examiner la contribution de chaque projet à chacune des dimensions et finalités de la régénération urbaine, de manière à formuler in fine un jugement argumenté sur leur apport global. Ces résultats serviront ensuite de base aux analyses d'interprétation et de comparaison ultérieures.

4.1. Résultats de l'évaluation du projet de reconversion de la friche El Mechouar :

L'évaluation se concentre sur la reconversion de la friche El Mechouar en pôle culturel et touristique, qui occupe la principale partie du site et dont les impacts régénérateurs structurants (attractivité touristique, valorisation patrimoniale, dynamique socio-économique) s'alignent parfaitement sur les dimensions multicritères de la grille proposée. Contrairement au lycée, qui occupe une partie réduite du site et se limite à un impact éducatif local sans leviers urbains structurants, son intégration aurait compromis la rigueur méthodologique en introduisant un cas non comparable. Les résultats de cette évaluation sont présentés au tableau 45 et illustrés graphiquement dans la figure 16.

Principe	Objectif	Indicateur	Code	Unité	Type	Données	Score indicateur	Score moyen	Pondér -ation	Score global
P1	O1.1	Création de services publics de proximité	Ind. 1	Nb	D	4	4	4	0,4	2,8
		Renforcement de la sécurité	Ind.2	Oui/non	D	Oui	4			
		Amélioration de l’offre et de la qualité de desserte en transports en commun	Ind.3	Oui/non	I	Non	1	2	0,6	
		Amélioration et diversification de l’offre résidentielle	Ind. 4	Oui/non	I	Non	1			
		Satisfaction sociale	Ind. 5	%	I	70%	4			
	O1.2	Création d’espaces de sociabilité	Ind.6	Nb	D	6	4	4	1	4
		Diversité sociale des usagers et visiteurs	Ind.7	Oui/non	D	Oui	4			
P2	O2.1	Attraction de nouveaux flux d’usagers et visiteurs	Ind.8	Nb/jr	D	150	3	3,3	0,4	2,7
		Retombées économiques directes	Ind.9	Oui/non	D	Oui	4			
		Création de postes d’emplois	Ind.10	Nb, %	D	80	3			
					I	15%	2			
		Installation d’une nouvelle population	Ind.11	%	I	6,5%	1			
		Création de services/commerces de proximité et de micro-entreprises locales	Ind.12	Nb	I	15	4			
		Valorisation du marché foncier et immobilier	Ind.13	Oui/non	I	Oui	3			
	O2.2	Maîtrise des coûts de réalisation	Ind.14	%	D	+10%	2	2,5	1	2,5
		Maîtrise des coûts d’exploitation	Ind.15	Oui/non	D	Oui	3			
P3	O3.1	Utilisation optimale du sol	Ind.16	Taux	D	0,35	3	3	1	3
		Gestion efficace des eaux pluviales	Ind.17	%	D	22%	3			
		Choix constructifs durables	Ind.18	Oui/non	D	Oui	3			
		Renforcement de la biodiversité	Ind.19	%	D	22%	3			
	O3.2	Réduction de la pollution	Ind.20	Oui/non	I	Oui	3	2,3	1	2,3
		Diminution des déchets	Ind.21	Oui/non	I	Non	1			
		Réduction des nuisances sonores	Ind.22	Oui/non	I	Oui	3			
P4	O4	Réutilisation des édifices existants	Ind.23	%	D	53%	3	3	1	3
P5	O5.1	Préservation et valorisation du patrimoine bâti	Ind.24	Oui/non	D	Oui	4	3,5	1	3,5
		Maintien de la mémoire historique du site	Ind.25	Oui/non	D	Oui	3			
	O5.2	Organisation des événements culturels	Ind.26	Nb/an	D	25	4	4	0,4	4
		Contribution du site reconverti au tourisme culturel local	Ind.27	Oui/non	I	Oui	4	4	0,6	
P6	O6	Continuité morphologique	Ind.28	Oui/non	D	Oui	3	3,2	0,4	2,6
		Compatibilité fonctionnelle	Ind.29	Oui/non	D	Oui	4			
		Mixité fonctionnelle	Ind.30	Oui/non	D	Oui	3			
		Aménagements de connexions physiques	Ind.31	Oui/non	D	Oui	3			
					I	Oui	3			
		Amélioration des liaisons au réseau de transport en commun	Ind.32	Oui/non	I	Non	1			
		Restauration de la continuité spatiale	Ind.33	Oui/non	I	Oui	2			

		Amélioration de la qualité du paysage urbain	Ind.34	Oui/non	I	Oui	3			
P7	O7	Coordination institutionnelle et outils de suivi	Ind.35	Oui/non	D	Oui	4	4	0,4	2,5
		Participation citoyenne et associative	Ind.36	Oui/non	I	Non	1	1 ,5	0,6	
		Appropriation sociale	Ind.37	Oui/non	I	Oui	2			

Tableau 45 : Résultats de l’évaluation du projet de reconversion de la friche El Mechouar . Source : Auteur

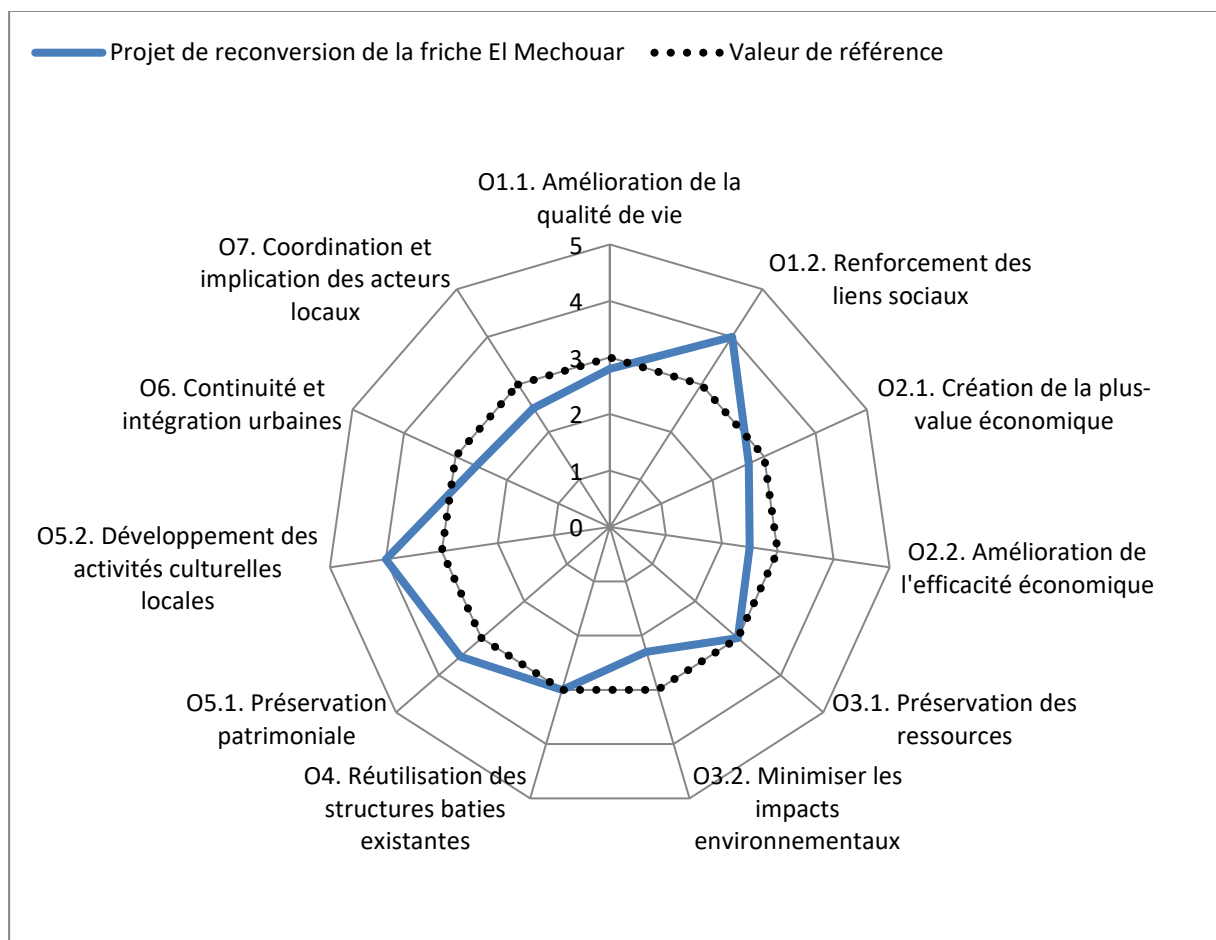


Figure 16: Résultats de l'évaluation du projet de reconversion de la friche El Mechouar . Source : Auteur

4.2. Résultats de l'évaluation du projet de reconversion de la friche de la caserne Miloud :

L'évaluation porte sur la reconversion de la friche de la caserne Miloud en faculté de médecine, qui constitue un campus universitaire et scientifique structurant au sein du centre historique de Tlemcen. Ses impacts régénérateurs (attractivité des étudiants et dynamique socio-économique) s'accordent pleinement avec les dimensions multicritères de la grille proposée. Les résultats de cette évaluation sont présentés au tableau 46 et illustrés graphiquement dans la figure 17.

Principe	Objectif	Indicateur	Code	Unité	Type	Données	Score indicateur	Score moyen	Pondér-ation	Score global	
P1	O1.1	Création de services publics de proximité	Ind. 1	Nb	D	1	1	2,5	0,4	1,6	
		Renforcement de la sécurité	Ind.2	Oui/non	D	Oui	4				
		Amélioration de l’offre et de la qualité de desserte en transports en commun	Ind.3	Oui/non	I	Non	1	1	0,6		
		Amélioration et diversification de l’offre résidentielle	Ind. 4	Oui/non	I	Non	0				
		Satisfaction sociale	Ind. 5	%	I	25%	2				
	O1.2	Création d’espaces de sociabilité	Ind.6	Nb	D	1	2	2	1	2	
		Diversité sociale des usagers et visiteurs	Ind.7	Oui/non	D	Oui	2				
P2	O2.1	Attraction de nouveaux flux d’usagers et visiteurs	Ind.8	Nb/jr	D	3000	5	3,3	0,4	2,5	
		Retombées économiques directes	Ind.9	Oui/non	D	Oui	2				
		Création de postes d’emplois	Ind.10	Nb, %	D	180	3				2
					I	14%	2				
		Installation d’une nouvelle population	Ind.11	%	I	9%	1				
		Création de services/commerces de proximité et de micro-entreprises locales	Ind.12	Nb	I	10	3				
		Valorisation du marché foncier et immobilier	Ind.13	Oui/non	I	Oui	2				
	O2.2	Maîtrise des coûts de réalisation	Ind.14	%	D	+15%	2	1,5	1		1,5
		Maîtrise des coûts d’exploitation	Ind.15	Oui/non	D	Non	1				
P3	O3.1	Utilisation optimale du sol	Ind.16	Taux	D	0,8	3	2,5	1	2,5	
		Gestion efficace des eaux pluviales	Ind.17	%	D	24%	3				
		Choix constructifs durables	Ind.18	Oui/non	D	Non	1				
		Renforcement de la biodiversité	Ind.19	%	D	24%	3				
	O3.2	Réduction de la pollution	Ind.20	Oui/non	I	Oui	2	2	1	2	
		Diminution des déchets	Ind.21	Oui/non	I	Non	1				
		Réduction des nuisances sonores	Ind.22	Oui/non	I	Oui	3				
P4	O4	Réutilisation des édifices existants	Ind.23	%	D	5%	1	1	1	1	
P5	O5.1	Préservation et valorisation du patrimoine bâti	Ind.24	Oui/non	D	Non	1	1	1	1	
		Maintien de la mémoire historique du site	Ind.25	Oui/non	D	Non	1				
	O5.2	Organisation des événements culturels	Ind.26	Nb/an	D	5	1	1	0,4	1	
		Contribution du site reconverti au tourisme culturel local	Ind.27	Oui/non	I	Non	1	1	0,6		
P6	O6	Continuité morphologique	Ind.28	Oui/non	D	Oui	2	2,3	0,4	2,7	
		Compatibilité fonctionnelle	Ind.29	Oui/non	D	Oui	3				
		Mixité fonctionnelle	Ind.30	Oui/non	D	Non	2				
		Aménagements de connexions physiques	Ind.31	Oui/non	D	Oui	2				3
					I	Oui	3				
		Amélioration des liaisons au réseau de transport en commun	Ind.32	Oui/non	I	Oui	2				
		Restauration de la continuité spatiale	Ind.33	Oui/non	I	Oui	4				

		Amélioration de la qualité du paysage urbain	Ind.34	Oui/non	I	Oui	3			
P7	O7	Coordination institutionnelle et outils de suivi	Ind.35	Oui/non	D	Oui	4	4	0,4	2,2
		Participation citoyenne et associative	Ind.36	Oui/non	I	Non	1	1	0,6	
		Appropriation sociale	Ind.37	Oui/non	I	Non	1			

Tableau 46 : Résultats de l’évaluation du projet de reconversion de la friche de la caserne Miloud . Source : Auteur

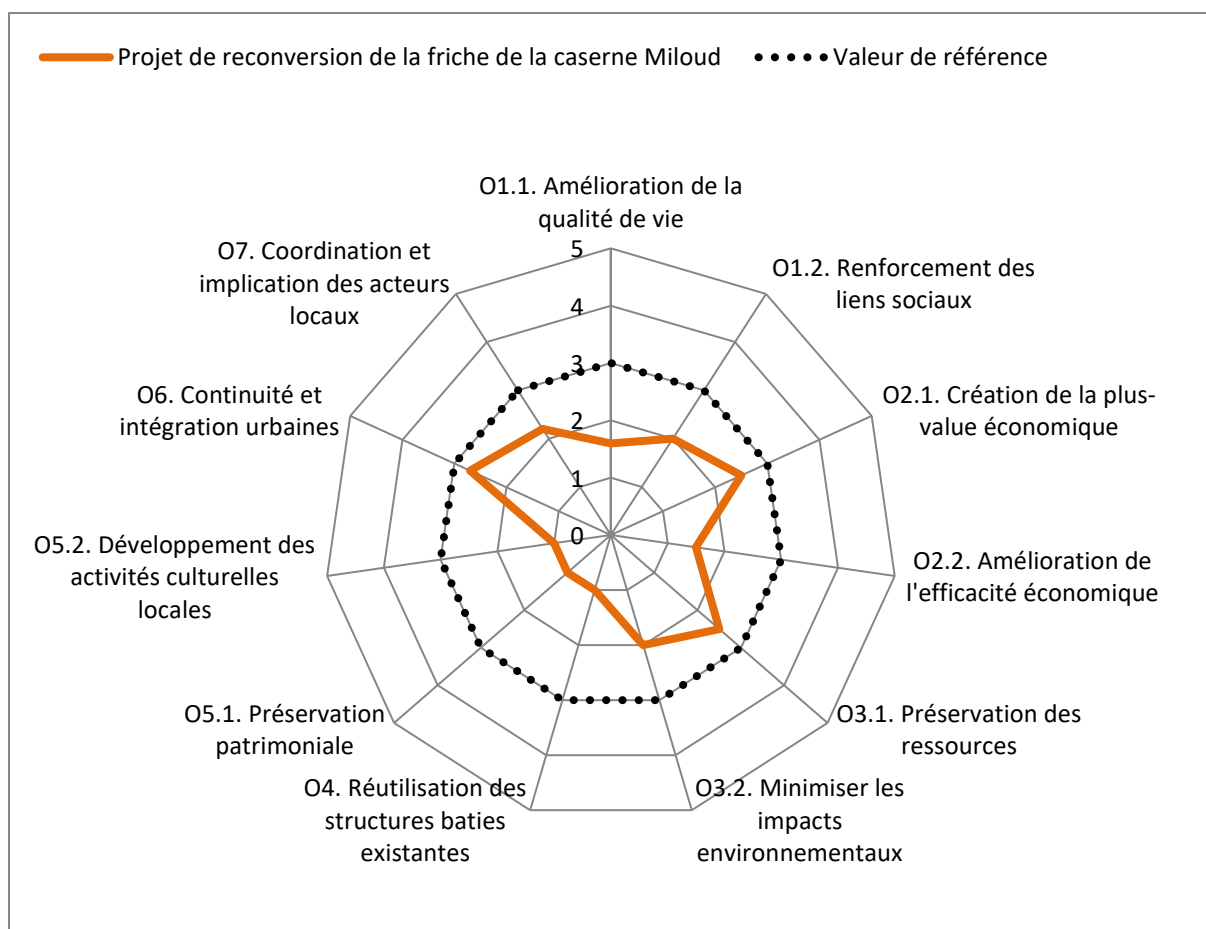


Figure 17 : Résultats de l'évaluation du projet de reconversion de la friche de la caserne Miloud. Source : Auteur

5. Interprétation et comparaison des résultats :

Les résultats de l'évaluation du projet de reconversion de la friche El Mechouar sont synthétisés et positionnés par rapport à la valeur de référence, fixée à 3 (tableau 47). Il convient de préciser que le signe (–) est attribué à un score inférieur, (=) à un score égal, et (+) à un score supérieur à cette valeur.

Objectif	Score	Rapport à la valeur de référence
O1.1	2,8	-
O1.2	4	+
O2.1	2,7	-
O2.2	2,5	-
O3.1	3	=
O3.2	2,3	-
O4	3	+

O5.1	3,5	+
O5.2	4	+
O6	2,6	-
O7	2,5	-

Tableau 47 : Synthèse des résultats de l'évaluation du projet de reconversion de la friche El Mechouar . Source : Auteur

La lecture des résultats de l'évaluation du projet de reconversion de la friche El Mechouar (figure 16, tableau 45, tableau 47) révèle son niveau de performance à la régénération urbaine. Sur les 11 objectifs prédéfinis, 5 ont atteint ou dépassé la valeur de référence de 3 (soit 45%), témoignant d'un apport significatif, contre 6 objectifs en deçà présentant un apport insuffisant. Ainsi, la contribution de ce projet à la régénération urbaine du centre historique de Tlemcen peut être qualifiée de modérée.

Les résultats de l'évaluation du projet de reconversion de la friche de la caserne Miloud sont synthétisés et positionnés par rapport à la valeur de référence, fixée à 3 (tableau 48).

Objectif	Score	Rapport à la valeur de référence
O1.1	1,6	-
O1.2	2	-
O2.1	2,5	-
O2.2	1,5	-
O3.1	2,5	-
O3.2	2	-
O4	1	-
O5.1	1	-
O5.2	1	-
O6	2,7	-
O7	2,2	-

Tableau 48 : Synthèse des résultats de l'évaluation du projet de reconversion de la friche de la caserne Miloud. Source : Auteur

La lecture des résultats de l'évaluation du projet de reconversion de la friche de la caserne Miloud (figure 17, tableau 46, tableau 48) révèle son niveau de performance à la régénération urbaine. Sur les 11 objectifs prédéfinis, aucun n'a atteint la valeur de référence de 3, témoignant d'un apport global insuffisant. Ainsi, la contribution de ce projet à la régénération

urbaine du centre historique de Tlemcen peut être qualifiée de faible, limitée à des effets localisés sans réels impacts multiplicateurs.

Ensuite, la comparaison des profils d'évaluation des deux projets en question (figure 18) montre que la reconversion de la friche El Mechouar présente une contribution modérée à la régénération urbaine du centre historique de Tlemcen, surpassant nettement la contribution faible de la reconversion de la friche de la caserne Miloud.

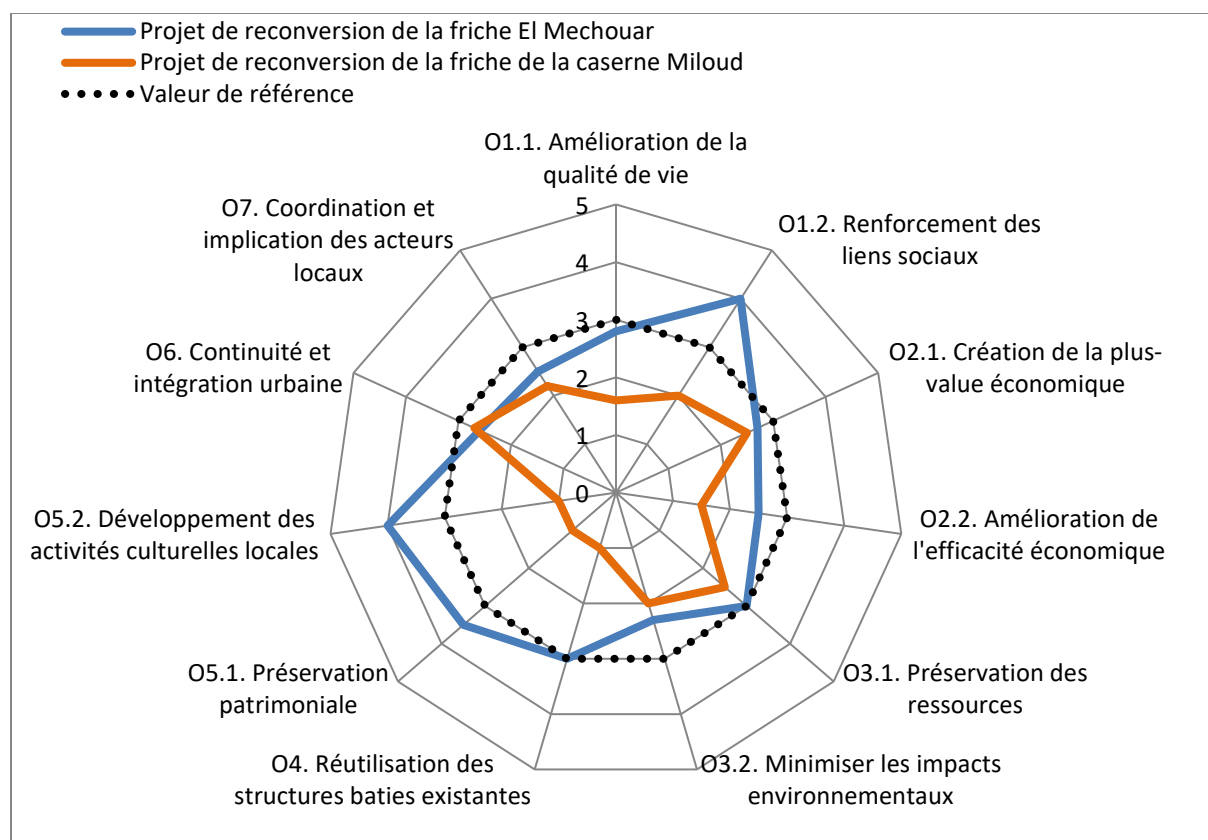


Figure 18 : Profils comparatifs d'évaluation des deux projets de reconversion étudiés. Source : Auteur

Le projet de reconversion de la friche El Mechouar présente cinq objectifs performants dont le score le plus haut est de 4, témoignant à cet effet les forces du projet. Ces objectifs couvrent les dimensions sociales, environnementales, architecturales et culturelles de la régénération urbaine.

La performance relative au renforcement des liens sociaux (score de 4) se justifie par la création de multiples espaces de sociabilité tels que l'esplanade, le théâtre en plein air, la fondation culturelle Mohamed Dib, la galerie d'exposition artisanale et les musées. Ces espaces favorisent la rencontre et la mixité sociale, attirant une large diversité d'utilisateurs et de visiteurs.

La préservation des ressources, évaluée par un score de 3, se manifeste à travers une utilisation rationnelle du sol, bien que celle-ci demeure limitée en raison des contraintes de

densification imposées par le statut patrimonial du site. A cela s'ajoute l'aménagement d'espaces verts contribuant à une gestion efficace des eaux pluviales et au renforcement de la biodiversité locale. Enfin, les choix constructifs durables, reposant principalement sur l'emploi de matériaux naturels et locaux respectueux de l'environnement (pierre, bois, chaux, revêtements de sol en terre cuite) dans les travaux de restauration, viennent également consolider l'évaluation de cet objectif.

Le score de 3 obtenu pour la réutilisation des structures bâties existantes reflète une approche partielle et mitigée, marquée par la réutilisation d'édifices historiques (mosquée, petit palais, pavillons) et la démolition d'édifices construits durant l'occupation coloniale (hôpital militaire). S'y ajoute la réhabilitation de certaines constructions demeurées fermées et dépourvues d'usage effectif (ancienne poudrière et ancienne prison).

La préservation patrimoniale (score de 3,5) reflète la qualité des travaux de réhabilitation et de restauration des structures anciennes, fondée sur l'emploi de matériaux et techniques traditionnelles et sur la prise en compte de données archéologiques et historiques, permettant ainsi de conserver l'authenticité du site et sa mémoire historique. L'affectation à de nouveaux usages culturels a également permis sa valorisation.

Le score de 4 attribué au développement des activités culturelles locales s'explique par l'organisation régulière d'événements tels que des concerts de musique arabo-andalouse et des rencontres littéraires, ainsi que par la contribution du site au tourisme culturel local à travers des circuits touristiques intégrés et des visites guidées.

En contrepartie, le projet révèle six objectifs sous-performants dont le score le plus faible est de 2,3, soulignant de ce fait les faiblesses du projet. Ces objectifs, couvrant les dimensions sociales, économiques, environnementales, urbaines et de gouvernance, demeurent perfectibles sans pour autant révéler d'échecs majeurs.

L'amélioration de la qualité de vie, évaluée à 2,8 et s'approchant fortement de la valeur de référence, résulte des services de proximité installés sur site (esplanade, fondation culturelle Mohamed Dib) et du renforcement de la sécurité. Les résultats de l'enquête confirment cette tendance, 75% des personnes interrogées attestant une amélioration de la qualité de vie grâce à la friche reconvertie (annexe 2). Ce score est toutefois pénalisé par l'absence d'amélioration de l'offre et de la qualité de desserte en transports en commun, ainsi que par le manque de diversification de l'offre résidentielle.

La création de la plus-value économique, évaluée à 2,7 et s'approchant également de la valeur de référence, s'explique par l'attraction de nouveaux flux de visiteurs et de touristes générant des retombées économiques directes sur site et dynamisant l'offre commerciale et de services

locale. Ce score est toutefois pénalisé par la faible proportion des résidents locaux (15%) bénéficiant d'emplois sur site et par l'absence de renforcement de l'attractivité résidentielle. L'efficacité économique, évaluée à 2,5, témoigne d'une sous-performance, nécessitant une meilleure maîtrise des coûts de réalisation et d'exploitation liés au projet de reconversion.

Le score de 2,3 attribué à la réduction des impacts environnementaux présente également une sous-performance, appelant à des mesures renforcées de gestion des déchets produits sur site.

La continuité et l'intégration urbaines obtiennent un score 2,6, proche de la valeur de référence, mais révélant certaines limites. Celles-ci s'expliquent par le faible niveau de restauration de la perméabilité spatiale entre les quartiers et l'absence d'amélioration des liaisons avec le réseau de transport en commun. La friche reconvertie El Mechouar fonctionne davantage comme une enclave monumentale restaurée que comme une composante continue du tissu urbain. Un travail complémentaire sur ses abords apparaît donc nécessaire afin de la recoudre à son environnement, à l'image de ce qui a été réalisé dans le cadre du projet de reconversion du fort Saint-Jean en pôle culturel et touristique.

La coordination et l'implication des acteurs locaux (score de 2,5) révèlent les limites de l'approche de gouvernance adoptée, qui marginalise la participation citoyenne et associative dans les différentes phases du projet. Ce déficit s'accroît encore par le faible niveau d'appropriation sociale de la friche reconvertie. Il nécessite une gouvernance partagée agréant habitants et associations, par exemple dans l'organisation et l'animation des événements culturels, comme au fort Saint-Jean reconverti.

Le projet de reconversion de la friche de la caserne Miloud se caractérise par la prépondérance d'objectifs sous-performants, dont le score le plus élevé est de 2,7 et le plus faible de 1. Ces objectifs, couvrant l'ensemble des dimensions liées à la régénération urbaine, mettent clairement en évidence les faiblesses du projet. Les scores sous-performants, notamment les plus défavorables, nécessitent des mesures correctrices ciblées sans pour autant révéler d'échecs majeurs.

L'amélioration de la qualité de vie (score de 1,6) présente un aspect positif grâce au renforcement de la sécurité, mais demeure limitée par l'absence d'optimisation de l'offre et de la qualité de desserte en transports en commun, ainsi que par le manque de services de proximité sur site, réduit à une clinique dentaire à vocation universitaire, ouverte également au public. Les résultats de l'enquête confirment ce constat : seulement 25% des personnes interrogées attestent d'une amélioration de la qualité de vie liée à la friche reconvertie (annexe 2).

Le renforcement des liens sociaux (score de 2) révèle un déficit d'espaces de sociabilité créés sur le site de la caserne Miloud reconvertie, impactant négativement la diversité sociale des usagers et des visiteurs. Des interventions complémentaires s'avèrent nécessaires pour ce projet, à l'image de la place d'armes réaménagée dans le cadre de la reconversion de la citadelle d'Amiens en campus universitaire.

La création de la plus-value économique (score de 2,5) présente un aspect positif grâce à l'attraction de nouveaux flux d'étudiants (environ 3000 par jour) générant des retombées économiques directes quoique limitées, et dynamisant particulièrement l'offre commerciale et de services locale. Ce score est toutefois pénalisé par la faible part des résidents locaux bénéficiant d'emplois sur site (14%) et par l'absence de renforcement de l'attractivité résidentielle.

L'efficacité économique (score de 1,5) atteste d'une faiblesse structurelle, nécessitant une meilleure maîtrise des coûts de réalisation et, notamment, des coûts d'exploitation liés au projet de reconversion.

La préservation des ressources (score de 2,5) présente plusieurs aspects positifs grâce à la densification rationnelle du sol, à l'aménagement d'espaces verts contribuant à une gestion efficace des eaux pluviales et au renforcement de la biodiversité locale. Les choix constructifs durables demeurent toutefois un aspect négatif, le projet ayant privilégié des matériaux et techniques peu durables (système poteaux-poutres en béton armé).

Le score de 2 obtenu pour la réduction des impacts environnementaux témoigne d'une sous-performance, nécessitant des mesures renforcées pour la gestion des déchets produits sur site et une diminution efficace de la pollution atmosphérique.

Le score de 1 obtenu pour la réutilisation des structures bâties existantes révèle une sous-performance majeure, traduisant une approche de table rase fondée sur la démolition quasi-totale des anciens bâtiments de la caserne. Seul le bâtiment du dortoir oriental est réhabilité afin d'accueillir les services administratifs de la faculté, tandis que la tour Essafarine demeure fermée et dépourvue d'usage effectif.

La préservation patrimoniale (score de 1) résulte de l'insuffisance de mesures de sauvegarde et de mise en valeur des éléments historiques identitaires. La destruction des structures militaires d'époque, la mise à l'écart de la tour Essafarine et la simple conservation physique du dortoir oriental sans valorisation patrimoniale expliquent cette défaillance majeure.

Le développement des activités culturelles locales (score de 1) sur la friche reconvertie reflète un déficit structurel marqué : l'auditorium n'accueille des manifestations culturelles publiques qu'à titre occasionnel, tandis que le site demeure hors circuit touristique local malgré sa

position stratégique au sein du centre historique de Tlemcen. Des interventions complémentaires s'avèrent nécessaires, à l'image des événements culturels ouverts au public régulièrement organisés au campus universitaire issu de la reconversion de la caserne Lapérouse.

La continuité et l'intégration urbaines obtiennent un score de 2,7, s'approchant de la valeur de référence. Des aspects positifs se manifestent notamment par la restauration de la perméabilité spatiale entre les quartiers, grâce à l'ouverture de la voie mécanique longeant le site côté sud et ouest. Néanmoins, des aspects négatifs sont constatés : manque de continuité morphologique entre le site reconverti et son environnement urbain, faible mixité fonctionnelle sur le site, insuffisance des connexions physiques internes, et absence d'amélioration des liaisons avec le réseau de transport en commun.

Le score de 2,2 attribué à la coordination et l'implication des acteurs locaux révèle les limites de l'approche de gouvernance adoptée, qui marginalise la participation citoyenne et associative tout au long des phases du projet. Ce déficit s'accroît encore par le faible niveau d'appropriation sociale de la friche reconvertie. Il appelle une gouvernance partagée impliquant habitants et associations, par exemple dans l'organisation et l'animation des événements, comme dans le campus universitaire d'Amiens.

La comparaison entre les scores des différents objectifs liés aux deux projets de reconversion étudiés (figure 3) démontre qu'ils présentent des similitudes sur 5 objectifs et des disparités sur 6 autres objectifs.

Les objectifs présentant des similitudes de scores sont les suivants : la création de la plus-value économique (2,7 ; 2,5), la préservation des ressources (3 ; 2,5), la réduction des impacts environnementaux (2,3 ; 2), la continuité et l'intégration urbaines (2,6 ; 2,7), et la coordination et l'implication des acteurs locaux (2,5 ; 2,2). Ils concernent les dimensions économiques, environnementales, urbaines et de gouvernance. Les scores sous-performants, avec leurs différents degrés, constituent des axes d'amélioration prioritaires et appellent des recommandations spécifiques.

Les objectifs présentant des disparités de scores sont les suivants : l'amélioration de la qualité de vie (2,8 ; 1,6), le renforcement des liens sociaux (4 ; 2), l'efficacité économique (2,5 ; 1,5), la réutilisation des structures bâties existantes (3 ; 1), la préservation patrimoniale (3,5 ; 1), et le développement des activités culturelles locales (4 ; 1). Ils concernent les dimensions sociale, économique, architecturale et culturelle. Les scores sous-performants, notamment ceux présentant une sous-performance accrue, constituent des axes d'amélioration prioritaires nécessitant des recommandations spécifiques.

6. Axes d'amélioration et recommandations :

Suite à l'interprétation des résultats, nous avons identifié, pour chaque projet de reconversion étudié, des axes d'amélioration assortis de recommandations opérationnelles spécifiques (tableau 49). Ces mesures permettront d'optimiser la contribution de ces projets à la régénération urbaine.

Projet de reconversion de la friche El Mechouar	
Axes d'amélioration	Recommandations
O2.1. Création de la plus-value économique	-Améliorer l'offre culturelle et muséale sur site afin d'accroître le nombre de visiteurs, notamment à la mosquée reconvertie par des expositions permanentes interactives, et à l'école des beaux-arts par des expositions d'étudiants mensuelles. -Renforcer les retombées économiques directes par la programmation de projections cinématographiques payantes au niveau de l'esplanade et/ou le théâtre en plein air. -Promouvoir des emplois indirects pour répondre à la demande du site, profitant aux habitants locaux (sécurité, transport du personnel, fournisseurs, restauration, guides touristiques).
O6. Continuité et intégration urbaines	-Améliorer la mixité fonctionnelle par l'introduction de nouveaux usages compatibles avec la vocation culturelle et touristique du site (boutiques d'artisanat, espaces de co-working artistique, services touristiques légers). -Renforcement des connexions physiques externes en requalifiant les abords du site par la création de chemins piétons végétalisés. Cela permettra d'améliorer également la continuité spatiale entre les quartiers adjacents.
O7.Coordination et implication des acteurs locaux	-Impliquer les habitants et associations dans l'organisation et l'animation des événements culturels sur le site (ateliers artistiques, festivals locaux).
Projet de reconversion de la friche de la caserne Miloud	
Axes d'amélioration	Recommandations
O1.1.Amélioration de la qualité de vie	-Intégrer des services de proximité compatibles avec le statut de la faculté de médecine (places et espaces verts ouverts au public, ateliers de prévention santé, pharmacies).

O1.2. Renforcement des liens sociaux	-Installation d'espaces de sociabilité tels que les places et les espaces verts aménagés ouverts au public, favorisant les échanges sociaux entre étudiants et habitants locaux.
O2.1. Création de la plus-value économique	-Renforcer les retombées économiques directes sur le site par l'intégration de services paramédicaux et événements de santé payants. -Promouvoir des emplois indirects pour répondre à la demande du site, profitant aux habitants locaux (sécurité, transport du personnel, fournisseurs de matériel médical, restauration, entretien/nettoyage).
O5.2. Développement des activités culturelles locales	-Programmer des manifestations culturelles ou hybrides compatibles avec le statut de la faculté de médecine, notamment au niveau de l'auditorium (conférences littéraires santé, rencontres et débats sur la santé publique, expositions thématiques). -Intégrer le site dans le circuit touristique du centre historique de Tlemcen afin de mettre en valeur la tour Essafarine.
O7.Coordination et implication des acteurs locaux	-Impliquer les habitants et associations dans l'organisation et l'animation des événements sur le site.

Tableau 49 : Axes d'amélioration et recommandations pour les deux projets de reconversion étudiés. Source : Auteur

Conclusion :

Ce chapitre a retracé la dynamique des friches militaires étudiées, à savoir la friche El Mechouar et la friche de la caserne Miloud. L'application de la grille d'évaluation à leurs projets de reconversion a permis d'évaluer le niveau de leur contribution à la régénération urbaine.

Les résultats obtenus montrent que la reconversion de la friche El Mechouar en pôle culturel et touristique présente une contribution modérée à la régénération urbaine du centre historique de Tlemcen, surpassant nettement la contribution faible de la reconversion de la friche de la caserne Miloud en faculté de médecine. Sur la base de ces résultats, des axes d'améliorations et des recommandations ont été proposés pour chaque projet afin d'optimiser leur contribution.

CONCLUSION GENERALE

Dans un contexte de maîtrise de l'étalement urbain, les villes privilégient aujourd'hui le renouvellement intérieur et la densification des tissus urbains existants, en ciblant en priorité les friches urbaines.

Les friches militaires situées en zone centrale et historique, constituant une typologie particulière, représentent des territoires stratégiques, offrant un levier majeur de régénération urbaine et de développement durable. Lotz (2018) souligne dans ce sens : « *Parmi ces sites en attente de reconversion, les friches militaires urbaines pourraient offrir de réelles opportunités en étant requalifiées et ainsi participer au renouvellement urbain* »⁵⁹⁸.

Cette interrelation entre la reconversion des friches militaires et la régénération urbaine est à l'origine de la présente recherche, qui porte sur l'évaluation systématique de leur contribution effective. Deux questions structurent cette réflexion :

Q1 : Dans quelle mesure les reconversions des friches militaires contribuent-elles à la régénération urbaine au sein du centre historique de Tlemcen, et dans quels domaines cette contribution reste-t-elle limitée et insuffisante ?

Q2 : Comment évaluer la contribution effective des projets de reconversion des friches militaires à la régénération urbaine au sein du centre historique de Tlemcen ?

En réponse à ces questionnements, deux hypothèses de la recherche sont présentées :

H1 : Les reconversions des friches militaires contribuent à la régénération urbaine au sein du centre historique de Tlemcen, mais cette contribution demeure limitée et insuffisante dans certains domaines fonctionnels.

H2 : L'élaboration d'un outil d'évaluation multicritères et contextualisé permet d'évaluer objectivement la contribution effective des projets de reconversion des friches militaires à la régénération urbaine au sein du centre historique de Tlemcen.

L'outil d'évaluation, construit selon une démarche déductive, inductive et contextuelle, a été appliqué empiriquement sur les deux principaux cas d'étude : la friche El Mechouar et la friche de la caserne Miloud. Cette application, basée sur des données quantitatives et qualitatives, a permis d'obtenir des résultats concrets quant à la contribution de ces projets à la régénération urbaine.

Le projet de reconversion de la friche El Mechouar apporte une contribution modérée à la régénération urbaine au sein du centre historique de Tlemcen. Sur les onze objectifs évalués,

⁵⁹⁸ Stéphanie Lotz-Coll, *op.cit.*, 1-20.

cinq atteignent le seuil de référence avec un apport significatif, tandis que six demeurent en deçà.

Les performances les plus notables concernent les domaines architectural et culturel : réutilisation des structures bâties existantes, préservation patrimoniale et développement des activités culturelles locales. En revanche, les faiblesses se concentrent dans les dimensions économiques, urbaines et de gouvernance, notamment en ce qui concerne la création de plus-value économique, l'efficacité économique, la continuité et l'intégration urbaines, ainsi que la coordination entre les acteurs locaux.

Les domaines social et environnemental affichent pour leur part une contribution contrastée : si le renforcement des liens sociaux constitue un point fort, l'amélioration de la qualité de vie reste limitée ; de même, la préservation des ressources est satisfaisante alors que la réduction des impacts environnementaux demeure insuffisante.

Cette contribution modérée met ainsi en évidence les potentialités réelles de la reconversion des friches militaires en contexte patrimonial, tout en soulignant les défis persistants à relever. L'optimisation conjointe des volets social, économique, environnemental, urbain et de gouvernance apparaît comme la condition essentielle d'une régénération véritablement performante.

Le projet de reconversion de la friche de la caserne Miloud apporte une contribution globalement faible à la régénération urbaine au sein du centre historique de Tlemcen. Aucun des objectifs évalués n'a atteint le niveau de performance attendu.

Bien que les insuffisances concernent l'ensemble des volets, le domaine urbain, à travers la continuité et l'intégration urbaines, se distingue légèrement en se rapprochant du seuil de référence, traduisant une dynamique d'amélioration encore insuffisante. Les domaines environnemental et de gouvernance présentent un apport limité, où la préservation des ressources et la coordination entre les acteurs semblent mieux engagées que la réduction des impacts environnementaux, qui demeure particulièrement faible. Le volet économique affiche, pour sa part, une contribution contrastée, entre la création de la plus-value et une efficacité économique restreinte.

Les résultats les plus défavorables concernent les domaines social, architectural et culturel. Dans le champ social, le renforcement des liens apparaît légèrement mieux engagé, tandis que l'amélioration de la qualité de vie reste nettement insuffisante. La réutilisation des structures bâties existantes, la préservation patrimoniale ainsi que le développement des activités culturelles locales demeurent très limités.

Le projet de reconversion de la friche de la caserne Miloud présente une portée limitée, n'ayant pas permis d'amorcer une dynamique significative de régénération urbaine. Il souligne la nécessité d'une vision plus globale et mieux articulée, intégrant l'ensemble des dimensions de cette stratégie.

Les résultats obtenus confirment une contribution modérée (friche El Mechouar) à faible (friche de la caserne Miloud) à la régénération urbaine au sein du centre historique de Tlemcen, avec des limites et insuffisances persistantes dans plusieurs domaines fonctionnels, répondant ainsi à la question de recherche **Q1**.

L'outil d'évaluation multicritères s'est révélé efficace et contextualisé, mesurant objectivement la contribution réelle des projets – cinq objectifs atteignant le seuil de référence pour El Mechouar, aucun pour la caserne Miloud– répondant ainsi à la question de recherche **Q2**.

Cela a permis de valider les deux hypothèses de recherche :

H1 : Les reconversions étudiées ont effectivement contribué à la régénération urbaine, mais de façon limitée et insuffisante dans plusieurs domaines fonctionnels, comme démontré par les résultats des deux projets.

H2 : L'outil multicritères a permis une évaluation objective et contextualisée de la contribution effective des projets, confirmant sa pertinence méthodologique et sa capacité à produire des analyses fines et actionnables.

La recherche présente cependant quelques limites : limitée à deux cas d'étude spécifiques à Tlemcen, elle ne prétend pas à une généralisation immédiate. Les données archivistiques ont parfois restreint l'accès à certaines informations historiques précises. Certaines données de terrain nécessaires à l'évaluation n'étaient pas toujours disponibles, ce qui a pu limiter la précision de certains indicateurs. Enfin, l'évaluation, bien qu'expertement validée, intègre une part subjective inévitable dans ce type d'approche.

Les résultats obtenus ouvrent toutefois des pistes et des perspectives de recherche : l'extension de l'outil d'évaluation à d'autres friches militaires dans le contexte algérien, sa numérisation en plateforme SIG et sa validation participative avec les acteurs locaux, renforçant ainsi sa portée opérationnelle. À plus long terme, l'intégration progressive de l'outil dans les documents de planification urbaine et patrimoniale apparaît comme une perspective stratégique.

L'outil d'évaluation constitue ainsi un outil d'aide à la décision pour les décideurs algériens (collectivités locales, services de planification urbaine et de gestion du patrimoine), en

permettant d'aligner les projets de reconversion des friches militaires sur les objectifs multidimensionnels de la régénération urbaine : économique, sociale, patrimoniale, environnementale et de gouvernance.

Cette recherche éclaire, en outre, les décideurs algériens sur les leviers et les blocages des projets de reconversion des friches militaires, contribuant ainsi à une régénération urbaine plus efficace et durable des centres historiques.

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages :

- **Abadie, Louis**, *Tlemcen au passé retrouvé*. Alger : Editions Jacques Gandini, 1994.
- **Ascher, François**. *Les nouveaux principes de l'urbanisme. La fin des villes n'est pas à l'ordre du jour*. Coll. « Monde en cours ». La Tour-d'Aigues : Éditions de l'Aube, 2001.
- **Bagaeen, Samer and Celia Clark**, dirs. *Sustainable regeneration of former military sites*. London/New York: Routledge, 2016.
- **Bandarin, Francesco, et Ron van Oers**. *The Historic Urban Landscape: Managing Heritage in an Urban Century*. Chichester: Wiley-Blackwell, 2012.
- **Barges, Jean Joseph Léandre**. *Tlemcen, ancienne capitale du royaume de ce nom*. Tanger : Ed. Internationale, 1940.
- **Benevolo, Leonardo**. *La Ville dans l'histoire européenne*. Préface de J. Le Goff. Paris : Le Seuil, 1993.
- **Chaline, Claude**. *La dynamique urbaine*. Paris : Presses Universitaires de France, 1980.
- **Chaline, Claude**. *La régénération urbaine*. Coll. « Que sais-je ? », n° 3496. Paris : Presses Universitaires de France, 1999.
- **Charlot-Valdieu, Catherine et Philippe Outrequin**. *Développement durable et renouvellement urbain : des outils opérationnels pour améliorer la qualité de vie dans nos quartiers*. Paris : L'Harmattan, 2007.
- **Charpentier, Agnès, Michel Terrasse et Sidi Mohammed Negadi**, *L'image de Tlemcen dans les archives françaises*. Blida : Presses de l'imprimerie Mauguin, 2011.
- **Choay, Françoise**. *L'allégorie du patrimoine*. Paris : Seuil, 1992.
- **Clark, Julie, et Nicholas Wise**, dir. *Urban Renewal, Community and Participation*, The Urban Book Series. Cham: Springer, 2018.
- **Couch, Chris**. *Urban renewal: Theory and Practice*. London: Macmillan, 1990.
- **Couch, Chris, Charles Fraser, and Susan Percy**. *Urban Regeneration in Europe*. Oxford: Blackwell, 2003.
- **Da Cunha, Antonio, Peter Knoepfel, Jean-Philippe Leresche et Stéphane Nahrath**. *Enjeux du développement urbain durable : transformations urbaines, gestion des ressources et gouvernance*. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes, 2005.
- **Dehoorne, Olivier, Cao Huhua et Dorina Ilies**. *Brownfields, friches urbaines et recompositions territoriales : la durabilité en question*. Paris : Publibook, 2016.
- **Depelteau, François**. *La démarche d'une recherche en sciences humaines : De la question de départ à la communication des résultats*. Québec : Les Presses de l'Université Laval, 2003.
- **Dhina, Attalah**. *Le royaume Abdalwadide à l'époque d'Abou Hammou Moussa Ier et d'Abou Tachfne Ier*. Alger : Edition OPU, 1985.
- **Dorier-Apprill, Elisabeth**, dir. *Vocabulaire de la ville : notions et références*. Paris : Éditions du Temps, 2001.

- **Dubois, Jean, Henry Mitterand et Albert Dauzat.** *Dictionnaire étymologique*. Paris : Larousse, 2001.
- **Epstein, Richard.** *La rénovation urbaine : démolition-reconstruction de l'État*. Coll. « Sciences Po Gouvernances ». Paris : Les Presses de Sciences Po, 2013.
- **Guinand, Sandra,** *Régénérer la ville : patrimoine et politiques d'image à Porto et Marseille*. Rennes : Presses universitaires de Rennes, 2015.
- **Hall, Peter.** *Cities of Tomorrow*. 3rd ed. Oxford: Blackwell Publishers, 2002.
- **Indovina, Francesco**(dir.). *La città Diffusa*. Venezia : DAEST - Istituto universitario di architettura di Venezia, 1990.
- **Innes, Judith E., et David E. Booher.***Planning with Complexity: An Introduction to Collaborative Rationality for Public Policy*. 2nd ed. London : Routledge, 2018.
- **Kaddache, Mahfoud.** *L'Algérie durant la période ottomane*. Alger : Éditions OPU, 1992.
- **Lachachi, Hadj Omar.** *Le passé prestigieux de Tlemcen*. Tlemcen : Éditions Ibn Khaldoun, 2002.
- **Lecocq, André.** *Histoire de Tlemcen, ville française, tome 1 : l'administration militaire, 1842-1852*. Tanger : Édition internationale S.A, 1940.
- **Le Garrec, Sylvaine,** *Le renouvellement urbain : la genèse d'une notion fourre-tout*. Paris : PUCA, 2006.
- **Marçais, William et Georges Marçais.** *Les monuments arabes de Tlemcen*. Paris : Éditions Albert Fontemoing, 1903.
- **Merlin, Pierre et Françoise Choay.** *Dictionnaire de l'aménagement et de l'urbanisme*. 3^e éd. Paris : PUF, 2000.
- **Placidi, Paolo.** *Planification et projet urbain en Italie*. Dossier documentaire. Paris : Éditions de la DGUHC, Ministère de l'Équipement, 1998.
- **Rey, Emmanuel.** *Régénération des friches urbaines et développement durable : vers une évaluation intégrée à la dynamique du projet*. Belgique : Presses universitaires de Louvain, 2012.
- **Rey, Emmanuel, Martine Laprise and Sophie Lufkin.** *Neighbourhoods in Transition, Brownfield Regeneration in European Metropolitan Areas*. The Urban Book Series. Cham: Springer, 2021.
- **Rey, Emmanuel et Sophie Lufkin.** *Des friches urbaines aux quartiers durables*. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes, 2015.
- **Roberts, Peter W. et Hugh Sykes.** *Urban Regeneration: A Handbook*. London: SAGE Publications, 2000.
- **Roberts, Peter W., Hugh Sykes, et Rachel Granger,** dir. *Urban Regeneration*. 2nd ed. London: SAGE Publications, 2017.
- **Sénécal, Gilles** (dir.). *Revitalisation urbaine et concertation de quartier*. Québec : Presses de l'Université Laval, 2016.
- **Simon, Jacques.** *L'Algérie dans la Seconde Guerre mondiale*. Paris : L'Harmattan, 2015.
- **Yin, Robert K.** *Case Study Research: Design and Methods*. 5thed. Thousand Oaks, CA: SAGE Publications, 2014.

Chapitres d'ouvrages

- **Baudelle, Guy.** « Les friches industrielles : des marges à réintégrer ». Dans *La France des marges*, édité par Martine Candelier-Cabon et Sylvie Gaudin, 233-263. Rennes : Presses universitaires de Rennes, 2017.
- **Blanc, Maurice.** « Intégration sociale, prévention de la violence et participation des habitants : Politique de la ville en France et Soziale Stadt en Allemagne ». Dans *Espaces de pouvoir, espaces d'autonomie en Allemagne*, édité par Hélène Miard-Delacroix, Guillaume Garner, et Béatrice von Hirschhausen, 197-213. Villeneuve d'Ascq: Presses universitaires du Septentrion, 2010.
- **Demouveau, Jean-Pierre.** « La notion de renouvellement urbain ». Dans *Droit de l'urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat*, édité par GRIDAUH, 125-140. Paris : Éditions du Moniteur, 2002.
- **Fazia, Celestina.** « Urban Regeneration of Sensitive Brownfield Sites and Areas for Sustainable Future Scenarios: Models and Strategies». In *Achieving Sustainability in Ukraine through Military Brownfields Redevelopment*, ed. Cezar Morar, Dorin Cezar, et al., 193-218. Cham : Springer, 2024.
- **Kurzac-Souali, Anne-Claire.** « 10. Requalification urbaine des médinas et enjeux socio-économiques locaux ». Dans *Médinas immuables ?* édité par Elsa Coslado, Justin McGuinness, et Catherine Miller, 285-314. Maroc : Centre Jacques-Berque, 2013.
- **Métin, Frédéric.** « La formation de Jean Errard, de Nancy à Sedan, en passant par Heidelberg ». Dans *Mobilités d'ingénieurs en Europe, XVe-XVIIIe siècle*, édité par Stéphane Blond, Liliane Hilaire-Perez et Michel Virol, 57-72. Rennes : Presses universitaires de Rennes, 2017.
- **Rapone, Francesca.** « Défendre la ville, défendre le royaume : les fortifications de la porte Montrescu à Amiens entre la fin du XIV^e siècle et le début du XVII^e siècle ». Dans *Places fortes des Hauts-de-France. 1. Du littoral à l'arrière-pays (Pas-de-Calais et Somme). Actualités et recherches inédites*, édité par Thomas Byhet et Christine Aubry, 319-333. Villeneuve-d'Ascq : Publications de l'Institut de recherches historiques du Septentrion, 2018.
- **Sahraoui, Doha et Chafik Bentaleb.** « Chapitre 15. La contextualisation de la recherche : une démarche processuelle ». Dans *Produire du savoir et de l'action : Le vade-mecum du dirigeant-chercheur*, édité par Soufyane Frimousse et Jean-Marie Peretti, 175-182. EMS Éditions, 2020.
- **Tahar, Abdelkader.** « Médina de Tlemcen, du temps des Anciens à nos jours ». Dans *Entre deux rives : Villes en Méditerranée au Moyen Âge et à l'époque moderne*, édité par Gilbert Buti, Elisabeth Malamut, Mohamed Ouerfelli et Paolo Odorico, 139-165. Aix-en-Provence : Presses universitaires de Provence, 2018.
- **Vabre, Sylvie.** « La construction de la caserne d'Albi : enjeux politiques et urbanistiques ». Dans *Pouvoirs et société en pays albigeois*, édité par Philippe Nelidoffet Olivier Devaux, 357-368. Toulouse : Presses de l'Université des Sciences Sociales de Toulouse, 1997.

Thèses

- **Bergel, Pierre.** *Quand la ville se refait : renouvellement urbain et grandes emprises foncières : études de cas en France métropolitaine et dans deux agglomérations de province : Caen et Angers.* Thèse de doctorat en géographie sociale, Université de Caen, France, 2002.
- **Bouallag-Azoui, Ouafida.** *Attractivité des équipements emblématiques comme levier de la régénération urbaine ; outil d'aide à la décision au service du développement local des communes Algéroises.* Thèse de doctorat en architecture et environnement, École Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme (EPAU), Alger, 2018.
- **Djellata, Amel.** *Planification urbaine et stratégie de reconquête des friches (Boufarik).* Mémoire de Magistère, École Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme (EPAU), Alger, 2006.
- **Djellata-Benabderrahmane, Amel.** *Outil de valorisation des friches urbaines à Alger pour le développement d'une offre d'attractivité territoriale orientée sur la localisation des activités métropolitaines.* Thèse de doctorat en architecture et urbanisme, École Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme (EPAU), Alger, 2018.
- **El Hadj Mimoune, Arezki.** *La contribution du patrimoine au développement local ; Enjeux et limites de sa mesure à travers la revalorisation des édifices à valeurs patrimoniales de la Médina de Tlemcen.* Thèse de doctorat en architecture, Université Aboubakr Belkaid, Tlemcen, 2021.
- **Guerry, Marion.** *Vivre sur un espace en renouvellement urbain : l'exemple de l'Île de Nantes.* Thèse de doctorat en sociologie, Université François-Rabelais de Tours, France, 2009.
- **Haine, Atika.** *Forme d'identification d'un complexe palatial médiéval : Le Mechouar de Tlemcen.* Thèse de doctorat en architecture, Ecole Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme (EPAU), Alger, 2000.
- **Hammad, Souhila et Asma Khoumari.** *Réhabilitation / reconversion de la friche militaire de Sour el Ghozlane : Centre de loisirs scientifiques et de cultures constructives.* Mémoire de master en architecture, Université Mouloud Mammeri de Tizi-Ouzou, 2023.
- **Kherbouche Mahdid, Somia.** *Promouvoir l'image d'une ville historique pour une mise en tourisme culturel durable, Cas de la ville de Tlemcen.* Thèse de doctorat en architecture, Université Aboubakr Belkaïd, Tlemcen, 2019.
- **Kheyroddin, Reza.** *Le renouvellement urbain à Téhéran : politiques, pratiques et méthodes.* Thèse de doctorat en urbanisme, Université Paris-Ouest Nanterre La Défense, France, 2009.
- **Lotz, Stéphanie.** *L'effet de levier dans la reconversion des friches militaires dans le cadre du renouvellement urbain en France.* Thèse de doctorat en architecture et aménagement de l'espace, Université Paris-Est, France, 2017.
- **Madani, Saïd.** *Mutations urbaines récentes des villes intermédiaires en Algérie : Cas de Sétif.* Thèse de doctorat en architecture, Université Ferhat Abbas, Sétif, 2012.

- **Manifet, Christelle.** *Gouverner par l'action : le cas des politiques universitaires de la Rochelle, Albi et Rodez*. Thèse de doctorat en sociologie, Université de Toulouse-Le Mirail, France, 2004.
- **Marneffe-Fontanella, Nadège.** *Le musée des civilisations de l'Europe et de la méditerranée (MuCEM) à Marseille, Fabrique d'images pour un nouvel espace public à vocation méditerranéenne*. Thèse de doctorat en architecture, Université Paris-Est, France, 2013.
- **Selka, Mohammed Chihab.** *Evolution de l'architecture défensive de Tlemcen à l'époque médiévale : techniques, matériaux et critères d'intervention*. Thèse de doctorat en architecture, Université Aboubakr Belkaïd, Tlemcen, 2019.
- **Soulier, Hélène.** *La friche urbaine : déchet ou ressource*. Thèse de doctorat en architecture, Université Paris 8, France, 2006.

Articles scientifiques (revues, journaux)

- **Aldbiyat, Mohamed et Jean Yves Toussaint.** « La croissance urbaine de Tlemcen : pourquoi et jusqu'à quand ? ». *Cahiers Géographiques de l'Ouest* 6, n°1 (1987) : 217-254.
- **Aldossary, Mohammed J., Ali M. Alqahtany and Majed S. Alshammari.** « Cultural Heritage as a Catalyst for Sustainable Urban Regeneration: The Case of Tarout Island, Saudi Arabia ». *Sustainability* 17, n°10 (2025): 4431.
- **Alihodzic- Jasarovic, Ema, Svetlana Perovic, and Sanja Paunovic Zaric.** « Impacts of arsenal brownfield regeneration on urban development of Tivat in Montenegro: From Industrial Settlement to Center of Nautical Tourism ». *Sustainability* 13, n° 15 (2021): 8549.
- **Alker, Sandra, Victoria Joy, Peter Roberts, and Nathan Smith.** «The Definition of Brownfield. » *Journal of Environmental Planning and Management* 43, n° 1 (2000): 49-69.
- **Amara, Alloua.** « Tlemcen et les deux grands sièges mérinides (698-737/1299-1337) ». *Annales islamologiques* 55 (2021) : 255-274.
- **Ambrosino, Charles, et Lauren Andres.** « Friches en ville : du temps de veille aux politiques de l'espace ». *Espaces et sociétés* n° 134(2008) : 37-51.
- **Andres, Lauren et Boris Grésillon.** « Les figures de la friche dans les villes culturelles et créatives ». *L'Espace géographique* 40, n°1 (2011) : 15-30.
- **Arab, Nadia.** « Pour une théorie du projet en urbanisme ». *Revue européenne des sciences sociales* 56, n°1 (2018) : 219-240.
- **Azzouzi, Amar et Mohamed Lamine Harkat.** « La planification urbaine en Algérie : réformes et blocages ». *Droit et Ville* 88, n°2 (2019) : 275-293.
- **Bachar, Keira.** « Dynamique de renouvellement urbain à travers les transformations du patrimoine résidentiel dans les hautes plaines steppiques algériennes ». *Territoire en mouvement- Revue de géographie et d'aménagement*, n° 53-54 (2022).
- **Bagaeen, Samer.** « Redeveloping former military sites: Competitiveness, urban sustainability and public engagement ». *Cities* 23, n°5 (2006): 339-352.

- **Battisti, Alessandra and Fabrizio Tucci.** «Urban regeneration featuring environmental quality, the management of resources and social cohesion». *TECHNE - Journal of Technology for Architecture and Environment* 10 (2015): 141-152.
- **Béghin, Mathieu, et Francesca Rapone.** « La voirie médiévale du site de la Citadelle (Amiens) : étude archéologique et historique (XII^e-XVI^e siècle) ». *Bulletin du centre d'études médiévales d'Auxerre – BUCEMA* 20, n° 1 (2016) : 1-21.
- **Benaouda, Nadjet, Mohammed Nabil Ouissi and Roméo Carabelli.** « The conservative dimension in the regeneration projects of military urban brownfields: The case of the historic city of Tlemcen ». *International journal of Conservation Science* 14, n° 3 (2023): 985-1006.
- **Bendjaballah Boudemagh, Ouassila.** « Planification urbaine et propriétaires fonciers à Constantine : enjeux et stratégies d'action ». *Cahiers de la Méditerranée* 102 (2021) : 29-41.
- **Bennasr, Ali, Taoufik Megdiche et Eric Verdeil.** « Sfax, laboratoire du développement urbain durable en Tunisie ? ». *Environnement urbain / Urban Environment* 7 (2013) : a83-a98.
- **Bouadam-Ghiat, Roukia.** « La revitalisation et la prise en charge de l'espace public à Constantine : L'exemple de la Cité du 20 Août 1955 ». *Sciences & Technologie. Série D : Sciences de la Terre*, n° 37 (2013) : 29-38.
- **Bouallag-Azoui, Ouafida et Ewa Berezowska-Azzag.** « L'équipement emblématique, un levier de la régénération urbaine ? Cas du centre des arts d'Alger Riad El Feth ». *Cahiers de géographie du Québec* 60, n° 169 (2016) : 57–81.
- **Bonneville, Marc.** « Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France : Effets d'annonce, continuité ou rupture ? ». *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 97 (2004) : 7-16.
- **Boudjadja, Rafik.** « La prise en compte de l'évaluation environnementale des projets de régénération du foncier en friches ». *Revue de droit foncier et environnement* 10, n° 2 (2022) : 425-443.
- **Boudjadja, Rafik, et Souad Sassi Boudemagh.** « Environmental assessment of a brownfield regeneration project using integrated sustainable development indicator system (ISDIS) ». *International Journal on Technical and Physical Problems of Engineering* 13, n° 2 (2021): 27-34.
- **Boussouf, Mouatez Billah et Fatiha Benidir.** « La problématique du foncier à Constantine : Cas des friches urbaines vierges ». *Sciences & Technologie* 40, n°4 (2014) : 65-72.
- **Breton, Roland J.L.** « Notre Avenir à tous, rapport de la C.M.E.D. (la Commission mondiale sur l'environnement et le développement) ». *Annales de Géographie* 100, n°559 (1991) : 363.
- **Bullen, Peter A.** « Adaptive reuse and sustainability of commercial buildings ». *Facilities* 25, n°1/2 (2007): 20-31.
- **Camerin, Federico.** « Regenerating former military sites in Italy. The dichotomy between 'profit-driven spaces' and 'urban commons' ». *Global Jurist* 21, n°3 (2021): 497-523.

- **Campbell, Scott.** « Green Cities, Growing Cities, Just Cities? Urban Planning and the Contradictions of Sustainable Development ». *Journal of the American Planning Association* 62, n°3 (1996): 296-312.
- **Chaoui-Derieux, Dorothee et Emilie d'Orgeix**, dir. « Le patrimoine militaire et la question urbaine ». *In Situ. Revue des patrimoines*, n° 16 (2011).
- **Cin, Mehmet Melih and Yakup Egercioglu.** « A Sustainable Approach to Urban Regeneration Process by SWOT Analysis ». *International Journal of Environmental Science* 1 (2016): 34-40.
- **Couch, Chris, Olivier Sykes and Wolfgang Börstinghaus.** « Thirty years of urban regeneration in Britain, Germany and France: the importance of context and path dependency ». *Progress in Planning* 75, n°1 (2011): 1-52.
- **Da Cunha, Antonio.** « Eco-quartiers et urbanisme durable : entre performance écologique et renforcement du lien social ». *URBIA* 4 (2007) : 1-10.
- **Delmer, Sylvie.** « Pierre Campagne, Bernard Pecqueur, Le développement territorial. Une réponse émergente à la mondialisation ». *Territoire en mouvement Revue de géographie et d'aménagement* 31 (2016).
- **Djebbour, Imane and Ratiba Wided Biara.** « Sustainability comparative assessment of the adaptive reuse of heritage buildings as museums: Case of Tlemcen». *Environmental Research Engineering and Management* 75, n°3 (2019): 7-20.
- **Duhamel, Philippe.** « Maria Gravari-Barbas, Aménager la ville par la culture et le tourisme ». *Mondes du Tourisme* 10 (2014) : 105-106.
- **Édouard, Jean-Charles et Hélène Mainet.** « L'attractivité et sa mesure dans les territoires périphériques ». *Cahiers de géographie du Québec* 66, n°186 (2021) : 299–317.
- **El Hadj Mimoune, Arezki, Souria Salem et Malika Kacemi.** « Tourism development and promotion project of El Mechouar Citadel: Issues and limitations ». *A|Z ITU Journal of the Faculty of Architecture* 17, n° 2 (2020): 1-13.
- **Esther H. K, Yung and Sun Yi.** « Power relationships and coalitions in urban renewal and heritage conservation: The Nga Tsin Wai Village in Hong Kong ». *Land Use Policy* 99 (2020): 104811.
- **Gentry, Kynan and Laurajane Smith.** « Critical heritage studies and the legacies of the late-twentieth century heritage canon». *International Journal of Heritage Studies* 25, n°11 (2019): 1148-1168.
- **Gohau, Gabriel.** « Esprit déductif versus esprit inductif ». *ASTER : Recherches en didactique des sciences expérimentales* 14 (1992) : 9-19.
- **Grésillon, Boris.** « La reconversion d'un espace productif au cœur d'une métropole : l'exemple de la Friche de la Belle de Mai à Marseille ». *Rives méditerranéennes* 38 (2011) : 87-101.
- **Grimault, Vincent.** « Albi, ville en transformation ». *Alternatives Économiques*, n° 376 (2018) : 71-71.
- **Hamidi, Imane et Mariam Chabou-Othman.** « Stratégies de renouvellement urbain dans le quartier informel auto-construit Boubsila : étude SWOT et DELPHI ». *Bulletin de la Société Géographique de Liège (BSGLg)* 84 (2025) : 1-13.

- **Hamman, Philippe, Virginie Anquetin et Céline Monicolle.** « Du “développement durable” à la “ville durable” : quels débats aujourd’hui ? Regards croisés à partir de la littérature francophone et anglophone ». *VertigO – la revue internationale en sciences de l’environnement* 17, n°1 (2017) : 1-17.
- **Harvey, David.** « From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance ». *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography* 71, n°1 (1989): 3-17.
- **He, Dan, Rosilawati Zainol and Nor Shahida Azali.** « A systematic literature review of brownfield sustainability: Dimensions, indicators, and stakeholder». *Heliyon* 10, n°19 (2024): e38998.
- **Hercik, Jan and Zdenek Szczyrba.** « Post-military areas as space for business opportunities and innovation». *Studies of the Industrial Geography Commission of the Polish Geographical Society* 19 (2012):153-168.
- **Houbart, Claudine.** « La fabrique de la charte de Venise ». *Monumental : Revue Scientifique et Technique des Monuments Historiques*, n° 2 (2021) : 8-13.
- **Janin, Claude et Lauren Andres.** « Les friches : espaces en marge ou marges de manœuvre pour l'aménagement des territoires ? ». *Annales de géographie* 663, n°5 (2008) : 62-81.
- **Jégouzo, Yves.** « La notion de renouvellement urbain ». *Cahiers du GRIDAUH* 27, n° 4, (2014) : 13-24.
- **Jevremović, Ljiljana, Ana Stanojević, Isidora Đorđević and Branko Turnšek.** «The redevelopment of military barracks between discourses of urban development and heritage protection: The case study of Niš, Serbia ». *SPATIUM* 46 (2021): 22-35.
- **Kebir, Bahia et Anissa Zeghiche.** « Le renouvellement de la ville algérienne par la démolition-reconstruction du vieux bâti. De la sanction à la recherche de légitimité, Cas de la ville d’Annaba ». *Cybergeog: European Journal of Geography*, document 697 (2014).
- **Kherbouche Mahdid, Somia et Abdelkader Djedid.** « L’événementiel comme attractivité touristique pour les villes historiques, cas de la ville historique de Tlemcen ». *Revue Fabriques urbaines* 2, n° 1 (2021) : 54-65.
- **Kirszbaum, Thomas.** « La rénovation urbaine comme politique de peuplement. Les États-Unis et la France entre classe et “race” ». *Métropoles* 13 (2013).
- **Krumberga, Kristīne and Anna Storm.** « Cold War Heritage Dissonance and Disinheritance as a Heritage Alternative: The Case of Soviet Military Remnants in the Baltic States». *International Journal of Heritage Studies* 30, n°7 (2024): 739-752.
- **Laïfa, Imen, et Hayet Mebirouk.** « De la requalification à l’inclusion urbaine des quartiers en difficulté. L’exemple du quartier de Sidi Salem –Annaba ». *Revue des Sciences Humaines* 32, n°1 (2021) : 641-654.
- **Lakhdar Hamina, Youcef et Abbas Leila.** « Évolution des instruments de planification spatiale et de gestion urbaine en Algérie ». *Cinq Continents* 5, n°11 (2015) : 104-129.

- **Laprise, Martine, Sophie Lufkin and Emmanuel Rey.** « An operational monitoring tool facilitating the transformation of urban brownfields into sustainable neighborhoods ». *Building and Environment* 142 (2018): 221-233.
- **Lélévrier, Christine.** « Au nom de la “mixité sociale”. Les effets paradoxaux des politiques de rénovation urbaine ». *Savoir/Agir*, n° 24 (2013) : 11-17.
- **Lieberherr-Gardiol, Françoise.** « Durabilité urbaine et gouvernance. Enjeux du XXIe siècle ». *Revue internationale des sciences sociales*, n° 193-194 (2007) : 373-385.
- **Lotz, Stéphanie.** « L’effet levier dans la reconversion des sites militaires dans le cadre du renouvellement urbain en France ». *Carnets de géographes* 10 (2017) : 1-4.
- **Lotz-Coll, Stéphanie.** « La reconversion des friches militaires urbaines dans les années 2000 : une opportunité pour Mulhouse ? ». *Revue Géographique de l’Est* 57, n°3-4 (2017) : 1-21.
- **Lotz-Coll, Stéphanie.** « La friche militaire urbaine, un nouvel espace convoité ? ». *Carnets de géographes* 11 (2018) : 1-20.
- **Lusso, Bruno.** « Les équipements culturels de la vallée de l’Emscher (Ruhr, Allemagne) : de la régénération urbaine au développement d’une économie culturelle et créative ». *Belgeo* 3 (2014) : 1-33.
- **Lusso, Bruno.** « Les musées, un outil efficace de régénération urbaine ? Les exemples de Mons (Belgique), Essen (Allemagne) et Manchester (Royaume-Uni). *Cybergeog : European Journal of Geography, Espace, Société, Territoire*, document 436 (2009).
- **Lusso, Bruno.** « Patrimonialisation et greffes culturelles sur des friches issues de l’industrie minière : Regards croisés sur l’ancien bassin minier du Nord-Pas de Calais (France) et la vallée de l’Emscher (Allemagne) ». *EchoGéo* 26 (2013) : 1-33.
- **Mathis, Denis, Anne Dhecker, Anne Mathis et Emmanuel Chiffre.** « Transformation urbaine des villes démilitarisées : l'exemple de Metz-Métropole ». *Bulletin de la Société Géographique de Liège* 82, n°1 (2024) : 47-66.
- **Mehdipour, Armin and Hoda Rashidi Nia.** « The Role of Brownfield Development in Sustainable Urban Regeneration ». *Journal of Sustainable Development Studies* 4, n° 2 (2013): 78-87.
- **Merzaghi, Federica et Malika Wyss.** « Comment une friche ferroviaire se transforme en quartier durable : Le quartier Écoparc à Neuchâtel en Suisse ». *VertigO-La revue internationale en sciences de l'environnement* 9, n°2 (2009).
- **Mirzakhani, Arman, Mateu Turro and Mostafa Behzadfar.** « Sustainable regeneration strategies for the historical city centers of Iran using Swot and QSPM Models ». *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development* 13, n° 4 (2023): 794-813.
- **Morar, Cezar, Gyula Nagy, Lajos Boros, Maria Gozner, Ludmila Niemets and Kateryna Sehida.** « Heritage, Culture and Regeneration of the Former Military Areas in the City of Oradea, Romania ». *Architektura & Urbanizmus* 55, n°1-2 (2021): 76-87.

- **Morar, Cezar, Mircea Dulca and Gyula Nagy.** « Brownfields regeneration, between sustainable urban development and cultural heritage. The former military sites in Oradea, Romania ». *Journal of Urban and Regional Analysis* 8, n°1 (2016): 75-84.
- **Muller, Quentin et Eloi Vincendet.** « Introduction. Les jeunes chercheurs et le patrimoine militaire ». *Mosaïque*, n° 19 (2023) : 4-21.
- **Novarina, Gilles et Paola Pucci.** « Renouvellement en France, requalification en Italie. Formes récentes du partenariat public-privé ». *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 97 (2004) : 83-91.
- **Paone, Françoise.** « Marseille (Bouches-du-Rhône). Fort Saint-Jean, Mucem ». *Archéologie médiévale* 38 (2008) : 283-284.
- **Pinson, Gilles.** « Projets urbains et construction des agglomérations. Échelles fonctionnelles et politiques ». *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 82 (1999) : 130-139.
- **Preite, Massimo.** « La régénération urbaine dans les politiques de l'UE et la réutilisation du patrimoine industriel ». *e-Phaistos* XIII, n° 2(2025) : 1-44.
- **Raffestin, Claude.** « Une société de la friche ou une société en friche ? ». *Revista Movimentos Sociais & Dinamicas Espaciais* 1, n°2 (2012).
- **Real, Emmanuelle.** « Reconversions. L'architecture industrielle réinventée ». *In Situ- Revue des patrimoines* 26 (2015).
- **Rink, Dieter.** « Wilderness: The Nature of Urban Shrinkage? The Debate on Urban Restructuring and Restoration in Eastern Germany ». *Nature and Culture* 4, n° 3 (2009): 275-292.
- **Rink, Dieter, Annegret Haase, Katrin Grossmann, Chris Couch and Matthew Cocks.** « From Long-Term Shrinkage to Re-Growth? The Urban Development Trajectories of Liverpool and Leipzig ». *Built Environment* 38, n° 2 (2012): 162-178.
- **Rodrigues-Malta, Rachel.** « Régénération urbaine : variations sud-européennes ». *L'information géographique* 65, n° 4 (2001) : 321-339.
- **Seddiki, Zahira et Massaoud Aiche.** « Using Architectural Stratigraphic Surveys to Study Historical Buildings: An Illustration through El Mechouar-Tlemcen, Algeria ». *Journal of the International Society for the Study of Vernacular Settlements* 8, n° 4 (2021): 1-15.
- **Sediri, Samia, Marc Kaszynski, Michel Trommetter et Natalie Frascaria-Lacoste.** « La transformation des friches à l'épreuve de l'adaptation des territoires au changement global ». *Développement durable et territoires* 12, n°3 (2021) : 1-25.
- **Selka, Chihab, Imene Oussadit, Mohammed Nabil Ouissi, Juan Monjo Carro et Walid Hamma.** « Interventions and uses of the defensive heritage in Tlemcen: case of Bab El Quarmadin ». *Urbanism. Architecture. Constructions* 8, n° 3 (2017): 221-238.
- **Strange, Ian and Ed Walley.** « Cold War heritage and the conservation of military remains in Yorkshire ». *International Journal of Heritage Studies* 13, n° 2 (2007): 154-169.
- **Sinou, Alain.** « Enjeux culturels et politiques de la mise en patrimoine des espaces coloniaux ». *Autrepart* 33, n°1 (2005) : 13-31.

- **Thuillier, Émilie, Frédéric Paran et Vincent Roche.** « Les agendas 21 locaux : un difficile passage du savoir à l'action ». *VertigO—la revue internationale en sciences de l'environnement* 3, n°3 (2002).
- **Tripier, Pierre.** « La Réforme des armées en France, B. Irondelle ». *Sociologie du travail* 55, n° 3 (2013) : 403-404.
- **Verhage, Roelofet Marie Leroy.** « Développement urbain durable : Comment apprendre des expériences d'écoquartiers ? ». *Géocarrefour* 89, n° 4 (2014) : 235-245.
- **Villemagne, Carine.** « Des choix méthodologiques favorisant une approche inductive : le cas d'une recherche en éducation relative à l'environnement ». *Recherches qualitatives* 26, n°2 (2006) : 131-144.
- **Vittu, Élodie.** « La "réhabilitation en douceur" à Berlin : une place pour tous ? ». *Métropolitiques*, 19 septembre 2012.
- **Williams, Katie and Carol Dair.** « A Framework for Assessing the Sustainability of Brownfield Developments ». *Journal of Environmental Planning and Management* 50, n° 1 (2007): 23-40.
- **Wei, Zheng Helen, Shen Geoffrey Qiping and Wang Hao.** « A review of recent studies on sustainable urban renewal ». *Habitat International* 41 (2014): 272-279.
- **Yousfi, Badr-Eddine.** « L'accès au logement dans la ville algérienne. Politiques, enjeux et stratégies d'acteurs. Étude de cas : Tlemcen ». *Revue française des affaires sociales* 3 (2016) : 175-206.

Colloques, séminaires et conférences

- **Bertoncello, Brigitte.** « Le projet Euroméditerranée ou de nouvelles perspectives pour Marseille ». Dans *La Méditerranée autour de ses îles : actes du 128^e Congrès national des sociétés historiques et scientifiques, "Relations, échanges et coopération en Méditerranée"*, 161-196. Paris : Éditions du CTHS, 2008.
- **Boumechra, Nadir.** « Restauration de la caserne "Miloud", bâtiment colonial (1856) ». Dans *Proceedings of the second international congress on "Science and technology for the safeguard of cultural heritage in the Mediterranean basin"*, édité par A. Guarino, 745-749. Paris: Elsevier, 1999.
- **Casteigts, Michel.** « La gouvernance urbaine entre science et idéologie ». Dans *Démocratie et management local : Actes des 1^{ères} Rencontres internationales*, édité par Robert Le Duff et Jean-Jacques Rigal, 143-157. Paris : Dalloz, 2004.
- **Korichi, Amina, Zineeddine Guenadez, et Nicolas Faucherre.** « La réutilisation du patrimoine défensif urbain en Algérie ». Dans *FORTMED: Fifth International Conference on Fortifications of the Mediterranean Coast*, 1225-1230. Grenade, 2020.
- **Le fort, Barbara.** *Les tissus urbanisés Wallons : des fiches pour illustrer leur potentiel de transformation par une densification de qualité*. Note de recherche n° 57. Namur : Conférence Permanente du Développement Territorial, 2015, 1-56.

Rapports, guides et documents institutionnels

- **Agence Nationale d'Aménagement du Territoire (ANAT).** *Etude du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : le groupement des communes de Tlemcen, Mansourah, Chetouane*, rapport final. Tlemcen : Direction de l'Urbanisme et de la Construction de la Wilaya de Tlemcen, 1997.
- **Agence Nationale d'Aménagement du Territoire (ANAT).** *Synthèse de la phase I de l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols de la médina de Tlemcen*. Tlemcen : Direction de l'Urbanisme et de la Construction de la Wilaya de Tlemcen, 2001.
- **Agence Nationale d'Aménagement du Territoire (ANAT).** *Etude de révision du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : le groupement des communes de Tlemcen, Mansourah, Chetouane et Beni Mester*, rapport final. Tlemcen : Direction de l'Urbanisme et de la Construction de la Wilaya de Tlemcen, 2007.
- **ANRU.** *Rapport annuel 2011 de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine*. Paris : ANRU, 2012.
- **Archives de l'Assemblée Populaire Communale (APC) de Tlemcen.** *Fonds cartographiques sur la ville de Tlemcen pendant l'occupation française coloniale*.
- **Bureau d'études techniques Arcade.** *Rapport de restauration de la citadelle El Mechouar à Tlemcen*. 2003.
- **Bureau d'études techniques Arcade.** *Rapport de restauration de la citadelle El Mechouar à Tlemcen*. 2011.
- **Bureau d'études techniques Arcade.** *Plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de la vieille ville de Tlemcen*, phase III : rédaction finale du PPSMVSS. Tlemcen : Direction de la Culture de la Wilaya de Tlemcen, 2020.
- **Bureau d'études techniques El Binaa.** *Rapport d'étude de la faculté de médecine de Tlemcen au niveau de la caserne Miloud*. 2002.
- **CCI Marseille-Provence.** *MuCEM : image et retombées économiques*. 5 juillet 2016
- **Centre d'étude et de réalisation en urbanisme URBAT.** *Révision du PDAU intercommunal des communes de : Tlemcen-Chetouane-Mansourah-Beni-Mester*, rapport final. Tlemcen : Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture et de la Construction de la Wilaya de Tlemcen, 2021.
- **Chaline, Claude.** *L'urbanisation et la gestion des villes dans les pays méditerranéens : évaluation et perspectives d'un développement urbain durable*. Sophia Antipolis : Plan Bleu (PNUE-PAM-CAR-PB), 2001.
- **Communauté d'Agglomération de l'Albigeois.** *PLUi CA de l'Albigeois-Rapport de présentation/Diagnostic de territoire (1.2a)*. Approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 11 février 2020.
- **Corinne Chiche et Vanessa Hen.** *Plan B-2019*. Rapport organisationnel MuCEM/Fort Saint-Jean. 25 janvier 2019.
- **Journal officiel de la République Algérienne.** N°8, 26 janvier 1968. « Décret n° 68-18 du 23 janvier 1968 créant deux lycées d'Etat à Saïda et Tlemcen », 84-85.

- **Journal officiel de la République Algérienne.** N°49, 18 novembre 1990. « Loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière », 1332-1339.
- **Journal officiel de la République Algérienne.** N°52, 2 décembre 1990. « Loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme », 1408-1415.
- **Journal officiel de la République Algérienne.** N°52, 2 décembre 1990. « Loi n° 90-30 du 1^{er} décembre 1990 portant loi domaniale », 1416-1435.
- **Journal officiel de la République Algérienne.** N°44, 17 juin 1998. « Loi n° 98-04 du 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel », 3-15.
- **Journal officiel de la République Algérienne.** N° 91, 6 décembre 1998. « Décret n° 98-391 du 2 décembre 1998 portant création de l'université de Tlemcen », 12.
- **Journal officiel de la République Algérienne.** N°51, 15 août 2004. « Loi n° 04-05 du 14 août 2004 modifiant et complétant la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme », 3-4.
- **Journal officiel de la République Algérienne.** N°15, 12 mars 2006. « Loi n° 06-06 du 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville », 14-18.
- **LIFTI** (Laboratoires d'initiatives foncières et territoriales innovantes). *Guide pratique de reconversion des friches*. Paris : LITFI, 2022.
- **Mekteb El Handassa Tlemcen (MHT).** *Etude du Plan d'Urbanisme Directeur de la ville de Tlemcen (PUD)*, phases 1,2 et 3. Tlemcen : Direction des Travaux Publics et de la Construction de la Wilaya de Tlemcen, 1977.
- **Service Historique de la Défense (SHD).** *Fonds cartographiques sur l'administration militaire de Tlemcen* (ca.1836-1962). Château de Vincennes, France.
- **Société française d'étude de développement (SOFRED).** *Etude sur le développement urbain de la ville de Tlemcen*. Tlemcen : Direction des Ponts et Chaussées de la Wilaya de Tlemcen, 1965.
- **UN-Habitat.** *World Cities Report 2020: The Value of Sustainable Urbanization*. Nairobi : UN-Habitat, 2020.

Sources en ligne

- **Agence APS.** « Marseille, Le jardin des migrations sur le Fort Saint-Jean ». <https://www.agenceaps.com/realisations-aps/creation-jardin-fort-saint-jean-marseille/>. Consulté le 5 octobre 2025.
- **AIA Ingénierie.** « Citadelle d'Amiens ». <https://ingenierie.aialifedesigners.fr/projets/citadelle-amiens>. Consulté le 11 septembre 2024.
- **AIA Territoires.** « MOE Paysagère de la Citadelle d'Amiens (France) ». <https://territoires.aialifedesigners.fr/projet/citadelle-damiens>. Consulté le 31 août 2025.
- **Alamy.** « Mechouar de Tlemcen ». <https://www.alamyimages.fr/mechhouar-de-tlemcen-image398842031.html>. Consulté le 26 janvier 2024.
- **Alamy.** « Tlemcen Algérien, Quartier du 2^e chasseurs d'Afrique ». <https://www.alamyimages.fr/tlemcen-algerien-quartier-du-2-chasseurs-d-afrique-utilisation-dans-le-monde-entier-image381780206.html>. Consulté le 29 janvier 2025.

- **ARCHAMPO.** « Le campus Lapérouse à Albi ». <https://blogs.univ-jfc.fr/archampo/le-site-laperouse-a-albi/>. Consulté le 2 août 2024.
- **Archello.** « Citadelle d'Amiens, campus universitaire ». <https://archello.com/fr/project/citadel-university-campus>. Consulté le 14 septembre 2024.
- **Bibliothèque nationale de France - Gallica.** « La Citadelle d'Amiens ». <https://gallica.bnf.fr/accueil/fr/html/la-citadelle-damiens>. Consulté le 1 septembre 2024.
- **Bibliothèque nationale de France-Gallica.** « Plan topographique et hydrographique du port, de la ville et des environs de Marseille ». <http://gallica.bnf.fr/ark:/12148/btv1b53099821d>. Consulté le 26 septembre 2025.
- **Biennale internationale du Paysage de Barcelone.** « Jardin des migrations au fort Saint-Jean à Marseille ». <https://landscape.coac.net/zh-hans/node/1658>. Consulté le 6 octobre 2025.
- **Cartorum.** « Albi – Caserne Lapérouse ». <https://cartorum.fr/carte-postale/758783/albi-caserne-laperouse-france>. Consulté le 28 juillet 2024.
- **Delcampe.** « **Caserne Bedeau** ». https://www.delcampe.net/static/img_large/auction/000/239/799/203_001.jpg. Consulté le 5 mai 2021.
- **Delcampe.** « **Caserne Gourmalah** ». https://www.delcampe.net/static/img_large/auction/000/002/211/186_001.jpg. Consulté le 25 mars 2023.
- **Cicanord.** « Citadelle d'Amiens (80) ». <https://www.cicanord.fr/2023/10/04/citadelle-damiens-80-2>. Consulté le 11 septembre 2024.
- **CITEGO.** « La nouvelle Charte de Leipzig ». Décembre 2020. https://www.citego.org/bdf_fiche-document-2705_fr.html. Consulté le 15 février 2025.
- **Direction du Tourisme et de l'Artisanat de la Wilaya de Tlemcen.** « El Méchouar ». https://dta-tlemcen.dz/catalogue_detail.php?id=87&lg=fr&r=el_machouar. Consulté le 12 novembre 2024.
- **Fédération Française du Paysage (FFP).** « Aménagement des espaces extérieurs et création du Jardin des Migrations du Fort Saint-Jean ». <https://f-f-p.org/projet/amenagement-des-espaces-externes-et-creation-du-jardin-des-migrations-du-fort-saint-jean/>. Consulté le 5 octobre 2025.
- **Geneanet.** « La caserne du Mechouar ». <https://www.geneanet.org/cartes-postales/view/7485022#0>. Consulté le 26 janvier 2025.
- **Ilex.** « Quatre nouvelles lignes de BHNS ». <https://www.ilex-paysages.com/portfolio/4-nouvelles-lignes-de-bhns>. Consulté le 14 septembre 2024.
- **Institut national d'histoire de l'art (INHA).** « Interview de Vittorio Franchetti-Pardo et Andrea Nonis ». Vidéo. Canal-U, 2016. <https://www.canal-u.tv/92581>. Consulté le 26 mars 2023.

- **Institut national de recherches archéologiques préventives (INRAP).** « Fort Saint-Jean, commanderie des Hospitaliers ». <https://www.inrap.fr/fort-s-jean-commanderie-des-hospitaliers-4610>. Consulté le 11 septembre 2025.
- **Institut national universitaire Jean-François Champollion.** « Campus d'Albi ». <https://www.univ-jfc.fr/albi>. Consulté le 10 août 2024.
- **jcp66 (Jean-Claude Planes).** « La construction de la caserne Lapérouse et l'urbanisation du quartier ». <http://jcp66.org/jcp66-wp/histoires/histoires-dalbi/caserne-laperouse>. Consulté le 28 juillet 2024.
- **Le Moniteur.** « La boîte rouge hissée au sommet de la citadelle d'Amiens ». <https://www.lemoniteur.fr/photo/la-boite-rouge-hissee-au-sommet-de-la-citadelle-d-amiens.772024>. Consulté le 11 septembre 2024.
- **Lycée El Mechouar.** « Vues d'ensemble du site ». Facebook. https://web.facebook.com/photo/?fbid=470393581763096&set=a.470393538429767&locale=fr_FR. Consulté le 26 janvier 2024.
- **Maritima-Médias.** « Marseille-culture », <https://maritima.fr/actualites/culture/marseille/6972/le-mucem-seduit-toujours-autant-200-000-visiteurs-pour-les-expos-temporaires-en-quelques-semaines>. Consulté le 7 octobre 2025.
- **MARSACTU.** « Contre la pollution, à Marseille on a la dalle ». <https://marsactu.fr/contre-la-pollution-a-marseille-on-a-la-dalle/>. Consulté le 9 octobre 2025.
- **Ministère des Armées de France.** « Reconvertir le patrimoine militaire », <https://www.cheminsdememoire.gouv.fr/fr/reconvertir-le-patrimoine-militaire>. Consulté le 4 avril 2025.
- **Ministère de la Culture et des Arts.** « Diffusion culturelle ». <https://www.m-culture.gov.dz/index.php/fr/promotion-des-activites-culturelles/etablisements-de-diffusion-culturelle/maisons-de-la-culture>. Consulté le 25 janvier 2023.
- **Ministère de la Culture et des Arts.** « Agence Nationale des Secteurs Sauvegardés ». <https://www.m-culture.gov.dz/index.php/fr/agence-national-des-secteurs-sauvegardés>. Consulté le 16 décembre 2024.
- **Métropole Aix-Marseille-Provence.** « 16 projets de mobilité pour transformer la métropole ». <https://ampmetropole.fr/grands-projets/16-projets-de-mobilite-bien-engages-pour-transformer-marseille/>. Consulté le 6 octobre 2025.
- **Ministère de la Culture de France.** « À la découverte du chantier de la Citadelle d'Amiens ». <https://www.culture.gouv.fr/thematiques/architecture/actualites-de-l-architecture/A-la-decouverte-du-chantier-de-la-Citadelle-d-Amiens>. Consulté le 3 septembre 2024.
- **Ministère de la Culture de France.** « POP : Plateforme Ouverte du Patrimoine – Citadelle d'Amiens ». <https://pop.culture.gouv.fr/search/list?mainSearch=%22citadelle%20d%27Amiens%22>. Consulté le 1 septembre 2024.
- **MuCEM.** « Fort Saint-Jean ». <https://mucem.org/infos-pratiques/fort-saint-jean>. Consulté le 6 octobre 2025.

- **Office de tourisme, des loisirs et des congrès de Marseille.** « Le Fort Saint-Jean ». <https://www.marseille-tourisme.com/decouvrez-marseille/culture-et-patrimoine/sites-et-monuments/fort-saint-jean/>. Consulté le 27 septembre 2025.
- **Office de tourisme, des loisirs et des congrès de Marseille.** « Tour carrée du Roy René ». <https://www.marseille-tourisme.com/decouvrez-marseille/culture-et-patrimoine/tour-carree-du-roy-rene-marseille-2eme-fr-2792384>. Consulté le 2 octobre 2025.
- **Ouest Tribune.** « Ex-hôpital Baudens, vers la sortie du tunnel de l'oubli ? ». <https://ouest-tribune.dz/ex-hopital-baudens-vers-le-sortie-du-tunnel-de-loubli/>. Consulté le 8 avril 2025.
- **Planète Marseille.** « Bâtiment H ou Georges Henri Rivière et La Place d'Armes ». <https://tourisme-marseille.com/fiche/batiment-h-ou-georges-henri-riviere-fort-saint-jean-13002-marseille>. Consulté le 2 octobre 2025.
- **Provence 7.** « Fort Saint-Jean de Marseille ». <https://www.provence7.com/portails/tourisme/musees-de-provence/fort-saint-jean-13>. Consulté le 28 septembre 2025.
- **Raynal Architecture.** « Extension et Réhabilitation des locaux de l'Université J.F Champollion à Albi ». <https://www.raynal-architecture.fr/architecte-universite-champollion-albi-tarn>. Consulté le 3 août 2024.
- **Un Pour Cent Paysages.** « Aménagement extérieurs de l'université Champollion ». <https://www.un-pour-cent-paysages.fr/universite-albi.html>. Consulté le 4 août 2024.
- **Université de Picardie Jules Verne.** « Campus Citadelle ». <https://www.u-picardie.fr/vie-de-campus/campus-poles-lupjv/pole-universitaire-citadelle>. Consulté le 15 septembre 2024.
- **Université de Picardie Jules Verne.** « La citadelle d'Amiens : un site universitaire chargé d'histoire ». <https://www.u-picardie.fr/phileas/exposition/la-citadelle-damiens-un-site-universitaire-charge-dhistoire/>. Consulté le 11 septembre 2024.
- **Vitamedz.** « Caserne de la gendarmerie ». <https://www.vitamedz.com/photos/220/220575-gendarmerie-de-tlemcen.jpg>. Consulté le 27 mai 2023.
- **Rakuten.** « Ancien plan gravé en couleur ville d'Albi (Tarn) 1877 ». <https://fr.shopping.rakuten.com/offer/buy/9890342214/ancien-plan-grave-en-couleur-ville-de-albi-tarn-1877.html>. Consulté le 28 juillet 2024.

ANNEXES

Annexe 1 : Pondération des indicateurs d'effets directs et induits

Partie A : Questionnaire administré

République Algérienne Démocratique et Populaire
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique
Université Aboubakr Belkaid, Tlemcen
Faculté de Technologie
Département d'Architecture

**Questionnaire adressé aux experts de l'urbanisme et de l'aménagement de la ville de
Tlemcen : pondération des indicateurs directs/induits**

Cette enquête est menée dans le cadre d'une recherche doctorale étudiant les capacités des projets de reconversion de friches militaires à agir comme catalyseurs de régénération urbaine au sein des centres historiques. Elle est élaborée au Département d'Architecture, Université de Tlemcen.

Ce bref questionnaire vise à recueillir l'avis d'experts en urbanisme et aménagement sur la pondération des indicateurs d'effets directs et induits dans l'évaluation de la contribution des projets de reconversion de friches militaires à la régénération urbaine du centre historique de Tlemcen.

Les effets directs et induits identifiés dans le cadre de la présente recherche sont répertoriés selon les différentes dimensions de la régénération urbaine (sociale, économique, environnementale, culturelle, urbaine et gouvernance) et définis comme suit :

-Effets directs : impacts localisés sur le site reconverti (création d'emplois, préservation du patrimoine, aménagement d'espaces de rencontre, etc.).

-Effets induits : impacts sur le quartier et la ville (attractivité du centre historique, dynamisme économique, image urbaine, etc.).

Merci de préciser votre profil et votre activité principale avant de répondre aux questions suivantes :

▪ **Question 1 :**

-Pour les effets directs et induits liés aux différentes dimensions citées ci-dessus, quelle répartition vous semble la plus pertinente pour évaluer la contribution d'un projet de reconversion de friche militaire à la régénération urbaine du centre historique de Tlemcen ?

- ☐ 50% effets directs /50% effets induits
- ☐ 40% effets directs /60% effets induits
- ☐ 30% effets directs /70% effets induits
- ☐ Autre (préciser : /.....)

▪ **Question 2 :**

-Pouvez-vous justifier brièvement votre choix de répartition ? (arguments principaux : temporalité, effets sur le quartier, portée territoriale, etc.)

▪ **Question 3 :**

-Estimez-vous qu'une pondération globale de 40% pour les effets directs et 60% pour les effets induits soit pertinente pour le contexte du centre historique de Tlemcen ?

- ☐ Tout à fait acceptable
- ☐ Plutôt acceptable
- ☐ Plutôt discutable
- ☐ Pas acceptable

Je vous remercie pour votre contribution.

Partie B : Traitement et analyse des réponses

Le questionnaire mis en place pour la détermination de la pondération des indicateurs d'effets directs et induits a été rempli par 20 experts dont les profils sont détaillés ci-après :

Experts	Nombre	Grades/profils	Organismes de rattachement
Enseignants-chercheurs	09 (45%)	-Professeurs : 2 -Maîtres de conférences : 4 -Maîtres assistants : 3	-Département d'Architecture, Département de Géographie et d'Aménagement (Université de Tlemcen) -Département d'Architecture (Université de Tlemcen) -Département d'Architecture (Université de Tlemcen)
Professionnels	11 (55%)	-Architectes, urbanistes et ingénieurs gestionnaires (chefs de service, chefs de bureau) : 8 -Architectes en fonction libérale : 3	-DUAC, DEP, DCA, APC (Tlemcen) -BET (Tlemcen)

Tableau : Profils des experts consultés

Les réponses obtenues liées à la question 1 sont synthétisées comme suit :

Répartition	Enseignants-chercheurs	Professionnels	Total	Score
50% effets directs /50% effets induits	2	2	4	20%
40% effets directs /60% effets induits	6	8	14	70%
30% effets directs /70% effets induits	1	1	2	10%

Tableau : Réponses à la question 1

L'analyse des réponses à la question 1 montre que la répartition 40% effets directs /60% effets induits est majoritairement préférée :

-6/9 des enseignants-chercheurs.

-8/11 des professionnels.

-Score global : 70% (14/20 experts).

Les autres options obtiennent respectivement 20% et 10%.

Les réponses obtenues liées à la question 2 montrent que les experts consultés citent principalement :

-Temporalité à long terme contribuant à une régénération urbaine durable (18/20).

-Effets quartier visant le renforcement de l'attractivité urbaine (15/20).

-Portée territoriale permettant une image urbaine valorisée du centre historique de Tlemcen (12/20). Ces résultats justifient ainsi la priorisation des effets induits (60%).

Les réponses obtenues liées à la question 3 montrent que 14/20 des experts consultés estiment que la pondération globale de 40% pour les effets directs et 60% pour les effets induits est tout à fait acceptable, tandis que 6/20 la qualifient de plutôt acceptable. Ces résultats valident pleinement cette pondération pour le contexte du centre historique de Tlemcen.

Annexe 2 : Evaluation de l'indicateur de satisfaction sociale

Partie A : Questionnaire administré

République Algérienne Démocratique et Populaire
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique
Université Aboubakr Belkaid, Tlemcen
Faculté de Technologie
Département d'Architecture

Questionnaire adressé aux habitants du centre historique de Tlemcen : évaluation de l'indicateur de la satisfaction sociale

Cette enquête est menée dans le cadre d'une recherche doctorale étudiant les capacités des projets de reconversion de friches militaires à agir comme catalyseurs de régénération urbaine au sein des centres historiques. Elle est élaborée au Département d'Architecture, Université de Tlemcen.

Ce bref questionnaire vise à recueillir l'avis de la population locale sur l'éventuelle amélioration de la qualité de vie sociale dans le centre historique de Tlemcen, telle qu'elle serait liée aux projets de reconversion de la citadelle El Mechouar en pôle culturel et touristique et de l'ex-caserne Miloud en faculté de médecine. Il servira de base à l'évaluation de l'indicateur de satisfaction sociale.

La qualité de vie sociale dans le centre historique de Tlemcen repose notamment sur :

- L'adéquation des équipements et la réponse aux besoins de la population locale.
- Le bien-être et le confort des habitants.
- L'attractivité du quartier (pour y habiter et travailler).
- L'accessibilité et la mobilité dans l'espace urbain.
- L'appropriation des lieux et le sentiment d'appartenance au centre historique.

Merci de préciser votre âge (18-35 ans, 36-60 ans ou plus de 60 ans) avant de répondre aux questions suivantes :

▪ Question 1 :

Pensez-vous que la reconversion de la citadelle El Mechouar en pôle culturel et touristique a amélioré la qualité de vie sociale dans le centre historique de Tlemcen, en tenant compte de

l'adéquation aux besoins, du bien-être, de l'attractivité, de l'accessibilité et du sentiment d'appartenance ?

☐ Oui

☐ Non

☐ Sans opinion/je ne sais pas

▪ **Question 2 :**

Pensez-vous que la reconversion de l'ex-caserne Miloud en faculté de médecine a amélioré la qualité de vie sociale dans le centre historique de Tlemcen, en tenant compte de l'adéquation aux besoins, du bien-être, de l'attractivité, de l'accessibilité et du sentiment d'appartenance ?

☐ Oui

☐ Non

☐ Sans opinion/je ne sais pas

Partie B : Traitement et analyse des réponses

Le questionnaire est mené auprès de personnes résidant effectivement dans le centre historique de Tlemcen, ce qui garantit que les réponses reflètent l'expérience directe du quartier et de l'impact perçu des projets de reconversion.

L'échantillon est constitué de 80 personnes, réparties selon une méthode d'échantillonnage non probabiliste par quotas, avec 25 personnes dans la tranche 18-35 ans, 35 dans la tranche 36-60 ans et 20 personnes de 61 ans et plus, afin de privilégier la perception des adultes ayant vécu l'introduction des projets de reconversion étudiés tout en restant représentatif de l'ensemble des générations présentes dans le centre historique.

Les réponses obtenues liées à la question 1 sont synthétisées comme suit :

Réponse à la question 1	Nombre de personnes	Pourcentage
Oui, le projet a amélioré la qualité de vie	60	75%
Non, le projet n'a pas amélioré la qualité de vie	16	20%
Sans opinion	4	5%

Tableau : Réponses générales à la question 1

Les détails des réponses par tranche d'âge à la question 1 sont synthétisés comme suit :

Tranche d'âge	Total	Oui	Non	Sans opinion
18-35ans	25	16 (64%)	8 (32%)	1 (4%)
36-60 ans	35	29 (83%)	4 (11,5%)	2 (5,5%)
Plus de 60 ans	20	15 (75%)	4 (20%)	1 (5%)

Tableau : Réponses par tranche d'âge à la question 1

Les réponses obtenues liées à la question 2 sont synthétisées comme suit :

Réponse à la question 2	Nombre de personnes	Pourcentage
Oui, le projet a amélioré la qualité de vie	20	25%
Non, le projet n'a pas amélioré la qualité de vie	55	69%
Sans opinion	5	6%

Tableau : Réponses générales à la question 2

Les détails des réponses par tranche d'âge à la question 2 sont synthétisés comme suit :

Tranche d'âge	Total	Oui	Non	Sans opinion
18-35ans	25	7 (28%)	16 (64%)	2 (8%)
36-60 ans	35	9 (26%)	24 (68%)	2 (6%)
Plus de 60 ans	20	40 (20%)	15 (75%)	1 (5%)

Tableau : Réponses par tranche d'âge à la question 2