



n° 11 novembre 2005
l'espace méditerranéen

Les centres anciens dans la structuration des territoires métropolisés

avril 2004

territoires méditerranéens observatoire des territoires et de la métropolisation dans

Conception graphique : Alain Bitoune - Philippe Cordier / Impression : DGPA/PLM2

Introduction

Centres anciens, villes historiques, médinas, autant de termes pour qualifier en Méditerranée des espaces qui, il y a peu, représentaient à eux seuls la ville. Actuellement, dans un contexte marqué par les phénomènes de métropolisation caractérisés par l'étalement des villes et par la diffusion des centralités, les centres anciens voient leurs fonctions directrices traditionnelles s'affaiblir et parfois disparaître.

Leur morphologie, leur structure foncière, la typologie du bâti des centres anciens limite leurs capacités à s'adapter et à répondre spontanément à l'évolution des modes de vie et aux formes modernes de l'économie et du commerce. Ils tendent alors, en l'absence d'intervention publique, à se paupériser et à se dégrader, à se spécialiser, à se marginaliser par rapport au mouvement général des territoires. Quant aux interventions publiques, généralement ciblées territorialement et thématiquement, elles ont souvent pour effet de renforcer cette spécialisation et cette marginalisation.

Lieux de mémoire par excellence, porteurs de sens pour la conduite de l'action publique d'aménagement, les centres anciens et leur devenir constituent cependant un enjeu politique, culturel, social et économique. Leur appropriation collective, sociale et symbolique, leur retour dans les politiques globales d'aménagement sont les conditions de leur survie.

Le travail s'est organisé autour de trois questionnements :

- Dans quelle mesure le tissu des centres anciens est-il à même, entre complexité fonctionnelle et valeur symbolique forte, de porter des fonctions métropolitaines en terme d'équipements comme en terme d'usage ?

- De quelle façon, au travers de quelles dynamiques et de quels choix, le patrimoine, bâti ou non bâti (nous pouvons penser notamment aux manifestations culturelles) est-il utilisé comme facteur d'attractivité économique et fonctionnelle ?

- Les dispositifs de protection des centres anciens sont-ils favorables à une mise à niveau métropolitaine de ceux-ci ?

L'inventaire réalisé sur cette base de questionnement a pour objet de permettre de préparer des recherches visant à mieux saisir le rôle de ces centres dans la structuration des territoires métropolisés et de nourrir les décisions prises dans le cadre de la conduite des politiques publiques spatialisées.

Une des questions principales a été de savoir si les centres anciens sont pensés comme étant partie prenante d'un territoire plus vaste, en l'espèce métropolisé ? Or, stigmatisés pour leur manque de performance ou surinvestis pour leur valeur d'image, les centres anciens sont le plus souvent l'objet d'un traitement singulier. Ils deviennent alors le terrain d'élaboration et d'application de politiques et de procédures spécifiques. Les cohérences territoriales pâtissent généralement de cette distinction.

Or « ce qui est central dans une ville, c'est la relation entre l'extérieur et l'intérieur de la ville...le centre fonctionne surtout quand il est cette machine qui favorise les échanges. Une ville qui ne communiquerait pas avec l'extérieur serait morte » (Jean Viard). Les centres anciens pensés et vécus isolément ne risqueraient-ils pas la mort ?

Les centres anciens des régions méditerranéennes en constituent un ressort de développement important, notamment, et c'est le cas, en France, pour des raisons touristiques mais aussi pour leur valeur d'image, leur « effet vitrine » (pensons aux secteurs sauvegardés d'Aix, d'Arles, d'Avignon, de Nice ...) Pensons aussi à l'identité de Florence dévastée par le tourisme pour reprendre l'expression d'A. del Bono. Il est utile de réfléchir aux conditions de leur inscription à part entière dans les territoires auxquels ils appartiennent pour qu'ils échappent aux trois faux amis des centres anciens décrits par F. Choay : l'ingénierie culturelle qui transforme le patrimoine urbain en objet de consommation culturelle, le marketing des villes qui détruit leurs tissus en y implantant des fonctions tertiaires ou culturelles incompatibles avec leurs échelles, la discrimination des tissus urbains à protéger sur une base qui ne tient pas compte de leur valeur d'usage. La comparaison avec les démarches en cours en Italie à Gênes, Naples, Palerme, en Espagne à Barcelone, Tarragone et au Portugal à Lisbonne notamment, ainsi qu'au Maghreb, à Tunis, Constantine, Fez et Rabat pourra s'avérer très fructueuse.

certains d'entre eux, les secteurs sauvegardés notamment, sur leurs capacités à assumer de telles fonctions ?

- Comment aborder les questions de rupture ou de continuité entre le centre ancien et le reste du territoire ? Si les caractéristiques de l'espace bâti de ces centres limitent nécessairement la continuité, en matière de voirie et d'accès notamment, comment l'établir en ce qui concerne le logement, les activités, les services, le mobilier urbain ?

- L'inscription des centres anciens dans les politiques et les fonctionnements à l'œuvre dans les territoires métropolisés interpelle leur capacité à accueillir et à utiliser les flux d'informations, de personnes et de biens qui les irriguent. Si certains de ces flux échappent à la contrainte de la morphologie urbaine des centres (les informations par exemple), il n'en va pas de même des flux automobiles notamment. Comment trier, cadencer, organiser, articuler faire percoler dans les centres anciens les flux nécessaires à leur inscription dans la vie des territoires métropolisés ?

Denis BERTHELOT
Urbaniste
Maître de conférence
CIRTA - IAR

en collaboration avec

Abdelmajid ARRIF
Ethnologue,
chercheur associé
IREMAM-CNRS

Sabrina GENIES
architecte

Nicolas DOUAY
doctorant
IAR

recherche réalisée par

l'Institut d'Aménagement
Régional
Université de la Méditerranée
Aix - Marseille III
pour

la Direction régionale
de l'Équipement
Provence-Alpes-Côte d'Azur

et la Direction régionale de
l'Équipement
Languedoc-Roussillon

et

Plan Urbanisme
Construction Architecture
Direction Générale
de l'Urbanisme, de l'Habitat
et de la Construction

orientation et coordination

Jean-Claude JAGER
DRE PACA

Appui et suivi

Roland GOMEZ
PUCA

N°1 enjeux et définition de la métropolisation

Correspondant : Jean-Claude Jager, mail : jean-claude.jager@equipement.gouv.fr

N°2 métropolisation et dynamiques de peuplement : l'émergence de la métropole euro-méditerranéenne

Correspondant : François Moriconi-Ebrard, mail : fme@noos.fr

N°3 l'internationalisation des métropoles

Correspondant : Jean Philippe, mail : jean.philippe@univ.u-3mrs.fr

N°4 activités productives et développement économique des métropoles

Correspondant : Jean Philippe, mail : jean.philippe@univ.u-3mrs.fr

N°5 taille, centralité et attractivité des métropoles

Correspondant : Jean Philippe, mail : jean.philippe@univ.u-3mrs.fr

N°6 les mobilités et les échanges dans le processus de métropolisation

Correspondant : Xavier Godard, mail : xavier.godard@inrets.fr

N°7 métropolisation et développement social dans l'espace euro-méditerranéen

Correspondant : André Donzel, mail : xavier.donzel@msh.univ-aix.fr

N°8 l'habitat et les transformations des territoires

Correspondant : Philippe Méjean, mail : pmejean@wanadoo.fr

N°9 le tourisme et les loisirs dans la structuration des territoires métropolisés

Correspondant : Gérard Richez, mail : gerard.richez@univ-aix.fr

N°10 l'architecture des territoires métropolisés

Correspondant : René Borruéy, mail : rene.borruéy@wanadoo.fr

N°11 les centres anciens dans la structuration des territoires métropolisés

Correspondant : Denis Berthelot, mail : berthelot.dbme@wanadoo.fr

N°12 la gouvernance métropolitaine : l'évolution des pouvoirs politiques

Correspondant : Jérôme Dubois, mail : j.dubois.iar@wanadoo.fr

N°13 morphologie et gestion de l'étalement urbain

Correspondant : Roland Courtot, mail : courtot@msh.univ-aix.fr

N°14 les représentations graphiques et cartographiques de la métropolisation

Correspondant : François Moriconi-Ebrard, mail : fme@noos.fr

N°15 les représentations du projet des agglomérations

Correspondant : Michel Chiappero, mail : mchiappero@wanadoo.fr

N°16 identification des thèmes de recherche sur les questions liant mobilités et métropolisation en Région Provence Alpes Côte d'Azur

Correspondant : Xavier Godard, mail : xavier.godard@inrets.fr

N°17 les dynamiques économiques de l'espace méditerranéen français

Correspondant : Ludovic Verre, mail : l.verre@aupa.asso.fr



Le lien entre centre ancien et métropolisation absent de la bibliographie

Les centres anciens, perçus, pensés de ce fait comme des isolats tant sur le plan territorial que sur celui des politiques qui y sont conduites et des moyens qui leurs sont associés font l'objet d'un relatif désintéressement de la part des chercheurs investis dans le champ de la métropolisation. Il en découle une méconnaissance de leurs capacités à remplir ou non des fonctions métropolitaines

Première remarque, d'importance sans doute, les items centres anciens et métropolisation ne figurent pas comme mots clés dans les différentes bases de données, ce qui renvoie à une interrogation de ces bases sous forme de « mots libres ». Se pose en outre un problème de définition, les auteurs utilisant de façon préférentielle, ou indifféremment pour certains d'entre eux, les mots ou expressions : hypercentre, centre-ville, centre historique, centre ancien, centre. Il en découle que le propos porte sur des territoires, ou des concepts, à géométrie variable.

D'une façon générale les bases de données spécialisées rendent compte d'une manière disjointe de penser les territoires de la métropolisation et les centres anciens. S'agissant notamment des ouvrages ou articles produits par les auteurs/chercheurs, si une interrogation dissociée donne des résultats prolifiques, une interrogation conjointe donne des résultats quantitativement très faibles, cantonnés géographiquement pour l'essentiel à l'Asie, à l'Amérique Latine et à l'Europe de l'Est. L'interrogation de la base Urbamet illustre bien ce propos. Si l'interrogation « fonctions métropolitaines » donne plus de 900 réponses, son croisement avec « centre » en produit 90, et avec « centre ancien » en produit 4, toutes à l'étranger.

S'agissant des centres anciens, les gestionnaires des protections qui les couvrent, comme les auteurs/chercheurs qui en traitent, se limitent très généralement au périmètre du territoire « patrimonialisé ». Les gestionnaires voient leur intervention légitimée au travers de dispositifs spécifiques ou spécifiques qui participent naturellement de l'établissement d'un effet frontière entre le centre ancien et le reste du territoire. Les auteurs dont le propos porte sur les moyens de sortir les centres anciens de la spirale déperissement / délaissement (A. Méliassinos entre autres) ne se préoccupent que rarement de les envisager comme partie prenante d'un territoire plus vaste.

Des centres anciens fragilisés par le déperissement et la spécialisation

Les études menées toutes deux en 1998 par Alexandre Méliassinos sur 110 centres anciens de France à la demande de la Direction de l'Architecture et par Thierry Fellmann sur les centres anciens et la politique de la ville en région PACA pour le compte de la préfecture de région et du Conseil Régional permettent de dégager quelques constats desquels se dégagent deux caractères de fragilité, le déperissement et la spécialisation.

Les centres anciens français sont fragiles notamment parce qu'ils sont très petits. Si le plus grand centre ancien français après Paris est Bordeaux (288ha), il reste modeste, tout comme celui d'Avignon (149ha) auprès de Ferrare, ville moyenne d'Italie (480ha), Bruges (370ha), que dire de ceux d'Aix en Provence (65ha), Albi (25ha), Brive (17ha), Grasse(10ha) Ils sont en outre fragilisés d'une part par des politiques nationales de développement favorisant l'implantation d'activités et de

De leur côté, les auteurs traitant de la métropolisation n'ignorent pas les centre-ville, mais ne distinguent pas centre-ville et centre ancien, à l'exception notable des auteurs italiens. Lorsque le centre ancien est évoqué, ce n'est pas tant au travers des rapports entretenus avec le reste du territoire métropolisé ou dans sa capacité à accueillir des fonctions métropolitaines, mais essentiellement dans sa capacité à donner de l'image, en tant que ressource patrimoniale, les plaçant de ce fait dans une situation tendancielle de muséification. « La protection du patrimoine pouvant se révéler comme une arme de l'immobilisme... A trop vouloir conserver les centre-ville, on les fait mourir, soit par embaumement soit par abandon. Et si la ville meurt, elle se déplace pour renaître ailleurs, dans les périphéries par exemple. Le paysage anarchique des banlieues apparaît comme le lieu où germe la graine urbaine. Montreuil, aujourd'hui, est plus dynamique que Montmartre. » (F. Loyer) En écho à cette réflexion, tout se passe comme si les auteurs qui s'attachent à la métropolisation, phénomène en mouvement et du mouvement, évacuaient de leurs propos les centres anciens affublés, protection ou pas, du fatum de l'immobilisme. Ce constat vaut principalement pour les villes de moyenne importance, même si un courant de réflexion émerge à la suite du colloque de Clermont Ferrand de novembre 2002 qui a donné lieu à la publication d'un ouvrage intitulé : L'avenir des petites villes publié en 2003. Ne pourrait-on en effet dépasser cette attitude pour se saisir du patrimoine des centres anciens comme instrument de projection dans l'avenir ? Quelques grandes villes, largement étudiées, échappent à ce constat, c'est le cas notamment de Marseille.

En revanche les documents techniques émanant des collectivités locales établissent des liens explicites entre le centre ancien et le reste du territoire, communal ou intercommunal. C'est le cas notamment à Avignon, Carpentras, Draguignan, Grasse... Les gestionnaires de ces territoires, élus et professionnels non spécialisés dans le patrimoine, tendent à éviter les isolats, contrer les tendances à la gentrification, à ne pas affaiblir la performance économique du territoire communal dans son ensemble, y compris le centre ancien. Les politiques intercommunales en cours de maturation indiqueront si cette attitude se transpose ou non à l'échelle de territoires plus vastes, traversés par des rivalités portant notamment sur des objets symboliques, au rang desquels peuvent figurer les centres anciens.

logements en périphérie et d'autre part par une politique spécialisée de protection relayée par des dispositifs limitant leurs capacités d'adaptation.

Les centres anciens se spécialisent. En cela ils n'échappent pas au mouvement général de fragmentation de l'espace, observé au Nord comme au Sud dans le contexte de « mégapolisation ».

Le parc de logements des centres anciens s'amenuise et se spécialise. Entre 15 et 20% du parc datant d'avant 1915 a disparu au cours des 30 dernières années. Cette diminution s'accompagne d'un dépeuplement des centres qui se situe à près de 60% sur l'« arc méditerranéen français » et d'une augmentation de la vacance de 14% en moyenne pour atteindre jusqu'à 30%. S'agissant de leur populations les centres anciens se spécialisent de deux façons puisque d'une

part y résident 81% des ménages de 1 ou 2 personnes et d'autre part s'y concentrent les extrêmes : les très jeunes et les très vieux, les très riches et les très pauvres. L'effort de mixité à conduire devrait donc porter sur une offre en direction des couches moyennes.

L'activité commerciale était encore récemment très bien implantée dans les centres anciens. Les tendances actuelles font ressortir des stratégies de répartition des rôles dans la chaîne de l'offre et notamment une spécialisation des centres anciens vers les services de la restauration notamment et les commerces de biens anomaux ou vers les achats de « séduction », au risque d'une forme de « gavage » évoqué par certains auteurs et au détriment des commerces de proximité. Globalement on observe en dehors de ces lignes de spécialisation un dépérissement commercial des centres anciens face à la concurrence d'une offre commerciale périphérique diversifiée.

Enfin les centres anciens sont pour certains d'entre eux surinvestis par les moyens de la valorisation de leur patrimoine à des fins touristiques ou culturelles qui conduisent, au-delà

d'une nouvelle forme de spécialisation, à l'irruption dans leurs tissus et leur fonctionnement d'équipements et d'usages peu compatibles avec le développement d'une réelle mixité urbaine. Ces formes de tourisme culturel ou de tourisme de masse sont particulièrement présentes dans les centres anciens des villes de la Méditerranée, compte tenu de leur richesse historique, culturelle et architecturale.

Ces convergences de spécialisations tendent à faire des centres anciens des isolats au sein des territoires métropolisés. Les politiques conduites pour dépasser les problèmes rencontrés ont très largement tendance à s'appliquer sur le territoire même du centre ancien et sur lui seul, l'excluant de fait des politiques globales d'aménagement des territoires.

Les centres anciens peuvent donc se voir qualifiés d'espaces en creux, parce qu'ils se trouvent en situation d'implosion d'une part, et parce qu'ils sont tenus, du fait de leurs spécialisations, à l'écart des politiques territoriales d'autre part.

Pistes de recherche

La notion de centre ville, traditionnellement attachée à l'image du centre ancien a subi une transformation remarquable au cours de la deuxième moitié du 20ème siècle. S'interroger sur le centre ville/ancien au regard des centralités périphériques dans un contexte de métropolisation et d'étalement urbain devient inévitable.

Comment situer les centres anciens dans les problématiques générales d'aménagement ? Comment et à quelles conditions peut-on les intégrer aux dynamiques sociales, culturelles économiques à d'autres échelles de territoires ?

Existe-t-il une hiérarchie des centres au sein d'une ville, d'une agglomération, d'une métropole ? Quels seraient les critères de mesure de cette hiérarchisation ? Les nouvelles centralités sont-elles à considérer comme des éléments de concurrence ou de complémentarité vis-à-vis des centres anciens ? A quelles conditions, dans un contexte de renouvellement urbain recherchant la mixité urbaine, les centres anciens peuvent-ils échapper au risque de la spécialisation ?

Comment se forme la limite, ce rempart physique ou mental, qui conduit à distinguer, à isoler cet espace dans la représentation du territoire comme dans la conduite des politiques publiques ? Quelle part les dispositifs de protection prennent-ils dans l'établissement de cette frontière ?

La même question peut se poser s'agissant des procédures relatives à la réhabilitation et à la requalification du parc de logement. Les centres anciens subissent en matière de logement une tendance à la bipolarisation vers les populations les plus démunies d'une part et vers des populations aisées d'autre part. Comment requalifier le parc social de fait sans fragiliser à l'excès une population déjà fortement précarisée ? Comment développer aussi des facteurs d'attractivité urbaine et résidentielle permettant d'attirer de nouvelles populations issues des classes moyennes ?

La notion de patrimoine et la protection qui lui est associée, ne constitue-t-elle pas un obstacle à l'amélioration des conditions de vie et plus généralement de la performance des centres anciens face au risque de la fossilisation ? Comment pérenniser les fonctions économiques et d'habitat dans les centres anciens ?

L'intervention sur les centres anciens mobilise des procédures thématiques articulées à des périmètres délimités, finis. La résolution des problèmes rencontrés oblige à considérer d'autres échelles d'intervention, à prendre en compte une pluralité de thématiques, à dépasser l'effet frontière produit par les périmètres d'assiette des procédures, leur champ d'application.

Il conviendrait d'interroger la solution de continuité, entre les centres anciens et le territoire métropolisé dont ils font partie, qui transparait dans le discours porté sur ces centres comme dans les politiques qui y sont conduites. La protection des monuments historiques a vu sa philosophie et ses dispositifs évoluer progressivement. Si dans un premier temps seuls étaient considérés le bâtiment, sa qualité architecturale et son intérêt historique, l'objet pour lui-même, un siècle d'évolution de la pensée et des textes juridiques a permis de considérer le monument, et sa protection, dans son rapport à la ville et au territoire. Or la protection du centre ancien tend à l'extraire de son contexte comme le monument historique a pu l'être. Il conviendrait de s'interroger sur la façon de rendre la protection des centres anciens partie prenante d'un projet de territoire. Pour la Commission des Monuments Historiques (1992) « Les quartiers anciens résumés (sic) et identifient les villes. Si Poitiers n'est pas Nancy si Dieppe n'est pas Bayonne, ce n'est pas grâce à leurs banlieues, à leur ZUP ou à leurs lotissements, mais bien grâce à leur centre. » Et si leur centre n'étaient rien sans des relations établies avec leurs banlieues, leur ZUP ou leurs lotissements ?

Quelle pourrait être leur capacité physique, celle de leur tissu urbain, à assurer des fonctions métropolitaines ? Quelle a été l'impact des mesures de protection qui concernent