



THÈSE

pour obtenir le grade de
Docteur de l'Université de Paris Ouest Nanterre la Défense

Spécialité :
Urbanisme et Aménagement de l'espace

Présentée et soutenue publiquement par
Reza KHEYRODDIN

le 7 juillet 2009

LE RENOUVELLEMENT URBAIN A TÉHÉРАН, POLITIQUES, PRATIQUES ET MÉTHODES

Urban regeneration in Tehran
Policies, Practices and Methodes

Directeur de thèse
Bernard Hourcade
Directeur de recherche au CNRS

Jury :

Marcel BAZIN, *Professeur, Université de Reims Champagne Ardennes (Rapporteur)*
Youssef DIAB, *Professeur, Université Paris Est Marne la Vallée (Rapporteur)*
Bernard HOURCADE, *Directeur de recherche au CNRS Paris (Directeur de Thèse)*
Mahmoud KASHANI, *Professeur, Université Shahid Beheshti Téhéran (Examineur)*
Jérôme MARIE, *Professeur, Université Paris Ouest Nanterre La Défense (Président du Jury)*

*A ma femme: Faegheh, pour sa patience sans égal
et à notre fils: Ehsan,*

Remerciement

Voici la page que je rêvais d'écrire un jour.

Au début et pendant mes recherches, je pensais toujours à arriver à la fin de cette thèse. Mais maintenant, je me rends compte profondément que je suis tout au début d'un long parcours avec beaucoup de travail à faire.

A cette occasion, je tiens à remercier infiniment tous ce qui m'ont aidé dans cette démarche, plus particulièrement à Monsieur Bernard Hourcade qui a dirigé ma thèse attentivement jusqu'à la fin.

Ma gratitude va également à tous mes amis et à ma famille qui m'a tolérée et m'a rendu la vie facile pendant la phase finale de cette thèse.

Paris, le 25 mai 2009

Résumé

Cette thèse porte sur l'analyse spatiale des politiques de renouvellement urbain à Téhéran (territoire municipal). Comment les actions réalisées durant de ces cinquante dernières années pour rénover le tissu urbain dégradé et surtout pour réduire les inégalités spatiales ont, de façon paradoxale, abouti à une fracture socio-spatiale encore plus forte dans la capitale iranienne.

La division profonde bien connue de Téhéran entre le Nord au climat favorable habité par une population aisée, et le Sud proche du désert, mal équipé et habité par les couches défavorisées est devenue aujourd'hui plus complexe, mais aussi forte, car on a désormais une ville éclatée, opposant toujours Nord et Sud mais aussi le centre dégradé et les périphéries étalées. Le risque sismique, jadis occulté, est désormais pris en compte car il pourrait provoquer, en cas de crise majeure, 400 000 morts et la destruction de la moitié des habitations. La question du renouvellement urbain constitue donc un enjeu majeur à Téhéran à la fois sur le plan de l'espace construit comme de la société. La méthode d'analyse privilégiée dans cette étude est de prendre en compte à la fois les faits à l'échelle globale, stratégique, municipale, des politiques urbaines, et de l'échelle locale des quartiers où les données sociales et techniques (habitat, urbanisme) sont imbriquées et interagissent. Cette approche « glocal » - globale et locale- de l'espace téhéranais est notamment fondée sur une analyse des données à l'échelle du district urbain (*nâhiyeh*).

L'analyse critique de l'histoire des politiques et de la gouvernance urbaine montre que Téhéran a connu en deux siècles plusieurs Schémas directeurs qui n'ont jamais été achevés. Les politiques conduites par les différentes municipalités depuis les années 1990 sont au centre de cette étude qui montre comment la pratique à grande échelle de vente dérogatoire et même illégale, de densité (*tarâkom foroushi*) pour financer le budget municipal a bouleversé le paysage urbain avec la construction de tours dans les quartiers aisés et accentué la ségrégation socio-spatiale. L'analyse cartographique des données caractérisant les 112 districts (*nâhiyeh*) de Téhéran, et de plusieurs exemples d'opérations majeures d'urbanisme, montrent l'aggravation des ruptures spatiales de l'espace construit (quartiers dégradés) comme des faits économiques et sociaux. Par ailleurs, la méthode d'analyse associant d'une part les échelles globales (politiques, gouvernance) et locales (espace construit et vécu), et d'autre part les techniques de l'analyse spatiale à une échelle adéquate pour mettre en évidence les questions fondamentales, n'a jusqu'ici jamais été utilisée pour analyser la ville de Téhéran. Cette étude critique des politiques et de la gouvernance en matière de renouvellement urbain et les méthodes d'analyse proposées peuvent contribuer à faciliter le travail des décideurs et gestionnaires en vue d'une amélioration du cadre de vie des habitants de Téhéran.

Mots clés: Téhéran Métropole, Renouvellement urbain, Analyse Multi critères, Modèles d'analyse spatial, Gouvernance urbaine,

Abstract

This thesis focuses on the spatial analysis of urban regeneration policies in Tehran municipal perimeter. How the urban actions in the last decades, in paradoxical trends, led to a stronger socio-spatial rupture in Tehran? Tehran well-known urban geography shows up a considerable difference between the wealthy North and the poor South, but today, this fracture has been transformed to a new and more complex socio-spatial structure with a deeper opposition between North and South, a more degraded city centre and sprawled peripheries. This new context necessitates an urban renewal, with new policies and methods, taking into account global and local scales.

Tehran has experienced various urban plans and operations. These actions were never fully implemented and leaving the capital city of Iran unachieved. The innovative urban renovation policies by the Tehran municipality since 1990, deeply changed both the city's appearance (building of towers in Northern Tehran) and the urban governance with selling in large scale illegal derogation for higher density of construction permits (*Tarakom forushi/Sell of density*) in order to finance the city's budget.

The output of multivariable analysis of the physical and social characteristics of the urban districts (112 districts/*Nâhiyeh*) shows that the most recent policies failed in several issues. It did not improve the vulnerability of old central and south parts of Tehran that could be dramatically hit by a possible major earthquake (400,000 casualties, 55% of buildings damaged); The socio-economic and physical spatial rupture has been strengthened. This empirical study is discussed in the framework of the scientific on urban regeneration dealing especially on the dialectic between micro/local and macro/global (*Glocal*) issues. Based on this Glocal approach and via a multivariable spatial analysis, a new model is proposed for urban renewal, governance and method of analysis, at the suitable local scale of the districts (*nahiyeh*) to be used by local or municipal policy makers.

Key words: Tehran metropolis, Urban regeneration, Multi criteria analysis, spatial analysis models, City governance,

SIGLES

ATM	Atlas de Téhéran Métropole
PPDT	Premier Plan Directeur de Téhéran (en 1968)
PDMT	Plan Directeur Modifié de Téhéran (en 1992)
CSUAI	Conseil Supérieur de l'Urbanisme et de l'Architecture d'Iran / <i>Shorâye Alye Shahrsazi va Memariye Iran</i>
ORUT	Organisation de Rénovation Urbain de Téhéran / <i>Sazman Nosazi ShahrTehran</i>
SCI	<i>Statistics Center of Iran</i>
TGIC	<i>Tehran Geographic Information Center</i>
PRMT	Plan de la Région Métropolitaine de Téhéran / <i>Tarhe Majmoueye Shahri-ye Tehran</i> , (en 2001)
IEPDD	Institut de l'Elaboration du Plan Directeur et Détaillés / <i>Nahad Mashtark Tahiyeye Tarhe Jameh va Tafsili Tehran</i>
MLU	Ministère du Logement et de l'Urbanisme
OEAP	Organisation de l'Enregistrement des Actes et des Propriétés/ <i>Sazman Sabte Asnad va Amlak</i>
Loi de RDU	Loi de Rénovation et Développement Urbain / <i>Ghanoone Nosazi va Omrane Shahri</i>
CA5	Commission de l'Article 5 du code du Conseil Supérieur de l'Urbanisme et l'Architecture de l'Iran : l'article modifié en 1986 par le parlement : <i>Majlese Shoraye Eslami (Comission-e Madeh-e Panj-e Shorâye Alye Shahrsazi va Memariye Iran)</i>
AUAMT	Adjoint Urbanisme et Architecture de la Municipalité de Téhéran (<i>ma'avenat-e shahrsazi-o memari-e shahrdari Tehran</i>)
OPE	Organisation de la Protection de l'Environnement (<i>Sazmane hefazat-e mohit-e zist</i>)
OEAP	Organisation de l'Enregistrement des Actes et des Propriétés/ <i>Sazman Sabte Asnad va Amlak</i>)
PBOI	Planning and Budget Organization of Iran (<i>Sazman-e Barnameh va Bodgeh Keshvar</i>)

PMOI	Planning and Management Organization of Iran/ <i>Sazman Modiriat Va Brnamehrizi Keshver</i>
TUPEF	Tehran Urban Planning and Elaboration Firm/ <i>Sherkat Pardazesh va Barnamehrizi Tehran</i>
TMUPRC	Tehran Municipality Urban Planning and Research Center/ <i>Markaz-e Motâleât va barnamehrizi-e Shar-e Tehran</i>
TDMMC	Tehran Disaster Mitigation and Management Centre

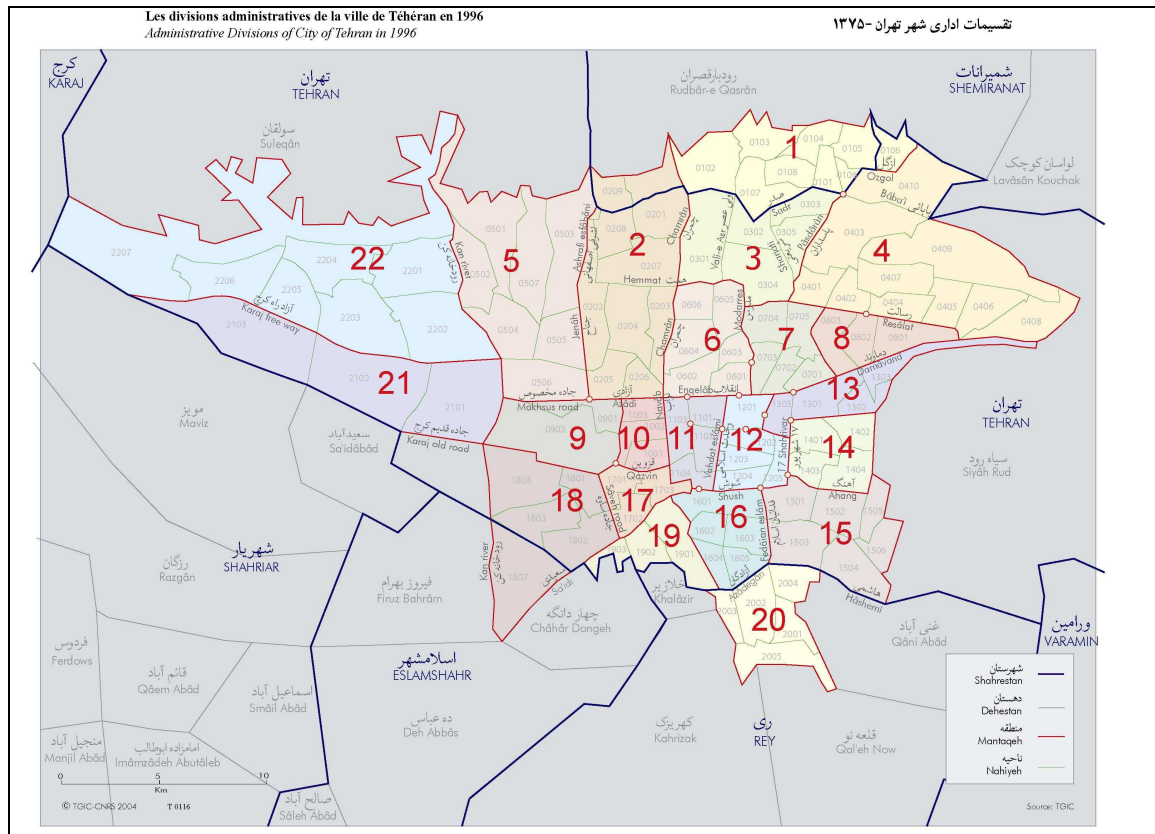
Table des matières

RESUME	3
ABSTRACT	5
SIGLES	6
TABLE DES MATIERES	8
INTRODUCTION	11
PREMIERE PARTIE TEHERAN : LES BESOINS DE RENOUVELLEMENT D'UNE CAPITALE RECENTE	22
CHAPITRE 1 : TEHERAN, UNE CAPITALE INACHEVEE	23
I. La création d'une capitale	23
II. Les transformations du tissu urbain	27
III. L'émergence d'une métropole abandonnée	38
CHAPITRE 2 : UNE VILLE ABANDONNEE	49
I. Le centre et le sud vétuste et dégradé	54
II. Périphéries urbaines : étalées et mal équipées	70
III. Du « Nord-Sud polarisé » au « Centre-Périphérie élaté »	78
CHAPITRE 3 : LA VILLE EN DANGER	83
I. Les risques liés au site : topographie et eaux	83
II. Les risques liés à la pollution de l'air et limitation des espaces verts	91

III.	Le risque sismique : un danger et une opportunité pour la rénovation _____	101
DEUXIEME PARTIE QUELLES POLITIQUES DE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR TEHERAN ? _____		112
CHAPITRE 4 : CHANGER LA VILLE : RENOVATION, REGENERATION, RENOUVELLEMENT ? _____		113
I.	Théories et problématiques sur le renouvellement urbain _____	114
II.	Les politiques de renouvellement urbain en Iran _____	120
III.	Comment penser au renouvellement Urbain à Téhéran ? _____	127
CHAPITRE 5 : BILAN DES POLITIQUES DE RENOUVELLEMENT URBAIN A TEHERAN _____		137
I.	Les plans globaux ont-ils renouvelé ou délaissé la capitale ? _____	138
II.	Les plans locaux ou à micro-échelles _____	153
III.	Politiques globales et actions locales : une rupture persistante _____	177
CHAPITRE 6 : LES POLITIQUES MUNICIPALES ENTRE SPECULATION ET RENOVATION _____		180
I.	Le cadre légal des actions municipales à Téhéran _____	181
II.	Bilan des actions de la municipalité depuis 1990 : renouvellement urbain réel ou imaginaire ? _____	188
III.	Les ressources financières mobilisables pour le renouvellement urbain _____	210
TROISIEME PARTIE DU GLOBAL EU LOCAL: PERSPECTIVES DE RENOUVELLEMENT URBAIN A TEHERAN _____		219
CHAPITRE 7 : LA NECESSITE D'ARTICULER LES ECHELLE GLOBALES ET LOCALE, LES HABITATS ET LES HABITANTS _____		220
I.	Cadre stratégique et conceptuel pour renouveler Téhéran _____	220
II.	Intégration des acteurs locaux et des politiques globales par l'approche Glocal _____	224

III.	Cadre pratique de l'approche <i>Glocal</i> du renouvellement urbain à Téhéran _____	232
CHAPITRE 8 : ANALYSE SPATIALE DE TEHERAN A L'ECHELLE MOYENNE EN VUE D'UN RENOUVELLEMENT URBAIN _____		239
I.	Comment classifier les zones urbaines à diverses échelles? Questions de méthode _____	239
II.	Localisation des zones dégradées à Téhéran _____	248
III.	Synthèse globale des typologies socio-urbaines dans l'ensemble de Téhéran _____	257
CONCLUSION _____		270
BIBLIOGRAPHIE _____		280
LISTE DES CARTES _____		295
LISTE DES TABLEAUX _____		299
LISTE DES FIGURES _____		300

Introduction



Carte 2 : La division administrative de Téhéran en 1996 (Source : ATM, 2005, p.47)

Depuis la création de Téhéran comme capitale à la fin du XVIII^e siècle, de nombreuses opérations d'urbanisme ont été conduites pour améliorer les espaces bâtis, élargir des voiries, édifier de nouvelles constructions, faire un plan d'aménagement de la ville en fonction de principes et d'idées aussi différentes que celle du Premier ministre réformateur Amir-Kabir à l'époque de Nâsser ed-Din Châh Qajar jusqu'à Gholam- Hosseyn Karbâschi maire à la fin des années 1990. Chacun voulut réaliser ses méthodes pour créer une ville parfaite selon ses idées, mais ils n'ont jamais conduit à leur terme leurs actions de rénovation urbaine et par conséquent, la ville est restée inachevée depuis 200 ans. Cette succession de villes inachevées est aujourd'hui un facteur de blocage au développement harmonieux d'une capitale de 700 km² dont les 7 millions d'habitants exigent un environnement urbain et des services conformes aux nouveaux paramètres d'une ville du XXI^e siècle.

L'autre de ces blocages est la fracture socio-spatiale bien connue qui caractérise Téhéran avec des quartiers Nord riches et aisés et ceux du Sud pauvres et modestes (Seger, M. 1992). Malgré les opérations de rénovation du centre ancien sous Réza Chah (1923-1941) avec la construction des Ministères près du bazar et le percement de grandes avenues dans le tissu ancien, les habitants les plus aisés abandonnèrent les quartiers anciens du centre pour des résidences situées vers l'est et la bordure nord de la ville au climat plus agréable et à

l'environnement plus arboré. Le processus d'abandon du centre ville et la migration des classes moyennes et aisées vers le nord et les anciennes résidences d'été situées au pied de l'Alborz (Shemirân), caractérisent l'évolution spatiale de Téhéran sous Mohammad-Reza Châh (1941-1979). Ce fait est symbolisé par l'abandon des anciens Palais de marbre ou du Golestan pour le nouveau palais de Niâvarân, situé au Nord de la ville. Les zones urbaines centrales furent ainsi petit à petit abandonnées par les habitants bourgeois provoquant ainsi une rupture profonde entre deux ensembles antagonistes du Nord et du Sud. Laissant un centre ville quasiment à l'abandon alors qu'y vit une population nombreuse et très dense.

Ce centre ancien abandonné, populaire construit il y souvent plus d'un siècle en matériaux peu résistants, est en outre très directement concerné par les risques sismiques qui sont particulièrement grand à Téhéran. Ce risque sismique menace la ville à tel point qu'environ de 400 000 habitants meurent en cas de séisme ayant d'une intensité de 6.7 Mw. et que plus de la moitié (55%) des bâtiments de Téhéran sont détruits (*The Study on Microzoning of the greater Tehran, JICA & CEST, 2000*).

Qu'il s'agit donc de la recherche de normes d'habitat conformes aux standards actuels que demandent les Téhéranais vivant dans une ville inachevée, de la nécessité de rompre une ségrégation socio spatiale très forte qui nuit au développement culturel et social de la ville et qui peut être source de tensions, ou de transformation profonde d'un tissu urbain ancien très sensibles aux risques environnementaux, la question du renouvellement urbain constitue un enjeu majeur à Téhéran. La question se pose à la fois l'échelle locale d'une maison d'un bloc ou d'un quartier mais aussi à l'échelle de l'organisation globale de la ville.

2. Hypothèses : Politiques urbaines municipales, ségrégation spatiale, renouvellement urbain (dès 1990)

Après la Révolution les téhéranais veulent que la ville soit renouvelée surtout dans ses zones centres et sud. Avec le commencement de la guerre Iraq contre l'Iran, Téhéran est oublié et abandonné, c'est une ville presque en guerre qui doit secourir le reste du pays, et il n'y a plus de temps pour penser à l'urbanisme, aux problème de Téhéran et des Téhéranais. Dans les années 80, les dégâts de la guerre se sont rajouté à ceux de la Révolution qui n'ont jamais eu le temps d'être réparés. Faute de pouvoir répondre aux besoins des habitants, certains proposent que Téhéran ne soit plus capitale : pour résoudre les questions d'urbanisme, il suffit de déplacer la capitale. Toutefois, même à cette époque de déréliction, la situation dans le sud commence à s'améliorer timidement. Les immigrés venus vers Téhéran à la fin de l'époque

impériale s'établissent dans les bourgs de la périphérie où les conditions de vie sont moins mauvaises. Une nouvelle et immense banlieue est ainsi constituée autour de Téhéran dont le centre perd sa population.

Après la fin de la guerre en 1988 et l'arrivée à la présidentielle de Ali-Akbar Hashemi-Rafsanjâni en 1989, la « reconstruction » et la privatisation de l'économie ont été les priorités des nouveaux gouvernements. Dans le contexte de la nécessité à renouveler la ville, Gholam-Hosein Karbaschi a été désigné comme le maire de Téhéran en 1990. Il a refusé le PDMT (Plan Directeur Modifié de Téhéran) d'après Atec (approuvé par le Conseil Supérieur de l'Urbanisme et de l'Architecture d'Iran en 1992) en critiquant les déficits des moyens financiers pour réaliser ce plan. La municipalité, en tant que l'acteur principal, a mis en œuvre l'idée de « la rénovation rapide de Téhéran ».

Dans le cadre de la politique du gouvernement, la mairie met en œuvre une politique d'indépendance de la subvention étatique de ses ressources financières. Pour obtenir des moyens financiers nécessaires, la municipalité autorise illégalement la vente de dérogations sur la densité des nouvelles constructions. Cette pratique de vente de densité (*Tarâkom-Forushi*), se réalise dans le cadre d'attribuer de permis de construire plus dense, pour les demandeurs des nouvelles constructions. Ainsi les vastes actions d'urbanisme, particulièrement à partir de 1990, ont commencé pour rénover et changer le paysage de la ville avec la construction des autoroutes, la créations des espaces verts et loisirs, la peinture des façades des avenues, la reconstruction des maisons à démolir (*Khâneh Kolangui*) par l'attribution du permis de construire etc.

Il apparaît actuellement que l'image de Téhéran a été manifestement bouleversée et la ville a été embellie par rapport à la fin des années 1980. A priori, cette imagination semble d'être correcte du fait de divers projets urbains construits et le vaste investissement dans les diverses zones sud et nord. Mais peut-on parler de l'intégration et du renouvellement socio-spatiale dans l'ensemble de la ville depuis des années 90 ?

Pour vérifier profondément cette hypothèse, il faudrait, d'abord, définir le cadre et clarifier la notion du « renouvellement urbain » ainsi que ses objectifs à l'échelle d'une grande ville comme Téhéran comme un des objectifs de ce travail. On constate que dans les bibliographies et les analyses consacrées à l'urbanisme de Téhéran, la notion de renouvellement et de régénération urbaine a été très souvent considérée comme un simple synonyme d'actions

ponctuelles et plutôt physico-architecturales dans les tissus urbains instables et insalubres des lieux centraux de la ville, en négligeant l'échelle des actions et le fait qu'elles peuvent avoir des effets plus vastes et plus globaux affectant l'ensemble de la métropole.

Dans le cadre de la définition du renouvellement urbain, un des objectifs de ce travail est d'évaluer les effets, les conséquences des politiques et les moyens d'aménagement urbain accomplis par la municipalité sur les blocages urbains actuels telles que la ségrégation socio-spatiale et la vulnérabilité des tissus vétustes. Malgré un très vaste changement physique à Téhéran, notre travail met en cause la question de la gouvernance urbaine s'elle a équilibré la fracture socio-spatiale et s'elle a apaisé la vulnérabilité des tissus urbains dans les zones dégradées, depuis deux décennies précédentes ?

Le bilan des politiques et des actions urbaines, à partir des certains critères concrets, démontra la certitude de la performance ou l'échec dans le matière du renouvellement urbain si la spéculation foncière a cédé la place à la spéculation spatiale, dans le cadre de la politique de la Vente de Densité ? L'organisation de la municipalité de Téhéran avec leur constitution actuelle, sont-ils qualifiés pour réaliser une interaction réciproque entre les politiques globales et les actions locales du renouvellement urbain ? Et les politiques urbaines actuelle, impliquent-elles d'un cadre stratégique pertinent du renouvellement urbain pour l'ensemble de Téhéran ?

Ce bilan nous aboutira à répondre ces questions ainsi que les déficits politiques et méthodiques du renouvellement urbain à Téhéran. L'analyse de ces déficits, nous amène à une approche théorique du renouvellement urbain et à mettre en place les moyens pratiques pour renouveler Téhéran. La méthode mis en compte à la fois l'échelle locale d'intervenir dans un quartier dégradé mais aussi à l'échelle de la réorganisation globale de la ville éclatée.

3. Aborder un concept par le mot *glocal*

Nous avons abordé le mot *glocal* pour exprimer notre idée du renouvellement urbain à l'échelle globale d'une métropole à partir de ses locales unités spatiales comme l'unité spatiale du *nahiyeh*¹ à Téhéran (plus petit d'un arrondissement et plus grand d'un quartier à Téhéran). Cette idée *bi-aspects* (globale et locale) prend en compte de l'ensemble d'une ville

¹. Le petit district urbain dans la division administrative de la municipalité de Téhéran. La ville de 1996 est divisée en 22 arrondissements (*Mantagheh*) eux-mêmes divisés en 4 à 6 districts (*nahiyeh*) : au total 112. La ville

comme une organe globale au travers des caractères de toutes ses unités spatiales comme les cellules locales de cet organe. Dans le cadre de cette idée nous aborderons une approche réciproque en portant une réflexion globale sur la ville et en mettant des actions locales pour renouveler et améliorer la qualité des zones dégradées dans le cadre de l'aménagement stratégique de la ville.²

4. Résultats attendus

Objectif est d'ouvrir une nouvelle vision sur le renouvellement urbain à Téhéran au travers du bilan des politiques publiques urbaines et des actions de la municipalité de Téhéran en tant que l'acteur urbain plus important, et de démontrer si les actions et les politiques urbaines concernant le renouvellement de la ville seraient progressif ou régressif pour l'objectif d'une ville équilibré et servant tous ses citoyens.

Un des autres objectifs principaux de cette thèse est de mettre en place le cadre théorique et pratique de l'approche *glocal* du renouvellement urbain dans le cadre des politiques urbaines stratégique, intégrant les politiques globales et les actions locales de la ville. Dans ce cadre-là, l'analyse spatiale multi-aspects de la qualité des tous les *nahiyehs* urbains dans le périmètre municipale de Téhéran, à partir des méthodes multicritères sera une démarche essentielle pour déterminer les zones dégradées et prioritaires au renouvellement urbain. Cela n'a jamais fait pour la ville de Téhéran, malgré les immenses études et les rapports scientifiques et professionnels.

Comme la plupart de ces travaux sur la question du renouvellement urbain à Téhéran ne prend en compte que l'aspect physique de la qualité urbain, nous ouvrons une débat relativement vaste sur la question de la définition les divers critères déterminant les aspects socioéconomiques culturels et spatiaux de la qualité des zones urbaines dans l'ensemble du territoire municipal de Téhéran. Cette connaissance multi-aspects implique donc la définition des critères quantitatifs afin de hiérarchiser le niveau de la dégradation des zones urbaines. Analyse spatiale multi-critères de toutes les zones permettra de hiérarchiser les zones plus dégradées afin de mettre en place les diverses actions urbaines dans les zones prioritaires au renouvellement.

de Téhéran avec territoire municipal est environ 700km². Elle a 7,79 millions d'habitants selon le recensement de 2006.

² . Nous reviendrons plus détaillé sur l'explication et de cette idée dans le chapitre 4, et le chapitre 7.

Une des intérêts de notre travail est de fournir des supports d'accompagnement et d'aide à la connaissance hiérarchique et à l'analyse multi caractéristiques des tissus urbains dégradés selon une échelle adaptée et pertinente pour l'ensemble de la ville. Ce travail fournit donc les outils pratiques ci-dessous :

- Une méthode support d'aide à la connaissance des zones dégradées, accessible et vérifiable par tous les acteurs, techniciens, élus, public. Cette méthode identifie certains indicateurs de la dégradation socio-spatiale pour toutes les unités spatiales (*nahiyeh* comme point de départ dans notre analyse) à Téhéran.
- Une classification et une hiérarchisation de tissus urbains dégradés et vulnérables dans le périmètre municipal de Téhéran pour envisager les interventions prioritaires aux zones urbaines.
- Sur la base de la méthode d'analyse, l'évaluation de l'influence de toutes les activités gestionnaires locales dans le processus du renouvellement des tissus urbains dégradés sera possible et modifiable. Autrement dit nous pouvons constamment surveiller et modifier les impacts des actions locales dans l'échelle globale de ville.

Cette recherche a pour but de spécifier la dégradation des tissus urbains afin de favoriser une politique du renouvellement urbain constant, d'apaiser les conflits, et d'améliorer l'efficacité de la politique publique. En obtenant une orientation plus appliquée, ce travail nous permettra de tirer des conclusions pour l'orientation de l'action des décideurs globaux et gestionnaires locaux dans le cadre du renouvellement de Téhéran.

A. La méthodologie du travail

La question majeure dans notre travail est l'analyse spatiale et géographique des politiques urbaines en fonction du renouvellement urbain de l'ensemble de territoire municipale de Téhéran. Comment les actions de ces quinze dernières années ont, de façon paradoxale, abouti à une fracture socio-spatiale assez conséquente dans la capitale ?

Ces questions sur la ségrégation et le renouvellement des zones urbaines impliquent donc d'utiliser les méthodes de la géographie, en particulier la cartographie. Les études et les travaux antérieurs sur Téhéran ont bien sûr été largement utilisés dans cette recherche, en particulier les rapports de divers bureaux d'étude, mais cette recherche bibliographique représente une partie mineure dans notre travail. Les informations statistiques, relativement

variées, ont en outre parmi de mieux exposer les données, formaliser les analyses et matérialiser les changements révélés parfois par d'autres sources.

Statistiques et recensements :

Nous avons utilisé largement le recensement général de la population et du logement de 1996 du Centre de Statistique d'Iran (SCI : *Statistics Center of Iran*) qui a été traité par le TGIC (*Tehran Geographic Information Center*) à l'échelle du nâhiyeh. Les recensements des années 1986 et 2006 ont également été utilisés pour données globales de certains éléments comme la population, nombre des ménages etc. à échelle d'arrondissement. La plupart des données de ces recensements sont similaires, mais dans certains cas, les périmètres ont changé, ce qui rend parfois difficile sinon impossible les comparaisons.

D'autres sources statistiques proviennent de la municipalité de Téhéran. Les statistiques municipales sont en deux groups : celles qui ont été publiées notamment dans les projets et rapports municipaux, et les données non publiques, communiquées seulement sur demande.

Analyse géoréférentielle des caractéristiques des zones urbaines par les méthodes multi-critères

Téhéran était divisé en 10 arrondissements en 1966, en 12 arrondissements en 1976 et en 20 à partir de 1980. La ville de 1996 est divisée en 22 arrondissements (Mantagheh) eux-mêmes divisés en 4 à 6 districts (nahiyeh) : au total 112. Il existe d'autres divisions plus fines pour les besoins de la gestion et de la planification urbaine : les îlots (Howzeh) et les blocs (Blok), mais elles n'ont pas de valeur administrative. La carte de la division des arrondissements et des nahiyehs provient du TGIC (*Tehran Geographic Information Center*).

L'analyse spatiale automatique des données a été utilisée de façon synthétique pour comprendre les nombreuses données réunies. Une partie de la structure de la base de donnée et le fond de carte utilisés, ont été ceux utilisés dans le cadre de l'Atlas de Téhéran Métropole (2005). On a utilisé le logiciel Philcarto. Afin de mettre en évidence les disparités, on a souvent privilégié les méthodes de discrétisation des données mettant en valeur les extrêmes. La méthode de Krigeage a été parfois utilisée sous Philcarto pour réaliser des cartes lissées. Cette méthode géostatistique permet d'estimer les valeurs d'un phénomène en fonction des observations réalisées sur des points de l'espace irrégulièrement répartis, cela à l'aide de fonctions mathématiques. Grâce à cette méthode nous identifions la concentration des tissus urbains les plus dégradés dans les périmètres homogènes dans l'ensemble de la ville.

B. Organisation et annonce du plan de thèse

Ce mémoire de thèse s'organise en trois parties. La première partie est consacrée au débat principal : **les besoins de renouvellement d'une capitale récente**. Cette partie se traite en 3 chapitres va nous souligner les problématiques de rénovation urbaine à Téhéran. Le chapitre 1 propose une présentation historique de Téhéran, capitale inachevée de telle manière que les activités concernant la rénovation urbaine n'ont jamais été abouties complètement et ni correctement depuis de l'émergence de la capitale.

Le chapitre 2 traite la question de la fracture nord-sud de Téhéran, ville éclatée. L'injustice spatiale intensifie la ségrégation sociale entre le Nord et le Sud qui est transformé à une nouvelle forme de la rupture spatiale plus compliquée, non seulement dans le centre mais dans les périphéries de Téhéran. Objectif de la modération de cette rupture historique et actuelle implique nécessairement le renouvellement urbain comme outil d'aménagement global de toute la ville éclatée.

Le chapitre 3 tente de montrer les nécessités du renouvellement urbain à Téhéran en considérant les risques naturels qui menacent les vastes zones urbaines vulnérables dans le périmètre administratif de Téhéran. Ces risques sont de différents types : niveau très haut du risque du séisme et la vulnérabilité des tissus vétustes, le manque d'hygiène dans les quartiers insalubres et obsolescents, tissus urbains étroits et impénétrables ayant mauvaise circulation de transport urbaine, parfois complètement bloqué. Tout cela montre d'une part, que Téhéran est une ville en danger et d'autre part, il est nécessaire d'avoir une ville sécurisante et propre pour les habitants (*Une safe city*). Alors comment peut-on avoir une ville saine dans une ville terriblement vulnérable ?

La seconde partie est consacrée pour faire le **bilan des politiques publiques et les conflits dans les actions urbaines** concernant la rénovation urbaine à Téhéran. Pour faire un bilan des politiques urbaines, il faut d'abord bien définir le cadre conceptuel tel que la notion et les objectifs du renouvellement urbain. Qu'imagine-t-on par rapport au renouvellement urbain à l'échelle d'une grande métropole comme Téhéran ? A partir d'un cadre précis, nous faisons le bilan des actions urbaines accomplies sur la rénovation de Téhéran dans le cadre des politiques publiques et des actions de la municipalité de Téhéran en tant que l'acteur urbain principal. Le chapitre 4 donc explique la notion du renouvellement urbain et ses divers concepts dans les domaines professionnels et scientifiques. Nous définirons ensuite notre perception de la rénovation urbaine à l'échelle d'une grande métropole tel que Téhéran. Nous

constatons très souvent que cette notion revêt des actions de rénovation urbaines ponctuelles et limitées à certains quartiers dégradés et vulnérables. Mais nous parlerons du renouvellement urbain à l'échelle globale de la métropole. Selon cette perception, nous faisons le bilan des politiques urbaines concernant le renouvellement urbain de Téhéran depuis qu'il a connu son grand développement.

Les plans habituels sous forme de projets ponctuels n'ont guère aplani durablement le processus sans cesse accru de la dégradation des zones urbaines de Téhéran. En dépit des reconstructions, différents projets -notamment dans dernières décennies- les quartiers modestes sont encore dévalorisés et dégradés. Le chapitre 5 évalue la plupart des politiques urbaines et des plans d'aménagement urbains, que ce soient les plans micro-échelles et ponctuels, ou les plans macro-échelles et globaux ayant été faits à Téhéran en vérifiant leur efficacité pour équilibrer la ségrégation spatiale et renouveler les zones dégradées à Téhéran. Nous mettrons en cause également les discordances et des désintégrations entre divers plans et différents acteurs urbains ayant objectif de renouvellement des tissus urbains.

Dans le chapitre 6, nous nous interrogeons sur la performance et les impacts de la gouvernance urbaine à partir du bilan des actions municipales depuis des années 90. Le contexte juridique et administratif des actions municipales pour la « rénovation rapide de Téhéran » sera mis en cause s'elles ont abouti au renouvellement ou à la spéculation ?

La dernière partie, « **Du global au local : Perspectives de renouvellement urbain à Téhéran** », analyse et met en cause les déficits méthodique des moyens opérationnels des plans envisageant le renouvellement dans le cadre de la gestion municipale actuelle, afin de expliquer le cadre pratique et opérationnel de l'approche glocal du renouvellement urbain, ce qui nécessite d'articuler l'échelle locale et globale ainsi que la synthèse de divers aspects physique, économique et socio-culturel des zones urbaines à Téhéran (chapitre 7). Le chapitre 8 est la démarche d'analyse multi-critères spatiale de la qualité de tous les nahiyehs locaux dans la globalité de Téhéran. Nous présentons ici la façon de la définition des zones dégradées et prioritaires à l'intervention afin du renouvellement glocal de la ville. L'analyse d'ici présente les images synthétiques des toutes les unités spatiales (nâhiyehs) selon leur priorité au renouvellement.

Première partie
Téhéran : Les besoins de renouvellement
d'une capitale récente

Chapitre 1 : Téhéran, une capitale inachevée

Comment Téhéran est née et s'est développé depuis sa création comme une capitale ? A-t-elle connu des processus de renouvellement urbain pendant son développement ? Ce chapitre propose une présentation historique de Téhéran, capitale inachevée, afin de constater et analyser de quelle manière que les diverses actions opérées sur la ville dans le cadre de politiques urbaines souvent peu durables, radicales ou hésitantes n'ont jamais abouti complètement et ni correctement depuis deux cents ans. Les gouvernances urbaines souvent remises en cause et faibles se sont succédé, transformant le tissu urbain de façon fractionné, sans rapport aucun avec les habitants, ont construit une capitale qui apparaît comme hétérogène inachevée.

I. La création d'une capitale

Notre propos n'est pas ici de retracer l'histoire de Téhéran, mais simplement de retenir certains éléments indispensables à notre sujet, en mettant en évidence la succession des projets et des étapes successives inachevées, ou interrompues et ne prenant pas ou peu en compte le tissu urbain plus ancien souvent laissé à l'abandon, ce qui a engendré au fil des années un grave problème de rénovation à l'échelle locale des habitations dégradées mais aussi à l'échelle de la ville, avec des quartiers anciens inadaptés au fonctionnement social, culturel et urbain d'une métropole moderne.

1. La naissance de la capitale

Comme le dit Madanipour (1998 p: 4-5) : En deux siècles, Téhéran est passé d'une petite ville de 15000 habitants à une des plus grandes métropoles du monde. L'histoire de Téhéran succède à celle de Rey, qui fut une des plus anciennes et fameuses villes du monde, avant sa destruction par les Mongols en 1220 (617Hq). L'historien Yaqut, cite cette année là pour la première fois le nom de Téhéran, comme un village plus ou moins troglodyte, au nord de Rey.

La volonté de faire de Téhéran la capitale de l'empire date de l'époque Safavide, comme l'atteste la décision de Shâh Tahmâsp, en 1554 (961), de construire de puissantes murailles. Mais c'est Ispahan qui fut choisi comme centre de l'empire iranien rénové par cette dynastie turcophone fondatrice de la Perse moderne. Téhéran avait pourtant une bonne position stratégique à distance égale des grandes villes et provinces majeures comme l'Azerbayjân

(Tabriz), le Khorâsân, avec le pèlerinage de Mashhad, et le Mâzandarân où se trouvait le palais de Behshahr très apprécié des Safavides. Malgré les 114 tours et les quatre portes de ses murailles, Téhéran demeurait une petite ville médiocre de 4,2 km², plus petite que Kâshân, peuplée seulement par 3 000 familles en 1727 d'après Thomas Herbert. La ville comprenait cependant un bazar et quelques bâtiments de qualité qui servaient de résidence aux souverains lors de leurs rares passages dans cette cité.

La renaissance de Téhéran commença sous Karim Khân Zand, qui arriva dans la ville en 1759. Il restaura les murailles délabrées après l'invasion afghane, il construisit en 1766 un petit palais qui allait devenir celui du Golestân, et envisagea même d'y établir sa capitale, mais Téhéran était trop dans la mouvance des tribus turques Qajars, rivales des Zands, ce qui obligea Karim Khan à choisir Chiraz pour capitale. Aghâ Mohammad Qadjar entra dans la ville, le dimanche 12 mars 1786. Dès ce jour-là, une nouvelle phase de l'histoire de Téhéran commença. La capitale de l'Iran ne changera plus jamais de ville, comme ce fut le cas pendant des siècles, à chaque changement de dynastie. La Perse des Qajars n'était pas un État au sens moderne du terme, si bien que Téhéran n'était pas une vraie capitale, mais seulement le lieu de résidence habituel du souverain : (*Dâr ol-saltaneh*). Le palais des Zand, le Golestân, fut agrandi, de nouveaux bâtiments construits dans la citadelle (Arg) qui occupait le quart de la surface d'une ville encore inachevée, médiocre, sale et peu active malgré son bâzâr, et habitée par seulement 15 000 personnes en 1796, d'après G. A. Olivier (ibid.)

2. Les premières évolutions des espaces bâtis jamais achevés

La ville s'étendait peu en dehors des murailles, et c'est seulement dans les années 1860, sous le règne de Nasser ed-Din Shâh que la ville commença à se transformer (nettoyage des rues, constructions nouvelles) et que les fortifications Safavides furent détruites en 1879 et remplacées par de nouvelles murailles enserrant un espace urbain quatre fois plus vaste (18,4km²). Dans les nouveaux quartiers du nord s'établirent les ambassades étrangères, on construisit dans la ville les premiers bâtiments modernes ou à étage, on traça quelques avenues dont certaines étaient éclairées au gaz. Au début du XXe siècle, malgré une population en hausse, la capitale iranienne avait toujours l'aspect d'une petite ville provinciale traditionnelle où la circulation automobile était rare et d'ailleurs presque impossible en raison de l'étroitesse des rues. La ville internationale de la Perse était alors Tabriz plus que Téhéran, mais la capitale affirma rapidement sa prééminence après la Révolution constitutionnelle de 1906 et la découverte du pétrole en 1908 qui donnèrent au pays une nouvelle dynamique et un

nouveau rôle international. Téhéran avait environ 500 000 habitants à l'arrivée au pouvoir des Pahlavi en 1923, qui allaient transformer profondément la ville et le pays.

« Les mesures prises par Réza Shah Pahlavi (1923-1941) pour transformer Téhéran furent assez tardives et restèrent inachevées à la fin de son règne, mais les changements furent profonds et irréversibles. Pour la première fois, des lois définissant un début d'une politique de développement urbain furent promulguées à partir de 1930, dans une perspective de développement spatial de la ville (destruction des murailles) et de son fonctionnement interne, avec le percement de grandes avenues dans le tissu urbain ancien, à la façon de Haussmann à Paris. Un centre politique et administratif moderne fut construit sur l'ancienne place d'arme (*Meydân-e Mashq*) à l'ouest du palais du Golestân construit par les Qajars, dans l'enceinte de la citadelle. La ville avait alors 46km², Téhéran était sorti de ses murailles » (ATM (Atlas de Téhéran Métropole), p: 27, 2005).

La Seconde guerre mondiale interrompit les changements et ralentit le développement de la capitale qui n'avait qu'un million d'habitants en 1950, mais ne s'étendait peu au-delà des anciennes murailles, c'est-à-dire au nord de l'avenue Enqelâb (alors Shah-Réza) où se trouvait la nouvelle université de Téhéran, et au sud de la voie ferrée. Il existait par contre deux villes satellites, au sud, Rey avec le sanctuaire de Shâh Abdol Azim, relié à Téhéran par la première ligne de chemin de fer construite en Iran, et au nord Tajrish avec les résidences d'été des grandes familles, des souverains et des ambassades.

3. Les premières politiques urbaines globales

Ce n'est qu'à partir de la seconde moitié du XXe siècle qu'une politique globale a été mise en place pour favoriser et accompagner le développement des villes iraniennes. Comme on le verra, la priorité est encore allée aux extensions possibles de la ville, en laissant peu de place au traitement urbain, architectural, économique et social des quartiers déjà construits. Le projet de Schéma directeur global prévoyant le développement d'une vraie capitale fut lancé au début des années 1960. Ce PPDT (Premier Plan Directeur de Téhéran) réalisé en 1968 et mis en oeuvre en 1969, prévoyait le développement d'une métropole incluant Rey et Tajrish, s'étendant vers l'ouest jusqu'à Karaj, pour une population de 5,5 millions d'habitants en 1991 et seulement 180km², de vastes espaces demeurant vides. Ce Plan, prévu pour 25 ans, ne fut que très partiellement suivi, car la ville se développa vers le sud plus que vers l'ouest, mais il est resté jusqu'à aujourd'hui le modèle de référence. Donc l'aménagement de Téhéran resta encore inachevé.

Dans les années 1960-1970 Téhéran, qui avait 2,7 millions d'habitants en 1966, était structuré selon un axe nord-sud. Vers l'ouest, le long de l'autoroute de Karaj, se développait une zone industrielle moderne, mais peu peuplée. Aucune petite ville n'émergeait dans les banlieues rurales et Karaj avait moins de 50000 habitants. Les transformations profondes de Téhéran et la construction d'une vraie région métropolitaine commencèrent après l'augmentation du prix du pétrole en 1974, puis avec la Révolution islamique de 1979. Téhéran avait 5 millions d'habitants à la chute du régime monarchique et 500 000 personnes vivaient déjà dans les nouvelles banlieues.

La révolution islamique et la guerre Irak-Iran, n'ayant pas permis la mise en oeuvre les politiques urbaines intégrées, c'est seulement en 1991 que fut réalisée une mise à jour ce plan, pour tenir compte des nouvelles réalités d'une métropole qui avait 600km², sans compter les nouvelles banlieues. Ce PDMT (Plan Directeur Modifié de Téhéran) ne fut pas entièrement approuvé par les autorités municipales. Encore une fois, Téhéran resta sans politiques publiques parfaites avec certaines mesures imparfaites pour réaliser les projets d'aménagement urbain dans les années 1990.

Depuis les années 1980, les quartiers centraux perdent sans cesse accrue leurs habitants, mais les banlieues connaissent une expansion jusqu'alors inconnue. L'évolution du territoire municipal de Téhéran est désormais liée à celle de ses banlieues où vivent près de 30% des habitants. Téhéran est ainsi devenu une métropole, le centre d'une région urbaine complexe. Un nouveau plan directeur global est en train de prendre forme depuis 2003 mais n'est pas encore approuvé ni promulgué en 2009, alors que la métropole de Téhéran, avec ses urgentes nécessités de rénovation urbaine, reste inachevée plus que jamais.

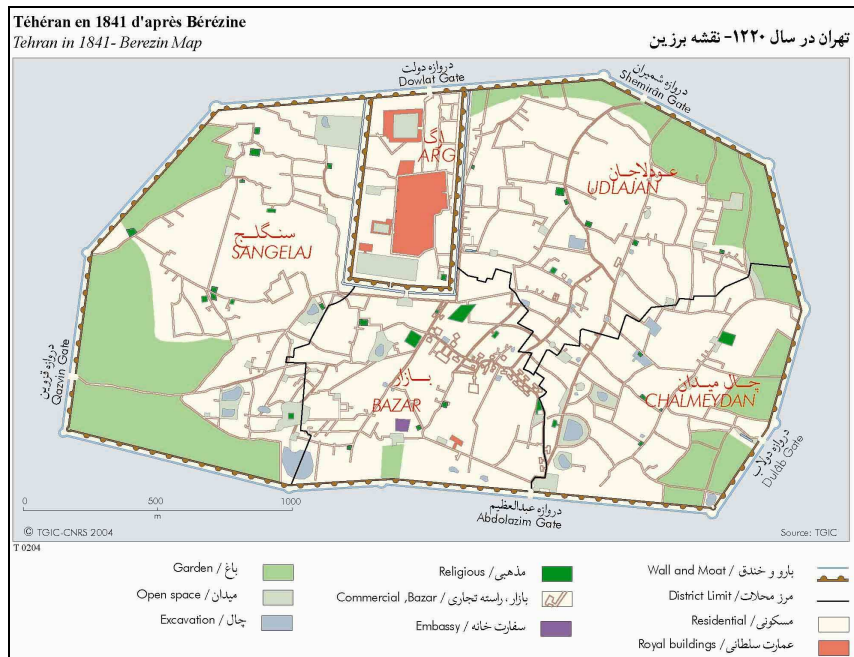
II. Les transformations du tissu urbain

1. La ville en brique, Téhéran sous les Qajars (1786 - 1923)

A l'image de l'Etat iranien, Téhéran fut très peu marqué par la révolution industrielle du XIXe siècle. La ville resta enserrée dans des murailles de brique crue, souvent en ruines. Téhéran devint le siège du pouvoir, la capitale des Qajars, après que Agha Mohammad Qajar s'y soit fait couronner le jour du nouvel an, le 21 mars 1786. Son successeur Fath-Ali Shah (1797-1834) limita son action à la construction d'un palais, dans la citadelle (Palais du Golestân) et surtout nord de la ville, sur un site devenu plus tard celui de la prison de Qasr.

« ce Téhéran de la première moitié du XIXe siècle est assez bien connu grâce à la carte dressée par Bérézine (Carte 3) en 1841 et surtout à celle, beaucoup précise, réalisée en 1857 par les élèves de l'école Darol-Fonun sous la direction de leur professeur autrichien A. Krziz (Carte 4). On constate l'absence de grandes avenues, le tracé tortueux des ruelles, la rareté des bâtiments publics, en dehors de la citadelle. Six portes, dont Darvâzeh Dowlat percée par Mohamad Shah, s'ouvraient sur les routes conduisant vers les grandes villes et régions voisines : Shemirân, Khorâsân, Rey, Sâveh et Qazvin. La vie sociale était organisée dans le cadre de quatre quartiers : Udlâjân, Sangelaj, Châl-Meydân et Bâzâr, sans compter la citadelle (*Arg*) où se trouvait la palais royal du Golestân.... Téhéran a longtemps été décrite par les voyageurs occidentaux comme une ville sale, malsaine et poussiéreuse » (ATM p. F34).

Le processus initial d'amélioration urbaine de Téhéran fut commencé par Amir-Kabir, premier ministre réformateur (1848-1851) de Nassser ed-Din Shâh (Madanipour, A. 1998), par la restauration des certains espaces bâtis et des palais royaux, par l'assainissement des voiries (Najmi, N. 1984), par la réalisation de la grande place de Tup-Khaneh ainsi que l'embellissement et la réhabilitation de deux majeures places urbaines (Zaka, Y. 1970, Najmi, N. 1984).



Carte 3 : Téhéran en 1841 d'après Bérézine (Source:ATM, p. 66)



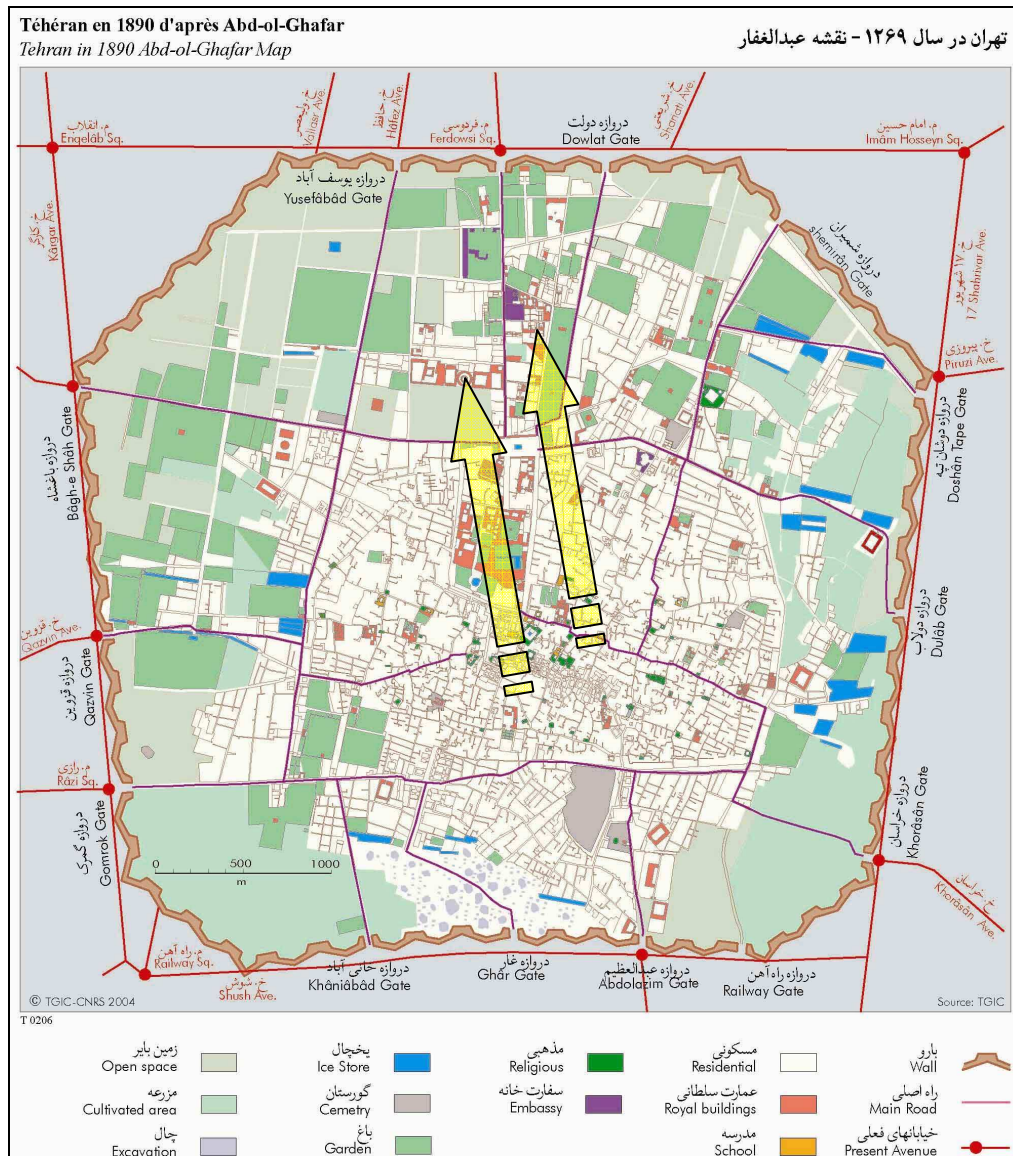
Carte 4 : Téhéran en 1857 d'après Krziz (Source : ATM p. 67).

La transformation urbaine très douce ne commença qu'à partir des années 1860 (Carte 5), sous le règne de Nasser ed-Din Shâh qui avait abandonné la tradition nomade des longues

migrations saisonnières hors de la ville, pour des voyages en Europe. Outre la construction de palais hors des murs à Eshrat-Abâd, Sa'd-Abâd (1888), et Niâvarân, les premiers édifices modernes ou à étage furent édifiés en bordure d'avenues élargies, comme Shams ol-Emâreh (le « bâtiment Soleil » 1867). Des mosquées et Madreseh prestigieuses furent édifiées (Sepahsâlâr 1881), les rues nettoyées et une administration municipale mise en place sous l'autorité d'un « Ministre de Téhéran ». La comparaison des cartes de Bérézine et Krziz montre la densification de l'occupation du sol : les espaces de jardin diminuent, la ville safavide ne peut plus contenir les nouveaux habitants qui s'entassent près des carrières d'argile et briqueteries au sud des murailles détruites en 1867 et remplacées par une nouvelle enceinte, construites en 1870 sur les plans du général français Buhler.

Ce vaste quadrilatère de 18km, percé de douze portes monumentales décorées de faïence permit le développement de nouveaux quartiers modernes dans les jardins du nord de la ville, à *Mahalleh Dowlat* où s'installèrent les notables et les ambassades étrangères, autour de l'avenue des Ambassadeurs, actuelle avenue Ferdowsi. Des avenues à l'européenne furent tracées au nord de la citadelle (Nâsseriyeh, Lalezâr, Alâ ed-Dowleh), ainsi que des places dont la vaste place Tup Khâneh (actuelle Place Imam) et l'immense et vide champ de manoeuvre (meydân-e Mashq).

Le plan du Téhéran de Nasser ed-Din Shah réalisé de 1868 à 1888 (publié en 1892), montre bien la dualité de cette ville de la fin du règne de Nasser ed-Din Shâh, avec un centre encore traditionnel et des quartiers Nord construits selon un urbanisme nouveau, avec des avenues orthogonales et des espaces ouverts (Carte 5). Quelques axes de circulation ont été tracés, se prolongeant à l'extérieur de la ville, notamment vers les palais de Shemirân (ancienne route de Shemirân, actuelle avenue Shariati). En fait, la transformation urbaine, à la fin de l'époque Nasseri, et les constructions des espaces et des bâtis relativement vastes absorbèrent de nombreux des ouvriers inexpérimentés des sociétés rurales venus pour travailler dans la ville. Ils ne purent se loger que dans les zones plus modestes au sud de Téhéran (Madanipour, A. 1998). La ségrégation socio-spatiale entre Nord et Sud se formait donc en parallèle avec la nouvelle construction de la ville dès ses premières transformations urbaines.



Carte 5 : Téhéran en 1890 d'après Abd-ol-ghafar (Source : ATM, p. 68)

La révolution constitutionnelle de 1906 et les problèmes extérieurs provenant de la Première guerre mondiale freinèrent la rénovation urbaine de Téhéran esquissée par le Premier ministre novateur Amir-Kabir au début de l'ère Nasser et plus vastes à la fin du règne de Nasser ed-Din Chah. Lors de la chute des Qajars, Téhéran restait donc une petite ville très provinciale et inachevée.

2. Modernisation urbaine sous Reza-châh 1920 – 1942 : entre reconstruction et rénovation

La Révolution constitutionnelle de 1906, la découverte du pétrole en 1908 et la Première guerre mondiale ont abouti à la chute de Qajars en 1923, mais aussi à une évolution profonde

de la culture citadine. Les nouvelles idées ont provoqué une accélération des mesures pour faire de Téhéran une capitale en accord avec une société iranienne en pleine mutation.

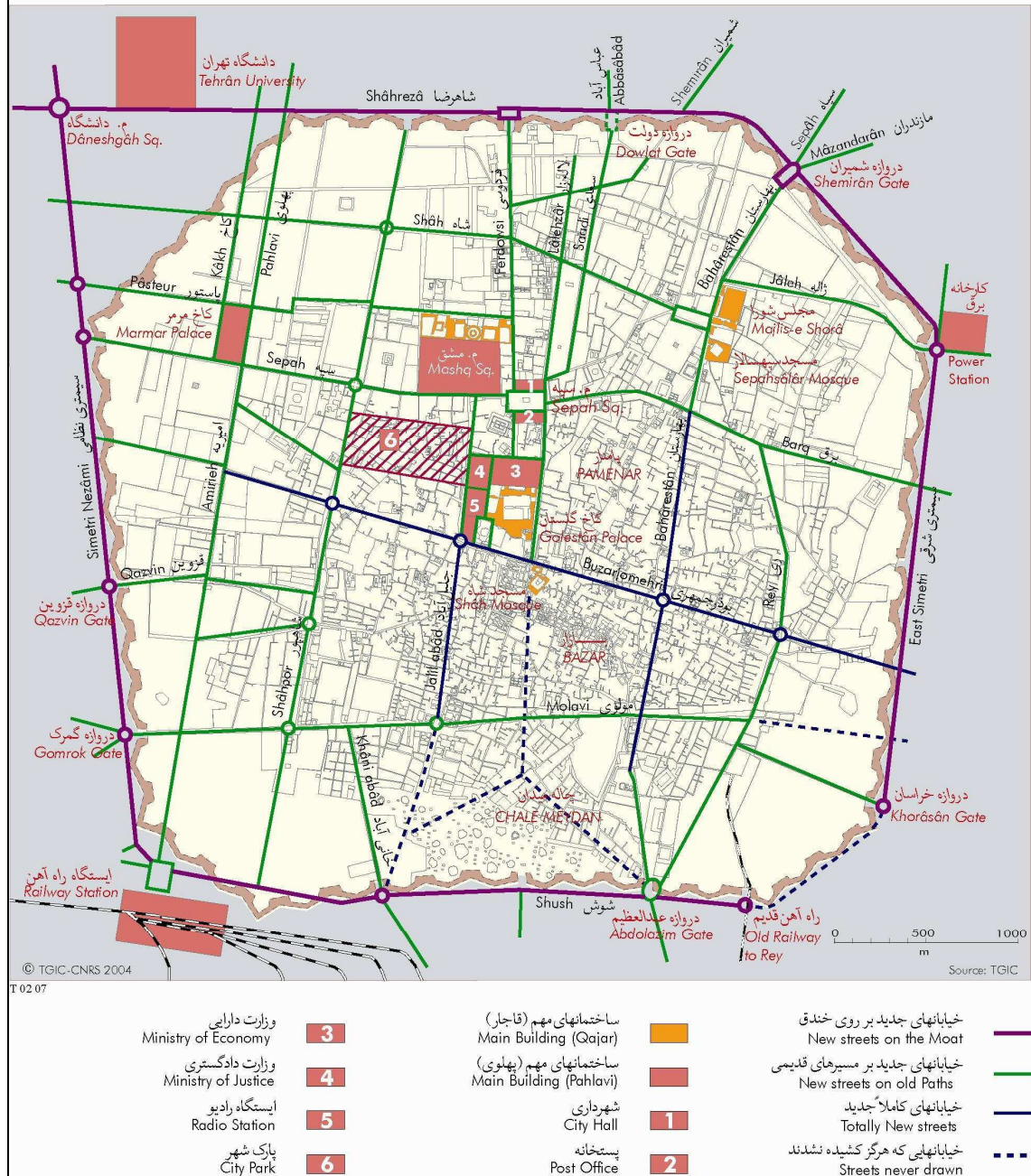
La seconde étape majeure de la transformation urbaine débute dans les années 1930, à l'époque de Reza-Châh. Ce fut une grande métamorphose. Ce grand effort pour transformer la ville ancienne en forme d'une ville moderne était profond alors que la première transformation urbaine à l'époque Nasserite était limitée à certaines actions d'assainissement de voiries et de restauration des palais royaux (Madanipour, A. 1998).

Dès 1923, Réza Khan, qui n'était alors que Ministre de la Guerre, fit édifier une porte monumentale (Darvâzeh Bagh-e Melli) à l'entrée du Champ de Manœuvre (Meydân-e Mashq). L'année précédente, une loi avait prévu de créer de vastes places aux carrefours, pour aérer l'espace urbain. Il a cependant fallu attendre 1930 et la loi sur la ville (*qânun-e baladiyeh*), pour que soient prises les grandes mesures qui allaient transformer la ville et lui donner les structures qu'elle a aujourd'hui. Cette loi organisait la hauteur des maisons, la création de boutiques ayant une vitrine sur la rue, prévoyait les grandes opérations d'urbanisme, et plaçait l'administration municipale sous l'autorité directe du Ministère de l'intérieur.

Le nouveau maire fut un général, Karim Buzarjomehri, dont une des premières décisions pour moderniser le paysage urbain fut la destruction des douze portes monumentales qui décoraient les entrées de la ville. En 1933, la loi sur les avenues décida d'ouvrir de grandes avenues rectilignes au travers du tissu urbain ancien, selon le modèle parisien de Haussmann. Comme nous pouvons le constater sur le plan de 1937 (Carte 6), le résultat de telles opérations pour ouvrir de grandes avenues ont représenté 218 Km. de voiries (Farmanfarmaian, A. Gruen, V. 1968).

Téhéran en 1937 : Le plan des nouvelles avenues.
 Tehran in 1937: The Plan of the New Avenues

نقشه خیابانهای جدید - ۱۳۱۶



Carte 6 : Le plan des nouvelles avenues de Téhéran en 1937 (Source : ATM, p.72)

A la périphérie de la ville, on édifia au nord, l'Université de Téhéran et à l'ouest, la nouvelle résidence royale : le Palais de Marbre (1925), l'ancien palais du Golestân, près du bazar, restant utilisé pour les cérémonies protocolaires. Sur l'emplacement des anciens remparts et des fossés furent tracées de nouvelles grandes avenues bordées de platanes qui structurent encore aujourd'hui le centre-ville : avenue Shah Réza (Enqelâb) qui traverse toute la ville d'ouest en est, avenue Kârgar à l'ouest entre la gare et l'université. De nouvelles routes relient la ville aux résidences d'été de Shemirân (anciennes avenues Kâkh et Pahlavi).

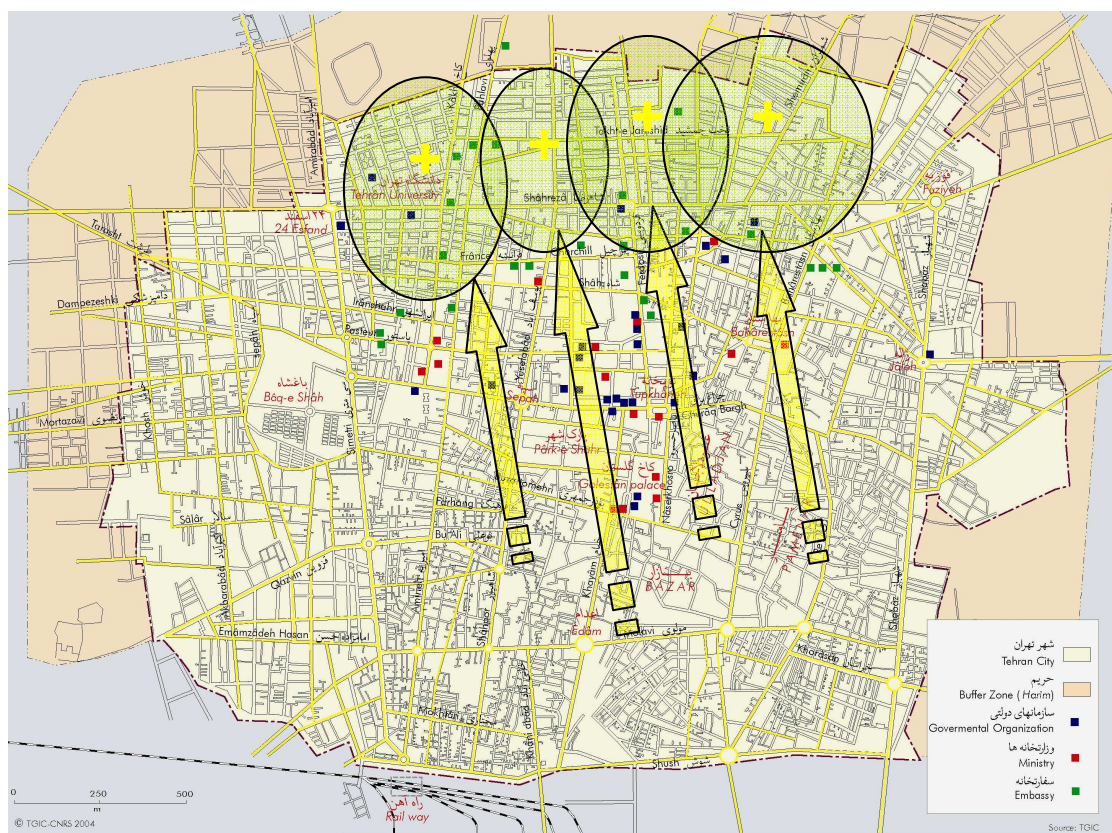
Au sud, les briqueteries polluantes furent déplacées loin de la ville à Qarchak et Khâtun-Abâd, tandis que les anciennes carrières d'argiles devinrent des zones industrielles et des bidonvilles (*mahalleh Gowd neshinhâ*) qui restèrent jusqu'en 1980. Ces travaux gigantesques eurent pour conséquence la destruction de nombreux bâtiments historiques, mais le centre de Téhéran disposait pour la première fois d'avenues et de services (administrations, hôpitaux, hôtels, restaurants, commerces, salle de spectacle) comparables aux autres capitales mondiales (Carte 6).

La dernière opération d'urbanisme fut la destruction, en 1942, du quartier populaire de Sangelaj. Il était convenu d'y construire un centre économique comme le marché de la bourse (jamais construit et le lieu de ce projet devint plus tard le Park-Shahr) mais ce projet resta inachevé à cause du commencement de la deuxième guerre mondiale et de la chute de Reza-Châh. Le conseil supérieur technique proposa d'y construire un nouveau quartier résidentiel. Selon leur idée il proposa de déplacer les habitants d'un autre quartier dégradé dans ce quartier renouvelé, afin de rénover cet autre quartier dégradé. Il aurait pu rénover totalement cet autre quartier si cette proposition avait été acceptée (Azhdari, 1964). Plus tard, selon la décision de l'assemblée nationale en 1950, ce quartier a été transformé en jardin public (Park-e shahr), en 1950.

Le profond changement et la reconstruction urbaine imposaient de définir une politique de développement pour la ville, mais le plan d'urbanisme établi en 1937 ne fut jamais vraiment appliqué. La seconde guerre mondiale, l'abdication de Réza-Châh, puis la nationalisation du pétrole et enfin le coup d'État de 1953 repoussèrent la politique de la rénovation urbaine à une seconde priorité. La rénovation de la ville resta inachevée et la ville ne s'étendait guère au nord de l'actuelle avenue Enqelâb ni au sud de la voie ferrée. Le centre ville restait limité aux quartiers entourant l'ancien Palais du Golestân (Bazar, Meydân-e Tup Khâneh, nouveau quartier des Ministères) et, plus au nord, celui des ambassades des pays européens.

Dans cette transformation urbaine, le changement de la forme et l'apparence physique avait pris la priorité par rapport à l'infrastructure et les autres espaces urbaines (Madanipour, A. 1998). C'est pour cela que, par exemple Bâzâr de Téhéran n'a pas été rénové et qu'il resta inachevé malgré son rôle important au centre de la ville. Mais la chute de Réza Chah laissa la ville inachevée dans ce processus de la vaste reconstruction.

Bien que les deux étapes de transformation urbaine, dans les années 1860 et 1930, aient été inachevées, ceux-ci ont mené une nouvelle forme pour la ville où les différentes classes sociales se sont graduellement discriminées entre Nord et Sud ainsi qu'entre le centre et le périphérie de Téhéran. En fait, la construction de nouveaux espaces dès années 1940 (Carte 7) se réalisait une ségrégation spatiale polarisant les habitants de la société en diverses zones urbaines. Toutes les stratifications culturelles et économiques -entre les élites traditionnelles et modernes, et entre les riches et les pauvres- proviennent de cette transformation urbaine à Téhéran. Cette discrimination spatiale a marqué et structuré la ville pendant plusieurs décennies.



Téhéran en 1953 : Avant la grande expansion
 Tehran in 1953: Before the Great Extension
 تهران در سال ۱۳۳۲: قبل از گسترش بزرگ

Carte 7 : Téhéran en 1953 : La dualité de la ville se montre dans la forme physique planifiée des voiries dans les quartiers nord (Source : ATM, p. 73) et complément graphique de l'auteur).

3. Ségrégation Socio spatiale de la ville

L'analyse historique de la constitution du nord-sud montre combien est nécessaire et à la fois difficile d'équilibrer et d'améliorer la rupture socio spatiale, étant commencé depuis très long temps.

A. Constitution de deux pôles antagonistes du nord-sud,

La structuration de Téhéran, selon un axe « vertical » reliant la vieille ville, proche de Bazar, aux collines boisées et fraîches de Chémiran, au pied de l'Alborz, était conforme à une logique écologique ancienne au cours de l'expansion de la ville depuis ses origines (Hourcade B. 1992, p.208). Au début de l'époque Reza-Châh, la densité de la population avait augmenté rapidement, passant de 43,5 hab/ha en 1883 à 105 en 1932. A la recherche d'un meilleur environnement, les familles aisées de l'aristocratie ou du Bazar déménageaient en nombre vers le nord en dehors des anciennes murailles et surtout vers l'ouest (Amiriyeh, Pasteur), abandonnant les quartiers du centre (quartier de Udlâjân–Pâmenâr) qui se dégradèrent vite. Mais ce n'est que depuis des années 1960 qu'une hiérarchisation sociale et spatiale s'est imposée à l'évidence. Les grandes familles bourgeoises ont alors quitté définitivement leurs belles maisons anciennes du centre de la ville pour habiter en permanence dans la nouvelles villas du Nord. Ce phénomène s'est observé dans les grandes propriétés entourées de biens immobiliers de grandes espaces boisés dans les quartiers du nord de Téhéran. Par contre, au sud de la ville, les propriétés et les lotissements sont plus petits. Les espaces bâtis sont très denses et ayant rarement d'espaces verts (Madanipour, A. 1998, P : 106).

Pendant des années 60, la ségrégation spatiale des grands ensembles de diverses zones se soumettait à la ségrégation des diverses couches sociales. La fracture spatiale entre le nord et le sud organisait et localisait les classes sociales entre le nord et le sud. Cette coupure spatiale s'est intensifiée sans cesse et visiblement comme Costello l'a dit : « on peut voir et mesurer le gradient social à une grande échelle sur la territoire urbaine de Téhéran. ... » (Costello, V. 1977, P : 99). La densité de la population, dans les quartiers du sud, en 1957, était au point maximum (610 personne/ha) alors que la densité de la population au nord de la ville restait très basse (Farmanfarmaian, A. et Gruen, V. 1968). Dans les années 1970, la ville de Téhéran jadis désertée, en été, à cause de la chaleur étouffante, fit sa jonction avec les quartiers de Chémiran au Nord. La ville constituait alors un modèle parfait de structure duale avec tous les échelons intermédiaires entre le « haut » et le « bas » de la société et de la ville. Cette montée, vers le nord, des quartiers centraux et les plus aisés a provoqué une ségrégation sociale puis la rupture politique que l'on connaît.



Carte 8 : Polarisation de Téhéran au modèle Nord-Sud à partir des années 50 (Source: Madanipour, 1998 et l'Analyse graphique de l'auteur)

B. L'abandonne de la ville et la nécessité du renouvellement

La tendance à la migration vers le nord avait commencé pour les raisons climatiques par les couches sociales aisées en abandonnant des zones centrales et sud aux couches sociales modestes. Cette ségrégation socio spatiale complique depuis longtemps les efforts pour équilibrer et revouveler Téhéran métropole. Cette rupture spatiale a même été intensifiée par les actions et les politiques étatiques récentes.

Comme l'avaient fait les Qajars et toutes les grandes familles, Reza-Chah s'est fait construire un palais d'été, dans le domaine de Sadâbâd, mais il innova en quittant l'ancien palais du Golestân, près du Bazar, pour le palais de Marbre situé un peu à l'extérieur de la ville, vers l'ouest. Après la Seconde guerre mondiale, son fils Mohammad-Reza Chah continua d'habiter

le palais de Marbre et les bâtiments proches au cœur de la vie politique très agitée à cette époque-la. Il y fut d'ailleurs victime d'un attentat en avril 1965. Cet attentat précipita certainement la décision de la famille royale de résider désormais, en permanence, dans le nouveau palais de Niavaran, tout au nord et à l'extérieur de la ville. Alors que le gouvernement se lançait dans la campagne de réformes de la Révolution Blanche, Chah abandonnait complètement la ville et l'état, se coupait de sa capitale. L'ancienne et traditionnelle montée vers le nord de la ville cessa progressivement au profit d'une résidence permanente dans les résidences d'été de Shemirân : la géographie sociale et culturelle de Téhéran changeait désormais de nature. En 1966, on regroupa du point de vue administratif les banlieue sud (Rey) et nord (Chémiran) de Téhéran, alors que Téhéran affirmait sa rupture en deux ensembles antagonistes (Hourcade, B. 1992, P : 209).

Dans les années 1970, Téhéran était devenu une ville duale, avec les riches au nord et les pauvres au sud. Chaque catégorie de population avait son centre: le bazar pour les populations du sud, les avenues Jomhuri (ex Shah) et Enqelâb (ex-Shah Réza) pour les classes moyennes, les avenues Tâleqâni (ex Takht-e Jamshid), le boulevard Karim Khân Zand et Abbâs Abâd pour la société aisée et internationale. L'avenue Enqelâb marquait la frontière entre les deux villes du nord et du sud. A la fin des années 1970, la ville Qajar étant abandonnée par les élites (le Shah avait quitté le Palais de Marbre pour celui de Niâvarân en 1960), une nouvelle ville moderne se développa au nord, entre Vanak et Tajrish, tandis que le sud restait sous équipé et souvent ignoré par les politiques urbaines. Le boom pétrolier des années 70 et l'afflux de capitaux a beaucoup servi la capitale de Téhéran, mais la répartition des capitaux n'était qu'au service des coches sociales spéciaux et des zones urbaines le plus riches de la ville en quelque sorte.

Au point de vue de la distribution des capitaux nationaux, on notait en outre une rupture majeure entre Téhéran et les autres villes et les régions rurales du pays. Alors que les immigrants ruraux venant de provinces, voulaient se loger dans les zones urbaines déplorables du sud et dans certaines zones périphériques, espérant avoir une vie plus décente, une minorité téhranais devenait extraordinairement riche. Une célèbre publicité de l'Iran-Air (Iran's national airline) invitait ses voyageurs à se réveiller le matin à Téhéran et de prendre leur déjeuner à Paris ou bien à Londres. Les plus riches acquéraient des propriétés spacieuses et des biens immobiliers d'une grande valeur alors que les pauvres vivaient dans des conditions déplorables dans les bidonvilles du sud et des autres banlieues. L'écart socio-culturel et économique est devenu irréductible et inarticulable (*Unbridgeable*).

Les politiques urbaines n'ont pas pris en compte les banlieues du sud dans lesquelles les populations étaient en train d'augmenter sans cesse. Les protestations publiques et enfin la révolution étaient les réactions contre cette rupture et cette discrimination socio spatiale à Téhéran, dans les années 70. Les nouvelles classes moyennes, vivant dans le centre ville, étaient de plus en plus nombreuses, mais furent souvent oubliées dans cette vision simpliste d'une capitale duale. Elles allaient pourtant jouer un rôle central dans la Révolution islamique de 1979 qui marqua la nécessité du renouvellement de la ville abandonnée.

III. L'émergence d'une métropole abandonnée

1. Explosion urbaine : sous Mohammad-Reza Châh 1942-1979

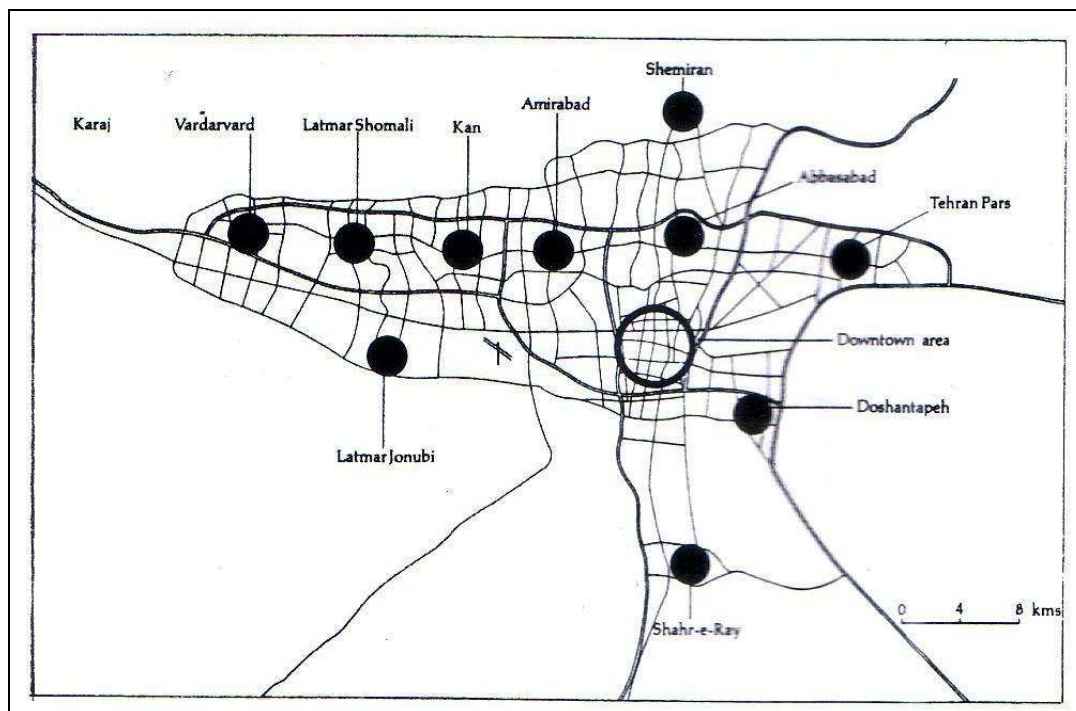
A partir des années 1960, la métropole de Téhéran connut une nouvelle période de développement rapide, dans le contexte de la « Révolution Blanche ». La spéculation foncière et immobilière devint une source d'enrichissement mais aussi de conflits, dans toutes les couches de la société en raison de l'augmentation de la population, du besoin de logements modernes, et du déplacement vers le nord des activités comme des résidences. Le développement rapide et sans précédent de la ville fit détruire des grandes espaces verts dans la ville ainsi que dans les zones périphériques par les constructions de nouveaux lotissements sans aucun règlement urbain presque partout. Cette situation était tellement grave qu'un des adjoints de la mairie en 1962 déclara ; « Dans cette ville chacun a construit son lotissement et son ensemble immobilier (*Shahrak*) comme il a voulu, n'importe où et n'importe comment » (Madanipour, A.1998, P:41). En conséquence « Téhéran était une grande ville formée par certaines villes mal reliées » (Nafisi, 1964, P: 426).

A. L'étalement vers l'Ouest par PPDT (1^{er} Plan Directeur de Téhéran en 1968)

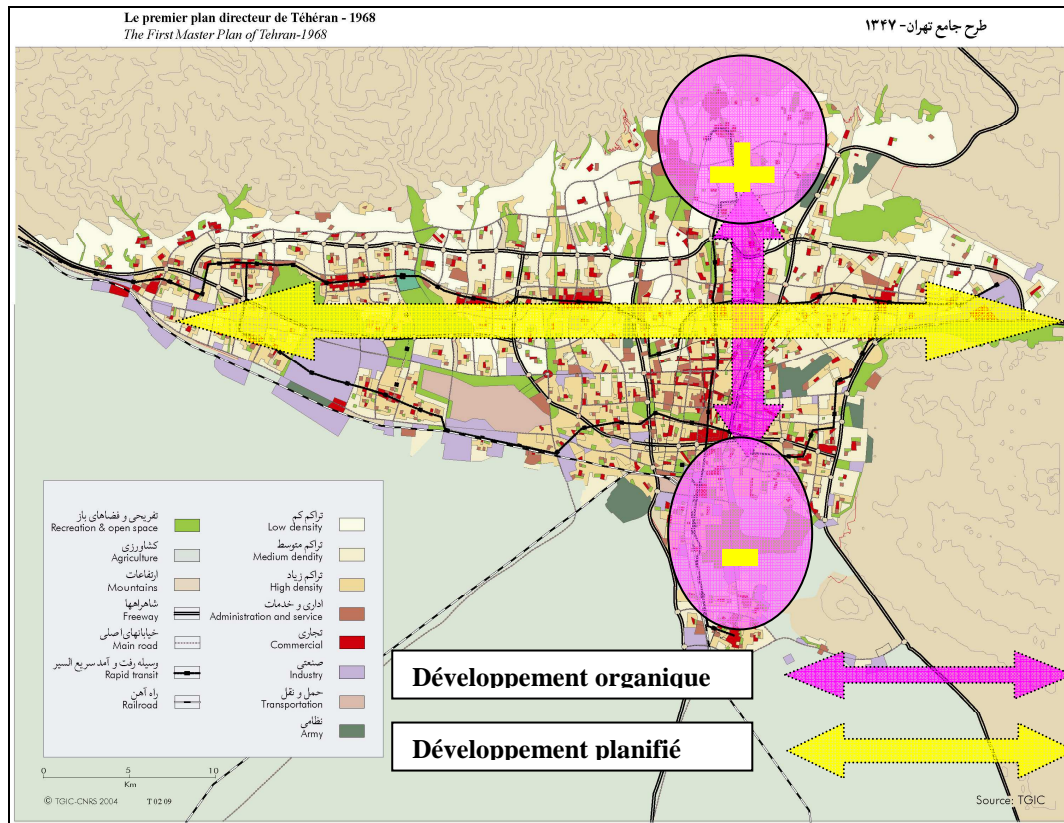
La politique de développement des villes, proposée par un Haut Conseil de l'Urbanisme, était désormais placée sous la tutelle du Ministère de l'urbanisme et du Logement. La réalisation du PPDT fut confiée, en 1964, aux bureaux d'étude d'Aziz Farmanfarmanian, à Téhéran, et de Victor-Gruen à Los Angeles, sous la direction de l'ingénieur Fereidun Ghaffari. Le projet, mis en oeuvre en 1969, prévoyait le développement d'une ville linéaire étirée au pied de l'Alborz, comprenant dix unités reliées par un réseau d'autoroutes et de transports rapides et entourée de vastes espaces à très faible densité. (Carte9).

Le PPDT a identifié les problèmes majeurs de la ville comme la haute densité particulièrement au centre de la ville, l'expansion des activités commerciales sur la longueur des rues principales, la pollution, l'infrastructure inefficace, le chômage étendu dans les zones pauvres et l'immigration continue vers Téhéran.

Les solutions ont été considérées la modification et la fabrication urbaine selon les aspects physique, sociale, économique (Farmanfarmaian, Gruen, 1968). Néanmoins, la forme envisagée pour la future ville n'était qu'une fabrication et étalement physique vers l'ouest en réduisant la densité des activités des zones centrales. Selon le plan, Téhéran devait être restructuré selon un axe longeant l'ouest, avec 10 centres larges urbains. 4 centres sur 10 ont été proposés totalement en dehors du périmètre existant de la ville, à cette époque, sur l'axe ouest, c'est-à-dire, un très grand étalement urbain planifié vers la périphérie de l'ouest (Carte 10).



Carte9 : PPDT de 1968 (V. Gruen, A. Farman-Farmaian). Téhéran devait être restructuré selon un axe longeant le pied de l'Alborz, avec neuf centres urbains (Source: Llevelyn-Davis International, Shahestan Pahlavi, I, p. 30).



Carte 10 : Etalement vers l'Ouest dû au PPDT en 1968 (Source: ATM, 2005, p.74, et l'Analyse graphique de l'auteur)

Par ailleurs, afin de réaménager le centre ville selon le plan, 600 000 habitants des zones centrales devaient déménager en dehors des zones centrales pour se rendre dans les zones périphériques. Autrement dit, une politique de l'abandon du centre-ville pour la périphérie a été planifiée afin de réduire et de réformer la densité des activités et des habitats centraux. Bien que ce plan ne se fût pas complètement effectué, il affecta la suburbanisation et intensifia l'expansion urbaine vers les zones périphériques. Cet étalement périphérique était tellement vaste que, depuis 1952, 108 petits villages sont entrés dans la «limite de 25 ans» imposé par 1er PDT. Ces faubourgs n'ont pas assez été aménagés ni équipés et ils ont absorbé très souvent les couches sociales plus modestes (Nazarian, 1991).

Il semble que ce plan ait voulu d'apaiser la polarisation Nord-Sud à partir d'une extension vers l'ouest et l'est. Il a ainsi tenté de résoudre les problèmes de la ville à l'extérieur de la ville en laissant le centre-ville sans politique d'aménagement efficace. L'idée de ce plan a confirmé l'abandon du centre-ville et l'étalement urbain périphérique par la politique urbaine officielle. Néanmoins les zones périphériques s'étaient de différentes façons vers le sud dans les années 70, pendant la révolution et la guerre sans cadre ni politique précise alors que le plan directeur prévoyait la direction de développement urbain vers l'ouest.

Le sud de la ville devait être totalement restructuré avec la transformation en lacs et jardins publics des anciennes carrières d'argiles (*gowd*) de *Darvâzeh Ghâr* et du sud de l'avenue Shush, alors occupées par des taudis sordides, symboles de la pauvreté du sud, et par des zones industrielles ; le vieux centre autour du Bâzâr devait être rénové en « vieux centre touristique » après le déplacement de la plupart des activités commerciales et artisanales. « Pour rentabiliser les moyens de transport publics, il était enfin prévu d'augmenter la densité de population du centre de la ville en remplaçant les petites maisons traditionnelles à deux ou trois étages par des immeubles collectifs modernes » (Hourcade, B. 1993, P : 211).

Quand nous vérifions les concepts et l'idée principale de ce plan du point de vue de la rénovation urbaine du centre urbaine, on observe d'un type de « *Gentrification urbaine* ». Ils ne réfléchissaient qu'au déplacement des habitants et des bâtiments pour détruire les tissus urbains du centre ville en quelque sorte. Bien évidemment, cette méthode n'était pas réaliste ni pertinente pour le centre ville de Téhéran. C'est une des diverses raisons pour lesquelles ce plan n'a pas été réalisé en fin de compte.

Certains projets de ce plan ont connu un début de réalisation, qu'il s'agisse de la construction de vaste ensemble de logement (Lavizan, Shahrak-Gharb), d'autoroutes urbaines, de plantation de forêts, ou de la fermeture des terminus routiers du centre-ville, proche de Bâzâr et de l'avenue Amir Kabir, mais en réalité la ville n'a pas suivi l'évolution prévue. Les contradictions de la politique municipale étaient en effet patentes car d'une part, on appliquait avec rigueur certaines règles en matière d'urbanisme local ou d'architecture, en ce qui concernait la forme des maisons et surtout les limites du périmètre urbain des 25 ans et la municipalité détruisait à plusieurs reprises des bidonvilles édifiés en dehors des limites constructibles d'autre part, elle autorisait des opérations dérogatoires dans le centre ou le nord de la ville (construction de tours et grands immeubles à Shémiran).

Le PPDT n'a donc pas été vraiment mis en œuvre car le gouvernement n'a jamais pris les mesures coercitives ou d'incitation adaptées, et surtout que la spéculation immobilière imposait ses lois à Téhéran où se multipliaient les « *agences* » qui faisaient des profits considérables achetant, puis revendant rapidement (*besâz beforushi*) terrains et immeubles dont le prix augmentaient à un rythme bien supérieur à l'inflation (ibid. p: 212). Cette situation confuse est devenue totalement incontrôlée quand la hausse des prix pétroliers a complètement bouleversé les projets urbains. Dans ce contexte-là, l'objectif de rénovation des

tissus urbains insalubres avec leurs habitants a été oublié plus que jamais par les acteurs des politiques publiques.

Un des plus grands objectifs du plan d'aménagement de 1969 était de faire une capitale adaptée à la circulation automobile et de taille limitée à 5 millions d'habitants au terme des 25 ans. Ce chiffre de la population, irréaliste, imposé par Mohammad Réza Pahlavi, ne prenait pas en compte les villes ni les espaces ruraux entourant la capitale qui apparaissait donc comme isolée de son environnement. Le développement de la ville était initialement prévu pour une durée de 5 ans (230km²), les étapes ultérieures étant évaluées tous les cinq ans jusqu'au terme des 25 années du plan (630km²). Mais il n'y eut jamais de mise à jour, et la limite légale de Téhéran resta, bloquée sur la «Limite des cinq ans» jusqu'en 1991. Cette situation provoqua un renchérissement du prix des terrains et la multiplication des infractions et des constructions illégales au-delà des limites légales de la ville, avec les problèmes sociaux et politiques à tel point que dès l'été 1977 le gouvernement fut contraint d'abandonner les limites prévues dans le plan de 25 ans.

L'état n'a pas respecté ce plan. En outre il n'a pas évalué et révisé effectivement pour modifier les inconvénients de ce plan. Cependant l'état a voulu soulever un autre plan gigantesque pour réaliser un nouveau centre urbain international prestigieux à Téhéran, alors qu'il n'y avait pas de stratégies ni de politiques urbaines précises que ce soit pour les zones centrales en dégradation ou pour les banlieues en crise.

« Or, l'Etat pensait à donner un centre international prestigieux à cette capitale au passé médiocre mais aux ambitions légitimes. Un projet gigantesque fut présenté après que l'Iran eut bénéficié de l'augmentation des prix du pétrole en 1974. Le projet de Shahestân Pahlavi, prévu sur les 554 ha de terrains vacants situés à Abbâs-Abâd, au centre-nord de la ville, devait donner à Téhéran un Central Business District de niveau international, en réunissant Ministères, ambassades, salles de spectacles, musées, sièges sociaux d'entreprises internationales, grands hôtels. Ce projet grandiose, mais irréaliste, fut abandonné aussi avant même d'avoir commencé. Il symbolise une politique urbaine de prestige, mais opposée aux attentes et besoins de la population » (ATM, p. F3, voir Chapitre 5).

Dans les années 1970, le plan d'aménagement n'était ni vraiment mis en œuvre ni mis à jour et Téhéran était devenu une ville au développement irrégulier qui engendrait des oppositions socio spatiales dans diverses zones urbaines, sans cesse accrues avec ses diverses couches sociales. Téhéran était devenu une métropole complexe et inachevée sans politique urbaine intégrée ni plan respecté avant la révolution islamique.

2. De la ville révolutionnaire à la ville en réforme (1979-2009)

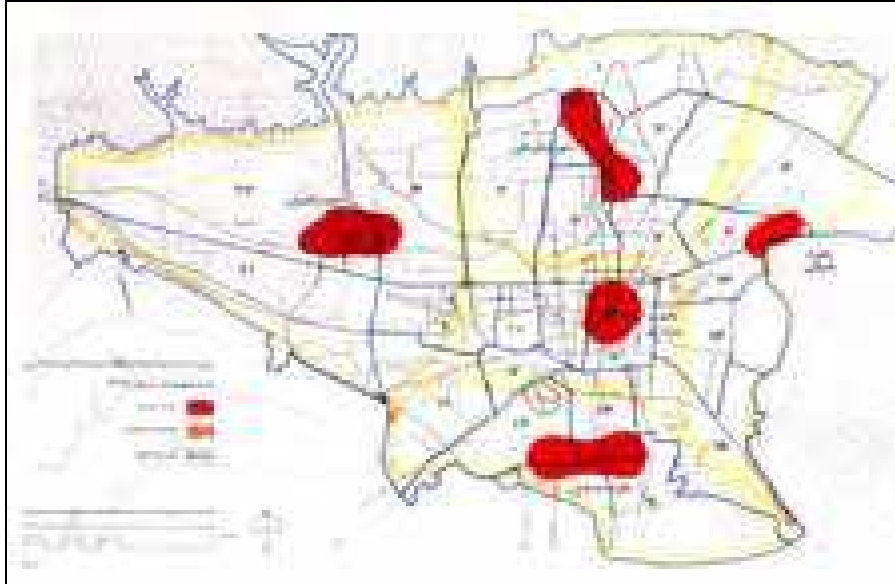
A la suite de la Révolution islamique de 1979, l'opinion était plutôt négative pour l'investissement à Téhéran qui avait, selon une opinion répandue, bénéficié injustement et abusivement de ressources et de capitaux nationaux. La détérioration et l'abandon des petites villes et des villages étaient semblait en effet la conséquence de la grande concentration des capitaux nationaux à Téhéran. Le gouvernement révolutionnaire ne voulait donc pas continuer de dépenser la majorité des investissements nationaux à Téhéran. Le nouvel état voulait favoriser les régions les plus désavantagées et les plus démunies. La situation était assez difficile pour la capitale car d'une part, à la période de discrimination délibérée contre Téhéran. S'ajouta à partir de 1980, la guerre imposée par l'Iraq contre l'Iran. Cette longue guerre intensifia le processus de la discrimination négative contre Téhéran et freina l'aménagement de la ville.

Pendant une dizaine d'année la capitale de l'Iran souffrit du manque d'investissements et notamment de rénovation urbaine. Le problème était en outre paradoxal sur le plan politique car la population de Téhéran -surtout les classes moyennes du centre et du sud de la ville- avait joué un très grand rôle dans la victoire de la révolution et même dans la guerre. Donc, après la guerre, la pression sociale et politique fut forte pour exiger un changement considérable et positif dans la ville de Téhéran qui devait en outre jouir d'une situation favorable comme capitale d'un nouvel État révolutionnaire. C'est dans ce contexte que, certains justifient les opérations urbaines du nouveau maire de Téhéran Gholam Hossein Karbaschi nommé en 1990 (Madanipour, A. 1998).

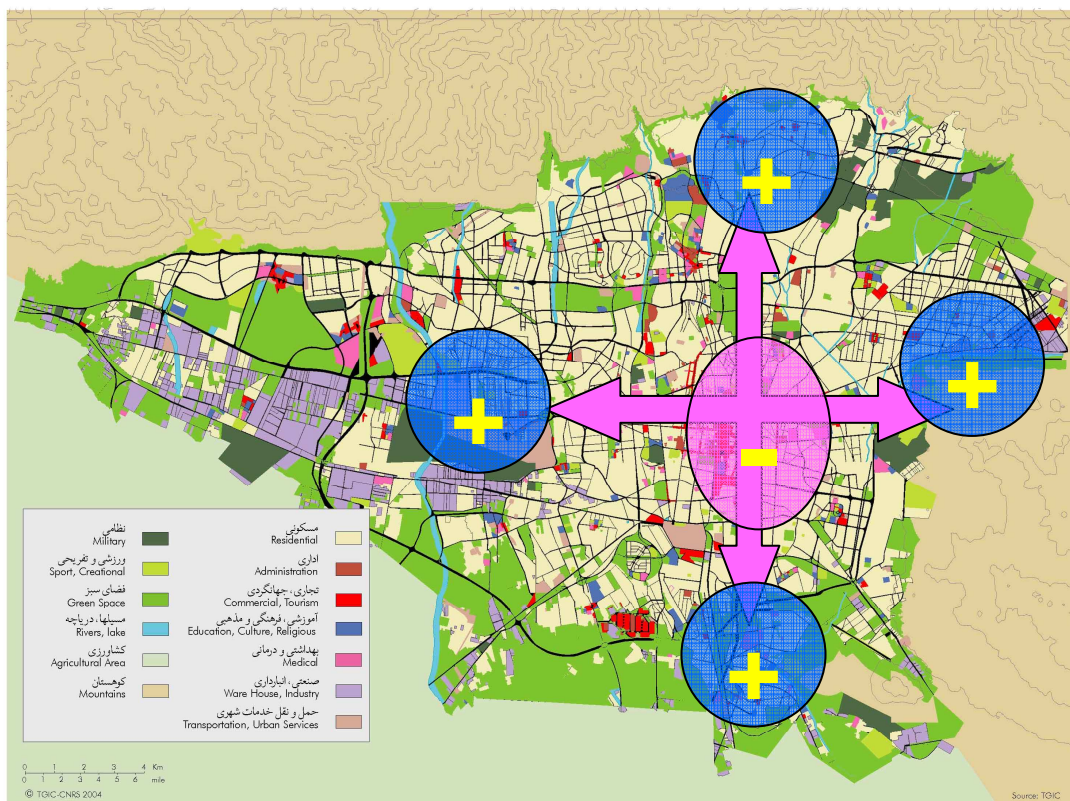
A. Décentralisation et projet d'équilibrage spatial par le PDMT (Plan Directeur Modifié de Téhéran en 1992)

Le PPDT arrivait à son terme en 1993. Deux ans auparavant, le Ministère du Logement et de l'Urbanisme, confia à la société iranienne ATEC pour faire une mise à jour le plan d'aménagement et réaliser un Schéma Directeur de Téhéran. Ce PDMT qui fut approuvé par le CSUAI (Conseil Supérieur de l'Urbanisme et de l'Architecture d'Iran) en 1992. Le PDMT, en 1992, a pris en compte le développement urbain dans la périphérie du sud. Le concept de ce plan avait essayé d'améliorer la ville en prévoyant le quatre centres urbains majeurs localisés dans les quatre orientations géographiques de la ville (Carte 11, Carte 12). Ce plan aurait équilibré la polarisation Nord-Sud et intégré l'étalement périphérique par ses quatre centres urbains majeurs dans les 4 axes conformes aux étalements urbains effectués s'il avait

été accepté par la mairie de Téhéran. En revanche, cette idée de décentralisation affaiblissait le rôle du centre principal de Téhéran et affirmait implicitement l'abandon des zones centrales car il n'a pas fait des propositions efficaces pour résoudre les problèmes du centre de la ville, comme on le verra plus en détail au 5^{ème} chapitre.



Carte 11 : Le concept principal du PDM en 1992 (Source: Rapport récapitulatif des études de Plan directeur de Téhéran en 2006, p. 8)



Le plan directeur modifié de Téhéran - 1992
The revised Master Plan of Tehran - 1992
طرح حفظ و ساماندهی تهران - ۱۳۷۱

Carte 12 : L'idée décentraliste du PDM pour équilibrer la ville éclatée (Source : ATM, 2005, p. 75 et l'Analyse graphique de l'auteur)

3. Politiques urbaines spéculatrices de la municipalité pendant les années 1990

En rejetant ce Plan, la mairie de Téhéran a mis en ordre « la rénovation urbaine rapide de Téhéran » sans cadre politique patent, en ayant pour objectif l'autonomie financière de l'état. Afin d'avoir les moyens financiers nécessaires pour « le programme de rénovation rapide », la municipalité autorisa la vente de dérogations sur la densité des nouvelles constructions (*Tarâkom-Forooshi*).

La priorité de l'indépendance budgétaire était justifiée par les objectifs de rénovation urbaine très sophistiqués, notamment des quartiers sud de la ville, et de grands travaux, mais les mesures radicales qui ont été très contestées mais ont marqué la capitale iranienne :

- a. « Privatisation de certains services urbains, création du poste d'adjoint social pour plus d'engagement de la mairie dans les affaires sociales des citoyens.
- b. Réalisation de divers projets d'aménagements urbains tels que des espaces verts, construction des autoroutes.
- c. Assainissement des voiries, embellissement des façades des espaces bâtis, création de centres culturels et de loisirs, de centres commerces comme Refah et Tar-e bâr.
- d. Parvenir à l'indépendance budgétaire en un temps relativement court, présence sur les scènes politiques, comme l'observateur au Conseil des Ministres. » (Hamshari, le 25 Janvier, 1996).

Mais ce type de gestion urbaine, dérogeant les règlements afin de financer la municipalité, fut critiqué par plusieurs spécialistes d'urbanisme et des chercheurs³. A partir des années 90, la vente de densité (*Tarâkom forushi*) par la mairie de Téhéran, permettait de construire illégalement au mépris de toutes les règles et sans respect des prescriptions d'aménagement urbain local afin de fournir les ressources financières à la mairie, qui avait ainsi des ressources étant ainsi indépendantes du budget de l'Etat. En vendant des dérogations aux coefficients d'occupation du sol, il était désormais possible de construire quasiment n'importe où dans Téhéran des immeuble a étage et même des tours dans des quartiers de villa ou de jardins. Ainsi la mairie parvint à l'indépendance budgétaire de l'Etat.

³. Voir à ce propos :

KASHANI, Mahmood. "Forooshe Gheire Ghanoonie Tarakom dar barabare Gereftane Voojoohe Ghanoon »i (Le vente inégale du permis de construire plus dense en échange de la receipt d'argent)", *Mahnameye Sobh*, 1377 (1998), N°: 84.

RAFIEI, Minou. TOFIGH, Firouz. *Discussion Panel of Towers construction and Housing policies*, The 3rd conference of housing development policies. Ministry of housing and urban development, University of Tehran, Tehran, 1996.

Téhéran fut rapidement transformé et rénové par ces mesures libérales : le Nord a continué de se structurer comme une ville, avec des activités diversifiées et non plus seulement résidentielles tandis que certaines zones du Sud, ont été rénovées, entretenues et dotées de services et d'équipements parfois de même niveau que le centre et le nord de la capitale. Cependant toutes ces opérations n'étaient pas réalisées dans un contexte cohérent de politiques d'aménagement urbain. Par ailleurs, les banlieues se sont développées sur le plan démographique, mais beaucoup moins en terme d'équipements et de services. Les opérations urbaines de cette époque ont ainsi généré de très vastes conséquences au nord comme au sud de Téhéran. Comme il n'y avait pas de plan directeur, respecté par la mairie de Téhéran, les vastes opérations urbaines sans un cadre pertinent ont été faites, au début des années 1990. La vente de la densité provoqua une profonde transformation en imposant les nouveaux problèmes spatiaux sur la ville due à la construction de tours, comme on le verra plus loin.

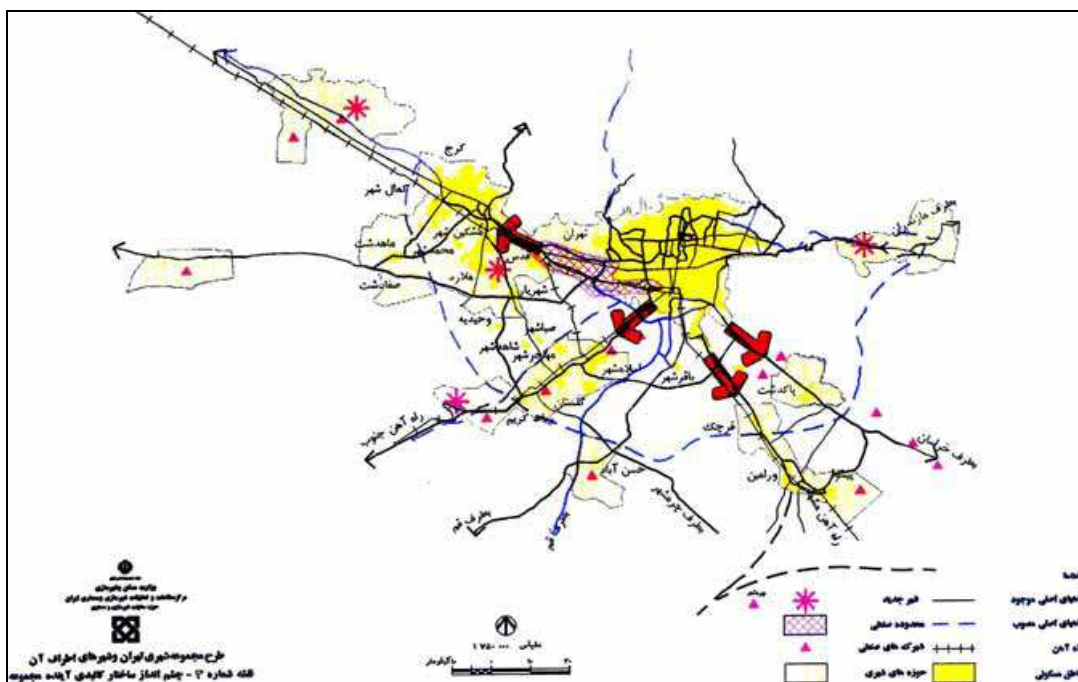
A. Plan « Tehran 1380 » : Plan de la municipalité de Téhéran

Cette situation anarchique a continué jusqu'à 1996, quand la mairie commença à retenir certains critères et adopta quelques propositions de divers acteurs urbains à Téhéran afin de préparer un plan stratégique de Téhéran dont la mairie serait responsable de la réalisation et de la mise en œuvre à la fois. Un des paradoxes dans cette action urbaine était l'intégration l'acteur réalisateur (responsable également) du plan et l'acteur exécuteur de ce plan dans un seul institution comme la municipalité. Puisque l'évaluation et l'observation des respects aux règlements de ce plan n'étaient pas effectivement possibles par le même acteur. Mais en remplacement du Plan proposé par ATEC, une politique urbaine était ainsi définie, pour aboutir au «Premier Plan de la Mairie de Téhéran », surnommé «Tehran 1380», pour la période 1996–2001. Ce plan n'a jamais mis en cause les zones dégradées, ni la ségrégation spatiale, ni d'une ville juste et démocratique et n'a même pas présenté les solutions efficaces au problème du centre-périphérie de Téhéran. Après destitution de Karbâschi comme maire de Téhéran en 1998, ces opérations déclinèrent considérablement pour une courte durée mais la politique de vente de densité a continué. Nous reviendrons sur le bilan des effets de cette politique sur la rénovation de Téhéran dans la deuxième partie.

B. PRMT (Plan de la Région Métropolitaine de Téhéran, en 2001): un plan à la région métropolitaine

Le PRMT (Plan de la Région Métropolitaine de Téhéran / *Tarh-e Majmoue-ye Shahri-ye Tehran*, en 2001), concernant la ville mais aussi, pour la première fois, les territoires urbains

limitrophes, fut établi et approuvé en 2001. Ce projet prévoyait la réalisation des très grandes infrastructures financées par l'État (Province de Téhéran), mais il n'existe pas d'autorité administrative régionale pour gérer ce type de projet (Ghammâmi, 2002), à l'échelle du Grand Téhéran. Ce plan a lui aussi été mis en partie abandonnée bien qu'il ait été réalisé après une étude très poussée de l'aménagement de la région de Téhéran. C'était un plan stratégique à l'échelle de la province de Téhéran pour gérer et équilibrer les territoires urbains (Carte 13). A une telle échelle, ce plan ne correspond pas à la question de la rénovation des zones urbaines dégradées et précaires dans la ville de Téhéran, mais il a été considéré comme le cadre stratégique pour le nouveau plan directeur de Téhéran en 2006 (*Tarh-Jame-1385*).



Carte 13 : PRMT (Plan de la Région Métropolitaine de Téhéran / *Tarhe Majmoueye Shahri-ye Tehran*, en 2001)
 Source: Résumé d'études spatiales du PRMT / *Gozideh Motaleat Tarhe Toseye Kalbodi Majmooye Shahriye* Tehran, 2004.

C. Nouveau Plan Directeur de Téhéran en 2006

Depuis 1999, la gestion des villes s'inscrit dans un cadre nouveau, puisque les maires sont désormais choisis par un conseil municipal de onze membres élu pour quatre ans au suffrage universel. Le plan de « Téhéran 1380 » a été quasiment abandonné à la fin du premier conseil municipal en attendant la préparation d'un nouveau plan directeur de Téhéran. Le nouveau PDT commença à se préparer sous le titre de « *Tarh-Jame-1385* » (Schéma Directeur 2006) à partir de 2002. Pour la première fois les municipalités de tous les arrondissements de Téhéran ont participé dans le processus de l'élaboration ce plan mais il n'est pas encore approuvé concrètement ni promulgué. Comme le nouvel PDT n'a pas encore mis en place, nous ne

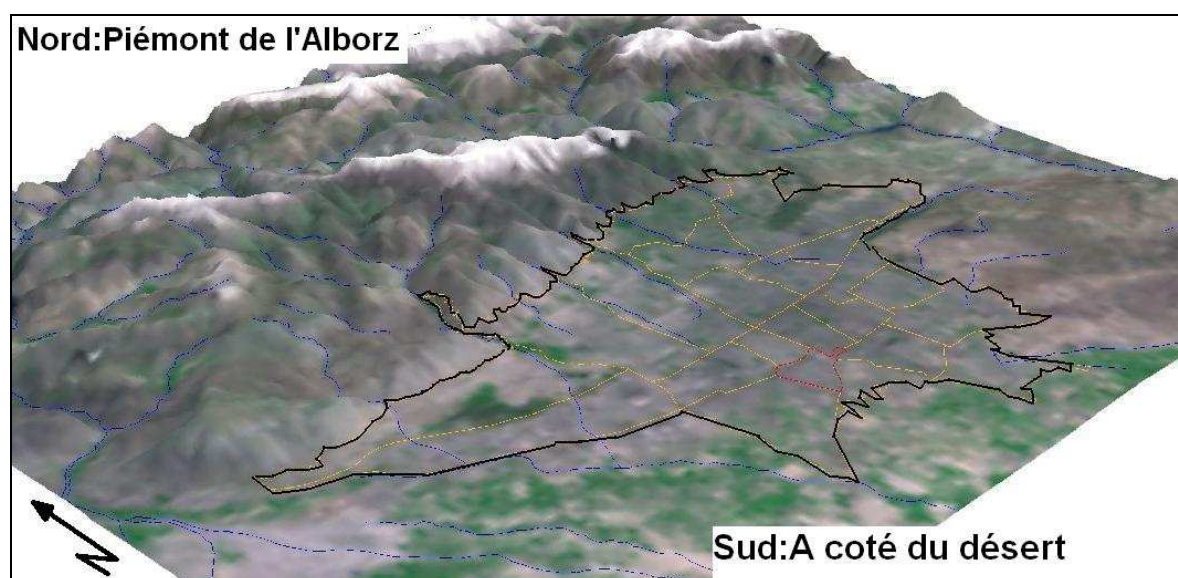
pouvons parler de ses effets, par contre il a pris en compte la question des tissus vétustes et vulnérables. Nous allons analyser les contenus et les méthodes utilisées dans les études de ce plan dans le bilan des politiques urbaines en mesures du renouvellement urbain dans le chapitre 5.

Conclusion

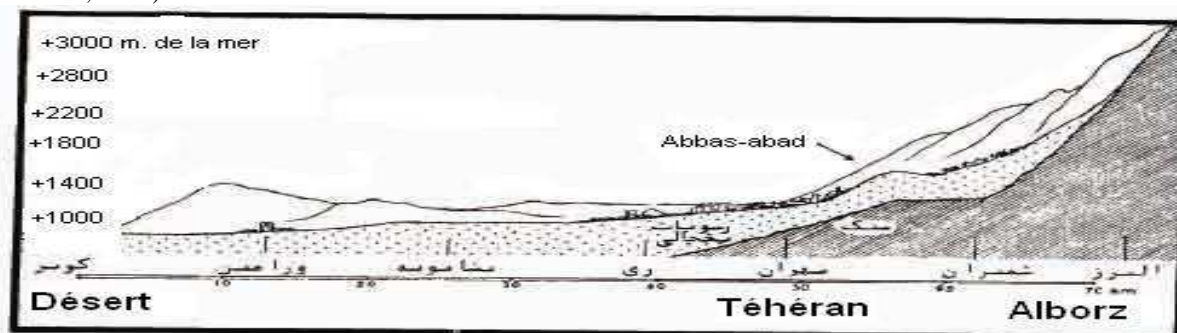
La ville a connu diverses politiques urbaines, plutôt étatiques, depuis sa création. Chaque Etat a suivi ses actions, selon différents objectifs, pour rénover la ville en fonction de ses propres ambitions, mais sans rapport avec les citoyens et leurs besoins, leurs capacités et leurs désirs. Malgré les diverses politiques, Téhéran n'a jamais connu de politiques urbaines stratégiques ni pertinentes comprenant une rénovation systémique pour ses diverses zones, soit dans les zones centrales, soit dans les quartiers périphériques. L'abandon des zones centrales et sud au profit des zones nord du fait d'avantage climatique, a été accentué par les politiques urbaines qui ont ainsi aggravé la rupture socio-spatiale du Nord-Sud. Cette situation implique de mettre en place des politiques urbaines stratégiques pour renouveler la capitale dans sa globalité. Aujourd'hui, Téhéran est une métropole par sa taille, par ses fonctions centralisatrices de capitale politique et économique, n'est pas une ville internationale dotée d'un centre politique, culturel et des affaires à l'échelle d'un pays comme l'Iran. Elle reste encore inachevée et, justement à rénover.

Chapitre 2 : Une ville abandonnée

La géographie naturelle et la variation climatique du nord au sud étaient auparavant un indicateur de la stratification socio- spatiale entre les riches, logés au nord au pied de l'Alborz, et les pauvres au sud en bordure du désert. La rupture nord-sud s'est transformée et est devenu plus complexe aujourd'hui, du fait de d'étalement périphérique et parfois anarchique même dans le nord, et de l'apparition de quartiers difficiles au coté des quartiers riches et de dévalorisation des zones centrales. Ces nouvelles circonstances mettent en cause les politiques urbaines actuelles. La dévalorisation des zones centrales et l'expansion irrégulière des zones périphériques sont des enjeux qui compliquent le renouvellement urbain à Téhéran actuel.



Carte 14 : Téhéran sur la pente du Nord-Sud du piémont de l'Alborz Source : Rapport du Plan directeur de Téhéran, 2006).



Carte 15 : Profil topographique Nord-Sud de Téhéran (Source : A. Saïdnia, 1990)

A. Evolution du centre et des périphéries

Le processus de la suburbanisation s'intensifia à partir de la deuxième guerre mondiale par les familles aristocrates et les bourgeoises qui avaient construit des villas au centre de leurs grands jardins dans les banlieues de la ville. Les commerçants du Bazar ont déménagé vers les zones périphériques à l'ouest et au nord où le climat était plus agréable. Ce processus mena à la dévalorisation et la détérioration du centre ancien de Téhéran (Motamani, M. 1964). L'objectif de la démolition des anciennes murailles en 1930 permit enlever les barrières physiques et intensifier le développement urbain vers les zones extérieures grâce aux nouveaux moyens de transport.

Après la deuxième guerre mondiale, la plupart du développement spatial de secteur privé et à visée spéculatrice se concentrait sur la construction de logement dans les zones périphériques. L'étalement urbain était si rapide que la mise à disposition des infrastructures et des services publics urbains n'a pas pu répondre aux nécessités des nouvelles espaces bâtis. Autrement dit, les services et les équipements urbains n'étaient jamais suffisants dans les dortoirs des banlieues. L'ancienne ville, avec ses installations aux infrastructures insuffisantes, était obligée de répondre aux besoins d'une population, sans cesse accrue.

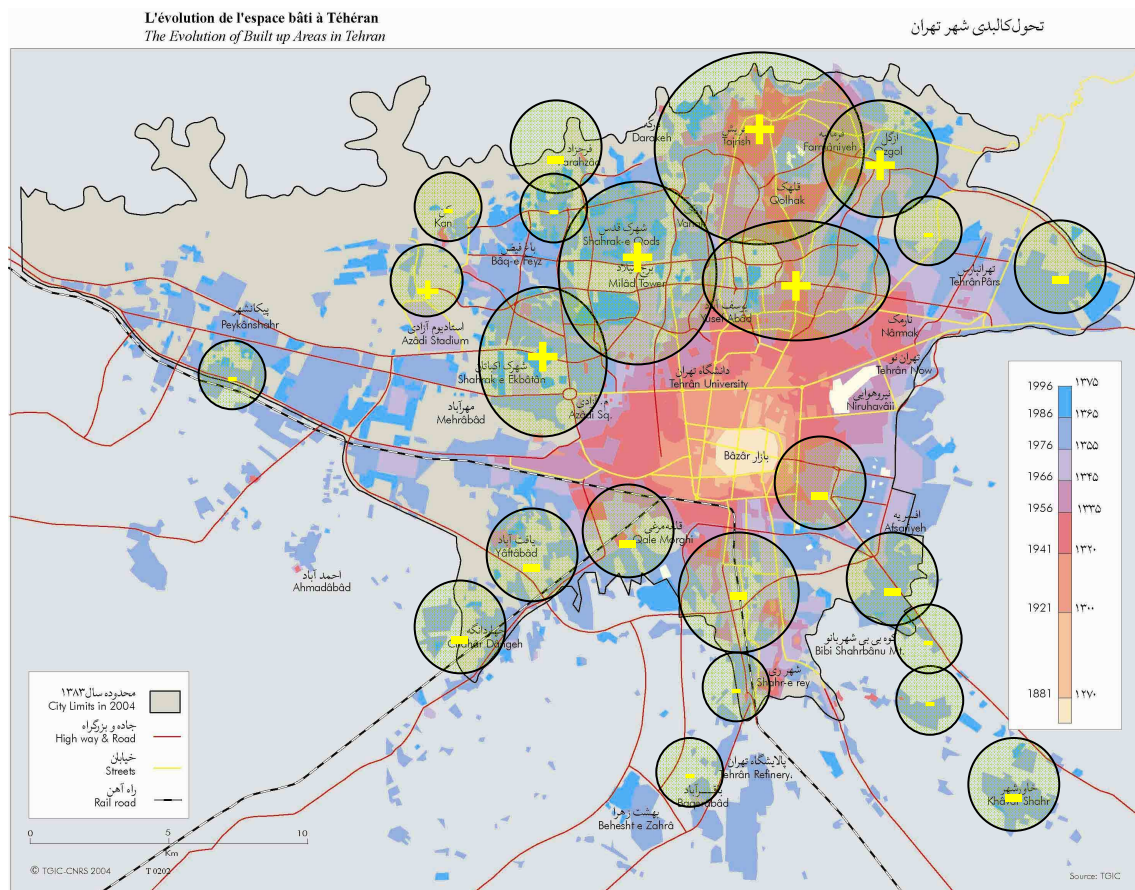
Pendant les années 50 et 60, la plupart des agences immobilières et des entreprises du bâtiment se faisaient concurrence pour acheter les meilleurs terrains et les revendre en spéculant. Cette compétition s'est reflétée dans le mécanisme du prix du terrain. Mais cette lutte pour les terrains bénéficiait de certaines opérations urbaines grâce à des acteurs de politique publique. Ce type de concurrence dans les zones périphériques a abouti à l'extension urbaine sans politique ni équipement nécessaire. En revanche, les zones centrales se sont mises en valeur, dans la concurrence des agences, grâce aux équipements relativement modernes par rapport aux périphéries étalées. L'occupation de sol et des espaces des zones centrales s'est donc transformée de plus en plus en activités commerciales et bureaux, tout en composant avec le modèle historique du Bazar central. Cette situation explique la logique de l'occupation du sol, dans les quartiers centraux où les espaces commerciaux et les activités économiques ont rapidement augmenté. Ces types d'espaces et d'activités ont gagné du terrain sur les aires résidentielles. Ce processus s'est développé et a repoussé les habitants vers les périphéries ou bien les a contenus dans le cœur des blocs urbains.

Après l'étape initiale de cette concentration dans les zones centrales, un autre processus, celui de la décentralisation a émergé « à contresens ». Dans le processus de l'augmentation de la

densité des activités non résidentielles, les zones centrales ont eu l'air très occupé avec les espaces commerciaux et les rues très fréquentées. Le centre ville est de plus en plus asphyxié par les transports et l'air est donc de plus en plus pollué. Alors les tissus urbains centraux commencèrent à se dévaloriser et à perdre graduellement leurs habitants. L'abandon du palais de Marbre, au centre ville, par le Châh pour le palais de Niavarân au nord de la ville en 1965 confirma décidément la dévalorisation des zones centrales. Certains bâtiments ministériels et publics se sont déplacés du centre vers la périphérie du nord, ce qui confirmaient parfaitement l'obsolescence et dégradation du centre ville. La politique décentralisation du PPDT en 1969 entraînait la suburbanisation et l'expansion des zones périphériques.

Après la révolution islamique en 1979, certaines politiques urbaines ont intensifié le processus de la dégradation des zones centrales, s'étendant aussi à la périphérie. Ce processus est dû à certaines règles comme les prescriptions du premier plan directeur de Téhéran et aussi du Programme de la Gestion du Trafic de Transport 4 dans les zones centrales, à partir des années 1980, dans l'objectif de réduire la densité et l'embouteillage des zones centrales. Dans cette zone centrale, la circulation automobile privée est interdite pendant la journée. Comme la circulation en voiture privée pendant la journée est interdite, ces zones centrales perdent au fur et à mesure ses valeurs résidentielles pour les habitants téhéranais qui essayent de déménager de ces zones centrales. Un grand centre-ville s'est imposé, regroupant les trois centres ancien, moyen et moderne, entre le Bazar et Abbâs Abâd. Le centre a peu à peu retrouvé des fonctions politiques et symboliques (Prière du Vendredi à l'Université, bureaux gouvernementaux autour du Palais de Marbre) et de nouvelles activités commerciales ou de service associés à une diminution rapide de la population résidente. Cette transformation urbaine a plus intensifié l'abandon graduel des vastes zones centrales que celui des quartiers anciens de Téhéran, qui avait commencé depuis plusieurs dizaines d'années.

⁴ . *Tarhe kontrol-e terafik tehran* (Contrôle de la circulation des véhicules privés dans le périmètre central de Téhéran) est une réglementation interdisant la circulation des véhicules privés dans la journée pour réduire les embouteillages dans certaines zones centrales de Téhéran. Nous verrons plus loin les effets de cette politique.



Carte 16 : Apparition des périphéries de l'espace bâti à Téhéran (Source : ATM, 2005, p. 60)

B. Nouvelle phase du blocage urbain : la « rénovation rapide de Téhéran » dès 1990

L'équilibre des zones urbaines nord et sud a été un des plus importants objectifs après la révolution, mais les acteurs ont oublié les priorités des actions impliquant ces objectifs à cause de la guerre imposée par l'Irak contre l'Iran. La rénovation de Téhéran commença, donc comme le symbole du développement du pays, à partir des années 90 lors de la désignation d'un nouveau maire. Gholam-Hosein Karbaschi en tant que le maire de Téhéran accélère le processus de rénovation urbaine. La mairie commence à aménager la ville en refusant le Plan Directeur Modifié de Téhéran d'après ATEC (approuvé par le Conseil Supérieur de l'Urbanisme et de l'Architecture d'Iran en 1992). Alors l'idée d'une « rénovation rapide de Téhéran » est mise à l'ordre du jour.

Dans le cadre de la nouvelle politique du gouvernement pour privatiser l'économie et donner une plus grande autonomie des institutions locales, la mairie met en oeuvre une politique d'indépendance financière dans le but de supprimer la subvention étatique de ses ressources financières. Pour obtenir des moyens financiers nécessaires à la nouvelle idée de « rénovation

rapide de Téhéran », la municipalité autorise la vente de dérogations sur la densité des nouvelles constructions. Cette pratique de vente de densité (*Tarakom-Forushi*), se réalise dans le cadre de concession de permis de construire plus dense, pour les demandeurs des nouvelles constructions. Comme la durée du 1er PDT finissait en 1992, et que la mairie avait refusé illégalement le nouveau PDMT en 1992, « la mairie décide illégalement de l'augmentation de la densité des nouvelles constructions sans aucun cadre politique urbaine (Kashani, M. 1997). »⁵ La mairie conduisit des actions vastes qui provoquèrent beaucoup de critiques sur la politique de la vente de dérogations sur la densité des nouvelles constructions. Du fait de cette vente, la mairie a pris l'indépendance financière. Cette politique innovatrice a imposé de nouveaux blocages urbains plus compliqués qu'avant, dans le centre, et surtout dans les périphéries nord de Téhéran.

⁵ . Nous analyserons le cadre juridique de cette action conséquente dans le 6^{ème} chapitre.

I. Le centre et le sud vétuste et dégradé

Une comparaison des normes de l'occupation du sol entre les zones dégradées (*Baft-e farsudeh*) et l'ensemble de Téhéran montre une grande différence et les déficits des zones vétustes ainsi que les enjeux du renouvellement des zones difficiles du centre et du sud. Les anciennes zones centrales sont caractérisées par des tissus urbains très étroits, des bâtiments peu résistants ou semi résistants, des lotissements de petites parcelles, des infrastructures vétustes et des services urbains déficitaires pour les habitants. Faute de renouvellement urbain, ces zones n'ont pas disposé d'infrastructures urbaines ni de normes suffisantes adaptées aux besoins actuels des populations.

Occupation du sol par espaces urbains	Zones vétustes et dégradées		Ensemble de Téhéran		Proposition d'ATEC (M ² /Habitant)
	M ² / H	%	M ² / H	%	
Résidentiel	18.76	49.04	22.77	23.54	20.93
Espace vert	1.39	3.63	8.18	8.46	9.12
Services urbains	2.05	5.35	5.84	6.03	10.90
Industriel	0.82	2.14	5.15	5.32	4.84
Bureau et commerce	2.03	5.30	3.36	3.47	1.94
Transport et dépôt	0.69	1.79	4.34	4.49	5.19
Militaire	0.09	0.24	7.59	7.85	1.46
Champ	0.62	1.62	2.74	2.83	0
Friche	1.11	2.91	7.55	7.80	0
Autre	0.22	0.57	11.10	11.48	0.94
Voierie	10.45	27.32	18.11	18.73	24.81

Tableau 1 : Normes d'occupation du sol à Téhéran (M²/Habitant, ensemble ville, zones dégradées et proposition d'ATEC, Source : Andalib, A-R. 2007).

Les zones vétustes se montrent beaucoup plus déficitaires par rapport aux normes de l'occupation du sol. Dans ces zones, la disposition de l'espace vert est 6 fois faible, des services urbains sont 3 fois faibles et de la voirie est 2 fois faible. La disposition des services urbains par habitant dans les zones dégradés est de 2,05m² alors que celle-ci est de 5,84m² pour l'ensemble du Téhéran.⁶ « Plus de 70% des bâtiments dans les 10^{ème}, 11^{ème} et 12^{ème} arrondissements sont peu résistants (Khatam, A. 2003). » Dans ce type de bâtiments la notion

⁶ . Par ailleurs, L'ensemble de la ville-même souffre déjà du problème du déficit des infrastructures urbaines car, selon les normes standard, elle aurait dû être disposé de 10,90m² par habitant.

de « logement » se transforme en « abri » où affluent les couches modestes et où ce sont les travailleurs, souvent immigrés, qui ne peuvent renouveler leurs habitats. La répartition maximale des simples travailleurs s'est concentrée dans les zones de l'ancien centre de Téhéran. La population active de niveau social élevé habite rarement dans ces zones centrales et sud en s'installant dans les zones nord comme les montre les Carte 20 et Carte 21.

Faute d'actions efficaces menées par les habitants ou par la municipalité, ces tissus se déprécient de plus en plus. La situation sociale devenant plus difficile, le prix des terrains ou les « logements » se dégradent également et n'attirent plus les investissements. Les investisseurs ne se précipitent donc pas pour rénover ces tissus urbains, ce qui accentue encore leur dégradation. Le processus de la dévalorisation des tissus urbains et la fuite des habitants sont en fait un cercle vicieux puisque les habitants de classe moyenne et ceux de classe relativement aisée cherchent à déménager alors que ceux des couches plus modestes y restent n'ayant aucun moyen pour bien rénover leur habitat. La sortie de ce cercle n'est pas facile. L'ancien quartier Udlajan, au centre sud de Téhéran, en est un exemple éloquent (Photo 1).



Tissus mal occupés et mal traités

Photo 1 : Processus de la dégradation

et l'abandon des espaces vétustes

à Udlajan (2006)



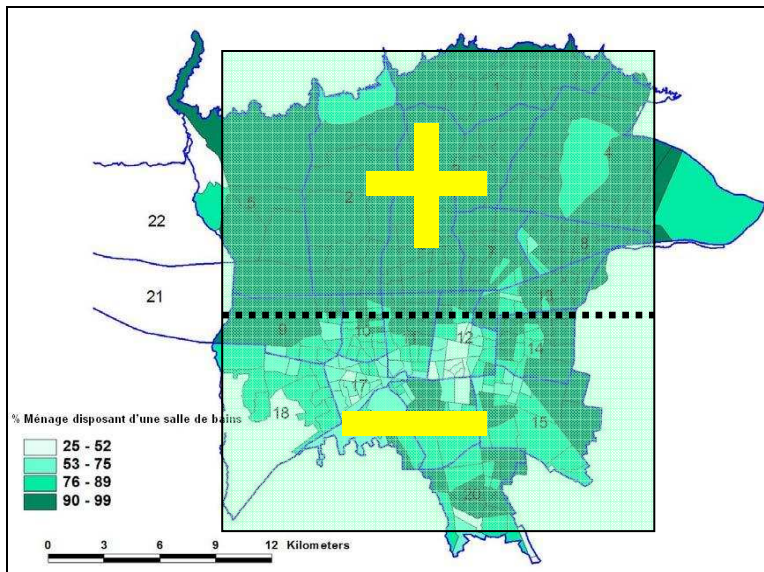
Tissus abandonnés et dégradés



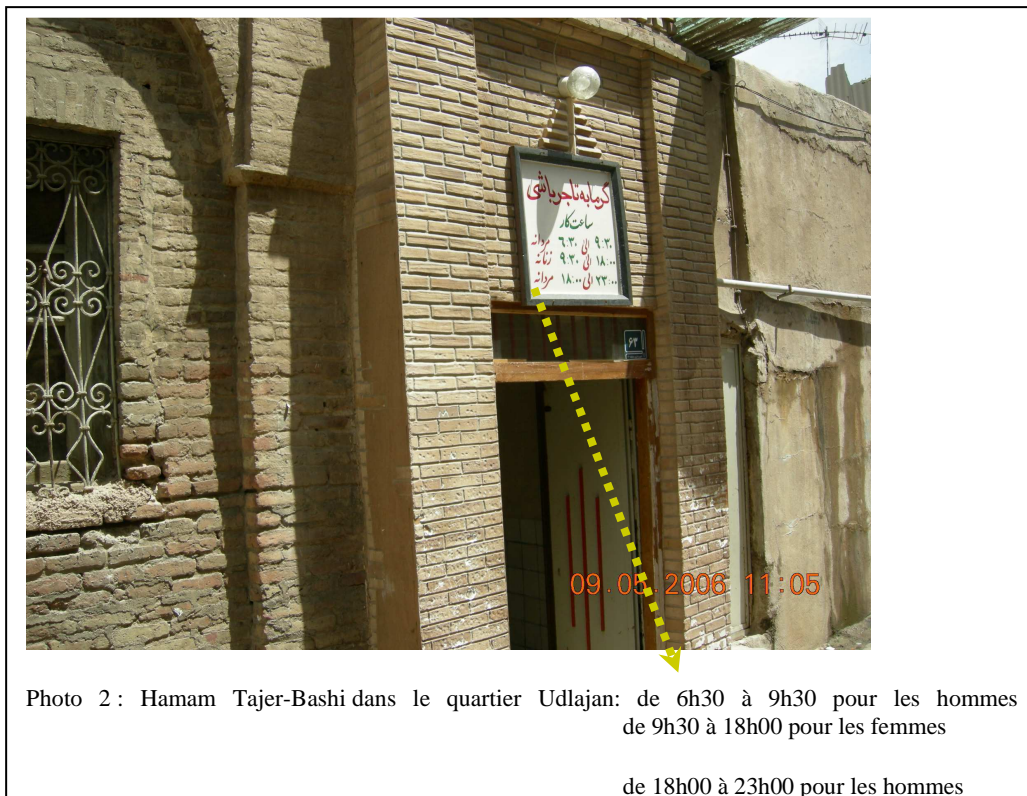
Espaces délaissés à vendre (Sur le mur : « espace commercial à Vendre »)

1. Rupture nord-sud encore visible

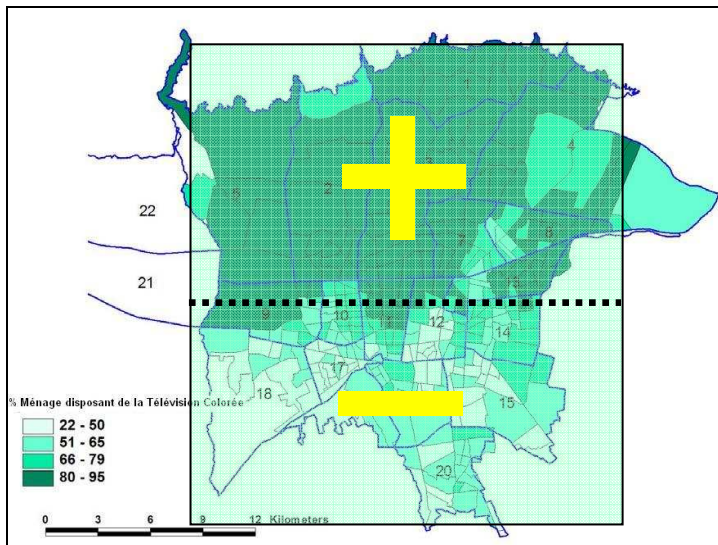
Dans les zones du centre et du sud, entre 50% et 75% des ménages ne disposent pas de salle de bains dans leur maison, comme le montre la Carte 17 concernant les logements en ayant une. Dans ce type de quartiers, au cœur de Téhéran, il existe encore des *Hamams/Garmâbeh* pour les habitants qui n'ont pas de salle de bains dans leur logement (Photo 2). Ce critère décrit la qualité du logement et celle de la vie dans ces quartiers où 3 ménages sur 4 ne disposent pas de cette facilité basique.



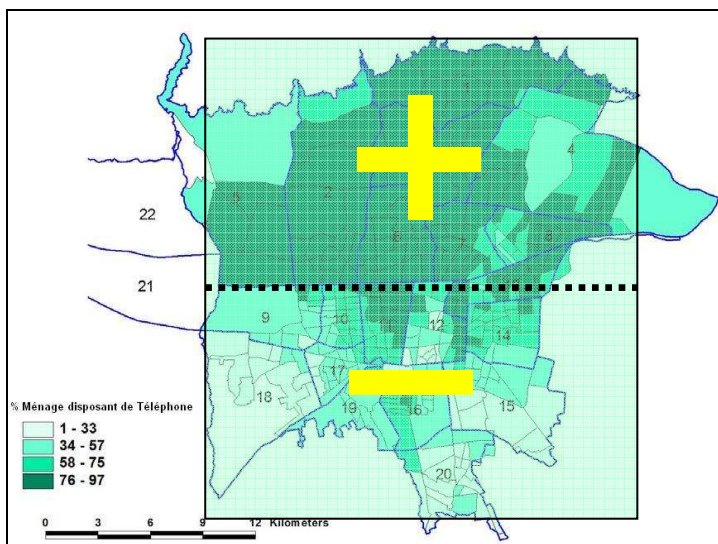
Carte 17 : % Ménages disposant d'une salle de bains dans leur logement (Khatam, A. 2003)



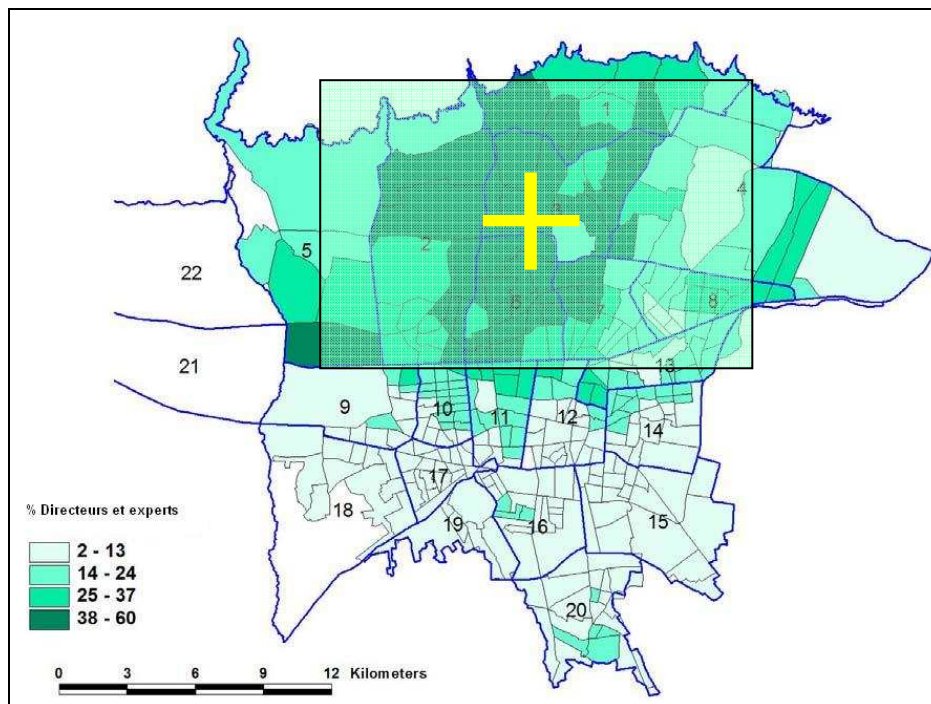
Nous pouvons difficilement connaître le revenu et le niveau économique des habitants de diverses zones à cause du manque des données. Par contre, certains critères concernant la prospérité d'habitant et la qualité d'habitat peuvent illustrer le niveau socio-économique de la population à Téhéran. La répartition des ménages disposant de la Télévision colorée et du téléphone illustre bien le niveau socio-économiques des habitants dans l'ensemble de Téhéran. Ces 2 indicateurs décrivent la rupture socio-spatiale entre le Nord et le Sud restant encore très visibles dans l'année 1996.



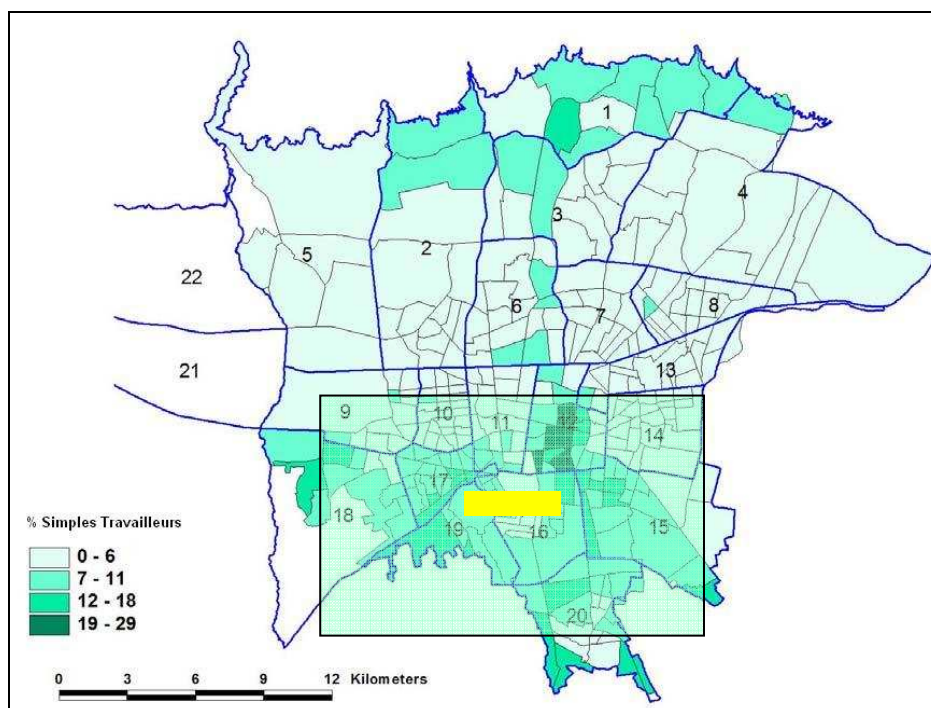
Carte 18 : Les ménages disposant la TV en 1996, (Khatam, A. 2003)



Carte 19 : Les ménages disposant le Téléphone, en 1996 (Khatam, A. 2003)



Carte 20 : Population active : experts et directeurs, (Source : Khatam, A. 2003)



Carte 21 : Population active : simples travailleurs, (Source : Khatam, A. 2003)

2. Occupation des espaces et la fuite des habitants

La fuite des habitants des zones centrales est associée à l'occupation des espaces par les activités commerciales car d'une part, l'évolution démographique entre 1986 et 1996 montre cette fuite des populations des arrondissements centraux et du sud vers les zones périphériques (Carte 22), d'autre part, la répartition des espaces commerciaux montre la grande

concentration de ces activités dans les zones centrales qui influence la perte d'habitants (Carte 23). Comme les artisans et les commerçants ne tentent pas effectivement de renouveler leurs espaces d'emplois aussi bien que leur propre maison, leurs espaces d'activités (commerce, atelier etc.) deviennent donc de plus en plus vétustes et dégradés. Ce phénomène est bien visible dans le 12^{ème} arr. avec les anciens quartiers résidentiels comme Udlajan, Khaniabad, Khorasan et Baharestan. La répartition de la densité de la population dans les districts de cet arrondissement est plus faible par rapport à celle des autres (Carte 24). Cette répartition confirme aussi l'abandon par les habitants des quartiers centraux et la transformation des quartiers résidentiels en activités commerciales.

Dans ces quartiers dégradés, les espaces résidentiels sont envahis par de petits ateliers et par des activités commerciales qui expulsent de plus en plus les habitants ce qui perpétue et aggrave la dégradation des quartiers (Photo 3).

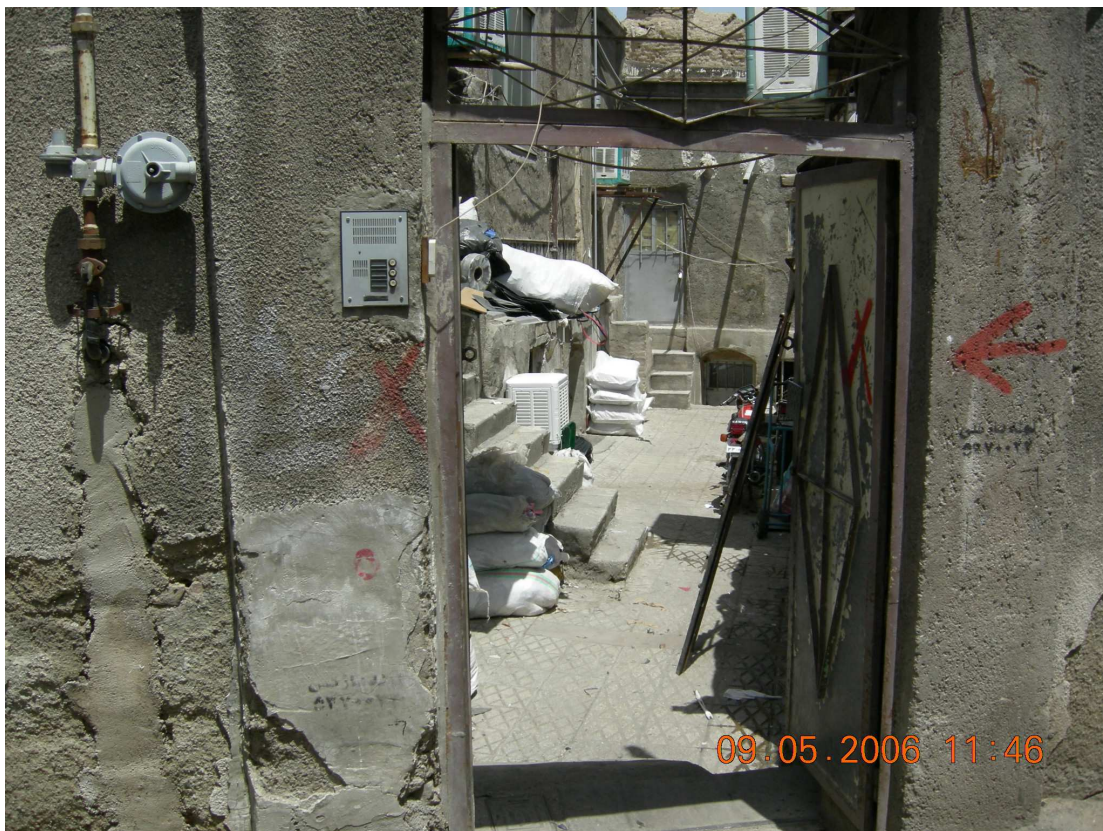
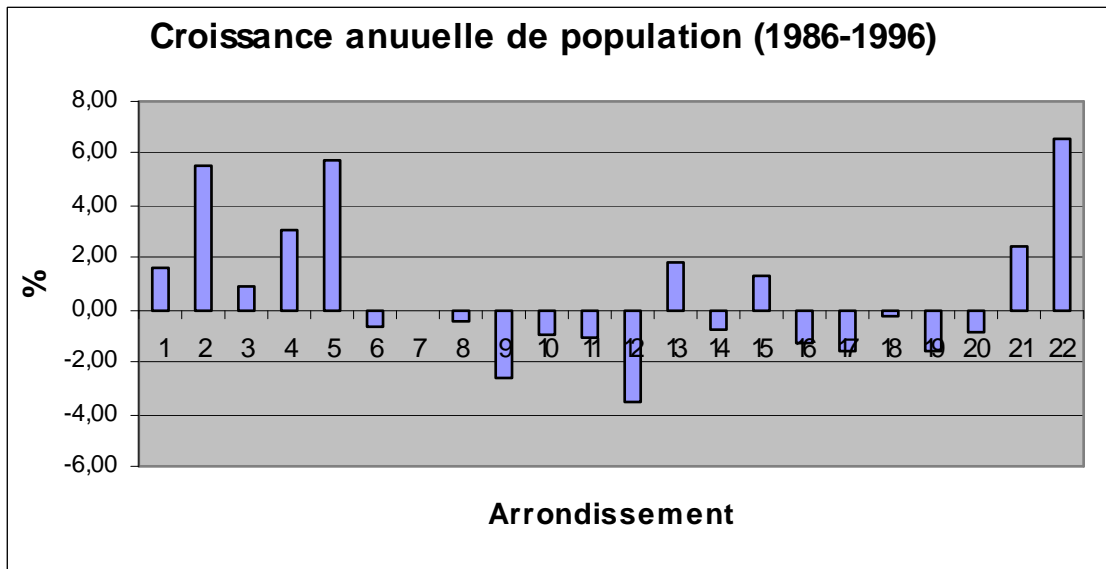
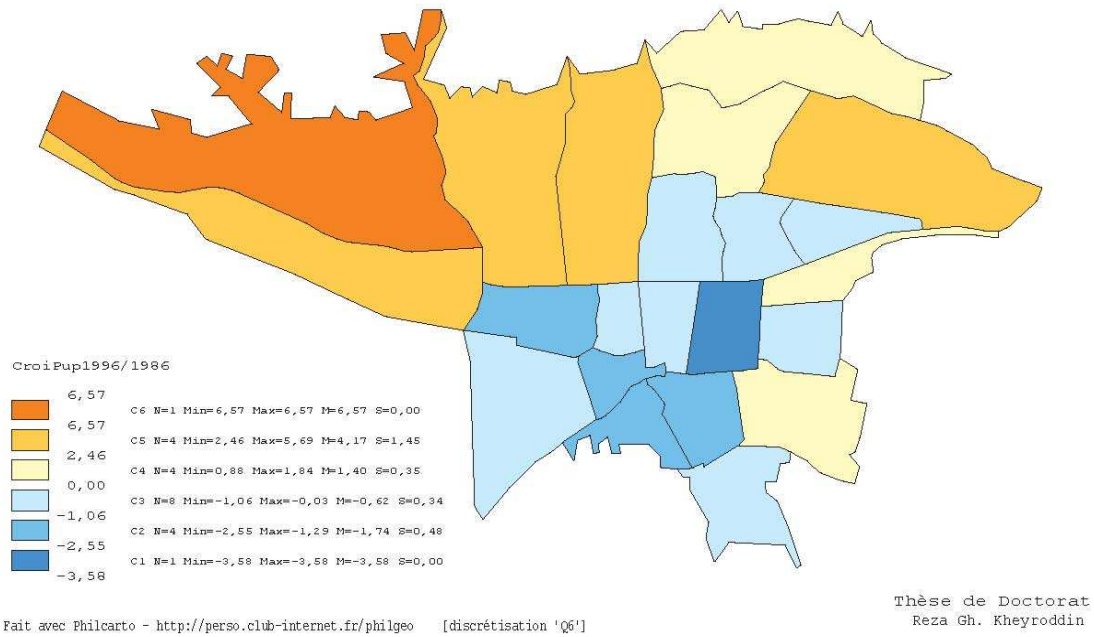


Photo 3 : Les espaces résidentiels transformés en ateliers : imprimerie (en haut à droite), fabrication de valises (en haut à gauche) et tressage (en bas), (Quartier Udlayan, 2006)

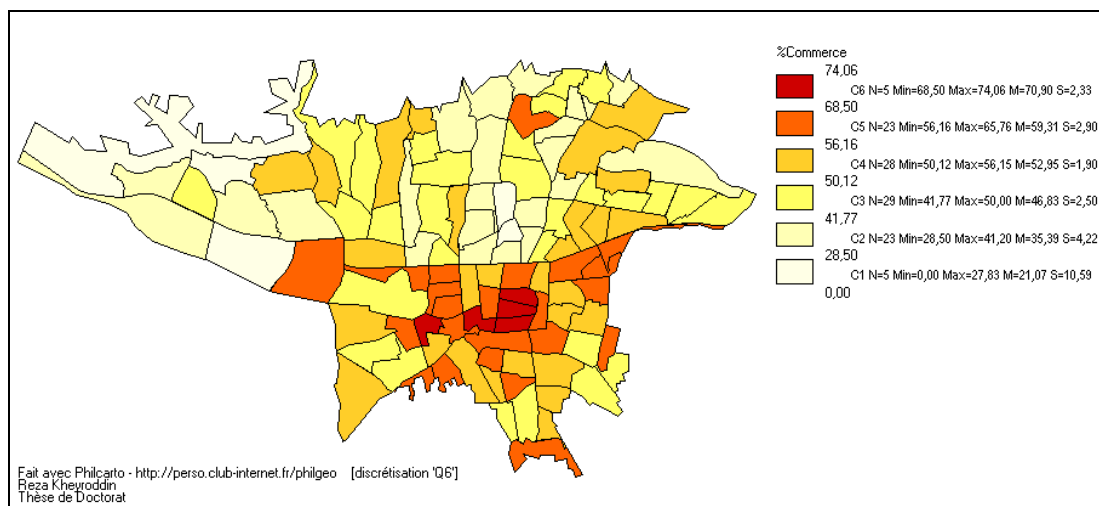


Photo 4 : Ancien bazar au centre n'est pas effectivement renouvelé, malgré toutes les valeurs architecturales, (12^{ème} arr., Udlajan , 2006)

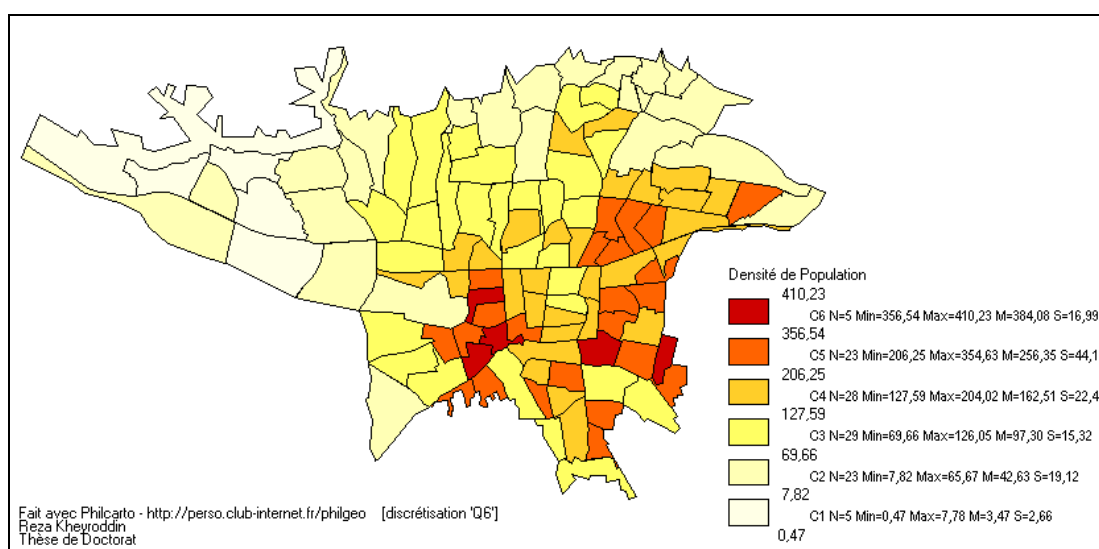
Croissance de Population 1996-1986



Carte 22 : Croissance zonale de la population (1986-96)



Carte 23 : Répartition des commerces en 1996

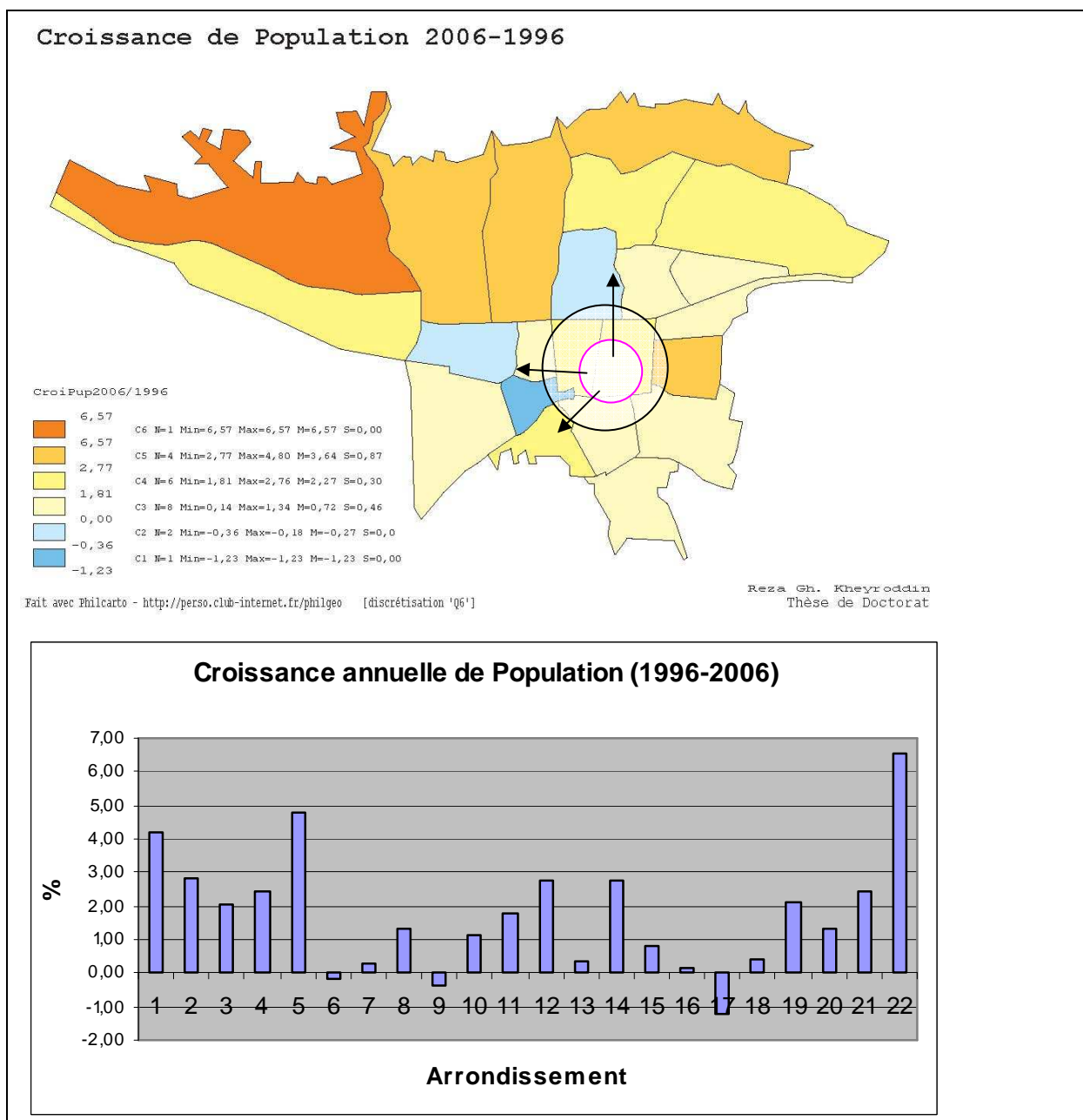


Carte 24 : Densité de la Population en 1996

Comme le Plan Directeur Modifié, en 1992, avait été refusé par la mairie de Téhéran, il n'y avait pas de politiques publiques patentes pour régénérer les tissus urbains centraux. Même dans le Plan de Mairie/ « Tehran 80 », un programme pour la période de 1996-2001, le problème du centre de la ville n'a pas été considéré comme un des problèmes majeurs de la ville (on le verra plus loin dans le 5^{ème} chapitre). Autrement dit, la nécessité de rénover le centre dégradé n'a pas été pris en considération et la fuite des habitants des zones centrales continue cette fois dans les périphéries centrales comme le confirme la croissance de la population entre 1996 et 2006.

Le processus de la fuite des habitants s'étale et contamine les nouvelles zones périphériques du centre. Le 17^{ème} arrondissement, étant l'un des arrondissements les plus denses de Téhéran, a connu une dépopulation très forte dans cette période. La dépopulation forte dans le 17^{ème} arr.

est due à la vaste transformation des espaces résidentiels en espaces commerciaux, notamment pour les ateliers de meubles du quartier de Yaft-Abad, pour le centre commercial de chaussures et valises de Amin-ol Molk, et pour les industries d'aluminium de Ghaleh Morghi. Cela est peut être aussi dû à la vaste destruction des tissus urbains pour la construction d'un très grand réseau autoroutier articulant les autoroutes du sud et celles du sud-ouest de Téhéran. Mais pour les autres arrondissements comme celui du 6^{ème}, la dépopulation s'explique plutôt à cause de la transformation des espaces résidentiels en bureaux et en activités commerciales.

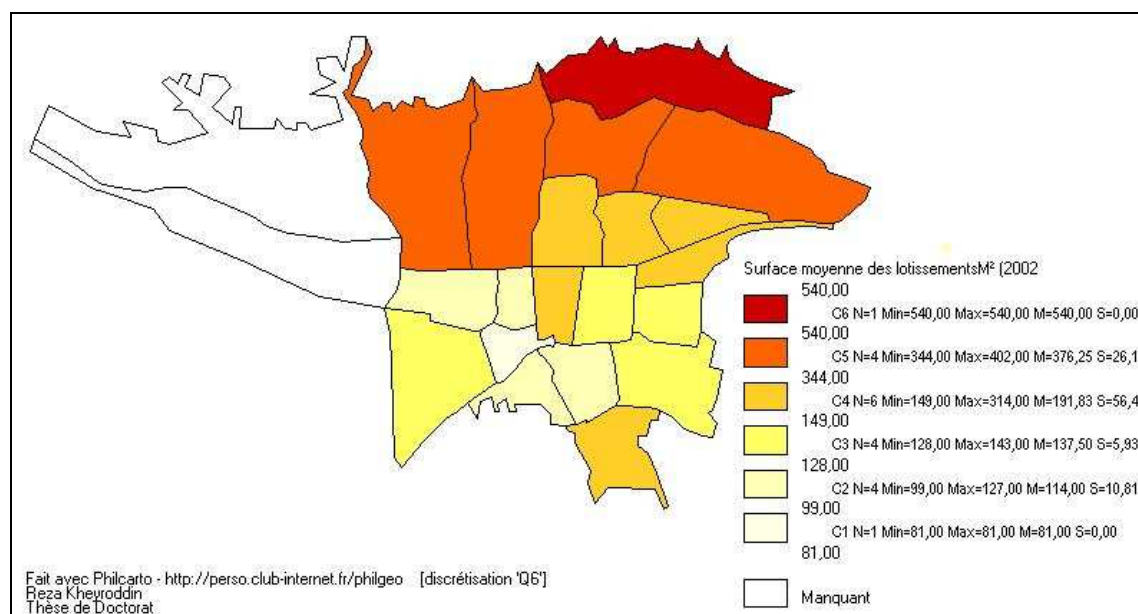


Carte 25 : Croissance de la population (1996-06) par arrondissement

3. « Démolition-Reconstruction /*Takhrīb-Nosazi*» des habitats vétustes : le nouveau blocage urbain

Malgré les inconvénients de l'abandon du centre et du sud dégradé, cette fuite des habitants aurait pu être une opportunité pour libérer les espaces et compenser le déficit des infrastructures dans ces zones par des services urbains. Mais la réalité montre un autre blocage (étant expliqué ci-dessous), imposé dans ces quartiers déficitaires.

Dans la plupart des arrondissements centraux, les parcelles sont petites. Par exemple, dans le 10^{ème} arr., la superficie moyenne de lotissements résidentiels est de 99m² et 53% de ceux-là sont inférieurs à 100m². Dans le 17^{ème} arr., la superficie moyenne des parcelles est de 81m². La petitesse des lotissements est considérée comme un frein dans la procédure du renouvellement des quartiers vétustes car les petits espaces multi-proprétaires rendent difficiles la mise en œuvre des projets du renouvellement pendant l'acquisition et l'intégration de lotissements ainsi que la mise en accord des divers intérêts des propriétaires.



Carte 26 : Surface moyenne des parcelles bâties dans les arrondissements en 2003

Néanmoins, la petitesse des parcelles a favorisé les prix bon marché (Arzân) pour attirer les petits capitaux des petits promoteurs afin de démolir, de reconstruire les petits logements en étages et les revendre. Cette action, étant accrue par la demande du logement à Téhéran, a été autorisée par la municipalité qui a permis un grand nombre de construction de plusieurs étages à partir des années 1990. Cette action a été engendrée dans les petits lotissements (parfois de moins de 4m de largeur) qui ne permettent pas la création de parkings pour les nouveaux logements à cause de la petitesse des terrains. En outre, cela n'a pas favorisé la

création de nouveaux espaces publics et de services urbains déficitaires et des espaces verts pour les zones dégradées. Par exemple, dans le 10ème arr. 95% des permis de construire octroyés par la municipalité, ont été des permis de construire résidentiels. Tous ces permis de construire résidentiels ont été en forme de « démolition-reconstruction / *Takhrīb-Nosazi* » dans la même parcelle sans intégration d'autres parcelles. Cela n'a donc pas profité, non plus, aux espaces publics : cela a augmenté le nombre des logements et des ménages dans ces zones ainsi que la nécessité de pourvoir de nouveaux services urbains, notamment dans les 10ème et 14ème arrondissements.

Par ailleurs, tous ces logements construits n'ont pas été occupés par la population qui en avait besoin. Ces logements sont occupés par les bureaux et les activités commerciales. Par exemple, dans le 11ème arr., le taux de construction de logements durant la décennie précédente était de +0,4%, alors que la croissance de la population était de -1,3%. C'est ainsi que la pression spatiale sur certaines zones urbaines déficitaires a été intensifiée pendant les années 90 malgré la dépopulation de ces zones entre 1986 et 1996. Cette réalité contradictoire montre la conséquence d'une reconstruction sans cadre ni politique pertinente qui implique un nouveau blocage urbain.

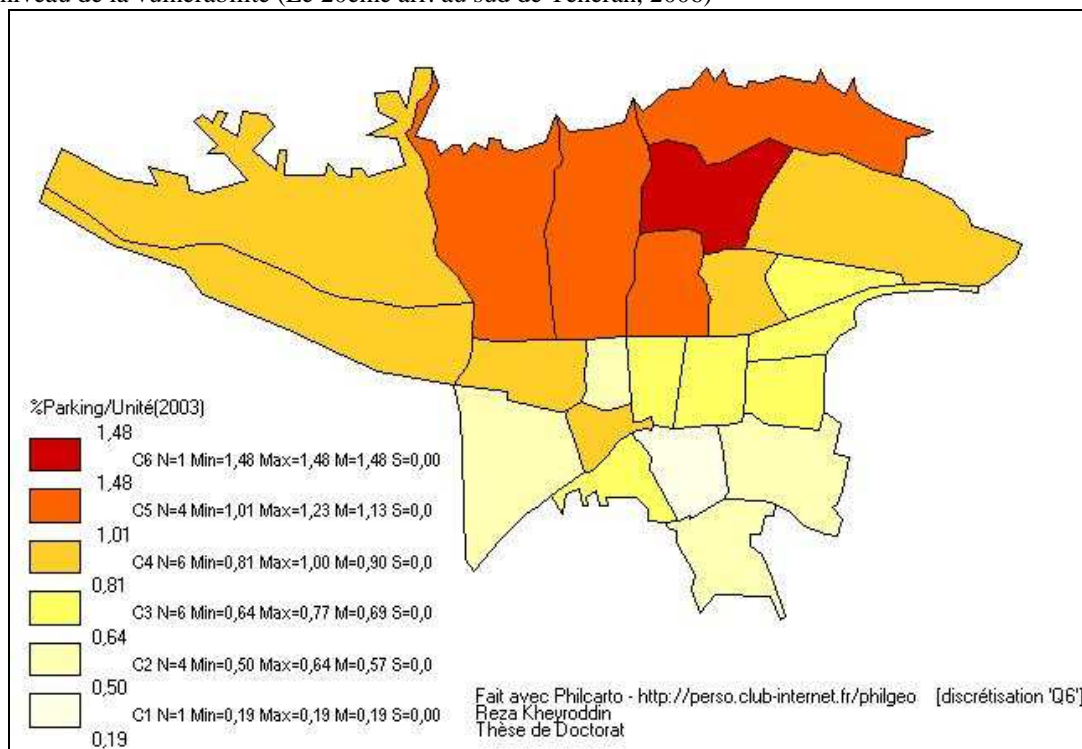
A la fin des années 1990, la procédure spéculatrice de la démolition-reconstruction a multiplié par deux le nombre des petits logements (majoritairement sans parking) dans les zones déficitaires sans fournir les nouvelles infrastructures nécessaires aux espaces déficitaires. Selon les PC des nouveaux logements en 2003, la norme du « nombre de parking par logement », dans les arrondissements centraux et sud, est toujours déficitaire. Elle est de 0,5 parking/logement dans le 10ème arr., de 0,6 parking/logement dans le 11ème et de 0,2 parking/logement dans le 16ème comme le montre la Carte 27.

Quand on se promène dans les rues du centre et du sud comme celles de Rudaki, Tus, Khosh, Jeihun, etc. on voit les voitures garées partout sur les 2 côtés des rues si bien que l'on ne trouve aucun espace vide. La capacité de ces voiries trop étroite souffre d'embouteillages et diminue au moins à 50%. Cela montre que la procédure de la « démolition-reconstruction/*Takhrīb-Nosazi* » a été menée sans politique intégrant les petites parcelles sans création de nouveaux parkings publics et sans favoriser de nouveaux espaces verts. Comme le montre la Carte 28, la quantité d'espaces verts par habitant dans le 9ème, 10ème, 11ème, 17ème est très déficitaire : entre 0,4 m² et 1,3m² par habitant.

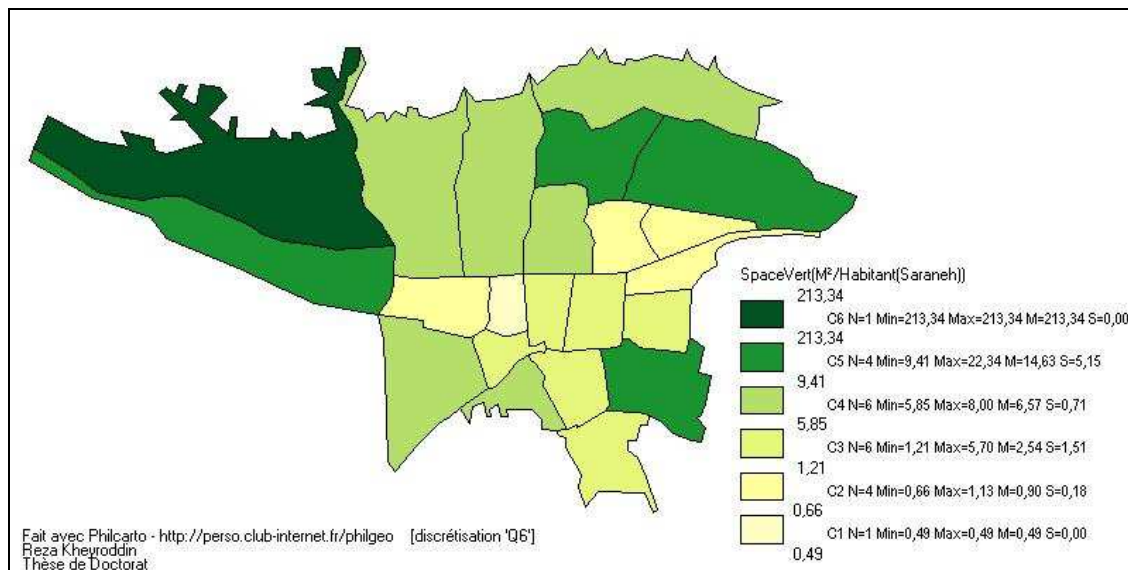
Ainsi la reconstruction, relativement vaste, depuis les années 90 dans les zones centrales a posé de nouveaux problèmes à la ville impliquant, de ce fait, des enjeux plus compliqués pour renouveler la ville.



Photo 5 : Rajout d'étages dans les petits lotissements ayant une largeur de moins de 4m. Ce type de construction pour répondre aux besoins de logements ne dispose pas les normes suffisantes et de qualité augmentant ainsi le niveau de la vulnérabilité (Le 20ème arr. au sud de Téhéran, 2006)



Carte 27 : Nombre de parkings par logement dans le cadre du Permis de Construire en 2003



Carte 28 : Espaces verts (M²/Habitant) à Téhéran, selon le rapport annuel la mairie en 2003

A. Les gravats de la destruction-reconstruction spéculatrice

La production de déchets est plus forte dans les zones centrales et du sud et l'élimination est également plus difficile dans ces zones dont les accès sont plus étroits. Un des problèmes majeurs de l'élimination des détritiques est celui des gravats dus aux démolitions et reconstructions des bâtiments. La politique actuelle de vente de maisons à démolir (*khâneh kolangi*) pour les remplacer par des immeubles de plus grande hauteur aggrave ce problème. 7 millions tonnes de gravats sont ainsi produits chaque année et dont la ville doit se débarrasser (*Shahrdari Tehran*, 1996, Bulletin, 3).

La reconstruction des bâtiments, dans un but plus spéculatif est très habituelle à Téhéran actuellement, surtout pour les bâtiments de moins de 3 étages, quoique ces bâtiments soient relativement neufs. Un tel processus de destruction et de reconstruction, sans politique pertinente du renouvellement urbain, impose non seulement nouveaux problèmes sur l'environnement urbain, mais aussi implique la perte des capitaux nationaux par détruire des bâtiments relativement neufs. Cela nécessite de réviser le courant actuel de la « destruction-reconstruction spéculatrice/ (*Takhrib-Nosaziye Sodagaraneh*) » et de mettre en place une politique pertinente du renouvellement pour l'ensemble de Téhéran.

II. Périphéries urbaines : étalées et mal équipées

L'étalement des faubourgs satellites autour territoire municipal de Téhéran est une des caractéristiques majeures de la morphologie urbaine globale de Téhéran. La raison principale de ce processus d'expansion des faubourgs a été due à la croissance du nombre des immigrants. Les faubouriens sont des gens modestes qui ne peuvent pas s'installer dans la ville habitée par des classes moyennes et des gens relativement aisés. (Mousavi, S. Y. 1998). On observe donc la concentration de nouveaux étalements urbains dans les faubourgs, l'urbanisation des villages périphériques et les nouvelles implantations de zones urbaines plutôt irrégulières, en périphérie.

Autour de Téhéran, les anciens villages sont les cœurs principaux des nouveaux étalements urbains dans les zones périphériques de Téhéran. Très souvent, dans les zones périphériques, les extensions urbaines de cette forme se sont étalées sans cadre ni politique. Les agences immobilières -parfois illégales- tentant de faire le plus de profits possibles jouent un rôle important dans cet étalement périphérique. Elles divisent illégalement les vastes terrains agricoles en lotissements urbains.

Dans les années 60, la plupart des villes périphériques comme Sharârâ se sont construites selon une seule motivation spéculatrice pour des demandes de logements sans cesse accrues. Les autres grands lotissements périphériques, comme Yusefâbâd, Nârmak, ont été construits par le secteur public pour leurs employés (adhérents). Or, la plupart de ces grands lotissements périphériques manquaient des services urbains nécessaires (Golestani, 1964, Badie, 1964) et les habitants de ces villes n'étaient pas indépendants du centre de Téhéran. Cette expansion périphérique vers toutes les directions à partir des années 60 est visible sur la Carte 16.

En 1979, à la suite de la suppression de la limite de 25 ans du 1^{er} PDT, les gens étaient donc libres de construire sans contrainte et anarchique, partout où ils le pouvaient jusqu'à 1980. Cette période, eut pour conséquence immédiate l'explosion spatiale et démographique des nouveaux quartiers du sud et de l'ouest de Téhéran. Ce fut la grande tendance d'extension irrégulière et d'étalement vers les zones extérieures. Le processus de la suburbanisation a continué graduellement dans les années 1980 en produisant divers faubourgs comme Golabdareh, Darband, Darakeh, Farahzâd, Kan dans le nord et le nord-ouest, Qal'e Hasan khân, Shâdabâd, Valiasr dans l'ouest et le sud-ouest, Khâksefid dans l'est, Kârevan, Khâvarân

dans le sud-est de Téhéran. La plupart de ces périphéries se sont formées sans politiques ni cadres urbains.

1. Étalement périphérique et les « *Ta'avoni Maskan* (sociétés coopératives immobilières) »

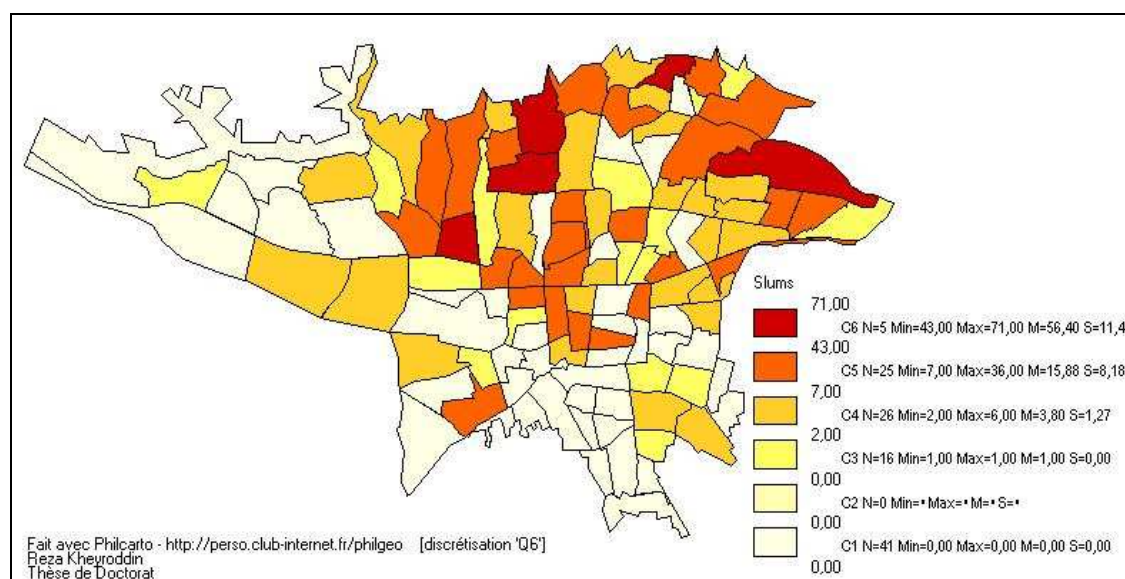
Le processus d'expansions irrégulières vers les zones périphériques s'est intensifié pendant les années 80 et 90 grâce au secteur public sous le titre de « *Ta'avoni Maskan* (sociétés coopératives immobilières)⁷ » pour leurs fonctionnaires et des cadres. La politique de Vente de Densité a accentué l'étalement urbain vers toutes les périphéries car le souci était de rentabiliser la vente des permis de construire dérogatoires à l'extension d'ensembles immobiliers (totalement inadaptés à l'environnement, à l'harmonie de la ville et à la culture des habitants). Sur les hauteurs de la montagne vers l'est, des ensembles immenses des logements coopératifs (*Ta'avoni Maskan*), isolé du reste de la ville, forment de nouveaux quartiers sans âme. La plupart de ces grands ensembles, loin des routes principales, souffrent du manque de services et des infrastructures urbaines et sont dans le meilleur des cas des cités-dortoirs sans aucune identité propre. L'apparition des nombreux grands ensembles pour une population très diversifiée, dans le nord plus que tout a détérioré le sens du quartier, la solidarité populaire et la reconnaissance mutuelle.

Ces immeubles construits par les sociétés coopératives immobilières, dans des paysages dégradés et uniformes, ne présentent pas d'espaces animés ni de normes de qualité urbaine. Ces nouveaux quartiers de sociétés coopératives comme Sharake Naft, Golha, Alborz dans la périphérie de l'ouest du 1^{er} arr., et Shahrake Daneshgah, dans la périphérie de l'est du 1^{er} arr., sont des exemples fameux de ce type d'étalement périphérique au nord de Téhéran. On voit les grands ensembles de *Ta'avoni Maskan* dans le nord de 2^{ème} arr., comme le Shahrake Polic, Shahrake Mokhaberat, Parvaz, Mekanir qui se sont tous construits par les *Ta'avoni Maskan* des secteurs publics (*Edarate Dolati*). Les deux acteurs (les Agences immobilières privées et certains secteurs publics avec leur *Ta'avoni Maskan*) n'ont suivi que leurs profits et leurs exploitations dans ce marché de terrain urbain. Comme il n'y avait pas de plan d'aménagement pertinent, les terrains périphériques se sont transformés en zones résidentielles sans équipements nécessaires.

⁷. C'est un type de collaboration syndicale dans les divers groupes de travail dans les organisations publiques pour élaborer et fournir des logements à leurs adhérents

2. Répartition des habitats informels

Les zones déficitaires ne sont pas seulement les périphéries du sud, bien contraire, il s'agit, cette fois, des périphéries dégradées, qui émergent dans le nord de Téhéran. La répartition des habitats informels et insalubres décrit le changement de l'ancien modèle « Nord-Sud polarisé » au « Centre-Périphérie éclaté ». Les anciens villages périphériques comme Jamaran et Farahzad au nord, Bagh-e Feyz et Kan à l'ouest, Lavasan au nord-est ont été avalés par l'extension urbaine mais les tissus de ces villages n'ont pas été bien transformés en zones urbaines de qualité. C'est pour cela que l'on voit à côté de ces quartiers chics et périphériques du nord des taudis et des habitats insalubres (Carte 29).



Carte 29 : Nombre de taudis en 1996.

Le modeste quartier riverain d'Islamabad dans l'est du nahiyeh aisé de Sa'databad, entouré par l'autoroute Chamran et le ravin de Darakeh, a été occupé par une population immigrée et de simples travailleurs. L'émergence de ce type de quartier insalubre à côté des quartiers riches du nord, montre le nouveau type de conflit spatial qui ne suit pas l'ancien modèle du Nord entièrement aisé et le sud modeste. Dans cette nouvelle situation, les zones nord ne sont plus intégrées ni homogènes. Cela montre le déficit des politiques urbaines dans le processus de l'urbanisation du territoire municipal de Téhéran. Les périphéries dégradées accueillent différentes couches sociales dans des quartiers souvent insalubres et de qualités urbaines insuffisantes. Ce processus d'étalements urbains et l'émergence des quartiers socio spatialement déséquilibrés et antagonistes rend difficile le renouvellement et harmonisation des périphéries.



Photo 6 : L'apparence des différents types des tissus urbains : le modeste quartier riverain d'Islam-abad en bas, entouré par l'autoroute Chamran et ravin de Darakeh, et les tours de l'est du nahiyeh aisé de Sa'adatabad en haute. (Source : Apur, 2005)

3. Construction des tours : de la « Rénovation rapide » au nouveau blocage.

Afin de mettre en place l'idée de la « rénovation rapide de Téhéran » au début des années 90, l'un des moyens de financement des grands travaux entrepris dans la ville était ainsi « d'inviter » les « citoyens » à participer aux affaires de leur ville pour rendre la municipalité autosuffisante. Ainsi, en préconisant la construction en hauteur, la municipalité de Téhéran a-t-elle commencé à vendre la densité spatiale pour construire des bâtiments de grande hauteur surtout dans le 1er et 3ème arrondissements dans le nord. Cela a également encouragé d'autres organes et d'autres entreprises privées et publiques à construire des tours ou à ajouter de nouveaux étages ou de nouveaux blocs à leurs bâtiments. Cette vente de la densité spatiale a constitué l'un des piliers financiers majeurs de la municipalité. Plus de 83% des ressources financières de la municipalité vient de la Vente de Densité spatiale (APUR, 2005). Le processus selon lequel cette immense somme d'argent circule dans la ville est expliqué par le maire du 3ème arrondissement, qui abrite le plus grand nombre de bâtiments de grandes hauteurs construites de 1989 à 1993.

« Au cours du 1er semestre de l'année 1993, la municipalité a bénéficié d'une hausse de 30% des revenus par rapport à l'année dernier. 90% de cet argent proviennent des activités de construction (Vente de Densité / *Tarakom-Forushi*) et seulement 10% des activités de service. D'après nos informations, 5% de demandeurs de Permis de Construire des tours, dans le 3ème arrondissement, ont payé 70% des revenus du dernier semestre de la municipalité, alors que le 30% restant a été payé par le reste de la population. Sur cette somme, 70% ont été consacrés aux projets d'aménagement de l'ensemble de Téhéran et seulement 30% aux projets du quartier.»⁸

La municipalité justifie cette politique par cette philosophie : « en prenant l'argent des riches (du nord) et en le dépensant pour les pauvres (du sud) la municipalité voulait intégrer et amener finalement tout le monde vers une position intermédiaire ». Comme l'objectif ne justifie pas les moyens dérogatoires, ce raisonnement semble être à une falsification. Mais les effets de cette politique ont été très conséquents sur la ville.

A. La construction en hauteur : les normes insuffisantes

Le prix de cette nouvelle politique de la municipalité a été la construction des tours qui ont provoqué de nouveaux problèmes à Téhéran. Pour les architectes et les urbanistes spécialisés dans la construction des tours, les normes de la municipalité concernant la construction des

⁸ . Voir à ce propos l'interview avec le maire du 3^{ème} arrondissement, *Hamshahri*, le 20 sept. 1993, p. 3

tours sont très insuffisantes. D'après eux la municipalité n'impose aucune norme sur le volume, la bonne construction et l'aspect esthétique des tours.⁹

Dans l'espace de quelques années de nombreux bâtiments à grande hauteur et des tours sont construits dans les quartiers du nord, dans les petites rues comme dans les impasses, en oubliant les problèmes de stationnement et de circulation qui sont parmi les problèmes cruciaux de Téhéran. Ces tours sont généralement construites à des prix extrêmement élevés, sans tenir compte du manque d'infrastructures nécessaires pour ce genre de construction. Certains de ces appartements luxueux pendant des années sont restés sans téléphone et sans gaz.

Le problème des tours à Téhéran n'est pas leur nombre, qui, par rapport aux autres métropoles, demeure l'un des plus bas du monde (Mashhoudi, S. 1995-96), mais leur dispersion à travers de la ville et leur très mauvaise intégration dans leur environnement. En fait, par leur hauteur, ces bâtiments occupent une place très importante dans la ville surtout quand ils ne sont pas bien situés. Ils s'imposent dans l'espace urbain et parfois même dans l'espaces privé du voisinage.

La densité de la population au nord et surtout à Shemiran étant l'une des plus basses et le prix du terrain et les valeurs de spéculation étant les plus élevés, cela incité les investisseurs à transformer le nord en une ville de tours. « La densité des espaces construits a été augmentée du 72% au 285% dans le 1er arrondissement pendant 12 ans (1990-2002) (Saiidnia, 2003). Ainsi Shemiran perd de plus en plus son image d'étant avec de beaux jardins et des petits villages. L'avenir du nord sera plutôt la banalisation des espaces que le renouvellement urbain dans le champ des transactions urbaines (*Meidân-e besaz-beforushi*) et dans le marché de la vente de Densité de la municipalité.

Par ailleurs il n'existe pas des zones précises pour les tours, puisqu'elles sont construites d'une manière disparate, à côté des maisons d'une seul étage, dans les quartiers résidentiels

⁹ . « La municipalité veille seulement à la bonne exécution de certains facteurs, notamment les règles sismiques. En effet, en percevant des sommes considérables, la municipalité autorise la construction de grands bâtiments partout sans se préoccuper ni des moyens de transport, ni de l'esthétique de la ville. Il n'existe en fait, qu'un seul bureau qui s'occupe de la construction des tours et qui détermine l'excédent de densité sans tenir compte d'autres problèmes comme le matériau de construction, les normes de sécurité, la capacité des infrastructures et la voirie. Ainsi la plupart des tours construites dans le nord de Téhéran ont de problèmes comme le manque de l'électricité, du gaz, de l'eau, du téléphone et d'autres services urbains (Daliri, F. 1995). »

des villas et jardins, dans de petites rues étroites, même sur les failles sismiques. La faille sismique la plus importante passe entre Niavaran et Farmaniyeh dans le 1er arr., où le plus grand nombre de tours sont construites, sur des terrains minuscules avec une hauteur beaucoup plus grande de ce qu'il est possible.

B. Nouveau paysage urbain plus anarchique

Si des tours avaient été construites dans un cadre politique urbain pertinent, leur construction des tours aurait été une exceptionnelle occasion harmonieuse et fantastique pour renouveler le paysage des diverses zones urbaines de Téhéran au pied de l'Alborz. En effet, les tours s'imposent énormément dans le paysage de Téhéran. Il existe en effet, de nombreuses tours dont seule une façade, celle qui donne sur la rue principale, a été achevée alors que les trois autres ont été complètement abandonnées. Cela est surtout visible quand ces bâtiments sont situés à côté de maisons plus basses, qui soulignent leur présence. Ce problème dépend moins du manque d'argent que de l'attitude culturelle du constructeur spéculateur, qui est attaché particulièrement aux valeurs superficielles et économiques de la construction comme le dit M. Amir-Ebrahimi (1999) :

« Ces constructeurs traitent en fait, les tours comme des maisons à plusieurs étages et non pas en tant que tours, ou des bâtiments de grandes hauteurs qui sont vus de loin. Il faut trouver peut-être la raison de cette approche esthétique dans l'origine socioculturelle des bailleurs de fonds et promoteurs et des nouveaux habitants qui n'ont pas de relation affective ou historique avec les quartiers où ils vivent. »

C. La violation de l'espace privé (*eshrâf be harime khosusi*)

En se promenant dans le nord de Téhéran, on trouve de nombreuses tours construites sur de petits terrains, dans les petites rues de Shemiran et au centre nord, qui abritaient jadis des villas et des grands jardins. Ces bâtiments de grandes hauteurs non seulement posent de problèmes cruciaux à cause de l'inexistence des infrastructures routières et des services, mais par leur hauteur, ils violent également l'espace privé des maisons avoisinantes. La construction d'un bâtiment de grande hauteur (résidentiel ou administratif) sur le terrain voisin transforme la maison en espace semi-public, parce qu'elle est soumise en regard d'autrui. La tour avec toute sa grandeur devient une intrusion dans la vie privée des gens du

En outre le haut de gamme n'existe pas pour les matériels. C'est-à-dire même quand l'architecte respecte toutes les normes et veut appliquer un grand standard, il se révèle que plusieurs matériels ne sont pas toujours existants sur le marché. Le résultat est donc souvent incertain (Abadi, 18, pp. 18-27).

quartier. En montant aux étages supérieurs des bâtiments de grandes hauteurs en été, on peut constater l'image triste des petites cours et des jardins vides des maisons traditionnelles.

La maison est ainsi complètement vidée de sa signification privée. Elle devient précaire, les rideaux épais s'imposent. La petite cour et le jardin perdent leur fonction de détente et la réunion familiale. La préférence (*Hormat*) pour les espaces privés est complètement menacée et « l'ancien proverbe iranien *chahar divari, ekhtiari* (être libre à l'intérieur de ses quatre murs) perd son sens avec les enjeux imposés par les bâtiments de grandes hauteurs » (M. Amir-Ebrahimi (1999).

D. Le nord aussi mal transformé

Si certains projets culturels et urbains dans le sud de la ville étaient les chevaux de bataille de Karbaschi, la construction acharnée de tours dans le nord était son talon d'Achille. En fait, pour gagner l'indépendance financière, la municipalité a vendu les dépassements de coefficient d'occupation du sol dans le nord de Téhéran, sans se soucier de son emplacement, qui devait être un emplacement réservé et au moins approprié pour ce genre de construction.

En fait, la plus grande action connue comme succès de la politique urbaine de la municipalité de Téhéran dans les années 1990, est liée à la restauration et à la restructuration de certains projets au sud de Téhéran. Mais ce succès a été acquis au prix de la détérioration de certains aspects urbanistiques et sociaux du nord de Téhéran. Si dans le nord la création de parcs, d'autoroutes, de centres culturels, et d'autres infrastructures et services urbains a été aussi importante que dans le sud, les actions pour amener la ville vers une standardisation de qualité des services municipaux, de l'urbanisme n'a respecté aucun cadre. Et le prix payé pour ces actions a été trop cher pour le nord de Téhéran.

III. Du « Nord-Sud polarisé » au « Centre-Périphérie élaté »

Les travaux de Kaveh Ehsani (1999) et de Masserrat Amir-Ebrahimi (2003), ont soulevé le débat, basé toujours sur l'ancien modèle de la « rupture nord-sud » de Téhéran. Dans ce contexte-là, ils ont défendu de l'idée du changement urbain considérable en faveur des zones sud grâce aux vastes projets urbains construits dans la ville à partir des années 90.¹⁰ Ils n'ont en fait souligné qu'un seul aspect spécifique de la ville. Amir-Ebrahimi, M. (2003), par exemple, a décrit une nouvelle géographie du changement socio-culturel à Téhéran. Elle a pris l'évolution de quelques critères concernant l'activité et l'alphabétisation féminine à l'échelle des arrondissements de Téhéran. Elle a tenté de montrer que le changement socio-culturel a été plus en faveur des zones sud de Téhéran et expliqué que cette évolution était majoritairement due à la construction des projets culturels urbains par la mairie de Téhéran dans les années 90 en soulignant la construction du centre culturel de Bahman (*Farhangsaraye-Bahman*) au sud Téhéran. Dans ce centre étaient organisées diverses activités socioculturelles et les formations comme les cours de peinture, de guitare et d'orchestre de musique classique etc.. Amir-Ebrahimi explique également que ces activités ont changé le niveau social des zones sud. Mais l'analyse d'autres critères sociaux montre une réalité différente et un nouveau modèle spatial plus compliqué.

Evolution sociale des habitants

L'évolution de 5 critères socio-spatiaux de logement (*shâkhes-e maskan va khânevâr*), indique le niveau d'habitat téhéranais pour les périodes de 1976 à 1996 (Tableau 2). Cela confirme la progression du niveau de l'habitat à Téhéran. Le nombre moyen des ménages vivant dans une seule pièce a diminué de 1.5 en 1976 à 1.12 en 1996, de même que la taille des ménages durant cette période. Dans un logement, le nombre moyen des pièces est passé de 4,6 pièces en 1976 à 3,8 pièces en 1996. Cela montre que la tendance est à la construction de logements plus petits. En revanche, le nombre moyen des pièces occupées par les ménages a augmenté : 2,7 pièces en 1976, 3,4 pièces en 1996 (Figure 1). Tout cela montre une progression du niveau de logement dans l'ensemble de Téhéran dans la période post-révolutionnaire.

¹⁰ . Voir à ce propos :

EHSANI, Kaveh. "Municipal Matters: The Urbanization of Consciousness and Political Change in Tehran". *Middle East Report*, t212, Autumn 1999 : 22-27.

Recensement	1976	1980	1986	1996
Population (Mille)	4530	5454	6027	6759
Ménages (Mille)	952	1320	1370	1660
Habitat (Mille)	665	938	1163	1488
Ménage/logement	1,5	1,4	1,18	1,12
Personne/logement	6,8	5,8	5,2	4,5
Taille des ménages	4,6	4,1	4,4	4,1
Nombre de pièces par logement*	4,1	3,7	3,6	3,8
Nombres de pièces utilisées par ménage*	2,7	2,7	3,1	3,4

Tableau 2 : L'évolution des critères de logement à Téhéran, 1976-1996 (Source : SCI, et Synthèse des études PDT, Rapport Logement, par Azam KHATAM, 2003)

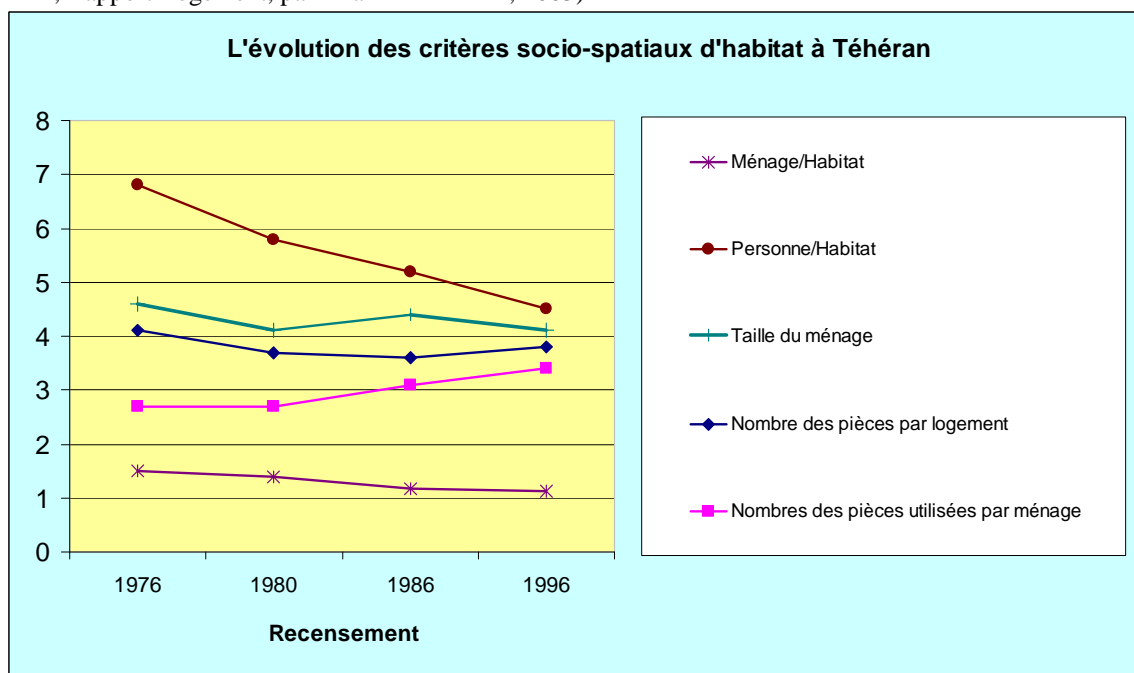


Figure 1 : Comparaison des critères de l'habitat entre 1976 et 1996, à Téhéran

Analyse spatiale de l'évolution sociale

Mais l'évolution de ces critères, dans diverses zones intérieures de Téhéran, ne montre pas la même progression pour tous les arrondissements de Téhéran. Le Tableau 3 montre la variation des 3 critères suivants dans chacun des arrondissements de Téhéran pour la période de 1986-96 :

- le nombre des ménages,

AMIR-EBRAHIMI, Masserrat "Vers une nouvelle géographie culturelle de Téhéran ». in. HOURCADE, Bernard (textes réunis par), *Iran, Questions et connaissances, Vol. III : Cultures et sociétés contemporaines*. Louvain : PEETERS, 2003. pp. 197-2009.

- le nombre des personnes,
- les pièces occupées par les ménages dans un habitat

Arrondissement	1986			1996			Variation (1996 – 1986)		
	Ménage/Logement	Personne/HLogement	Pièces utilisées par ménage	Ménage/logement	Personne/logement	Pièces utilisées par ménage	Ménage/logement	Personne/logement	Pièces utilisées par ménage
1	1,06	4,3	3,8	1,04	3,9	3,8	-0,02	-0,4	0
2	1,04	4,3	3,8	1,02	3,9	4,6	-0,02	-0,4	0,8
3	1,04	4,1	3,9	1,02	3,7	4,4	-0,02	-0,4	0,5
4	1,14	5,1	3,2	1,05	4,5	3,6	-0,09	-0,6	0,4
5	1,1	5,2	3,5	1,03	4,2	4,4	-0,07	-1	0,9
6	1,1	4	3,9	1,02	3,7	4,4	-0,08	-0,3	0,5
7	1,1	4,4	3,3	1,05	3,8	3,5	-0,05	-0,6	0,2
8	1,1	4,6	3,2	1,05	4	3,4	-0,05	-0,6	0,2
9	1,2	5,6	3,1	1,13	4,6	3,1	-0,07	-1	0
10	1,3	5,3	3	1,21	4,5	3,1	-0,09	-0,8	0,1
11	1,2	4,7	3,3	1,09	4,2	3,6	-0,11	-0,5	0,3
12	1,4	6,7	3,1	1,24	4,8	3,2	-0,16	-1,9	0,1
13	1,1	4,9	3,4	1,03	4,1	3,8	-0,07	-0,8	0,4
14	1,1	4,8	3,3	1,12	4,5	3,3	0,02	-0,3	0
15	1,3	6,1	2,6	1,16	5,1	2,9	-0,14	-1	0,3
16	1,3	6,2	2,7	1,42	6	2,6	0,12	-0,2	-0,1
17	1,4	6,6	2,6	1,58	6,8	2,5	0,18	0,2	-0,1
18	1,26	6,5	2,5	1,35	6,2	2,8	0,09	-0,3	0,3
19	1,3	6,8	2,3	1,11	5,3	2,5	-0,19	-1,5	0,2
20	1,3	6	2,7	1,14	5	2,7	-0,16	-1	0
21				1,05	5,3	3,3	Nulle	Nulle	Nulle
22				1,12	4,7	3,6	Nulle	Nulle	Nulle

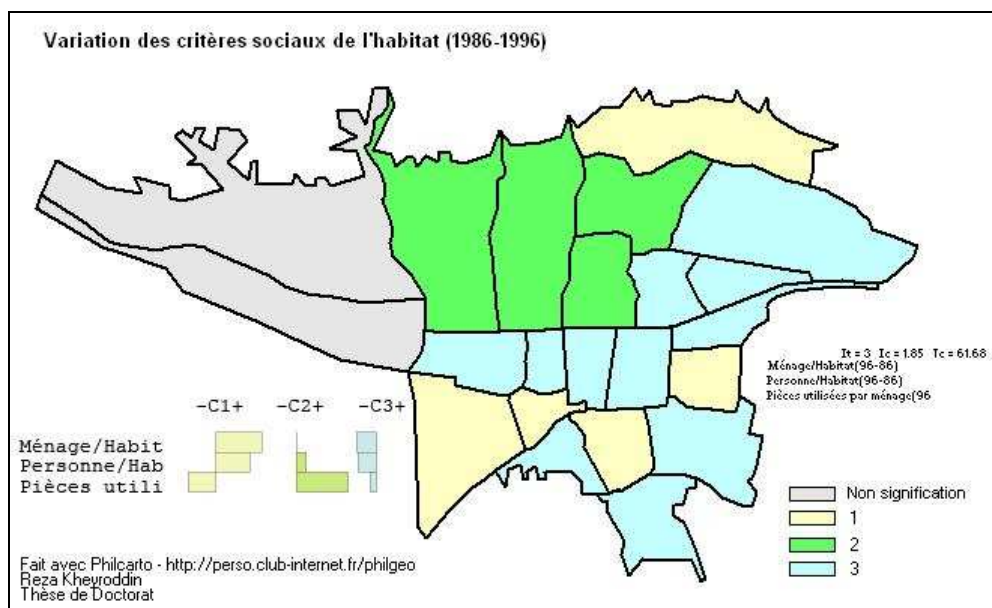
Tableau 3 : Variation de 3 critères sociaux d’habitat entre 1986 et 1996, dans les arrondissements de Téhéran (Source : SCI, Les recensements de 1986 et 1996)

Tous les arrondissements n’ont pas connu la même évolution. Quoique nous ne voulions pas analyser ici en détail les causes de ce fait, nous souligneront seulement que certaines zones sud comme les 16^{ème}, 17^{ème} et 18^{ème} arr. n’ont, non seulement, pas profité de ce processus de la progression mais ont au contraire régressé. Le nombre des pièces utilisées par le ménage a considérablement diminué dans les arrondissements du 16^{ème} et du 17^{ème}. Cela montre que la pression sociale, sur certains arrondissements sud et périphériques a été beaucoup plus accentuée entre 1986 et 1996. Nous constatons que les critères du niveau social de l’habitat (le ménage/habitat, le nombres des pièces utilisées par ménage) de l’arrondissement 16, où le Centre Culturel de Bahman (*Farhangsaraye-Bahman*) a lieu, ont concrètement régressé dans la période 1986-96, malgré l’idée d’un changement en faveur du Sud de Téhéran due à des

actions urbaines dans les années 90. Notre but, ici, n'est pas de critiquer l'idée de Amir-ebrahimi, mais simplement dire que les caractères socio-urbains à Téhéran sont plus complexes et que la rupture Nord-Sud de Téhéran est plus pérenne pour que l'on puisse parler de son intégration dans la ville d'une part, et d'autre part, la rupture spatiale à Téhéran a changé sa nature vers une forme plus éclatée.

Nouvelle forme spatiale plus compliquée

Synthèse de l'ensemble de 3 critères sociaux de l'habitat (Carte 30) démontre un fait plus complexe quant à la régression de diverses zones. C'est-à-dire que les critères sociaux de l'habitat ont diminué non seulement dans les arrondissements sud comme le 16^{ème} et le 17^{ème}, mais aussi dans les périphéries aisées comme celles du 1^{er} arr. dans le nord, modeste comme celle du 18^{ème} dans le sud-ouest et moyennes comme celle du 14^{ème} dans l'Est de Téhéran. Cette situation signifie donc que l'ancienne question Nord-Sud de Téhéran a transformé en nouvelle forme du « centre-périphérie éclaté » plus complexe à analyser. Alors, le renouvellement urbain n'est pas un objectif, seulement pour les zones centrales et sud, bien contraire, le renouvellement urbain devient nécessaire pour les zones périphériques également. Alors les politiques pour aménager la capitale sont toujours mises en cause. Les politiques soutenant l'idée d'un « rénovation rapide de Téhéran » impose, elle-même, un grand blocage urbain non seulement par la reconstruction très dense dans les petits lotissements du centre et du sud mais aussi dans le nord par la construction des tours.



Carte 30 : Synthèse des 3 critères sociaux de l'habitat dans les arrondissements de Téhéran (1986-96)

Ainsi la perception traditionnelle du Nord-Sud selon des caractéristiques plus négatives de la structure socio-urbaine, à Téhéran, a percé depuis longtemps une autre forme de la morphologie urbaine plus compliquée. Dans cette nouvelle forme de structure urbaine, la contradiction socio-spatiale du Nord-Sud s'est transformée au conflit du Centre-Périphérie.¹¹ Remarquons qu'il ne s'agit pas de questions connues du Centre-Périphérie Antagoniste (Macé, G. 1984) ni de la fracture ni des inégalités entre les zones urbaines centrales et les banlieues. C'est-à-dire que ce ne sont pas les cas classiques dans lesquels, les zones urbaines périphériques plus modestes et mal équipées des services urbains par opposition aux zones centrales très aisées et bénéficiant d'aménagement urbain parfait (pourrions imaginer Paris), ou bien, dans le cas contraire dans lesquels, les zones périphériques sont plus aisées et bien équipées par rapport aux zones centrales (avec un peu de tolérance, imaginons Londres). Nous verrons encore plus loin que dans le cas de Téhéran, les zones centrales ont des problèmes de dévalorisation. En même temps, les zones périphériques sont étalées sans cadre urbain et mal équipées accueillant des habitants plus modestes. Autrement dit, les zones centrales et les zones périphériques sont toutes deux dans une situation précaire et éclatée.

Conclusion

Téhéran actuel souffre donc des différents problèmes de la dégradation socio spatiale dans les zones centrales ainsi que les zones périphériques. La rupture nord-sud, connue depuis longtemps a été transformée à une nouvelle forme de centre-périphérie éclatée. Cette forme devient plus complexe à analyser, ce qui nous le ferons dans les divers étapes de ce travail. La situation actuelle met en cause la performance des actions et des politiques habituelles, ce qui implique la mise en place une politique plus complexe de renouvellement urbain pour équilibrer l'ensemble de la ville.

¹¹ . Voir l'information plus détaillée : Kheyroddin, Reza. *Du modèle « nord-Sud polarisé » au modèle « Centre-Périphérie, Transformation urbaine à Téhéran métropole*. In : Colloque international de l'Association de Science Régionale de Langue Française (ASRDLF), Territoires et action publique territoriale : nouvelles ressources pour le développement régional, Université du Québec à Rimouski, Canada, 25-26-27 Août 2008. <http://asrdlf2008.uqar.qc.ca/papiersenligne.html>
http://asrdlf2008.uqar.qc.ca/Papiers%20en%20ligne/KHEYRODDIN%20G.%20V.%20Reza_texte%20ASRDLF%202008_mod%E8le.pdf [21/08/2008]

Chapitre 3 : La ville en danger

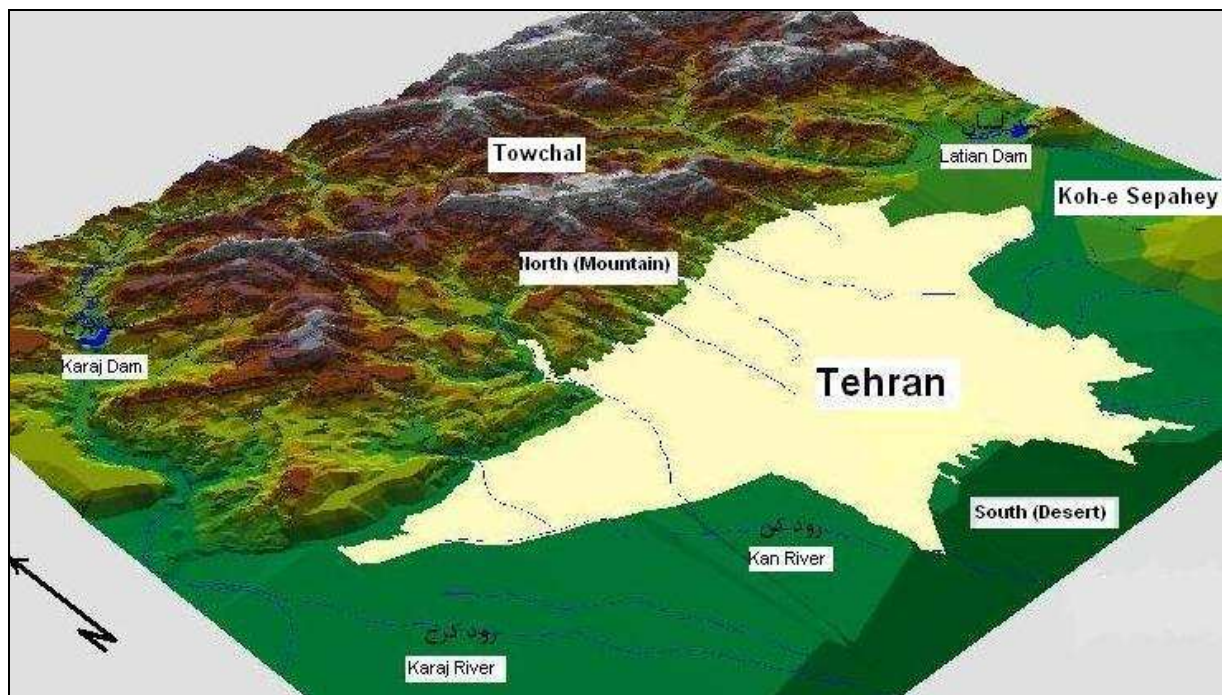
Téhéran est menacée par les différents risques provenant des diverses origines, du fait de sa localisation entre Alborz et désert et de l'urbanisation mal effectuée dans ce site de piémont. La vie des habitants est très vulnérable à cause du risque sismique, de la pollution de l'air, et l'inondation des certaines zones construits dans des ravins. Notre propos n'est pas ici de développer la question des risques urbains à Téhéran mais simplement d'exposer certains aspects des risques qui menacent la société urbaine et mettent la ville en danger. Les problèmes de pollution environnementale, le déficit en espaces verts et ouverts, la menace sismique, les difficultés de d'accès et de circulation en cas de risque sont des questions majeures qui peuvent gravement affecter la vie sociale et la qualité de l'espace urbain téhéranais. Tous ces problèmes impliquent une politique et des mesures de rénovation /renouvellement pour permettre aux huit millions de Téhéranais de vivre en sécurité.

I. Les risques liés au site : topographie et eaux

1. L'environnement naturel de Téhéran

Téhéran est une ville de piémont. Entre les montagnes de l'Alborz au nord et le désert du Kavir au sud, la région urbaine de Téhéran regroupe 13 millions de personnes, sur un vaste piémont situé entre 900 et 1700 mètres d'altitude. La photo satellite montre clairement la place centrale occupée par la ville de Téhéran dont les 22 arrondissements incluent, aujourd'hui, les zones industrielles et résidentielles. La montagne bloque le développement de la métropole vers le nord (Alborz, sommet du Towchâl 3 933 m.) et vers l'est (massif de Sepâyeh, 2 411 m.). En revanche, ces montagnes donnent à la capitale iranienne un paysage exceptionnel quand on regarde la ville du sud au nord.

Par contre ces montagnes posent divers problèmes : elles empêchent de la ventilation naturelle de la ville. Le vent d'ouest et le vent du désert (du sud) ne peuvent purifier facilement l'air pollué qui reste bloqué par les montagnes qui renvoient ensuite l'air pollué vers la ville.



Carte 31 : La topographie et les rivières du site de Téhéran (Source : PDT, 2006)

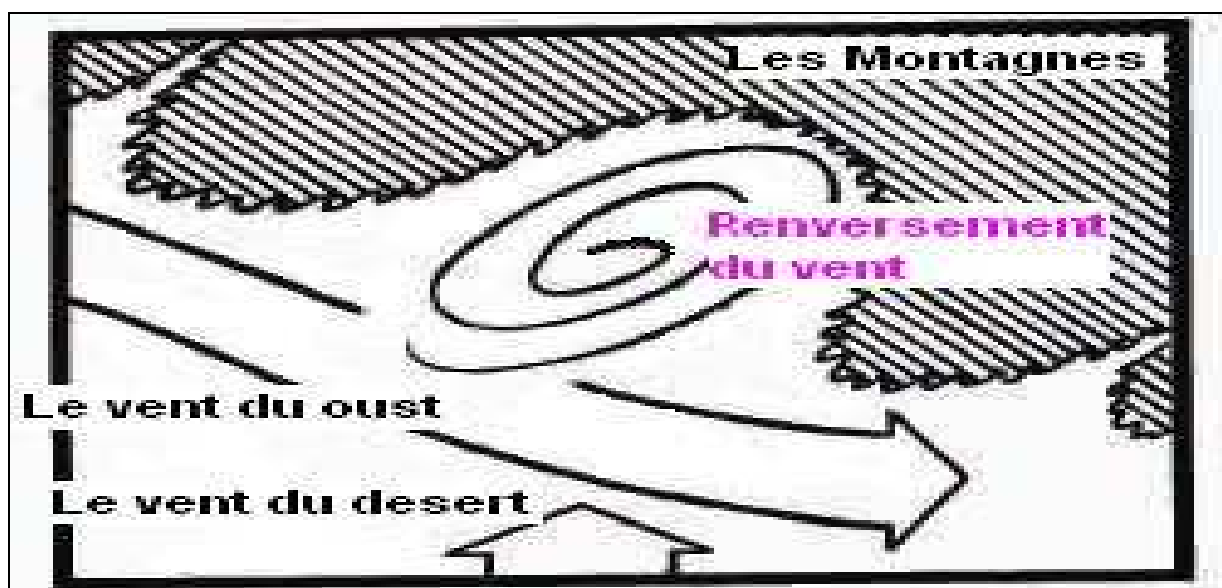


Figure 2 : Le renversement du vent limitant la ventilation naturelle de Téhéran (Source : A. Saaidnia, 1990)

Aucune rivière ne traverse Téhéran, si ce n'est le torrent de Kan, presque toujours à sec et plusieurs ravins drainés par des torrents temporaires de montagne (*massileh*) très violents par temps d'orage et de fonte des neiges (Darband, Darekeh, Evin). Les rivières pérennes sont situées de part et d'autre de la capitale, équipés de barrages fournissant l'eau à la ville. A l'est, le Jâj-Rud et le Hable-Rud irriguent respectivement les plaines de Varâmin et de

Garmsâr avant de se perdre dans le désert du Kavir. A l'ouest de Téhéran, la rivière de Karaj est la plus abondante (535 millions de m³ par an). Au premier regard, il semble que le risque d'inondation à Téhéran, ne soit pas très déterminant car les précipitations ne sont pas fortes par rapport aux villes des provinces caspiennes du nord de l'Iran, zone pluvieuse, mais du fait de la situation topographique au pied d'une très haute montagne enneigée en hiver, Téhéran est très vulnérable aux risques de crues parfois catastrophiques. Celle de juillet 1987 a fait plusieurs centaines de victimes.

La région de Téhéran a un climat aride, mais contrairement à la plupart des villes du Moyen Orient, la capitale iranienne n'a pas de problème majeur d'alimentation en eau. L'alimentation en eau n'est pas directement liée aux précipitations sur la ville. En effet, il ne tombe que 229mm par an au centre ville ou 400mm dans les quartiers nord, et moins de 150mm au sud dans la plaine agricole de Varâmin. Quant aux fortes précipitations qui tombent sur l'Alborz, elles peuvent être mobilisées sous forme de neige et recueillies dans des barrages pour ravitailler la ville en eau potable. La ville traditionnelle était ravitaillée en eau potable par un important réseau de galeries drainantes souterraines (*qanat*) dont un grand nombre reste toujours en activité (Planhol, X, 1964). Le développement spatial de Téhéran a d'ailleurs été réalisé en fonction de l'accès aux ressources en eau : les populations les plus aisées ont construit leur maison en amont, vers le nord, pour bénéficier d'une eau plus pure et abondante, c'est là que se trouve l'origine de la ségrégation socio spatiale de la ville, en fonction de la topographie. Téhéran est vulnérable au risque inondations surtout dans les quartiers du Sud où la pente est diminuée et où l'eau s'accumule (Carte 32).



Carte 32 : Topographie de Téhéran (Source : Rapport de synthèse du Plan directeur de Téhéran, 2006, p: 29)

Certains nombres de ravins et de rivières saisonnières (*massileh*) du nord de la ville ont traditionnellement canalisé ces cours d'eau et protégé les espaces bâtis des inondations, tandis que leur tracé a influencé les formes et les structures urbaines selon des axes nord-sud.

2. Les risques liés à l'eau : inondation et eaux usées

A. Risque de crues dans le nord et inondation dans le sud

Le développement de la ville a transformé le système de drainage traditionnel qui pose désormais des problèmes complexes¹² :

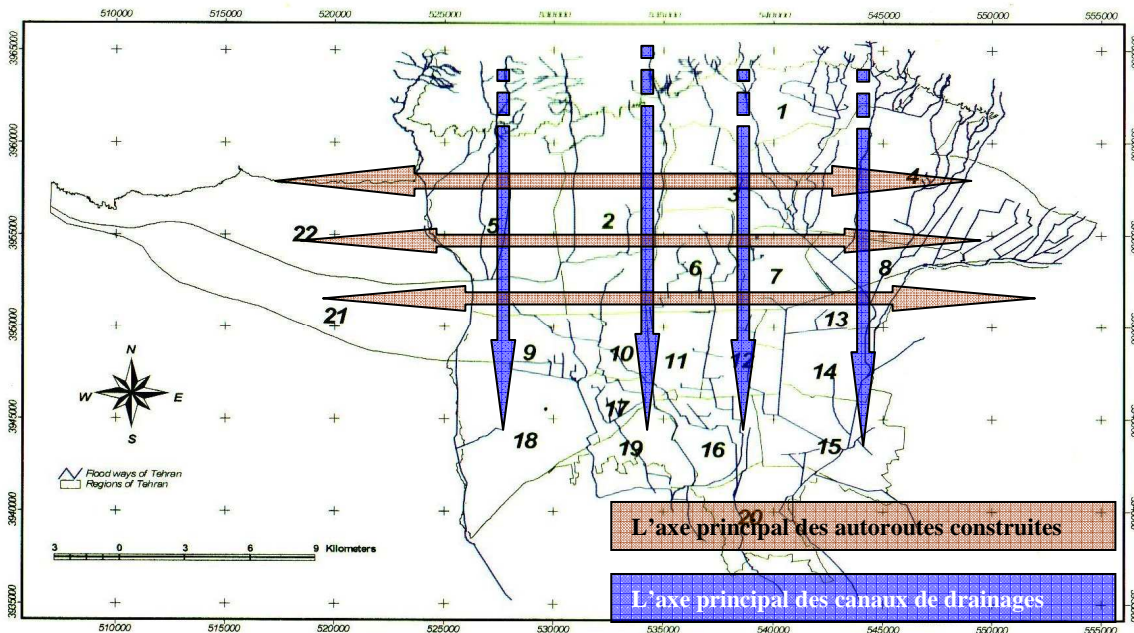
- les travaux de prévention des crues dans l'ouest de la ville et les tunnels de drainages dans le centre de la ville, ont transformé les systèmes de drainage naturels anciens.
- les parcours des ravins sont dans l'axe Nord/Sud et recourent le tracé est-ouest des autoroutes comme Resalat, Hemmat ont ce qui affecte les balances hydrologiques naturelles (Carte 33).
- L'augmentation des surfaces bâties à Téhéran a diminué les surfaces perméables, ce qui a intensifié les écoulements de surface qui menacent les tissus urbains vulnérables.
- Avec un dénivelé de 1500 m entre le haut et le bas de la ville, l'intensité du risque de crues torrentielles est fort dans le nord tandis que les inondation par accumulation des eaux pluviales et torrentielles affecte le sud, à cause du manque de système de la drainage efficace vers l'extérieur des zones urbaines du sud (Photo 7).
- Plusieurs immeubles et d'habitations et parfois d'autres secteurs ont été construits au bord des torrents et des canaux de drainage, d'où un risque important de crues et d'inondation existe, ce qui peut provoquer des catastrophes, comme en 1987.

Dans certaines zones des bords des *massileh*, les spéculateurs ont illégalement construit plusieurs bâtiments qui ont été détruits par les crues. C'est ainsi qu'en 1987, une forte précipitation orageuse a provoqué une crue catastrophique qui a détruit les maisons et les boutiques construites en zones inondables aux bords des rivières temporaires de Shemiran. Ce désastre a détruit 490 unités résidentielles et 279 personnes sont mortes et 650 personnes ont blessés (Rahnamaii, M. T. 2006). La conséquence mortelle de cette précipitation démontra la vulnérabilité des zones nord du fait des conditions naturelles mais surtout à cause de constructions édifiées dans un but strictement spéculatif et non contrôlées.

¹² . L'étude détaillée pour le risque de l'inondation dans le territoire urbain de Téhéran a été fait par l'entreprise Jihad-Tahghighate Ab, et la société Sabz-Andish-Payesh. Cette étude a été utilisée pour le nouveau plan directeur de Téhéran.



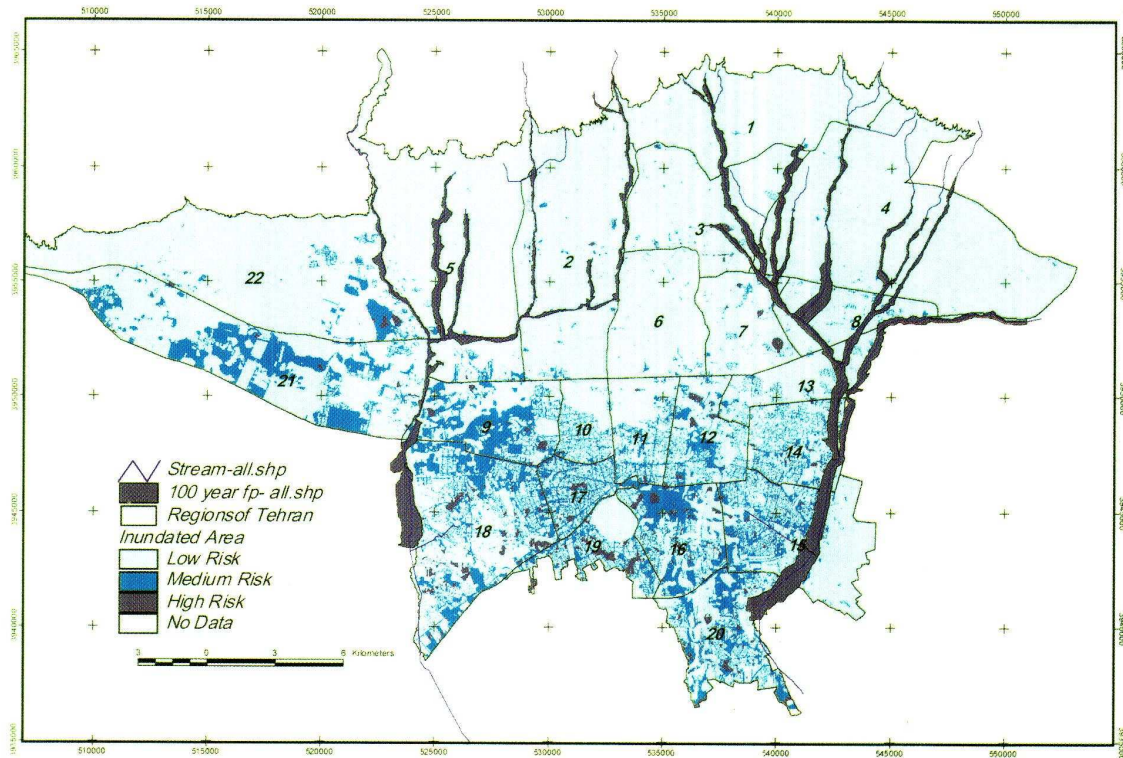
Photo 7 : Les quartiers potentiellement inondables dans le sud de Téhéran, 2006



Carte 33 : Interaction des autoroutes et des ravins (Source : Shahr-Negar, 2006, N°36, P : 95)

Selon des études sur les risques d'inondations de Téhéran, toutes les zones urbaines sud de la ville (comme 9^{ème}, 10^{ème}, 11^{ème}, 12^{ème}, 15^{ème}, 16^{ème}, 17^{ème}, 18^{ème}, 19^{ème} et 20^{ème} arrondissements) encourent un danger potentiellement très élevé, de même que les zones du Nord (comme 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème}, 5^{ème}, 8^{ème} arr.). Le niveau de la vulnérabilité dans les logements bâtis au bord des torrents dans le Sud est préoccupant car la plupart de ces habitations sont construites en matériaux peu résistants et semi résistants.

Les zones urbaines nord courent moins de risques d'inondations et de « *Run-off Retention* » que celles du Sud, mais elles sont confrontées au danger à de la grande vitesse des crues. Au sud le danger est inondation car la pente est faible et ensuite accumulation au Sud de Rey (Mordab / marécage nouveau) . Le danger de crues est dans la partie moyenne et haute de la ville.



Carte 34 : Les zones inondables de Téhéran (ibid., P: 96)

Les lacunes des équipements et travaux réalisés pour contrôler les crues et inondations augmentent la vulnérabilité des arrondissements sud de Téhéran. Les réseaux du système de drainage surtout les réseaux secondaires sont très vétustes, mal conçus et mal construits. Certains canaux collecteurs de cours d'eau n'ont pas les capacités suffisantes ou des diamètres assez grands quand ils passent en tunnel, si bien qu'ils sont souvent obstrués par des ordures, ce qui peut provoquer l'inondation et la coupure des routes majeures de Téhéran. Tous ces risques courus par la ville, impliquent la nécessité de politiques urbaines à l'échelle globale et des mesures locales et ponctuelles suivantes :

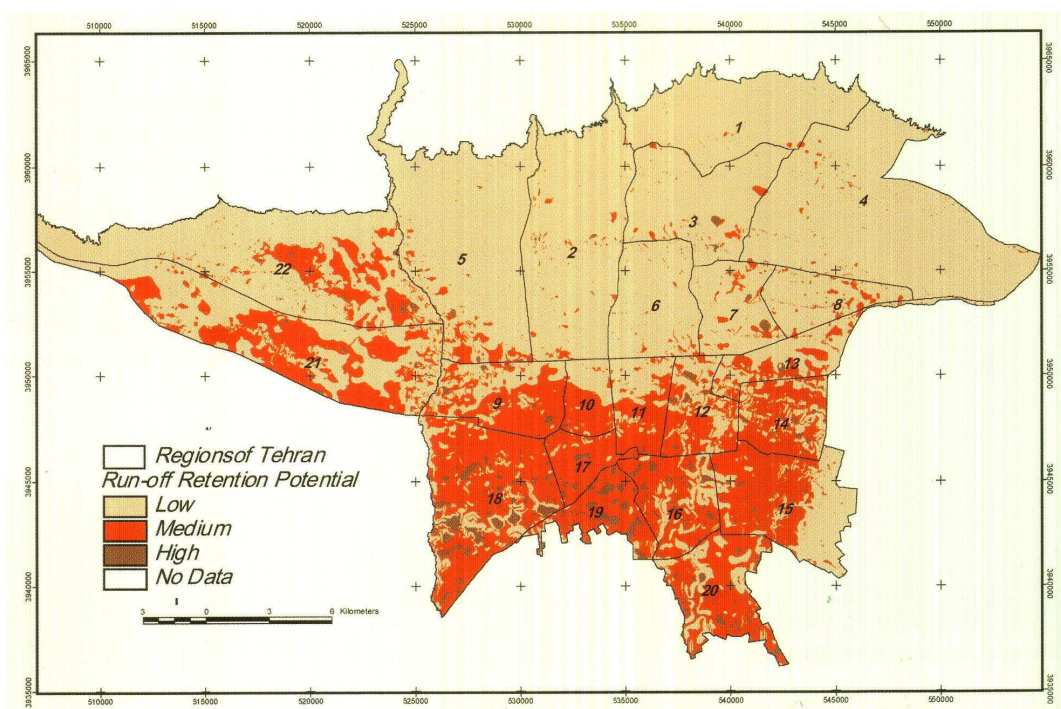
- Zoning des Tissus urbains vulnérables, restructuration des réseaux de drainage des torrents.
- Délimitation des rives inondables des torrents et des rivières saisonnières.
- Définition des usages des sols et prescriptions efficaces pour la rénovation des bords des torrents.

B. Le problème des eaux usées

L'épuration et le recyclage des eaux usées pose un problème majeur et non résolu. La nappe souterraine de Téhéran est souvent polluée par les infiltrations venant des puits perdus qui, dans chaque maison, reçoivent les eaux usées. Etant donné que Téhéran dépend toujours des

nappes souterraines qui fournissent environ 20% des eaux nécessaires pour la ville (*qanats* et puits), cette pollution est devenue une question encore plus aiguë.

Le manque de réseaux d'égouts, l'absence de collecteur des eaux de surface et l'inaptitude des nappes souterraines à absorber plus d'eau empêchent une bonne gestion des eaux de surface. Les torrents et canaux ouverts qui bordent les rues (*juys*) sont devenus une menace environnementale car certains des habitats y déversent les déchets et les ordures, polluant ainsi les torrents et bloquant les canaux et les tunnels (Hamshahri, 15/3/1996, P: 4-5), surtout dans le sud de la ville (Carte 35).



Carte 35: Potentiel de rétention des crues/Run-off Retention Potential (ibid. P: 97)

La vétusté des réseaux de drainage et des *juys* mal traités affectent particulièrement les 12^{ème} et 17^{ème} arr. et menace parfois la vie et la santé des habitants.

En 1948, la réalisation d'un réseau d'égouts fut soulevée en même temps du commencement des opérations des réseaux de distribution de l'eau à Téhéran, mais ce chantier fut vite oublié (Shahrnegar, 2006, 36). Depuis 1990, le programme de construction de grands collecteurs pour contenir les eaux de crue des orages de printemps et du début de l'été a été accéléré, de même que la réalisation du réseau d'égout, mais le travail à réaliser reste immense. Les eaux pluviales et celles détournées des rivières voisine spar le réseau d'adduction d'eau potable sont en effet perdues dans le désert au sud de la ville et ne sont ni épurées ni recyclées, ce qui

sera vite indispensable pour assurer le ravitaillement de la capitale ; mais « L'abondance et l'excellente qualité de l'eau de Téhéran ont longtemps permis de ne pas investir dans l'épuration ni dans le recyclage des eaux, mais désormais, c'est par ce seul moyen que la ville pourra assurer son développement durable (ATM, 2005) ».



Photo 8 : Les Jubs mal-traités menaçant la vie et la santé des habitants (le 12^{ème} et 17^{ème} arr. 2006)

II. Les risques liés à la pollution de l'air et limitation des espaces verts

1. La pollution atmosphérique du centre ville

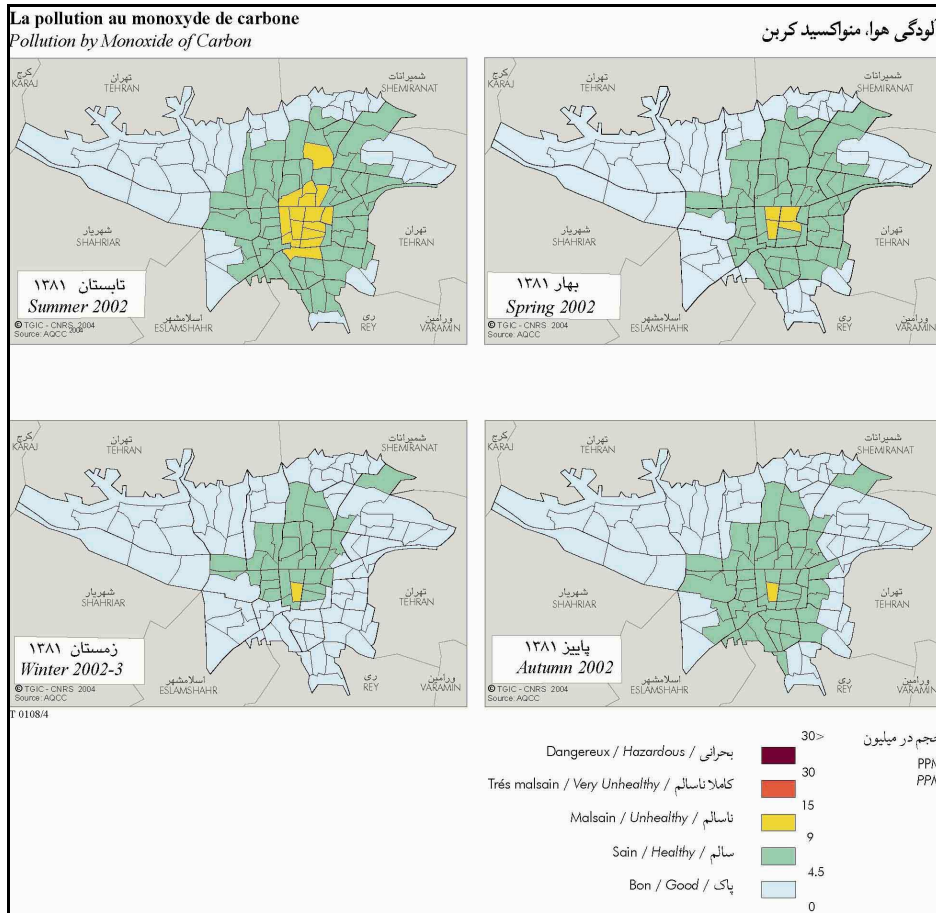
Les industries polluantes (briqueteries) ayant été déplacées dès les années 1930 au sud-est de la ville (à Qarchak et Khatun-Abâd), la pollution actuelle est surtout provoquée par la circulation automobile, et sa répartition géographique est déterminée par l'intensité du trafic et par les vents qui chassent ou laissent stagner l'air pollué.

La présence d'environ 1,1 million de véhicules produit 70% de la pollution de l'air, le reste provenant des activités industrielles et ménagères. Les fuels fossiles sont la majeure source polluante de la capitale : 7 million litres d'essence, 1.5 millions de gasoil et plus de 20 million m³ de Gaz naturel sont brûlés chaque jour à Téhéran. Plus de 83% de véhicules roulent depuis de 7 ans. Les conditions topographiques et de circulation des vents accentuent en outre le problème.

La densité de circulation dans les zones centrales est plus élevée à cause de l'implantation de la plupart des centres administratifs et des commerces, qui intensifient les voyages intra-muros. Certains jours, ce problème pose des questions de santé dans le centre ville. La pollution est ainsi devenue un facteur important dans le choix de la localisation des résidences des habitants aisés.

« Pendant les mois de printemps et d'hiver, la situation moyenne est moins mauvaise, car la pluie et le vent sont fréquents, mais pas par temps anticyclonique, en effet, l'air froid d'altitude empêche l'air pollué de monter et les pics de pollution sont les plus dangereux, contraignant parfois les autorités à fermer les écoles. Pendant les mois d'été, la situation est plus mauvaise en moyenne, en raison de l'absence de vent. Toutefois, les situations dangereuses sont plus rares. La géographie de la pollution est un bon indicateur de la localisation des activités à Téhéran. La forte pollution par CO₂, en été, correspond ainsi à la zone d'interdiction de circuler en voiture privée et au centre-sud de la ville (Carte 36). Paradoxalement, le sud de Téhéran, où les températures sont nettement plus élevées qu'au nord, est une zone où l'air est peu pollué. Au sud, le quartier de Shâh-Abdol Azim a un niveau de pollution moyen inférieur à celui du luxueux quartier de Elâhiyeh à Shemirân au nord. Pendant deux siècles, les habitants de Téhéran cherchaient la propreté de l'eau des ruisseaux (*juys*) et celle des eaux souterraines (*qanâts*) en allant habiter toujours plus en amont. Mais aujourd'hui, l'eau est la même partout, mais pas l'air. Les températures, l'altitude, l'eau des *juys*, le paysage et le contexte socio-culturel ou économique, restent des facteurs dominants dans le choix des résidences (ATM, 2005).

La géographie de la pollution de l'air est donc un élément incontestable qui influence le prix des logements et la localisation des habitants à Téhéran. La tendance à s'installer dans des moins pollués du nord de la ville, intensifie le processus de l'abandon des zones centrales polluées qui sont occupées par des activités donc une pollution atmosphérique sans cesse accrue. La dégradation des qualités environnementales des zones centrales de Téhéran oblige à changer la localisation des activités et de l'occupation des espaces ainsi dévalorisés et surtout à régler la question centrale des transports.



Carte 36 : Répartition pollution de l'air (Source : ATM, 2005, P : F20)

2. Transport public en crise

Le trafic est un des problèmes majeurs à Téhéran. Après la forte inflation, les Téhéranais considèrent que le trafic est le problème le plus important. Les embouteillages et le manque de parkings indisposent les habitants du centre ville. La plupart des nouvelles constructions depuis les années 1990 ont été construites sans parkings suffisants. Les deux côtés des voiries des 10^{ème}, 11^{ème}, 12^{ème} et 14^{ème} arr. sont transformées en parkings pour les voitures des résidents.

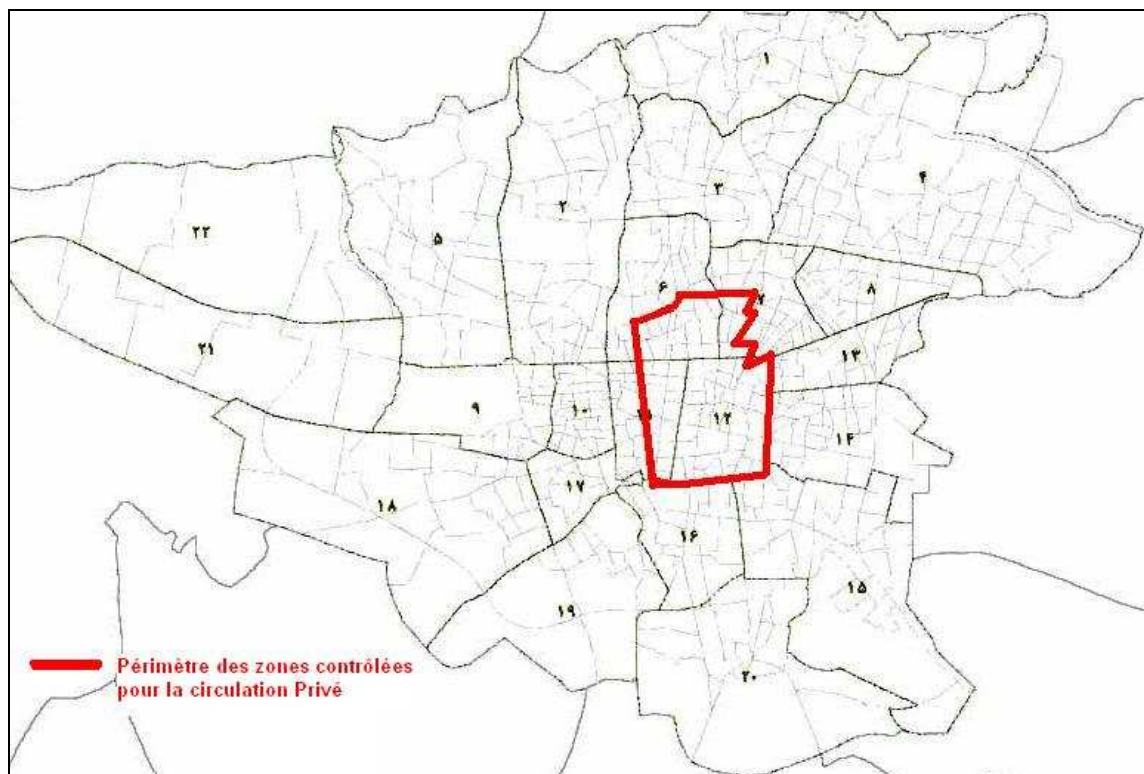
Bien que les règles d'urbanisme imposent la création de parkings pour toute nouvelle construction, la plupart des parkings et des garages ont été transformés en commerces ou en résidence. Puisque la municipalité autorise cette dérogation après un paiement d'amende. Par conséquent, les automobiles stationnent dans les rues. Les réseaux autoroutiers, conçus pour le transport rapide, se sont transformés en rues secondaires comme l'autoroute Ressalat qui est devenue une rue urbaine avec des magasins (Ardalan, P. 1992). Cela diminue le rendement

des voiries au moins 50%. La vitesse moyenne des voyages quotidiens dans la ville est de 18 km./h (Ardalan, P. 1992) ce qui montre combien de temps perdent les citoyens.

La polarisation spatiale des activités multiplie en outre les voyages intra-muros des habitants. Quarante pour cent des déplacements intra-urbains se font en véhicule personnel et les autres en transports en commun, peu efficaces, comme le Bus (25%), le taxi, avec ou sans licence, (22%) et 10% environ en minibus. Le réseau du métro, dont la première ligne a été inaugurée seulement en 2000, est encore loin d'être achevé.

A. Le Programme de gestion du trafic

Pour réduire les embouteillages du centre ville, une solution radicale a été mise en place après la Révolution. Cette politique de la Gestion du trafic (*Tarh-e kontro-le terafik Tehran*) est un code interdisant la circulation des véhicules privés dans la journée dans un périmètre central de 22 km² sauf le week-end (Carte 37).



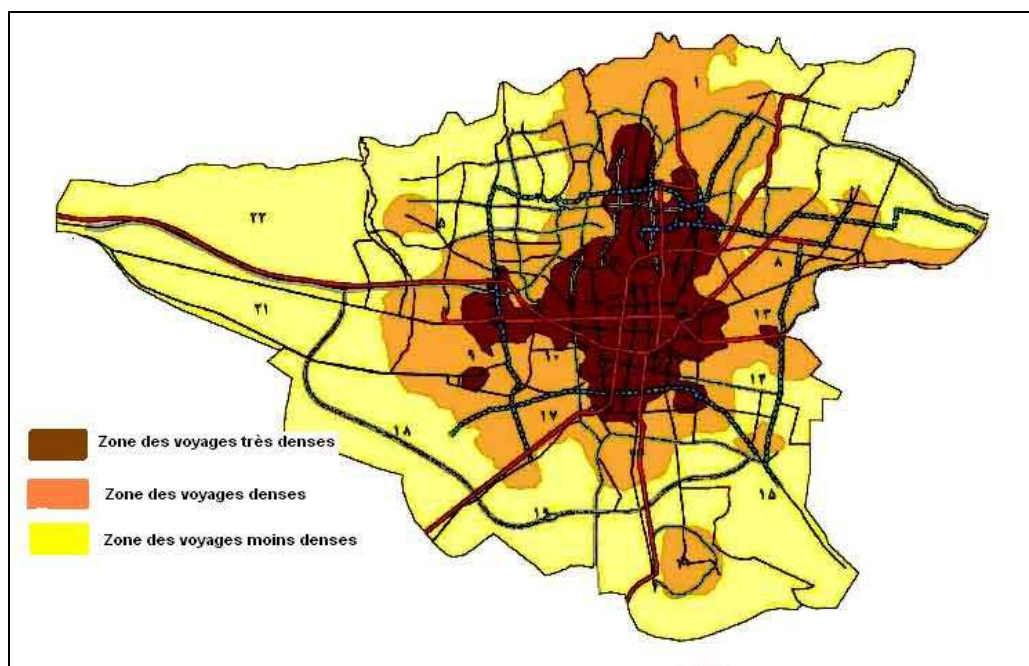
Carte 37 : Périmètre des zones contrôlées pour la circulation privée (Source: Etudes d'aménagement du Transport de Téhéran, 2005)

Donc on a « interdit » l'accès au centre alors qu'on n'avait pas facilité les nouveaux accès publics et efficaces comme le métro. Les habitants ayant du mal à circuler avec leur véhicule particulier ont commencé à abandonner le centre. C'est une des raisons de la croissance négative de la population des zones centrales pendant les décennies 80 et 90. Cette politique a

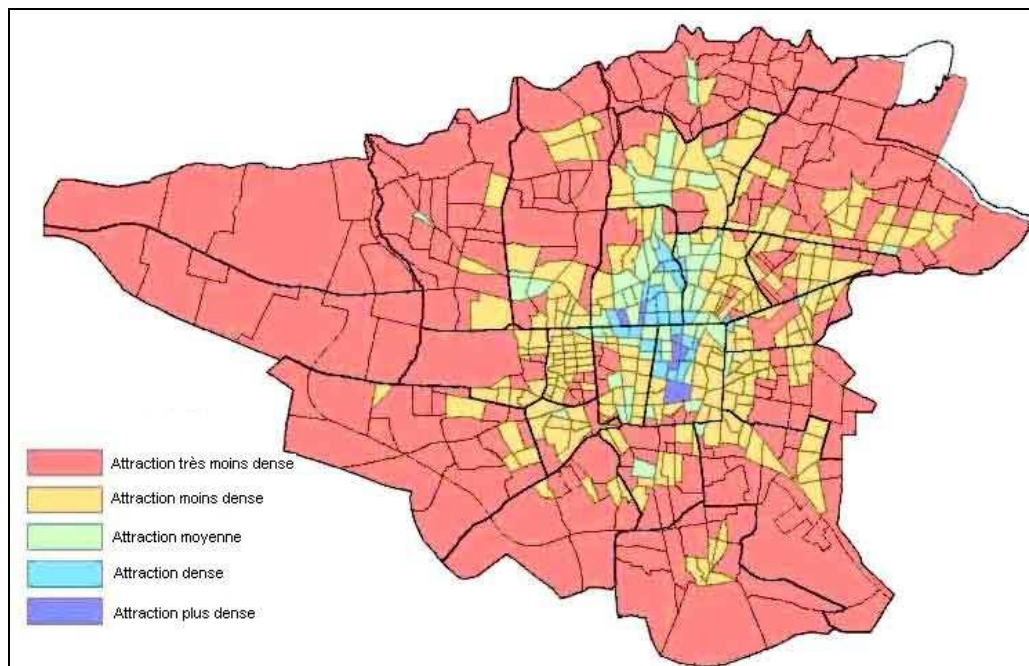
été efficace pour diminuer l'intensité du trafic et les embouteillages du centre ville, mais elle a accéléré le processus d'abandon des zones centrales et la transformation des activités et de l'occupation du sol, dégradant encore plus la situation.

Selon Centre des études de transports de Téhéran les déplacements administratifs sont plus élevés dans le centre ville (Carte 38). Cette étude montre aussi que malgré le Code de la Gestion du Trafic dans les zones centrales, les déplacements vers les zones centrales resteront encore plus dense et complexes en 2021 si les centres d'activité ne sont pas répartis dans l'ensemble de la ville (Carte 39) et renouveler le type d'occupation des zones centrales.

Un des solutions principales au problème du trafic à Téhéran est le développement du réseau métropolitain du métro. Ce projet commença dans les années 1970, mais il connut un recul au début des années 80 à cause des problèmes financiers et technologiques. Ce projet fut relancé dans les années 85. Aujourd'hui, deux lignes de ce réseau sont en fonctionnement, mais il reste encore d'énormes travaux à faire pour réaliser un réseau pratique et efficace. La localisation des stations du métro dans les zones dégradées du centre et du sud est une opportunité pour animer les nouveaux centres urbains autour de nouvelles stations et attirer l'investissement privé pour un auto-renouvellement dans ces zones dégradées. Le développement du réseau du métro pourrait être un moteur extraordinaire pour renouveler les zones abandonnées.



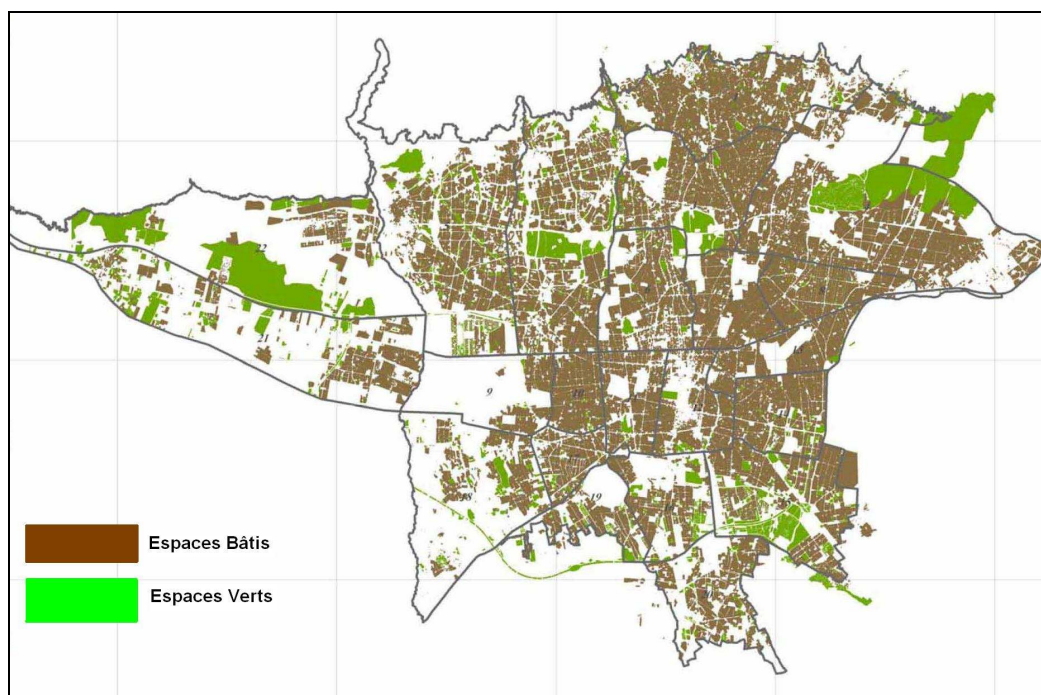
Carte 38: Déplacements vers les centres administratifs (Source: Etudes d'aménagement du Transport de Téhéran, 2005)



Carte 39: Prédiction de l'attraction de déplacements intra urbains en 2021 (Source: Etudes d'aménagement du Transport de Téhéran, 2005)

3. L'inégale répartition des espaces verts.

Téhéran, jadis, était réputé pour ses platanes et les voyageurs se plaignaient de leur quantité et du nombre de jardins qui étouffaient la ville des platanes (Bell, G. 1928). La plupart des voyageurs trouvaient la ville enveloppée de jardins et de platanes, mais cette ville des platanes de 1930 n'existe plus.



Carte 40: Espaces verts à Téhéran en 2003 (Source: Etudes de l'environnement, Vol.2, PDT, 2006)

A. D'une « ville des platanes » à une « ville désertée »

Aujourd'hui, Téhéran a perdu la plupart de ses espaces verts à cause de son rapide développement. Les petits jardins des maisons traditionnelles et particulières constituent une grande partie des espaces verts. Mais le prix élevé des terrains, la forte densité de construction, la transformation du mode de vie, l'habitat, compliquent la multiplication et l'entretien des espaces verts privés (Madanipoor, A. 1998, p :137).

La nécessité de protéger les arbres et les espaces verts a une histoire très ancienne dans la société iranienne. « Le mot « Paradis » a pour origine la langue Persan ancienne qui signifie « jardin ». Ces sensibilités anciennes, pour protéger les arbres n'ont pas seulement une valeur mythique, mais la protection des arbres contribue fortement à la protection environnementale (Madanipoor, A. 1998, p: 137) ». Aujourd'hui, par contre, la protection des jardins souffre plus que jamais sous la pression de transformation des espaces verts en espaces bâtis.

La croissance de la population a pesé sur l'environnement naturel. Plusieurs règles et lois ont été approuvées et mises en oeuvre à partir des années 1960: lois pour protéger les arbres, en 1967, et loi sur la protection, le développement des espaces verts et l'interdiction de l'abattage des arbres sans permis de la mairie. Les espaces verts de la ville et de ses périphéries ont été détruits par la construction et l'extension urbaine vers les zones extérieures. A cause de la croissance du prix des terrains, la plupart des espaces verts et des jardins ont été remplacés par des nouvelles constructions denses et spéculatrices. En 1980, le Conseil de la Révolution (*Shoraye enghalab*) a approuvé une loi afin de protéger les espaces verts. Tous les arbres ont été identifiés par une plaque pour les protéger de l'abattage et tous les jardins (même privés), de plus de 500m², ont été interdits à la construction résidentielle (Ardalan, P. 1995).

Malgré toutes les législations en faveur de la protection des espaces verts, le processus de développement urbain continue de détruire les espaces verts (Carte 40). Faute de lois incontournables, les spéculateurs s'emparent même des espaces verts de moins de 500m² pour construire des bâtiments. D'ailleurs, du fait que les propriétaires ont le droit d'abattre les arbres secs et malades, la plupart des propriétaires et des spéculateurs ont profité de ce flou juridique pour faire mourir les arbres avant de les abattre.

B. Espaces verts comme poumons de la respiration sociale

Le développement des espaces verts et l'élimination des pollueurs ont été considérés comme la solution majeure pour limiter les dangers qui menacent l'environnement de la ville.

Cependant, les actions des acteurs privés et publics donnent la priorité aux constructions de projets immobiliers sur la protection environnementale ou le développement durable. La solution aux problèmes du trafic urbain comme l'élargissement des voies ou la construction d'autoroutes prend en compte les aspects physiques de la circulation et il ne tient pas compte de l'impact sur les espaces verts et l'environnement.

En 1990, faute des espaces verts, la mairie de Téhéran mit en place une politique pour en créer. Il a été décidé que Téhéran serait entouré d'espaces verts jusque dans un rayon de 20 km. La mairie a donc concentré ses actions sur la création de jardins et de parcs dans les zones de la périphérie du territoire municipal. Entre 1991 et 1993, malgré le manque d'eau, environ 4000 hectares d'espaces verts ont été créés à la périphérie de Téhéran (Bulletin de la mairie de Téhéran, No. 13, 1994, P : 36-41). En outre, de petits parcs et espaces de loisirs pour les enfants ont foisonné dans divers quartiers de la ville.

En raison de l'incohérence dans l'exécution des politiques urbaines, plusieurs espaces vides étaient laissés vacants dans le tissu urbain pendant les décennies 1960 et 70. Ces terrains urbains en friche et délaissés restèrent inoccupés et abandonnés à cause de l'absence de leurs propriétaires ou du manque de ressources financières ou de problèmes particuliers des terrains comme une topographie compliquée. Une des initiatives de la mairie de Téhéran dans les années 90 fut de transformer ces terrains en espaces verts.

La mairie, cependant, fut critiquée du fait qu'elle permettait en même temps l'abattage de grands arbres pour réaliser des programmes immobiliers. Alors que la mairie essayait de créer tels petits espaces verts, elle permet également de détruire des espaces verts et de construire des immeubles et des tours dans les zones nord de Téhéran, aux pieds des montagnes, où se trouvaient de grands jardins et espaces verts (Aslani, M. R. 1993).

La superficie des espaces verts dans le 1^{er} arrondissement, était 22% de la superficie totale de l'arrondissement au début des années 1990 (3% public, 3% semi-public et 16% privé), mais entre 1991 et 2001, 45% de ces espaces verts a été détruit par la construction des nouveaux espaces bâtis. La densité des constructions dans cet arrondissement a été augmentée de 72% en 1990 à 285% en 2001 (Saiidnia, A. 2003). Cette augmentation de la densité n'a pas été obtenue seulement par la démolition des anciennes maisons ayant 1 ou 2 étages mais surtout par la destruction des espaces verts qui ont diminué de 55% pendant des années 90. Le seul parc construit dans les années 90 dans cet arrondissement, est celui de Parc Jamshidiyeh : 6,9

hectares, situé en marge de la limite de 1800m d'altitude¹³. Malgré toutes les garanties de la mairie en faveur de la protection des espaces verts, l'augmentation de la densité de construction endommage ces zones vertes (Madanipour, A. 1998).

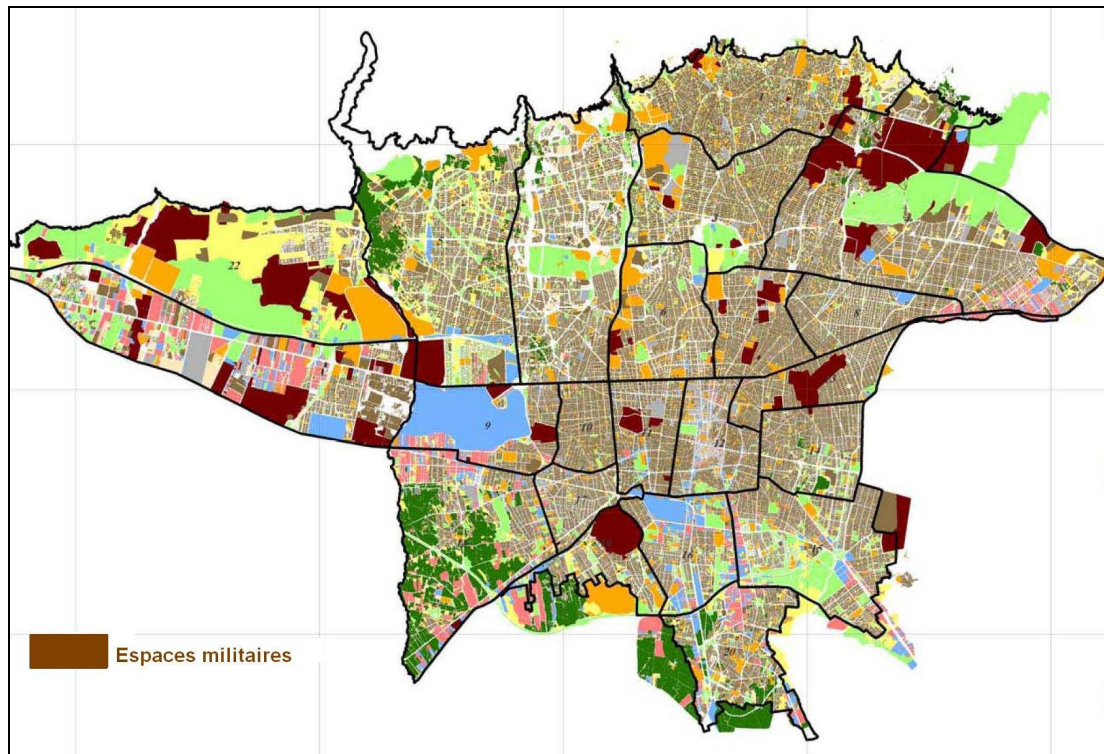


Photo 9: La destruction des espaces verts par la construction des bâtiments de grande hauteur (Apur, 2005)

La municipalité a créé d'autres petits espaces verts et publics, mais ils ne sont pas écologiquement comparables aux espaces verts qui furent détruits par la construction des bâtiments de grande hauteur. Selon Ahmad Saiid-Nia (2003), ces petits espaces verts inférieurs à 0,5 hectare sont moins efficaces au point de vue du rendement écologique comme la diminution de la température, de la pollution de l'air et des bruits des milieux urbains, la production de l'oxygène, l'augmentation de la pénétration du sol à l'échelle de la ville.

La création d'une « Ville Verte » était un des objectifs majeurs du plan « Tehran 80 » de la mairie de Téhéran, mais la municipalité avoue qu'il existe des obstacles majeurs. Elle a l'intention d'acquérir 48 000 hectares de terrain et des sites militaires dans le périmètre de Téhéran pour les convertir en espaces verts afin d'achever la ceinture verte périphérique (Carte 41). Bien que cet objectif soit agréable, cela ne semble pas être très pratique ni réel par rapport aux intérêts des autres acteurs urbains comme les militaires.

¹³ . A partir de l'altitude de 1800m aucune construction des bâtiments n'est autorisée dans le cadre de dernier plan directeur de Téhéran.

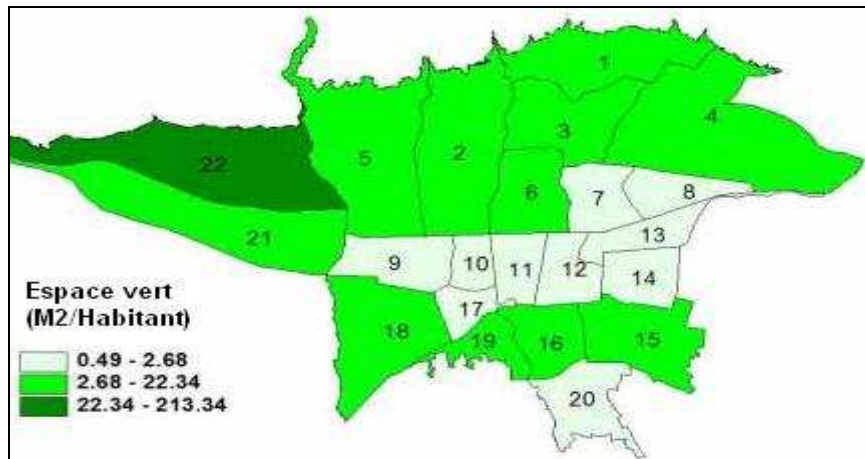


Carte 41 : Terrains militaires à Téhéran en 2003, (Source: Etudes de l'environnement, Vol.2, PDT, 2006)

C. Répartition des espaces verts est aussi importante que sa quantité

Une faute qui est faite habituellement dans la planification des espaces urbains dans la plupart des plans d'aménagement à Téhéran, est que les aménageurs calculent les espaces urbains par rapport à chaque arrondissement, mais ne considèrent pas la répartition de cet espace dans l'arrondissement. Il est ainsi possible qu'un espace vert semble d'être suffisant pour l'ensemble d'un arrondissement, mais sa localisation et son accessibilité est difficile. Ainsi, le parc Pardissan dans le 22^e arr. ou parc Jamshidiyeh dans le 1^{er} arr. sont isolés et accessibles que par des véhicules privés. Ce problème est notablement vrai dans la plupart des quartiers centraux et populaires (Carte 40).

L'occupation de sol dans 22^e arr. dans le cadre du PDT 2006, montre que tous les arrondissements centraux et populaires de Téhéran ne disposent qu'entre 0,49m² et 2,68 m² par habitant (Carte 42).



Carte 42: Espace vert (m²/habitant), Source: Etudes de l'occupation de sol, PDT, 2006

L'analyse de la répartition des espaces verts doit être réalisée à l'échelle locale des districts pour être pertinente. Dans 2^{ème} arr., le Parke Jangali au nord du quartier Gisha, est coupé par l'autoroute Resalat et entouré par les autoroutes Hemmat, et Sheikh-Fazollah. Il n'est pas accessible pour les habitants de Gisha. Certains espaces verts sont abandonnés et ont perdu leur rôle principal d'accueil les citadins. La pollution du centre de Téhéran et la répartition très inégale des espaces verts traduit bien les limites des politiques et actions envisagées pour renouveler la ville notamment dans le cadre du programme de la « ville saine /*Shahr-e Sâlem* » prévu dans le plan Téhéran 80..

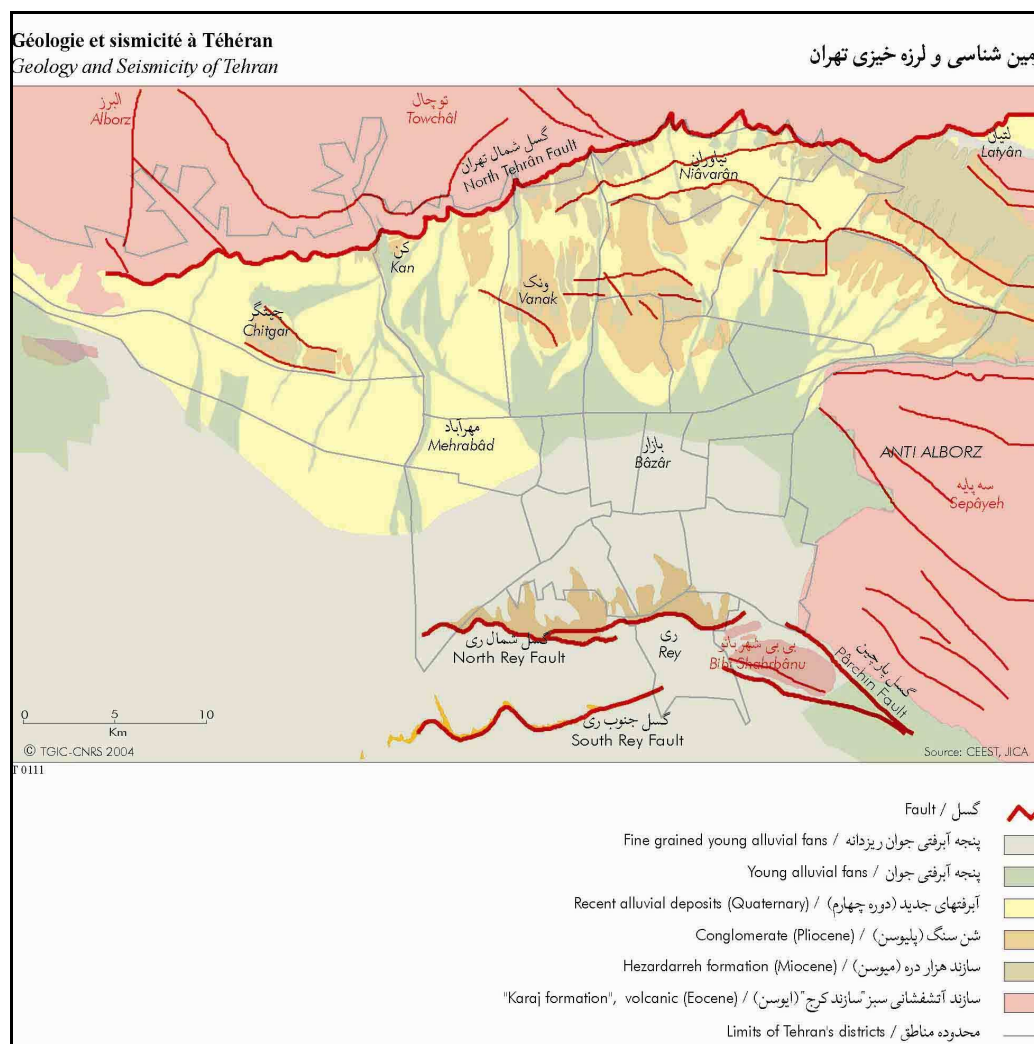
III. Le risque sismique : un danger et une opportunité pour la rénovation

Les séismes et leurs séquelles constituent sans doute la cause des plus grandes catastrophes urbaines à travers toutes les époques. Nombre d'agglomérations et non des moindres sont situées dans des zones à forte probabilité sismique sans toutefois que l'on puisse on prévoir avec précision ni la périodicité ni l'occurrence. C'est ce qui explique rarement la menace de séisme a pu être contrebalancée les avantages propres à un site urbain (Chaline, C. et Dubois-Maury, J. 1994). Le danger fondamental réside dans une situation proche d'une ligne de fracture séparant des plaques tectoniques affectées de lents mais inexorables déplacements. Téhéran avec sa superficie urbanisée de 700 km² et ses plus de dix millions d'habitants (dans sa région métropolitaine) chevauche deux failles orientée d'est en ouest appartenant à la zone fracturée et instable de l'Alborz (Dubois-Maury, J. et Chaline, C. 2002).

1. La forte sismicité de Téhéran

La géologie de la région de Téhéran est caractérisée par le contact entre la masse montagneuse tertiaire de l'Alborz central composée sur ce versant sud qui domine Téhéran et

Karaj. La rupture entre l'Alborz et le plateau est une des plus brutales du monde. Cette discontinuité est marquée par plusieurs systèmes de failles dont les plus actifs sont ceux de Moshâ, de Téhéran Nord et de Rey. Ces failles sont régulièrement actives, provoquant des nombreux séismes mais de très faible intensité. Elles pourraient présenter un danger si elles jouaient en même temps, ce qui ne s'est pas produit depuis des siècles. Par ailleurs, le Damâvand est un volcan actif qui émet toujours des fumerolles, et provoque des séismes très locaux qui affectent régulièrement les villages proches. La ville de Téhéran est donc régulièrement affectée par des séismes de faible ou très faible intensité qui passent inaperçus.



Carte 43 : La situation des failles de la région de Téhéran (Source : ATM, 2005)

En fait, les risques liés aux séismes dépendent surtout de la qualité des constructions. Les risques sont plus élevés dans les quartiers où les bâtiments sont plus anciens, construits en brique crue, ou avec du ciment pauvre. Les normes de construction antisismique sont depuis longtemps la règle à Téhéran, mais le risque sismique reste encore une question majeure.

2. Tissus urbains vulnérables à Téhéran

A. Plus de la moitié des logements sont fragiles

Parmi tous les bâtiments résidentiels dans le périmètre de la ville de Téhéran, environ 11.4% de logements sont construits en béton armé et 40.7% en structure métallique. Autrement dit, environ 52.1% des logements peuvent considérer résistants en cas de risque sismique à Téhéran. Nous avons donc 44.4% d'autres bâtiments construits en matériaux semi-résistants et environ de 1.2% peu-résistant. Cela signifie qu'un peu moins de la moitié (45.7%) de tous les logement ne pourront pas bien résister en cas séisme intense.

Type de Structure	Nombre	pourcentage
Structure métallique	605860	40.7 %
Béton armé	170067	11.4 %
Semi-résistant ¹⁴	660883	44.4 %
Peu-résistant ¹⁵	18097	1.2 %
Non déclaré	32781	2.2 %
Total	1487688	100 %

Tableau 1 : Caractéristiques de la structure des logements à Téhéran (Source: Base données de l'atlas de Téhéran métropole, 2005, (Selon le recensement 1996))

B. Les tissus vulnérables concentrés au centre et au sud

La répartition géographique des logements peu résistants et semi-résistants dans la ville montre qu'ils se trouvent dans le centre ancien et la plupart dans la moitié sud de la ville où résident. les couches moyenne et modeste et où la densité de la population est plus haute et la taille moyenne des ménages est plus élevée. Toutes ces situations peuvent augmenter le niveau de vulnérabilité de ces zones face à un risque sismique. En outre, faute d'espaces ouverts dans les zones centrales et sud, la gestion du risque peut sera compliquée et les dommages peuvent augmenter.

Pour réaliser une analyse spatiale de la vulnérabilité physique à Téhéran, nous avons retenu les critères suivants, à l'échelle du nahiyeh :

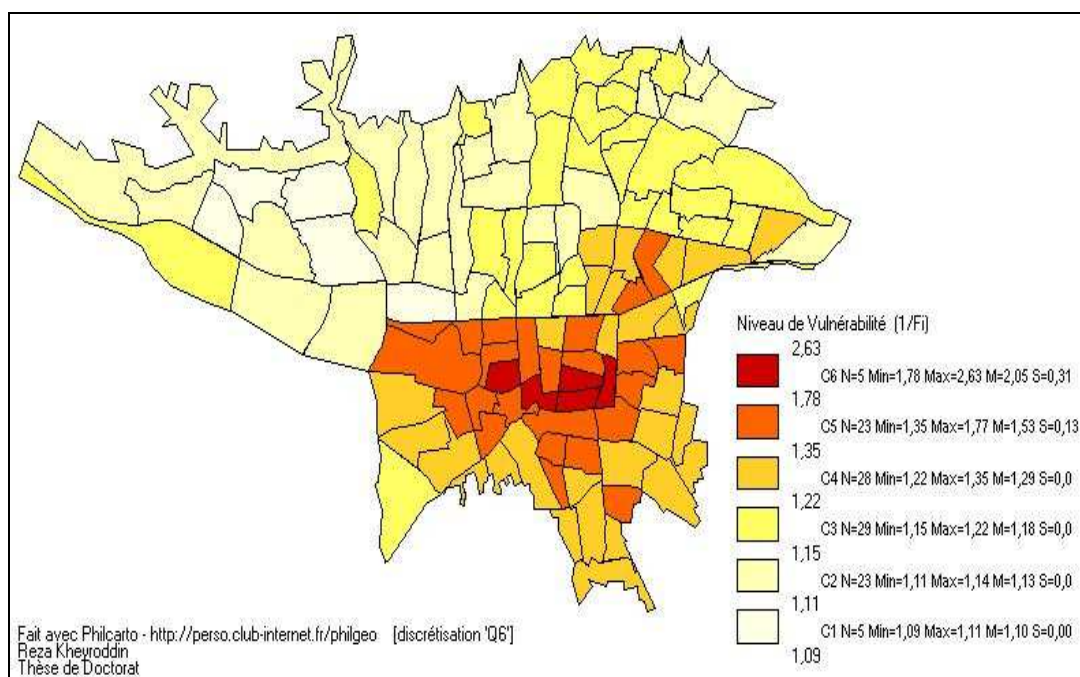
- % des logements construits en matériaux peu résistants
- % des logements construits en matériaux semi résistants

¹⁴ . Semi-résistant: Métal et Brique, Bois et Brique, Block Maçonnerie, Brique et Pierre

¹⁵ . Peu-résistant: Bois entier, Brique brute et bois, Brique argileuse

- Densité de la population (Habitant / Hectare)
- % Plus de 2 familles / logement
- La petitesse de lotissements
- La étroitesse des accès et des voiries dans les tissus urbains

Les données bases pour le 5^{ème} critère (la petitesse de lotissements) et 6^{ème} (la étroitesse des accès) ne sont pas disponibles à l'échelle du nahiyeh. Leurs données sont à l'échelle d'arrondissement. Pour utiliser ces données, nous supposons que les nahiyehs de chaque arr. soient homogènes par rapport à ceux 2 derniers critères. Nous synthétisons ces critères par la méthode de la taxonomie numériques afin d'avoir une hiérarchie du niveau de la vulnérabilité de chaque nahiyeh à Téhéran.



Carte 44 : niveau de la vulnérabilité des nahiyehs à Téhéran

La carte montre que le centre ancien de Téhéran contient les tissus le plus vulnérables. Dans ces tissus urbains modestes le nombre de ménage par logement est parfois plus du 2 familles. La densité forte des habitants dans les zones d'habitat instable avec les voiries très étroites multipliera le nombre de morts au cas sismique. « Dans le 12^{ème} arr. 74% des bâtiments sont peu résistants et 80% des tissus urbains autour de l'ancien Bazar de Téhéran seraient entièrement détruits et 20% des habitants (5000 personnes) seraient morts si la faille de Rey au sud était active (Bavand, 2003). »

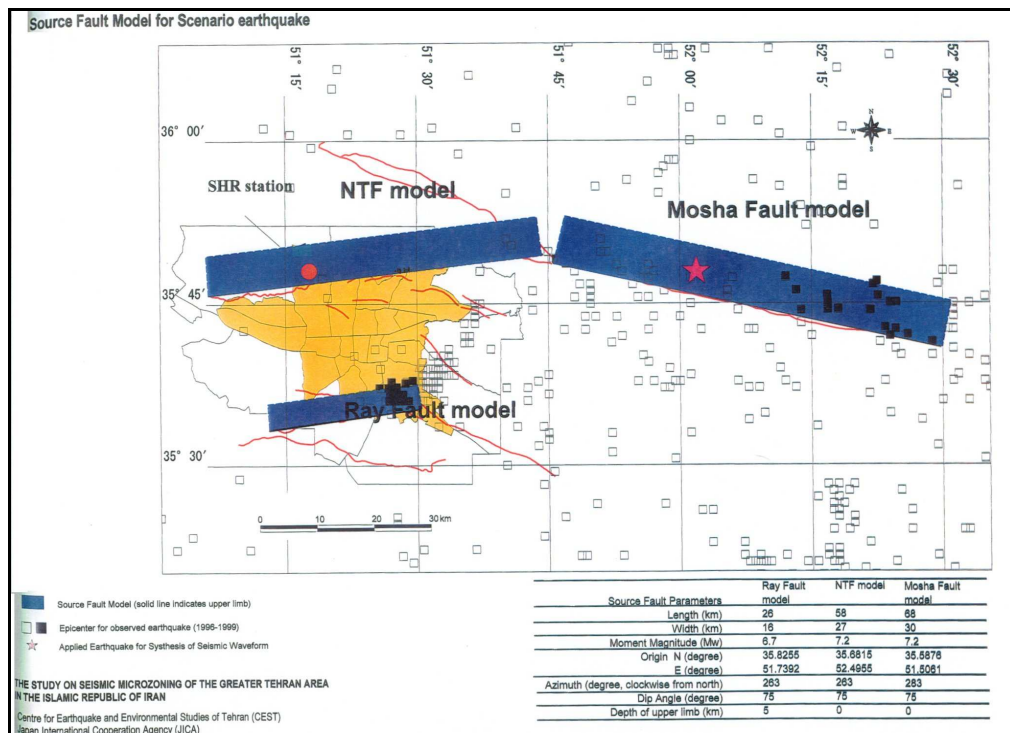


Photo : 10 L'étroitesse des voiries augmente potentiellement la vulnérabilité des tissus urbains au risque sismique (10^{ème} arr. et 12^{ème} arr., 2006)

3. Dommages potentiels dus au séisme

A. Dommages physico-sociaux dus au risque sismique

Dans les études du CEST (*Centre for Earthquake & Environmental Studies of Tehran*) et du JICA (*Japan International Cooperation Agency*),¹⁶ pour l'estimation des conséquences du risque sismique à Téhéran, le niveau de vulnérabilité des tissus urbains a été déterminé selon trois modèles des failles de Téhéran. Chacune des failles (Rey, Téhéran Nord et Mosha) a été évaluée selon un scénario possible du séisme¹⁷ (Carte 45).



Carte 45: Modèles des failles sources pour les scénarios du séisme (Source : CEST & JICA, 2000)

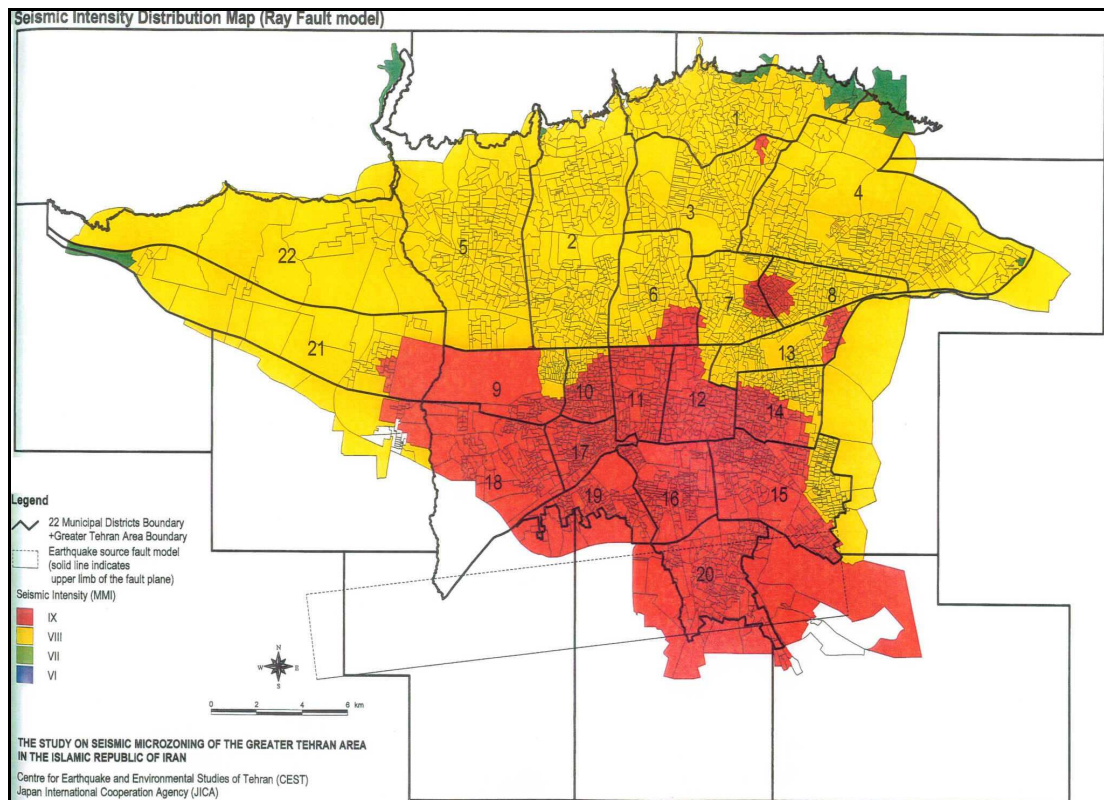
¹⁶. L'étude en commun du CEST (Centre for Earthquake & Environmental Studies of Tehran) et du JICA (Japan International Cooperation Agency), débutée en Mars 1999 pour une durée de 18 mois afin d'estimer le niveau de vulnérabilité des tissus urbains pendant un séisme.

¹⁷. JICA & CEST, The Study on Microzoning of the greater Tehran Area, Final Report: SSF J R 00-186. Tehran, 2000.

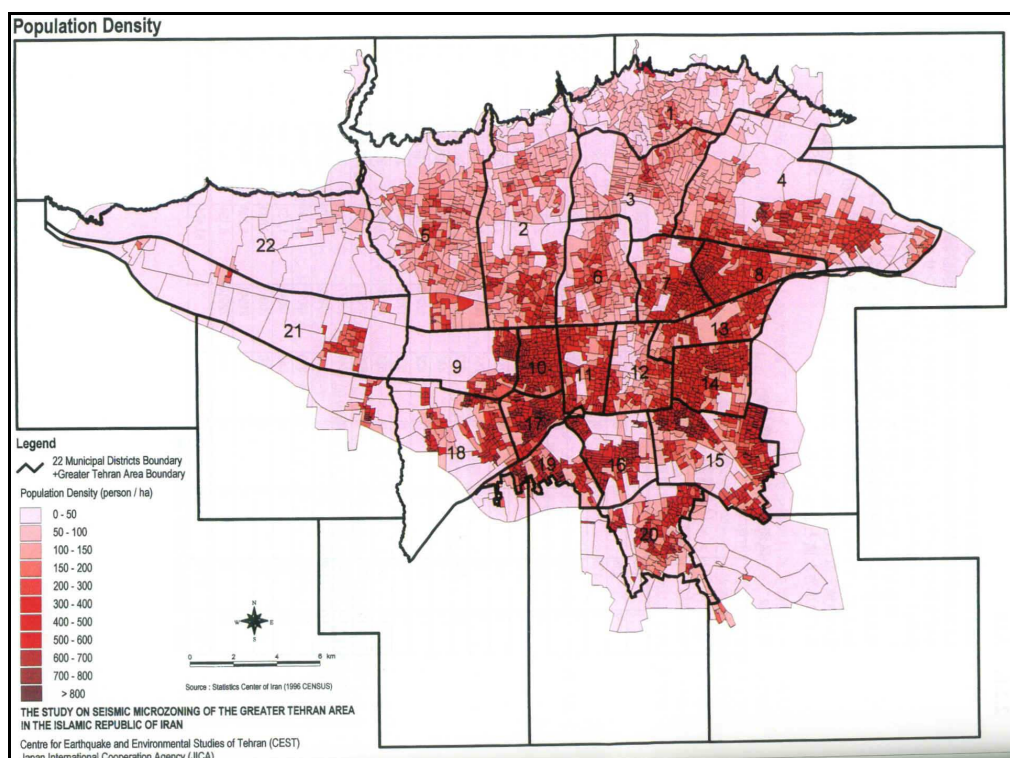
	Faille de Rey	Faille de Téhéran Nord	Faille de Mosha
Longueur (Km.)	26	58	68
Intensité (Mw)	6.7	7.2	7.2
Bâtiments vulnérables (%)	55%	36%	13%
Nombres de victimes	383 000	126 000	20 000
Victimes (%)	6%	2%	0.3%

Tableau 4 : Vulnérabilité des tissus urbains face au séisme de trois failles de Téhéran. (Source: CEST et JICA, 2000), ***Mention: 6 360 000 habitants selon le recensement de 1996.

La vulnérabilité des tissus urbains et des habitants a été estimée par le séisme de chaque faille dans le tableau suivant. Les résultats de l'estimation de la vulnérabilité montre que le modèle de la faille de Rey sera le scénario le plus dangereux pouvant menacer la ville de Téhéran. Le résultat de ce modèle d'estimation a surpris car on ne croyait pas que la faille de Rey (6.7 Mw.) soit le modèle le plus dangereux car l'intensité de la faille de Téhéran Nord était plus grande (7.2 Mw.) et également plus dangereuse pour Téhéran. Mais la comparaison des scénarios, tenant compte des caractéristiques physico sociales des tissus urbains comme la densité de la population, le type de structure, sa stabilité etc. a montré que le modèle de la faille de Rey est le scénario le plus catastrophique pour la ville (Carte 46). Autrement dit, dans les zones sud, compte tenu que la densité des habitants et des logements -mal construits- sont plus élevés (Carte 47), que les accès dans les tissus urbains sont plus étroits et que les espaces ouverts sont rares, la vulnérabilité des tissus urbains dans l'ensemble de la ville est plus intense sur la faille de Rey quoiqu'elle ne soit pas la plus grande.



Carte 46: Distribution de l'intensité du séisme (Modèle de Rey), (Source : CEST & JICA, 2000)

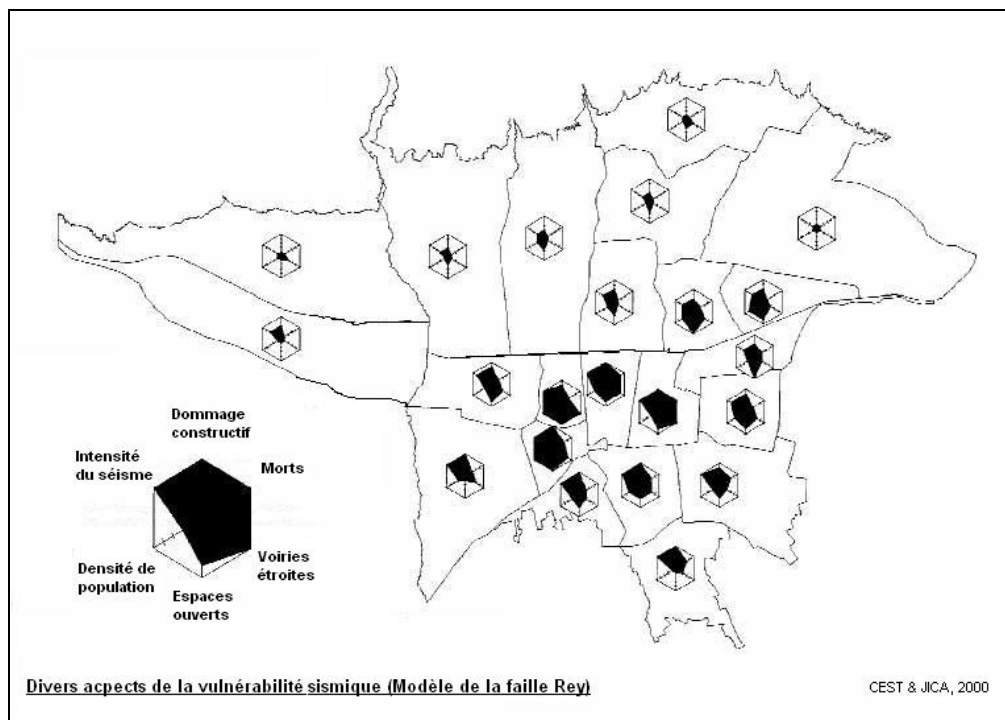


Carte 47 : Densité de population par blocs. (Source : CEST & JICA, 2000)

On détermine le niveau de la vulnérabilité de chacun des Mantagheh en tenant compte des 6 paramètres suivants:

- intensité de séisme de chacun des Mantaghehs
- densité de la population du Mantagheh
- espaces ouverts
- étroitesse de routes et des accès
- victimes
- destruction des bâtiments

La Carte 48 montre le niveau de la vulnérabilité de chaque arrondissement en tenant compte les caractères précédents de chacun des arr. de Téhéran selon le modèle de la faille de Rey. Nous constatons que les zones centrales et que la plupart des zones sud sont les plus vulnérables. Le niveau de la vulnérabilité de chacun des arrondissements est un outil pour déterminer la hiérarchie et la priorité des projets dans le processus de renouvellement urbain.



Carte 48: Niveau de la vulnérabilité des arrondissements de Téhéran selon le modèle de la faille de Rey, (Source : CEST & JICA, 2000)

Les résultats de cette évaluation impliquent incontestablement la rénovation urbaine dans l'ensemble des arrondissements de Téhéran d'autant qu'un tremblement de terre d'une intensité de 6.7 Mw. peut tuer 383 000 habitants et détruire plus de la moitié (55%) des bâtiments de Téhéran (*The Study on Microzoning of the greater Tehran*, JICA & CEST, 2000). Cela serait une catastrophe impensable et sans précédent dans le monde.

B. Dommages économiques irréparables

Pour estimer le montant des dommages économiques dus au séisme, il existe une classification de ces dommages. En général, ils sont de trois types ; direct, indirect et ultérieur. Pour évaluer les dommages économiques directs des bâtiments, les bâtiments instables ont été

considérés à remplacer selon le code 2800 de séisme ¹⁸ par les bâtiments stables. Selon les documents des « *Etudes d'évaluation et de la gestion du risque sismique à Téhéran* »¹⁹ en 2004, qui a été réalisé par TDMMC et JICA en utilisant cette façon, les dommages directs ont été estimés à 23.5 milliards de dollars. Les dommages indirects et ultérieurs ont été estimés par rapport aux expériences d'autres pays²⁰. Ces types de dommages peuvent s'intensifier davantage car les espaces vides et verts (pour y utiliser dans le cas urgent) sont insuffisants dans les zones les plus vulnérables de Téhéran. Les dommages indirects sont d'environ 9.2 milliards dollars et de 1.2 milliards \$ pour les dommages ultérieurs. Les dommages totaux dus au risque sismique sont de 33.9 milliards dollars, somme équivalant à 57% du PNB du pays.

Les dépenses des réactions dans la condition critique (situation urgente) comme élimination des décombres, préparation des abris temporaires sont estimés à 2.9 milliards dollars. Les dépenses de la reconstruction et la rénovation des tissus urbains représentent environ 31000 hectares (44% des surfaces urbaines qui peuvent être détruits dans le modèle de la faille de Rey) et s'élèvent à 195 milliards de dollars. Nous pouvons imaginer que ce montant est 3.4 fois plus grand que le PNB du pays (*Comprehensive Master Plan Study on Urban Seismic Disaster Prevention and Management for the Greater Tehran Area*, p. 4, 2004).

Les Dommages	Destruction des bâtis	Indirects et Ultérieurs	Réactions urgentes	Reconstruction	Totales
Dépenses (Milliard de dollars)	23.5	10.4	2.9	195.3	232.1

Tableau 5 : Les divers dommages et Dépenses dû au séisme de modèle de la faille de Rey à Téhéran, (Source: JICA et TDMMC, 2004)

L'indemnisation d'un tel montant est très difficile et plutôt impossible. Une solution plus raisonnable sera mise en place des politiques de renouvellement urbain systémique à Téhéran avant qu'un séisme catastrophique ne survienne. Voilà, une, des raisons le plus importante pour renouveler Téhéran du point de vue économique, même si, auparavant, il semblait que Téhéran fût une ville relativement neuve et récente grâce à ses 83% de bâtiments de moins de 30 ans.

¹⁸ . Ce sont des règles et des prescriptions techniques obligatoires, adoptées par le Ministre du Logement et de l'urbanisme, pour analyser et modéliser les structures stables face au séisme depuis la fin des années 1980.

¹⁹ . Ce projet a été nommé « The comprehensive Master Plan Study on Urban seismic Disaster Prevention and Management for the Greater Tehran ». Il a débuté en 2002 dans le cadre d'un contrat entre JICA et TDMMC, pour une durée de 2 ans.

Conclusion

Nous avons constaté que Téhéran est confronté à divers risques menaçant ses zones urbaines. Cette ville, en effet, peut perdre 400 000 de ses habitants environ lors d'un séisme de puissance 6.7 Mw., ou bien peut voir ses écoles fermer pour des raisons de la santé publique à cause du niveau élevé de pollution dû à une circulation intense. Cette ville -en danger- avec plus de 7 millions d'habitants est très loin d'être une « Ville Saine²¹ » (*Shahr-e salem*), bien que ce concept fût issu du plan « Téhéran 80 » comme un objectif intéressant : un environnement urbain sain, des tissus urbains sécurisés, les réseaux d'accès et transports urbains parfaits. Afin de parvenir à ces objectifs, il est nécessaire de mettre en place des politiques urbaines pertinentes à Téhéran. Dans le processus de l'aménagement urbain, une « Ville Saine » n'est pas considérée un résultat en soi, mais c'est un processus dynamique tentant d'améliorer constamment le niveau de la qualité urbaine. C'est-à-dire que « chacune des villes, dans sa situation actuelle, peut devenir une ville saine à condition qu'elle engage un processus pour améliorer sa qualité urbaine durablement (Bahrainy, H. 1995). » Une ville saine devrait avoir les caractéristiques suivantes (Agis, D. 1990) :

- environnement durable et habitat de qualité.
- quartiers confortables et animés intégrant les habitants.
- Garantir les premières nécessités pour l'ensemble des citoyens.
- accès aux équipements, aux ressources, aux informations et à l'économie active et utile.
- respect du passé et du patrimoine culturel et naturel en fournissant des formes spatiales adaptées et compatibles.
- conditions d'hygiène irréprochables pour tous les citoyens.

Téhéran dans sa situation actuelle, n'est pas une Ville Saine selon ces critères et divers risques urbains la menacent. Pour que Téhéran devienne une telle ville, il faudra qu'elle connaisse un renouvellement urbain systémique dans l'ensemble de la ville et notamment protéger et développer le cadre environnemental mais aussi avoir des tissus urbains durables et sains, ce qui implique une politique claire et déterminée de rénovation urbaine en faveur des zones vulnérables et des habitats délaissés et insalubres.

²⁰ . The Comprehensive Master Plan Study on Urban Seismic Disaster Prevention and Management for the Greater Tehran Area (Abstract), JICA (Japan International Cooperation Agency), TDMMC (Disaster Mitigation and Management Center) Tehran, 2004. P: 4.

²¹ . L'idée d'une ville Saine ou *Healthy City* a été soulevée pour la première fois par DUHL, L. dans une conférence à Toronto Canada en 1984. Il explique qu'une *Healthy City* essaye constamment d'améliorer ses qualités urbaines pour ses habitants.

Deuxième partie
Quelles politiques de renouvellement urbain
pour Téhéran ?

Chapitre 4 : Changer la ville : Rénovation, régénération, renouvellement ?

Nous avons souvent utilisé l'expression « rénovation urbaine », « renouvellement urbain » ou bien « régénération urbaine » dans un sens général. Pour lever les ambiguïtés et disposer d'un cadre théorique clair et opérationnel il semble utile d'analyser ces notions et de proposer des choix qui semblent pertinents pour résoudre les blocages, problèmes et risques qui affectent Téhéran comme cela a été vu précédemment. Ici, nous voulons préciser les notions des mots et des expressions en nous référant aux scientifiques et professionnels de l'urbanisme, échelle des actions par rapport au renouvellement urbain et les objectifs de celles-là dans le cadre de l'aménagement urbain. Nous verrons aussi le concept et la perception de "renouvellement" dans le cadre de l'aménagement urbain en Iran surtout à Téhéran. Puis, nous expliquerons notre conception et perception du renouvellement urbain selon les littératures et les bibliographies scientifiques et les objectifs de notre recherche dans le contexte d'une métropole, telle que Téhéran. On constate que dans les bibliographies et les analyses consacrées à l'urbanisme de Téhéran, la notion de renouvellement et de régénération urbaine a été très souvent considérée comme un simple synonyme d'actions ponctuelles et plutôt physico-architecturales dans les tissus urbains instables et insalubres des lieux centraux de la ville, en négligeant l'échelle des actions et le fait qu'elles peuvent avoir des effets plus vastes et plus globaux affectant l'ensemble de la métropole. D'ordinaire, on présente et discute l'état de l'art et les bibliographies théoriques dans les premiers chapitres d'une étude, mais pour que cette analyse des notions et concepts ne soit pas abstraite mais évaluée en fonction du cas de Téhéran, il nous a semblé indispensable de le faire après avoir pris connaissance des problèmes de Téhéran. Lorsque l'on parle d'un renouvellement urbain à l'échelle de la métropole, on imagine les cadres et les caractéristiques de Téhéran et leurs implications. Alors que, dans le cas inverse, nous serions obligés d'entrer dans la description des caractères de Téhéran pour mettre en évidence les concepts et les paradigmes qui sont liés à ces faits. Notre but, dans ce chapitre, n'est pas d'évaluer ni d'analyser les différentes théories concernant le renouvellement urbain, mais de comprendre certaines bases théoriques et concepts scientifiques du renouvellement en politiques d'aménagement urbain en restant dans le cadre de notre étude de cas qui porte sur Téhéran, et cela dans le but de favoriser une autre voie de réflexion sur le renouvellement urbain à l'échelle de Téhéran métropole, ce qui pourra permettre ensuite d'extrapoler et d'affiner les concepts utilisés.

I. Théories et problématiques sur le renouvellement urbain

1. Ambiguës et manque de définition du renouvellement urbain

L'expression « *renouvellement urbain* » est entourée aujourd'hui d'une nébuleuse, comme cela arrive pour les termes à la mode, que l'on utilise trop, parfois à tort et à travers. Un objectif de ce chapitre est de donner les caractéristiques générales sur le renouvellement urbain, de proposer des définitions claires et simples. Faire une synthèse bibliographique à partir des publications récentes qui se référaient au renouvellement urbain s'est révélée particulièrement difficile puisque la seule chose sur laquelle s'accordaient les auteurs, était l'ambiguïté de l'objet lui-même. Devant l'extrême diversité des documents et des propos, il nous a semblé nécessaire de nous concentrer sur la définition de la notion. Une première constatation s'est rapidement imposée selon Le Garrec, S. 2006)²² :

« Il n'existe pratiquement pas de littérature scientifique sur le sujet. Les documents qui traitent, aujourd'hui, de renouvellement urbain sont pour la plupart des documents opérationnels qui se présentent comme des guides méthodologiques ou de recueils de « bonnes pratiques ». Les scientifiques emploient pourtant eux aussi cette notions ; elle donne même son titre à certains colloques au séminaires²³ mais elle ne constitue pas pour autant un objet d'étude en soit. Elle sert davantage à désigner de façon générale l'action publique actuelle sur la ville ou bien un processus générique de production de la ville à partir de ses tissus propres ou encore les opérations qui sont programmées dans le cadre des opérations labellisées en tant que telles. Rares sont les travaux qui cherchent à cerner au plus près de sens et les enjeux qu'elle recèle et certains d'entre eux constituent plus des travaux exploratoires que le résultat d'une recherche aboutie » (ibid)²⁴.

Le renouvellement d'après le Petit Robert, est le « remplacement de choses, de gens, par d'autres semblables ». C'est aussi le « changement complet des formes qui crée un état

²² . La recherche par Sylvaine LE GARREC, effectuée pour le PUCA, a été notre principale source pour ce chapitre : *Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout*, Paris, collection « Recherche » du PUCA n°160, 2006, 92p.

²³ . CRETEIL, « la ville et son renouvellement : échanges entre acteurs et chercheurs », Créteil, 30 juin 2003 ; GIS socio-économie de l'habitat, « opérationnalisation des politique des renouvellement urbain », programme de séminaires, Paris, 2004 – 2005 ; GRIDAUGRALE, « Le renouvellement urbain : approche multidisciplinaire », Paris, séminaire de 26 mars 2002 ; IEJUC, « Journée d'étude sur le renouvellement urbain », Toulouse, 18 octobre 2002.

²⁴ . Voir l'information plus détaillée:

BONNEVILLE Marc, « Les ambiguïtés de renouvellement urbain en France. Effet d'annonce continuité ou rupture ? », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°97, janvier 2005, pp 7-16.

DEMOUVEAUX Jean-Pierre, « La notion de renouvellement urbain », in GRIDAUH, *Droite de l'urbanisme de l'aménagement et de l'habitat*, Editions de Moniteur, 2002, pp 125-140.

GATEAU-LEBLANC Nicolas, *Le renouvellement urbain : référentiel central, local*, thèse sous la direction d'Alain Bourdin, soutenue en décembre 2004, Institut Français d'Urbanisme, Université Paris VIII.

JAILETTE Marie-Cristine, « Renouvellement urbain et transformations sociales : «une vieille histoire» », *Droit et ville*, n°55, mai 2003, pp 29-40.

PIRON Olivier, *le renouvellement urbain . Analyse systémique*, PUCA, coll. Recherches, Paris-La Défense, 2002. ; *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°97, janvier 2005.

nouveau », ainsi que la remise en vigueur dans les mêmes conditions. On oscille donc toujours, avec l'idée de renouvellement, entre un pareil réactivé et un changement radical. Le préfixe re- montre que l'on a affaire à des sites où l'on refait la ville sur la ville, le renouvellement s'apparente alors aux notions de régénération, de restructuration urbaine ; le renouvellement contient les deux notions de réhabilitation et de rénovation qui ont des définitions plus précises en terme d'action sur la ville. Le renouvellement urbain n'est pas nouveau : la restructuration de la ville sur elle-même est un phénomène « naturel » qui s'opère depuis toujours dans la constitution de la ville (Paul, B. et al. 2005).

A. Des perceptions variables selon les pays

L'analyse se complexifie encore lorsque l'on vérifie le sujet dans les divers pays. « Les termes anglo-saxons d'*urban renewal* ou de *regeneration* sont en effet présentés, tantôt comme des traductions littérales de « renouvellement urbain », tantôt comme des concepts qui s'en distinguent (Le Garrec, S. 2006) ». En outre, selon les pays et les époques où elles sont employées, elles recouvrent des méthodologies d'action, des politiques urbaines et des types des territoires différents.

« Au-delà du foisonnement d'usages dont fait l'objet l'expression de renouvellement urbain, ses définitions multiples possèdent bien un dénominateur commun : le renouvellement urbain désigne avant tout un processus de production de la ville à partir de ce tissu existants²⁵. Mais cette acception du renouvellement urbain ne saurait expliquer à elle seule de cette notion » (ibid.).

B. *Urban renewal* américain et renouvellement urbain

Ce sont les Etats-Unis, qui pour la première fois, font usage de l'expression *urban renewal* à laquelle on apparente indirectement la notion française de *renouvellement urbain*. Ces termes désignent alors un programme fédéral, lancé par l'*Housing Act* de 1949 réaffirmé par celui de 1954²⁶. On ne saurait donc considérer la notion d'*Urban renewal* comme une traduction

²⁵. « Les approches habituelles (du renouvellement urbain) relèvent en fait de trois dimensions différentes :

- Le phénomène lui-même, présent depuis toujours dans telle partie du tissu urbain sous diverses formes, avec ses impacts jugés, selon les points de vue positifs et négatifs. C'est l'approche essentialiste.
- Les objectifs politiques que l'on peut s'assigner dans ce cadre, avec les méthodes de mise en œuvre correspondantes. C'est l'approche téléologique.
- Les actions qui sont conduites à ce propos, sur un plan global ou ponctuel, et depuis longtemps (...) et qui réclament le plus souvent des outils spécifiques. C'est l'approche instrumentale. » (Piron, O. 2004)

²⁶. Le programme fédéral de l'*urban renewal* apparaît au début des années cinquante pour répondre à un problème aigu dans des villes américaines de l'époque. Face à la fuite vers les périphéries des classes moyennes et des activités économiques, en partie encouragée par les politiques fédérales²⁶, les centres urbains sont entrés dans une spirale de dégradation physique et de paupérisation de la population, accentuée par la Grande Dépression et la Deuxième Guerre mondiale. Au sortir des années quarante, la problématique des taudis (*slums*)

littérale de celle de « renouvellement urbain », elle était d'ailleurs traduite à l'époque par « nouveau urbain ». Le « renouvellement urbain » aujourd'hui a une acception plus large, plus proche d'un autre terme anglais qui est celui de *regeneration*, bien que celui-là soit également né dans un contexte urbain et politique particulière à la Grande Bretagne à la fin des années soixante-dix. Le mot « Régénération » existe d'ailleurs en français, et pour certains auteurs il se distingue très nettement du « renouvellement urbain »²⁷. L'*urban renewal* américain est fréquemment assimilé en France aux politiques brutales de rénovation urbaine des années soixante, et c'est pour cela que l'expression est restée jusqu'aux années quatre-vingt-dix peu connue et peu usitée (Demouveau, 2002). Pourtant si l'on analyse de plus près ce qu'était cette politique fédérale, on voit bien émerger certains éléments constitutifs de la notion de renouvellement urbain dans son acception actuelle. L'*urban renewal* marque la naissance d'une nouvelle forme d'action politique pour la production et la transformation de la ville, entraînée non seulement par l'émergence de la planification locale mais aussi par la création de nouvelles configurations institutionnelles et des nouveaux partenariats, entre les autorités fédérales et les autorités locales d'une part et entre le secteur public et le secteur privé d'autre part (Teaford, 1990 ; Fairbanks, 2002).

C. *Regeneration urban* britannique

L'apparition de la thématique de la *regeneration* en Grande-Bretagne est elle aussi fortement liée à des transformations socio-économiques majeures. Mais si l'*urban renewal* se situe plutôt dans la modernité et la croyance au progrès, la *regeneration*, elle, fait davantage écho à une atmosphère de déclin et de crise économique. Il ne s'agit pas seulement de remettre à neuf ou de créer du nouveau, il s'agit de « renouveler en redonnant les qualités perdues »²⁸.

D. Rénovation douce en Allemagne

L'expression « rénovation douce » (*Behutsame Stadterneuerung*) n'est utilisée qu'en Allemagne comme l'explique Le Garrec(2006) :

On peut voir dans les expériences de « rénovation douce » lancées dans le courant des années soixante-dix dans plusieurs pays européens une troisième source qui alimente ce que représente aujourd'hui la notion de renouvellement urbain. A l'instar de *urban renewal* et de la *regeneration*, ce mode d'intervention sur les tissus existants apparaît en même temps que s'expriment fortement dans le paysage urbain des mutations

et de l'habitat insalubre est prégnante dans la plupart des grandes villes américaines, d'autant que ces quartiers ont accueilli durant ces décennies « la deuxième grande migration noire » qui a attiré la main-d'œuvre noire des régions du Sud vers les villes industrielles du Nord (Le Garrec, S. 2006).

²⁷ . Voir aussi Claude Chaline, *la régénération urbaine*, collection, Que-sais-je, n° 3496, PUF, 1999.

²⁸ . Le Petit Robert, Paris, édition de 2006, une des définitions du verbe régénérer.

socio-économiques considérables. Cependant la « rénovation douce » ne symbolise pas l'avènement d'une nouvelle ère.

E. Apparition de la notion de renouvellement urbain français

En France, la notion de renouvellement urbain est ancienne mais l'expression arrive tardivement dans le vocabulaire de l'aménagement urbain officiel.

Agir sur un territoire dans un vocabulaire qui serait aujourd'hui celui de « renouvellement urbain » n'est pas une chose nouvelle en France : Haussmann a sans doute été l'un des premiers à renouveler la ville. Le terme de « renouvellement urbain » lui-même apparaît, semble-t-il, pour la première fois au sein du schéma directeur de la métropole lilloise au début des années 1990. Il ne se diffuse pas immédiatement mais à partir de 1998 il conquiert rapidement toutes les sphères de l'urbanisme et du logement (ibid.).

L'année 1999 est véritablement l'année phare du renouvellement urbain. Le concept inédit donne lieu à un foisonnement de colloques²⁹ et devient une catégorie institutionnelle de la politique de la ville à la suite du Comité interministériel des villes d'octobre 1999. Une année plus tard seulement, le 13 décembre 2000, le terme est consacré par le législateur qui insère dans un titre de loi : la loi «solidarité et renouvellement Urbain » (SRU). Ceci lui évite d'être cantonné à la seule sphère de la politique de la ville et lui permet de retrouver le sens plus vaste qu'il avait à l'origine. En outre, ainsi accolé au mot solidarité, le renouvellement urbain devient presque une valeur autonome (Demouveau, 2002).

F. Comparaison des diverses expressions

« *L'urban renewal* américain, la *regeneration* britannique et la « rénovation douce » sont des modèles bien distincts d'action sur l'urbain existant. Il est cependant nécessaire de différencier la rénovation douce d'une part et l'*urban renewal* et la *regeneration* d'autre part. La rénovation douce suit bien une logique de marché dans le sens où elle vise à protéger les fonctions économiques du parc privé ancien et à encourager l'investissement privé des petits propriétaires, mais elle se différencie des deux autres politiques puisque c'est au marché du logement qu'elle s'attache plutôt qu'au marché foncier : elle s'oppose par essence à l'action foncière lourde qui est en revanche le levier essentiel de l'*urban renewal* ou de la *regeneration*. Le changement de population n'est pas non plus envisagé de la même manière dans la rénovation

²⁹

- Caisse des Dépôt et consignation, *Vivre la ville, Actes du colloque du 19 janvier 1999 à L'UNESCO*, Paris, 1999, 124p.
- Délégation interministérielle à la ville (DIV), *Renouveler nos villes pour mieux vivre ensemble, conférence de Vaux-ex-Velin, décembre 1999*, La Plaine-Saint-Denis, 1999.
- Fédération nationale des Agences d'Urbanisme (F.N.A.U.), *Vivre la ville. Les enjeux du renouvellement urbain, 20^e rencontre nationale des Agences d'Urbanisme, Nancy, 8-10 novembre 1999*, Nancy, 1999, 269p.
- Vignaud Philippe, Pour le renouvellement urbain, rapport présenté à Monsieur Claude Bartolone, Ministre délégué à la ville, DIV, Paris, octobre 1999, 28p.
- La revue Urbanisme consacre un dossier spécial au concept : Urbanisme, n°308, « le renouvellement urbain », sept-oct 1999, pp56-85.

douce et dans les deux autres politiques. Dans l'*urban renewal* et dans la *regeneration*, le changement de population, et plus précisément l'installation de populations aisées, sont perçus comme l'objectif à atteindre ou plutôt comme le moyen nécessaire pour relancer une dynamique de développement. Dans la rénovation douce, le changement de population constitue une conséquence indirecte de l'objet premier qui est celui de remettre en état le cadre bâti existant. La rénovation douce se construit à partir de la participation des habitants en place, elle valorise l'encrage résidentiel et l'investissement patrimonial des particuliers. La *regeneration* et l'*urban renewal* se construisent à partir des stratégies des investisseurs immobiliers et valorisent la mobilité résidentielle et l'accroissement des échanges. La *regeneration* et l'*urban renewal* sont fondés sur l'attractivité ; le site dégradé doit redevenir attractif pour les secteurs d'activités qui ont le vent en poupe et pour les populations actives liées à ces secteurs. Or, il apparaît difficile de concilier des stratégies de développement économique, qui reposent sur la compétitivité d'un site au niveau national et international [global de ville] et le développement social local d'autre part (Le Garrec, S. 2006) ».

2. Changement d'usage de l'espace contre l'étalement urbain : Renouvellement à l'échelle Globale

L'objectif du « renouvellement urbain » n'est pas seulement de ramener les zones délaissées à une situation normalisée mais d'y créer une forte valeur ajoutée qui se répercute sur l'ensemble de l'agglomération et contribue à renforcer son attractivité à l'échelle globale de la ville ensemble. C'est pourquoi, le renouvellement urbain pris dans ce sens, implique le plus souvent un changement d'usage de l'espace. Le changement d'usage et la création de nouvelles valeurs impliquent un certain niveau de démolition. Cette rupture est considérée comme l'élément moteur de la transformation de l'image du quartier et de l'inversion du processus de dévalorisation. Par ailleurs,

« La notion de renouvellement urbain se nourrit aussi de ces réflexions, au point d'être devenue aujourd'hui un antonyme d'étalement urbain. Il faut cependant relativiser cette opposition. Si les politiques de renouvellement urbain tentent bien de renverser une certaine tendance à la fuite vers la périphérie, aucune mesure n'a jamais été envisagée pour interdire réellement les constructions et les investissements aux frontières des agglomérations (Demouveau, 2002). »

Un autre concept, celui de « Refaire la ville sur la ville », existe également: Devant le constat du développement périphérique des villes de plus en plus rapide et de plus en plus coûteux aussi bien en terme d'environnement qu'en terme d'équipements et de gestion locale, la question d'étalement urbain devient une préoccupation grandissante. Face à cet ensemble des phénomènes, l'idée de « refaire la ville sur la ville » se développe parallèlement à la notion de renouvellement urbain. Tous cela montre que la notion du renouvellement urbain inclut de très nombreux concepts et objectifs concernant les actions d'aménagement urbain.

3. Le cadre définitif du « renouvellement urbain »

Dans la langue courante, c'est d'abord améliorer les conditions de confort et d'habitabilité d'un logement, le moderniser. Rénovation ? Renouvellement ? La concurrence entre les deux termes ne date pas d'aujourd'hui. Rénovation et renouvellement sont tour à tour renvoyés l'un à l'autre, pour nous dire en définitive que la rénovation n'est autre que la traduction technique du renouvellement. « Le renouvellement est progressif, la rénovation urbaine est un choix. Le renouvellement est du côté de la loi et des principes et la rénovation du côté des pratiques et des politiques (Coudroy De Lille, Laurent, 2006). »

Le renouvellement urbain est au croisement des politiques urbaines, des politiques du logement, des politiques de développement économique et des politiques sociales. Mais le sens de l'expression reste l'objet d'interprétations multiples et s'est transformé lorsqu'elle fut institutionnalisée dans le cadre de la politique de la ville. De façon simplifiée, on peut distinguer certains niveaux principaux de signification du renouvellement urbain :

- Le renouvellement urbain désigne une méthodologie d'intervention sur les zones urbaines dévalorisées (friches industrielles, quartiers d'habitat ancien et d'habitat social) qui privilégie la création de nouvelles valeurs foncières et immobilières et le retour des mécanismes de marché (comme la lignée de la *regeneration* britannique). Dans cette optique, il s'agit pour les pouvoirs publics de créer une rupture tangible dans le processus de dévalorisation en rendant possible le changement de l'image et des fonctions de la zone concernée. Ces projets centrés sur des territoires spécifiques doivent s'inscrire dans un projet transversal et stratégique à l'échelle de l'ensemble ville. L'objectif est à terme de renforcer l'attractivité de la ville globale dans ses diverses zones locales.
- « Le renouvellement urbain est également indissociable de la politique de la ville puisque c'est dans ce champ particulier des politiques urbaines que sont initiés, la plupart des principes du renouvellement urbain tels que le partenariat, la transversalité ou la participation des habitants. Certes, le secteur privé, hormis le milieu des associations, n'a pas été associé à cette politique mais c'est bien avec la politique de la ville que l'Etat devient « animateur » dans la définition et la réalisation d'un projet territorialisé défini collectivement. (Donzelot, Estèbe, 1994). »
- Le renouvellement urbain doit intégrer toutes les composantes de la vie quotidienne des habitants : emploi, éducation, santé, droit, etc. et non plus se contenter d'intervenir sur le bâti. Le renouvellement urbain est donc appliqué, en premier lieu, sur les quartiers

d'habitat social et se réfère à des projets globaux, pas uniquement urbains mais intégrant les dimensions sociales, économiques, sécuritaires.

Le concept du Renouveau Urbain s'applique dans l'ensemble de la ville et non pas aux seuls grands ensembles ou quartiers de la politique de la ville. La notion émerge donc dans le contexte d'une réflexion locale à l'échelle d'une agglomération. Elle n'est alors pas associée à un type de bâti ou à un type de quartier particulier, mais à un projet de grande ampleur qui se veut global et transversal. Il poursuit essentiellement les objectifs suivants :

- Contrebalancer la dévalorisation et la ségrégation urbaine en reconstituant des lieux de vie dotés d'équipements collectifs et publics,
- Permettre la réutilisation de sites des activités polluants et des friches industrielles et militaires,
- Lutter contre le développement anarchique des villes, en densifiant les parties urbanisées de façon à recréer des quartiers ayant une fonction de polarité,
- Reconquérir de certains types de territoires bien souvent ingrats et qui se trouvent en ville pour l'objectif de limiter de l'étalement urbain.

II. Les politiques de renouvellement urbain en Iran

Les politiques de renouvellement urbain en Iran ont été marquées par la domination des approches physico-architecturales, et un manque d'attention évident pour les questions et paramètres concernant la société et les habitants.

1. Le renouvellement urbain » dans le cadre des politiques de développement.

Les politiques officielles d'aménagement urbain en Iran, dans le cadre des politiques de développement du pays, commencèrent dans les années 1950 lors du 1^{er} Plan de développement qui duré 7 ans. Avant la Révolution islamique en 1979, le pays a connu au total 5 plans de ce type (les 2 premiers duré 7 ans et les 3 suivants, 5 ans), et trois plans de 5 ans après la guerre Irak-Iran, jusqu'en 2004.

A. Politiques urbaines ayant les aspects plus physiques

Dans le 1^{er} Plan (1948-54), le chapitre concernant la réforme socio-urbaine incluait en priorité les opérations de l'assainissement des voiries et l'alimentation de l'électricité. Durant le 2^{ème} Plan (1955-62), certaines opérations comme l'asphalte des voiries et la construction des autres infrastructures ont été prévues. En 1961, l'Organisation de protection du patrimoine a été créé mais elle n'a fait que des opérations architecturales très limitées sur certains bâtiments anciens

(Falamaki, M-M. 1995). La situation continua sans évolution considérable lors du 3^{ème} Plan (1963-67).

C'est lors du le 4^{ème} Plan (1968-72) que la rénovation des quartiers et des tissus urbains insalubres a été prise en compte dans le cadre des Plans directeurs des villes. La Loi sur la Rénovation et l'Aménagement Urbain fut promulguée en 1968 et elle définit la modalité de la coopération du secteur privé dans le processus de rénovation urbain pour profiter des ressources financières nécessaires aux projets urbains comme la construction des infrastructures et la création d'espaces verts et publics. Dans le 5^{ème} Plan (1973-77), et pour la première fois, la protection des tissus urbains historiques a été soulevée et le budget a été attribué pour la restauration, l'amélioration de ces tissus urbains et les anciens Bazars. A la fin des années 70, l'idée de préparation d'un Plan d'Aménagement Détaillé pour les zones historiques de certaines villes a été soulevée, mais ce plan n'a jamais été réalisé faute de loi (Azizi, M.M. 2000).

Dans les textes officiels de tous ces plans, toutes les politiques correspondant aux programmes d'amélioration urbaine et au renouvellement urbain se limitent à des propositions et objectifs ne concernant que les aspects physiques et architecturaux de la ville. Les aspects socio urbains dans ces politiques de renouvellement urbain n'ont jamais été pris en compte ou très rarement, de même que les analyses ou propositions concernant les effets de ces changements à l'échelle de la ville dans son ensemble. En fait, le concept de renouvellement urbain dans le cadre de ces plans n'était que l'amélioration des aspects physico-spatiaux de la ville. C'est la raison pour laquelle, à la fin des années 70, Téhéran est devenu une ville très polarisée et socialement ségréguée, avec un centre ancien à l'abandon malgré les politiques urbaines pour améliorer les images et la situation physico spatiale de la ville.

B. Les politiques urbaines inachevées

Après la Révolution, à partir de l'année 1982, les politiques de rénovation des zones historiques des villes ont été suspendues par le Bureau de Développement Urbain du Ministère de l'Intérieur pendant la guerre l'Iraq contre l'Iran. Dans le 1er Plan de Développement (1989-93), après la guerre, la priorité des politiques urbaines était la reconstruction des villes endommagées pendant la guerre. Certaines stratégies urbaines basiques pour la rénovation des zones dégradées et des tissus urbains vétustes ont été conduites pendant le 2^{ème} Plan (1994-98). Les actions urbaines comme la réforme des anciens quartiers, la rénovation des tissus urbains dégradés, l'encouragement du secteur privé pour l'investissement dans les quartiers centraux, la reconstruction des logements collectifs,

l'assainissement des alentours des monuments historiques et culturels selon les critères de l'Organisation du patrimoine culturel ont été ciblés dans le cadre des politiques urbaines du 2^{ème} Plan.

Une des décisions les plus remarquables à l'échelle nationale en 1994 a été le fait que les mairies prennent à leur charge la rénovation de 400 hectares de tissus urbains dégradés. L'Organisation de Rénovation des Tissus Urbains (*Sherkate Omran va Behsazi Shahri*) au sein du Ministère de l'Urbanisme a été créée pour protéger et rénover les tissus urbains dégradés de diverses villes. Les politiques urbaines du 3^{ème} Plan (2000-04) a insisté sur la recherche d'un équilibre entre le développement urbain périphérique avec la rénovation et la réhabilitation de tissus urbains dans la ville (Poorahmad, A. et Shamaii, A. 2005).

On constate donc que l'objectif de la Rénovation urbaine, dans le cadre des politiques urbaines des Plans de Développement après la guerre, notamment par les 1^{er} et 2^{ème} Plans, reste toujours concentré sur les aspects physico-spatiaux. A partir du 3^{ème} Plan, une approche plus globale est développée car on tient compte de la rénovation des tissus urbains intérieurs de la ville pour les équilibrer avec celle de la périphérie. Ainsi, l'objet de renouvellement urbain n'a-t-il pas été considéré seulement comme un objectif abstrait pour certaines zones ponctuelles et locales. Mais ce concept ne fut pas bien mis en œuvre et les opérations restèrent plutôt physico-architecturales et peu intégrées dans une politique d'ensemble prenant en compte les habitants et l'environnement social et culturel. C'est là une des raisons majeures de l'échec de ces politiques nationales pour renouveler l'ensemble de la ville de Téhéran.

2. Renouvellement Urbain dans les ouvrages universitaires et professionnels

A. Rare étude sur le cercle vicieux de dévalorisation des zones urbaines

Comment le processus de la dévalorisation des zones urbaines a-t-il créé les tissus urbains vétustes ? Les études des centres universitaires, des agences professionnelles d'urbanisme et des institutions publiques ont rarement et analysé les facteurs du processus de dégradation et de la dévalorisation des tissus urbains. Ils n'ont pas pris en compte les interactions entre les divers facteurs du mécanisme et du processus de dévalorisation des tissus urbains (on verra ci-dessous certaines références concernées). Le processus de la dévalorisation des tissus urbains est en fait un cercle vicieux puisque la dégradation des quartiers provoque à la fuite des habitants et des investissements vers d'autres zones ce qui perpétue et aggrave la dégradation. Ce processus est schématisé dans le cercle vicieux de la figure ci-dessous.

Chacun des facteurs est à la fois la cause et la conséquence, et les interactions intensifient de plus en plus le processus de dégradation des tissus vétustes et déficitaires en équipements publics et en infrastructures avec des immeubles vulnérables et anciens. Ces problèmes causent une situation défavorable pour les habitants. Les habitants de classe moyenne et relativement aisés cherchent à déménager et les couches plus modestes y restent sans aucun moyen pour bien rénover leur habitat.

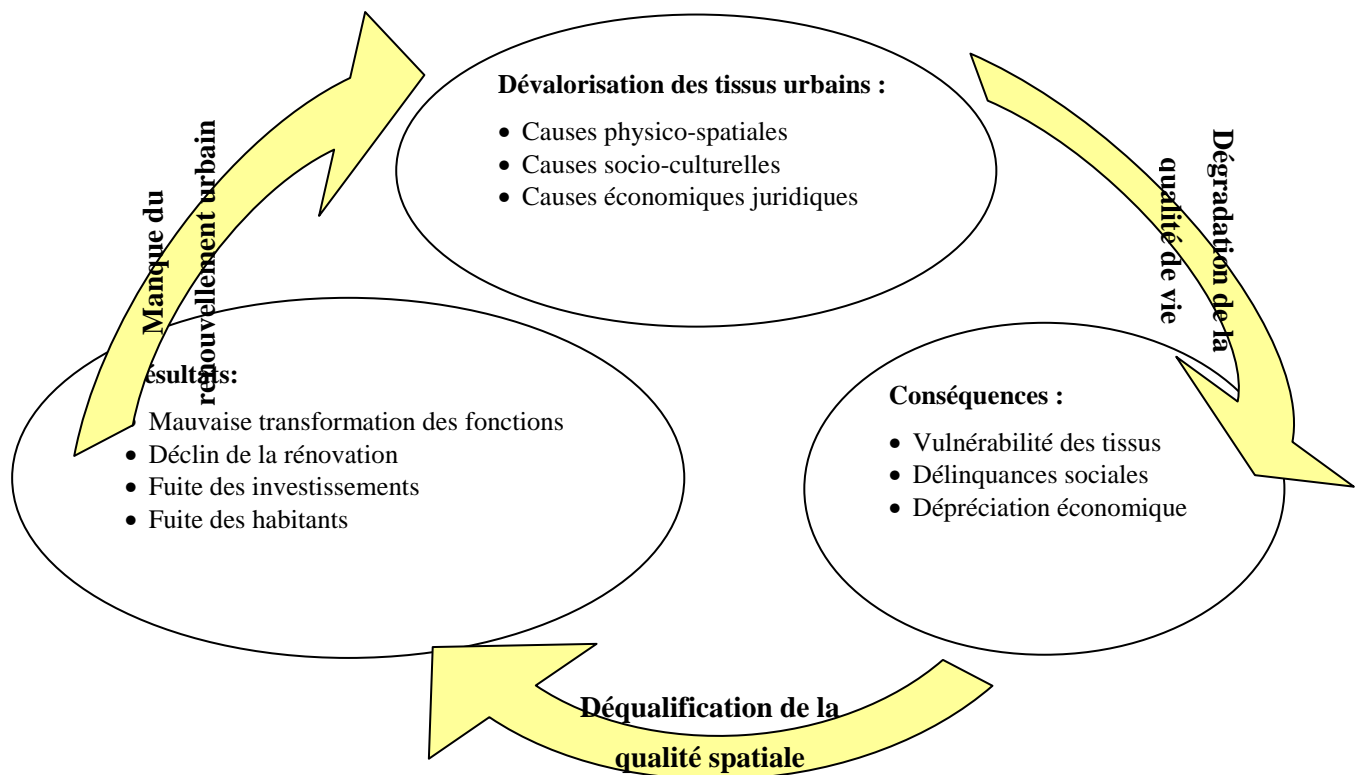


Figure 3 : Le cercle vicieux de la dévalorisation des tissus vétustes

Dans de tels tissus, la notion de « logement » se transforme en « abri » où affluent les couches modestes et les travailleurs immigrés qui ne s’inscrivent pas de ce fait dans un contexte de rénovation comme pourraient le faire pour leur propre logement les habitants modestes. Faute d’actions efficaces, ces tissus se déprécient de plus en plus. La situation sociale devenant plus difficile, l’environnement économique -et notamment le prix des terrains ou les « logements » se dégrade également très vite et n’attirent plus les investissements. Les investisseurs ne se précipitent donc pas pour rénover ces tissus urbains, ce qui accentue encore la dégradation.

Bien évidemment, la sortie de ce cercle n’est pas facile, comme nous le constaterons au travers le bilan des actions urbaines analysé dans les chapitres prochains. Pour sortir de cette situation, « le renouvellement urbain sera associé à une idée de rupture avec le cercle vicieux

de déqualification de certaines parties de la ville (PAUL Boino et al. 2005) ». La sortie de ce cercle vicieux ne sera possible qu'en tenant compte systématiquement, des divers facteurs qui provoquent la dégradation socio-spatiale.

Un des ouvrages sur la rénovation urbaine en Iran est celui Maliheh MAGHSOODI et Mohsen HABIBI dans « *Maramate Shahri/Urban Renovation* », édité par Tehran University Press en 2002. Dans le 1^{er} chapitre de ce livre, ils ont défini les terminologies des mots incluant toutes les notions et les divers concepts concernant les opérations urbaines pour renouveler des espaces bâtis et les tissus urbains. Ils classifient les types d'actions selon leur niveau d'intervention et de changement dans les deux composantes des espaces urbains : « la forme » et « la fonction » de l'espace vétuste.

Espace urbain = Forme urbaine + Fonction Urbaine

Donc,

Espace urbain vétuste = Dégradation de (Forme physique ou/et Fonction existante)

Ils expliquent que la modalité de l'intervention, dans un espace dégradé, dépend de son niveau de vétusté, soit dans sa forme physique, soit dans sa fonction urbaine. Ils définissent donc trois mots hiérarchiques d'un niveau de l'intervention douce au niveau de l'intervention forte: « Réhabilitation », « Rénovation », « Reconstruction ». Dans la « réhabilitation », on intervient plutôt sur les fonctions des espaces vétustes alors que dans la « reconstruction », on intervient plutôt sur les formes des espaces vétustes et les opérations correspondants, à la « rénovation » restent au milieu (pas très douce et pas très forte), c'est-à-dire que l'intervention est relativement dans la « forme » aussitôt que dans la « fonction » de l'espace. A chaque classe correspond des opérations spécifiques.

Cette analyse a globalement bien encadré les concepts et les notions des opérations de rénovation urbaine évitant les ambiguïtés. La plupart des autres documents universitaires et professionnels sont basés sur ce concept de rénovation urbaine. En revanche, le problème qui fait débat est que, selon cette approche, on considère toujours les opérations du renouvellement urbain comme locales et spécifiques des zone vétuste et limitées et à un petit quartier dégradé. D'ailleurs, les actions urbaines incluent plus d'interventions physico-spatiales dans les tissus urbains dégradés, en négligeant ou ignorant d'autres dimensions d'actions urbaines comme la gestion des actions et leur priorité pour renouveler les tissus urbains ponctuels à l'échelle globale de la ville. Cette analyse ne nous mène pas à une approche globale pour renouveler la ville.

B. Le guide officiel d'identification et intervention dans les tissus urbains vétustes d'après CSUAI

Ce guide, pour la première fois, a été approuvé par le CSUAI (Conseil Supérieur de l'Urbanisme et de l'Architecture d'Iran) en juin 2005 (Shafaai S. et Mohandesin Moshaver Sharan, 2006). Selon ce code, la notion de rénovation urbaine accompagne celles des tissus urbains obsolescents. Autrement dit, la notion de la « rénovation urbaine » a été explicitement considérée comme un dispositif pour améliorer les tissus vétustes. Ce code a été organisé selon 4 facteurs principaux :

Type de tissu urbain : Trois types de tissus ont été définis : les tissus urbains ayant un caractère patrimonial, les tissus urbains sans caractère patrimonial et les tissus urbains anomaux en banlieues.

Type d'intervention dans le tissu urbain : Les types d'interventions ont été classés dans 3 catégories.

- La 1^{ère} classe est la « Réhabilitation ». Dans ce cas, on respecte en priorité les critères valorisants du passé et l'histoire du tissu urbain selon les réglementations de l'Organisation du Patrimoine Culturel.

- La 2^{ème} classe est la « Rénovation ». Ici, le respect du passé est toléré selon la situation et les implications fonctionnelles du tissu urbain.

- La 3^{ème} classe est la « Reconstruction ». Dans ce type d'intervention il n'y a pas de respect du passé et l'objectif principal est le changement et la création de nouveaux espaces urbains.

Comme on peut le constater, tous les types d'interventions insistent sur les aspects physiques des tissus urbains vétustes et les autres aspects socio-spatiaux des tissus dégradés n'ont pas pris en compte. D'ailleurs, l'échelle d'intervention va être plutôt ponctuelle, thématique et limitée à un petit quartier de la ville. Donc, les questions de la ségrégation spatiale et des tissus urbains dégradés, à l'échelle de l'ensemble de la ville, ne sont pas soulevées dans la perception du Code approuvé par le CSUAI. Ce concept a servi de base pour identifier et intervenir sur les tissus urbains dégradés de Téhéran dans le cadre du nouveau Plan Directeur de Téhéran (2006) qui n'est pas encore promulgué officiellement.

Les acteurs institutionnels : Trois acteurs publics ont été distingués : l'Organisation du Patrimoine Culturel selon ses responsabilités et ses devoirs ; Organisation de Rénovation des Tissus Urbains (*Shekate Omran va Behsazi Shahri*) au sein du Ministère de l'Urbanisme ; et la mairie avec ses vastes fonctions et les responsabilités légales concernant la ville.

Parmi les divers acteurs du processus de renouvellement urbain, trois acteurs publics ont été retenus seulement, en négligeant complètement des acteurs aussi importants que le conseil municipal, l'Organisation des *Vaqf* (terrains et constructions destinés à un objectif pieux), et surtout les propriétaires privés, les divers investisseurs comme les banques, et les habitants. Cette situation peut ainsi générer des blocages graves avec les propriétaires privés qui peuvent s'opposer à toute intervention sur leur propriété même dégradée.

Codes et modalité des interventions: Ce code a bien présenté divers critères et indicateurs pour identifier les zones dégradées mais les critiques soulignent qu'il est difficile de quantifier les critères de qualité des tissus urbains dans les systèmes d'information et les statistiques officielles. En outre, la faisabilité du financement des interventions urbaines reste ambiguë. Ainsi, le concept pour identifier et intervenir sur les tissus urbains difficiles et vétustes ne comprend ni les aspects sociaux des zones urbaines ni le rôle des acteurs agissant sur le processus de renouvellement urbain à l'échelle de l'ensemble de Téhéran.

C. Les approches de l'ORUT (Organisation de Rénovation Urbaine de Téhéran)

Cette organisation a été établie au sein de la mairie de Téhéran depuis la fin des années 1960 dans le cadre du premier Plan directeur de Téhéran. Elle était chargée de rénover 2000 hectares de zones urbaines résidentielles dégradées sur 25 ans en transférant les 600 000 habitants de ces zones, surtout localisées dans le sud de la ville de Téhéran dans les autres zones. Cet aspect du Plan d'urbanisme n'a jamais été mis en œuvre, laissant à l'abandon les quartiers concernés. Le nouveau statut officiel de cette Organisation a été approuvé en 1994 dans le cadre de la réforme de la loi de la mairie (la loi de 1955). Selon son nouveau statut, l'ORUT a pris possession des bâtiments et des tissus insalubres pour les détruire et les rénover. Elle peut aussi obtenir la participation et les investissements d'autres organismes publics ou privés.

La principale opération réalisée dans ce nouveau cadre fut, dès 1994, le grand projet de Rénovation « Nawab » qui débuta en 1998, sous l'autorité de l'ORUT au sein de la Municipalité de Téhéran qui n'avait de fait aucune autre activité à cette époque. Ainsi, toutes les affaires possibles concernant le renouvellement urbain, à Téhéran, ont été concentrées sur un projet de reconstruction ponctuel ayant pour objectif de financer de l'autoroute urbaine Nawab Safavi qui traverse sur 6km les quartiers populaires du sud-est de Téhéran, pour relier le nord de la ville au futur aéroport. Durant cette période, la notion de rénovation urbaine à Téhéran se limitait à la destruction autoritaire des anciens logements et à la reconstruction

des nouveaux espaces bâtis. C'est pour cela que le projet de Nawab posait plusieurs problèmes à la fois sociaux mais aussi juridiques aux habitants de l'ancien quartier en conflit avec l'autorité municipale de Téhéran sur le projet et surtout son processus d'exécution (Voir l'évaluation des impacts de ce projet dans le chapitre 5).

A partir de 2004, la nouvelle équipe de gestion de l'ORUT a critiqué les approches et les résultats précédents en disant que les expériences n'étaient pas probantes ni représentatives du renouvellement urbain à Téhéran en dépit de 40 ans de rénovation urbaine (Andalib, A. 2007). Ils essayèrent de faire évoluer leur approche de rénovation urbaine en passant d'« objectifs ponctuels et thématiques » à des « objectifs globaux et intégrés » dans l'ensemble de Téhéran. Ils soulevèrent alors les concepts socio économiques du renouvellement urbain à Téhéran. Ils insistèrent plutôt sur l'aspect de la vulnérabilité structurelle des tissus urbains, comme un facteur principal. Bien qu'il soit trop tôt pour évaluer le bilan, nous allons, dans le chapitre suivant, évaluer ces approches, considérant qui sont parmi les plus novatrices dans le processus du renouvellement urbain à Téhéran.

III. Comment penser au renouvellement Urbain à Téhéran ?

1. Cadre stratégique du renouvellement urbain

L'approche de la plupart des acteurs urbains comme : l'Organisation nationale du Patrimoine Culturel, la Municipalité de Téhéran, l'Organisation de Rénovation des Tissus urbains vétustes (Ministère de l'Urbanisme), l'Organisation de Rénovation Urbaine de Téhéran (Mairie de Téhéran) et le CSUAI en collaboration avec une agence d'urbanisme privée (Sharan), a donc été favorable à une rénovation de l'aspect physique de la ville, une réhabilitation dans certains bâtiments historiques, ou une reconstruction totale des tissus urbains anciens comme le projet de Nawab, ou enfin une consolidation des bâtis vulnérables face au séisme.

Dans le texte des Plans de Développement du Pays (*Barnameha-ye 5 sâleh*), les perceptions de l'aménagement physico-spatial ont pris le pas sur le vrai renouvellement urbain qui recouvre une notion plus inclusive, plus globale (*Comprehensive*) incluant les autres dimensions de la ville et de ses habitants. Aucune de ces idées n'avait d'approche stratégique sur l'ensemble de Téhéran. Toutes les opérations de renouvellement urbain étaient ponctuelles et limitées à un quartier sans être lié aux autres zones adjacentes ni à une conception globale de la ville, de son caractère et de son développement. Les problèmes de Téhéran ne se limitent pas aux seules zones centrales dégradées, mais touchent aussi les zones périphériques.

A. La planification stratégique : la base théorique pour le renouvellement urbain

On ne peut pas penser à améliorer un quartier sans considérer les rôles et les interactions des autres zones voisines dans l'ensemble d'une ville car les zones urbaines sont des composants du système global. Il faut donc penser aux interactions de toutes les zones locales de la ville dans leur globalité.

D'un point de vue méthodologique, la planification stratégique consiste pour l'essentiel à transposer dans le domaine de l'urbanisme les méthodes de l'analyse de systèmes en supposant la ville comme un système (Lacaze, J. P. 1990). La planification stratégique spatialisée nous aide à concevoir le système global de la ville. Elle est un effort collectif pour re-imaginer une ville, une région urbaine ou un territoire, et transformer cette nouvelle vision en terme de priorités d'investissements, de dispositifs de protection, d'investissements d'infrastructures et de principes de régulation de l'usage des sols (Hearley, P., 2004).

« La dimension spatiale de la planification stratégique implique une focalisation sur le « où » des décisions. L'attention porte sur les lieux, les interrelations spatiales entre activités et réseaux, sur un territoire précis. La dimension stratégique signifie que l'on veut avoir une vision d'ensemble. Elle implique la sélectivité des actions, choisies en raison de leur importance déterminante pour l'avenir d'un territoire. La dimension planification met en relief l'idée de développement du présent vers un futur. Elle implique qu'il est possible de choisir des actions appropriées en fonction de leur impact potentiel en matière de relations socio-spatiales futures. Elle suppose la capacité à se projeter sur une échelle temporelle transgénérationnelle, tout particulièrement en terme d'investissements d'infrastructures, de gestion de l'environnement et de qualité de la vie. La planification suppose aussi des modes de gouvernance spécifiques qui ont pour but l'articulation des politiques par l'intermédiaire de processus délibératifs collectifs. Quand la planification stratégique spatialisée permet :

- de coordonner les politiques publiques à plusieurs échelle ;
- de rendre les zones urbaines plus compétitives sur le plan d'aménagement ;
- de définir les voies d'un développement durable ;
- de focaliser l'action publique tout en lui conservant une dimension spatiale ;

Elle est devenue pratique publique fondamentale à la fin des années 90 et au début du millénaire » (A. Motte, 2006, P : 5).

Ces caractéristiques de la planification stratégique spatialisée, peuvent constituer une base théorique forte pour établir notre approche du renouvellement urbain à l'échelle de l'ensemble de Téhéran.

B. La mise en cause des systèmes de planification de l'usage des sols

La planification stratégique spatialisée a été construite durant les années 80 et 90 en Europe sur la base d'une appréciation critique de la planification de l'usage des sols. Les zones urbaines sont confrontées avec les nombreux défis ci-dessous malgré le modèle usité de la planification de l'usage des sols. Les défis du développement spatialisé dans les régions

urbaines ne sont pas très différents d'une région urbaine à l'autre (Klaus Kunzmann, 2004).

On peut donc en faire la même liste pour Téhéran Métropole:

- le processus d'étalement urbain avec ses effets négatifs sur les ressources naturelles, la consommation d'énergie, la ségrégation sociale ;
- les effets des grands centres commerciaux périphériques sur les commerces de centre ville ;
- les demandes permanentes en matière de routes pour s'affranchir de la saturation quotidienne des infrastructures ;
- la division du travail dans la région urbaine et la coordination des usages des sols pour construire des infrastructures de transport ;
- la concentration spatiale des activités de loisirs marchands ;
- la destruction ou la pollution des paysages urbains traditionnels ;
- la fragmentation spatiale et la polarisation sociale de la région urbaine, conséquences d'une érosion de la solidarité urbaine ;

Tous ces défis exigent nécessairement de nouvelles formes de coordination entre les gouvernements et les forces économiques et sociales des régions urbaines. Or, la planification de l'usage des sols avec son modèle pratique des Plans Directeurs de Téhéran (*Comprehensive Plan*) n'a pas réussi de ralentir ces défis pour nombreuses raisons. D'une part, les plans sont caduques face à l'évolution rapide de l'économie et de la société et ils ne prennent pas en compte les changements dans les valeurs. D'autre part, ce sont la traduction d'une position de commandement et de contrôle étatique plutôt et ils ont des effets négatifs car ils contrôlent le développement et ne le promeuvent pas activement. D'ailleurs, ils sont basés sur une approche rationnelle et technique de la connaissance et ils ne laissent pas une place suffisante à la connaissance qui émerge du débat démocratique. Les plans d'usage des sols offrent l'avantage d'une certaine stabilité du cadre institutionnel mais leurs inconvénients sont nombreux comme le dit Motte (2006) :

"Ils sont rigides et inflexibles face à des situations nouvelles. L'approche globale est incompatible avec des ressources limitées. La focalisation sur les aspects physiques fournit des réponses « physiques » à des problèmes économiques et sociaux. Ils proposent des normes opérationnelles trop générales face à des situations concrètes historiques. Les principaux acteurs et les groupes dominés sont souvent absents des processus".

Dans un tel contexte de la planification, les actions du renouvellement urbain ne seront que certaines actions ponctuelles et subjectives dans certains tissus urbains limités. Alors que pour renouveler la ville, dans son ensemble, il faut envisager toutes les zones dans une stratégie globale. Ce sont les raisons pour lesquelles l'approche de planification de l'usage des sols a été critiquée durant les années 90 à tel point que la totalité de l'appareil de négociation, de compromis et de décision qui entoure le processus de planification doit être renouvelée (Albrecht, Louis, 2004). Tous les systèmes doivent devenir plus ouverts et moins prescriptifs

en décidant de l'usage précis des sols. Ils doivent évoluer vers des systèmes plus flexibles qui répondent rapidement et de façon adéquate aux évolutions économiques et sociales et aux changements dans les modes de gouvernance urbaine. Tous cela montre comment le concept de l'approche stratégique a été soulevé pour une nouvelle approche flexible et dynamique pour l'aménagement urbain.

2. Cadre politique et pratique de « l'approche Glocal »

A. Conceptualisation de « l'approche glocal » du renouvellement urbain à Téhéran

Un débat connu depuis des années 80 est la planification stratégique de l'échelle globale à l'échelle locale. Ce débat nous amène à une vision hiérarchique de la planification stratégique des programmes d'opération pour les projets urbains.

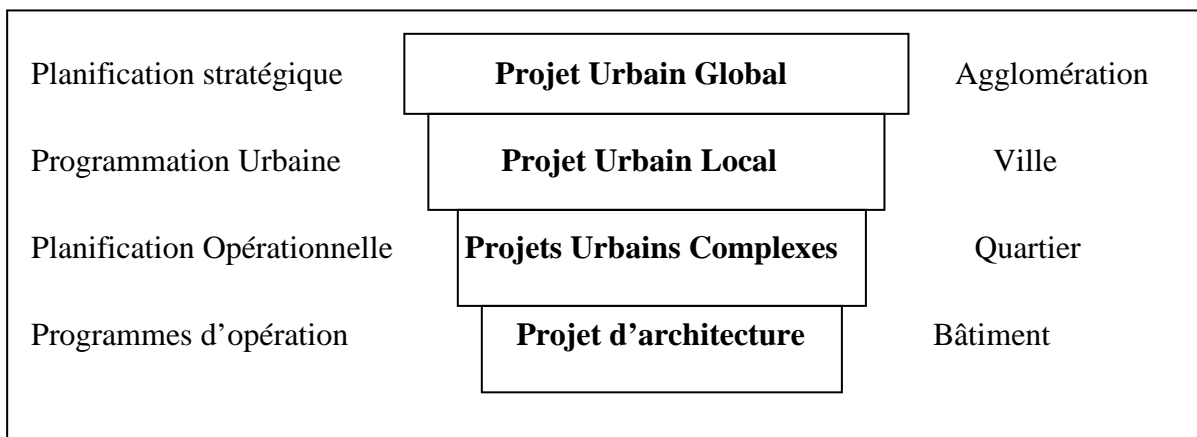


Figure 4 : Echelles de Projet Urbain (Source : Ingallina, P. 2008, P : 38.)

Le niveau détaillé comme les bâtiments dans les quartiers, n'est pas prise en compte dans la présente analyse sur Téhéran, pour se concentrer sur l'articulation entre vision globale et action locale.

"Certains des chercheurs pensent que l'orientation « globale requiert le local » (Zuindeau, B. 2000). Et certains d'autres considèrent l'échelle locale comme l'élément principale pour aménagement urbain. Il y a deux types de réflexions : « penser localement pour agir globalement » et « penser globalement pour agir localement » (Gondran, N. 2006). Mais en effet il est nécessaire de penser la réalité dans sa complexité. Et pour penser la complexité, il faut penser avec ses pieds, penser à partir de la réalité locale, quotidienne, là où les liens entre les différentes catégories de problèmes ont une évidence concrète. Une complexité qu'il est donc nécessaire de penser localement, mais une complexité qu'il convient également de penser en réseau, afin d'agir globalement, par la multiplication des actions locales et la confrontation des pratiques innovantes. De ce point de vue, la durabilité au niveau local apparaît de plus en plus comme un objectif indispensable. Une nécessité qui implique que soient

dépassées les ambiguïtés de ce que nous avons nommé « le dilemme du glocal » (Boutaud, A. 2006)".

Dans un tel contexte, les principes de réciprocité et de subsidiarité deviennent alors deux dimensions indispensables pour renouvellement urbain. Sans entrer dans le débat théorique sur la priorité du « local » ou du « global », nous chercherons à avoir une approche réciproque pour bien localiser les actions urbaines locales dans le cadre politique globale d'aménagement urbain.

B. Divers niveau de l'approche glocal

Cette proposition se constitue dans un processus ayant trois niveaux de coordination politique.

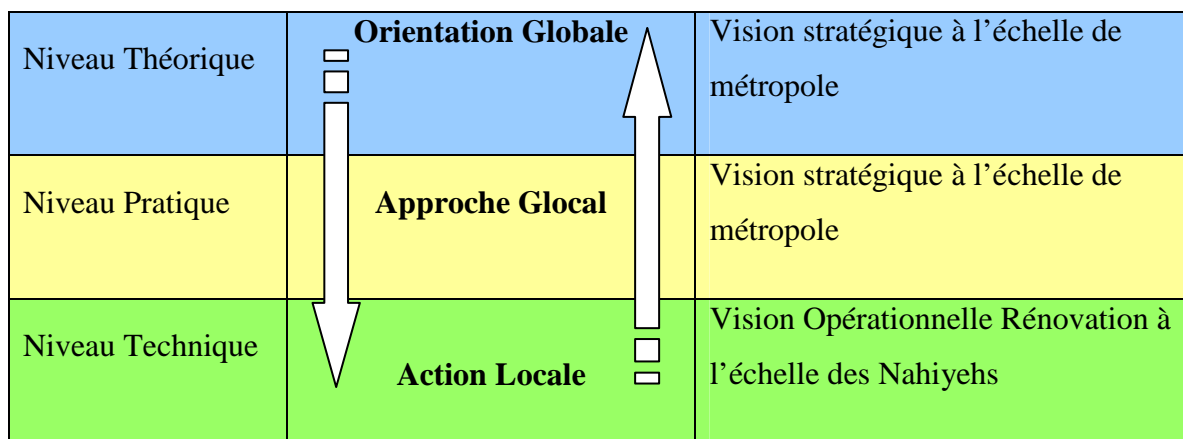


Figure 5 : Schéma conceptuel de l'approche *Glocal*

1^{er} niveau qui est la base théorique dans laquelle on s'oriente pour tenir compte la métropole de Téhéran dans sa globalité. Cette « orientation global » est basée sur la planification stratégique spatialisée qui permet de définir un cadre de l'ensemble composé d'orientations générales et de principes d'actions pour piloter le développement territorial d'une région urbaine. Elle s'appuie sur un ensemble de pratiques de gouvernance pour élaborer et mettre en œuvre des stratégies, plans, politiques et projets, et pour réguler la localisation, le phasage et de la forme du développement territorial de Téhéran.

On pense au renouvellement urbain approprié à la situation de chacune des zones urbaines locales sur la base d'une planification stratégique à l'échelle de la ville globale. Nous pouvons tenir compte de **la situation locale** des zones urbaines (par exemple au niveau du *nahiyeh* - plus grand que quartier et moins grand des arrondissements- dans le cas de la municipalité de Téhéran) **à l'échelle globale d'une Métropole** (territoire municipal de Téhéran). On peut ainsi qualifier cette démarche d'**approche Glocal** (Global + Local) qui prend en compte les

zones locales dans la globalité de la ville. Le mot *Glocal* a été utilisé dans divers domaines par des chercheurs et des acteurs professionnels. Chacun des utilisateurs a une notion différente de ce mot, mais le point commun dans les diverses utilisations du mot *Glocal* est un pareil hybridation entre la notion de Global et la notion de Local et elle se situe à mi-chemin entre le global et le local avec une influence réciproque entre le local et le global³⁰.

2^{ème} niveau est le contexte pratique qu'on l'appelle « Approche Glocal » dans lequel on part des stratégies globales vers les actions locales. Cette approche articule les implications locales du renouvellement des zones dégradées avec le cadre stratégique global du développement de Téhéran. Elle est un mode de travail qui associe les organes officiels du gouvernement les milieux d'affaires, les acteurs environnementaux, les représentants des associations d'habitats. Cette approche basée sur la planification stratégique spatialisée nous mène aux évolutions suivantes comme le dit Alain Motte (2006):

- « passage d'un rôle passif de fourniture de services publics à un rôle actif de facilitateur du développement territorial ;
- passage d'une domination des organes centraux de gouvernement, des élus et des groupes d'intérêts, à des organes régionaux et locaux ;
- passage d'une séparation claire entre sphères publique et privée à de nouvelles formes de partenariat ;
- passage des formes hiérarchiques et bureaucratiques d'une organisation à des formes actives et interactives de gouvernance. »

Cette approche a pour objet d'organiser la démarche de planification et de gérer le changement spatial. Cela implique que la coordination des organisations soit aussi importante que la coordination analytique ou conceptuelle. A partir de cette approche, les actions de

³⁰. On se réfère à certaines adresses de nombreuses utilisations dans différents domaines: Ce mot est utilisé dans le domaine de la Géographie urbaine. Serge WEBER, *Géographie urbaine et économique*, Master CIMO (Cité et Mobilité), UMLV, 2006. XXe Congrès mondial des architectes, Beijing – Chine, juin 1999.

<http://209.85.135.104/search?q=cache:w54MVjVcW9UJ:www.uia-architectes.org/texte/france/1za1.htm+Approche+GLOCAL&hl=fr&ct=clnk&cd=2&gl=fr>

Arcicle par Blaise Calland : Du l'Urbanisation à la « glocalisation », Terminal, No 71/72, automne 1996.

http://www.terminal.sgdg.org/no_speciaux/71_72/galland.html

Sofia Bento, *Stratégies de Communication : le Modèle d'Approche*, IICP, Paris, 2007,

<http://sofiabentocv.no.sapo.pt/Les%20strategies%20de%20communication.Le%20modele%20d%20approche.pdf>

Magdalena Schweiger, *Appropriation locale d'un phénomène global: Le rap montréalais*. Universität Wien, Wien, 2004

<http://www.ceetum.umontreal.ca/pdf/DIPLOMARBEIT.pdf>

Johanisson, B. (1994), « Building a "glocal" strategy-internationalizing small firms through local networking », 39^{ème} Conférence Mondiale de l'ICSB, Strasbourg, 27 juin, p. 127-135.

http://neumann.hec.ca/airepme/pdf/2006/100_Uneapprocheproxemique.pdf

renouvellement urbain ne seront ni des actions abstraites et ni des actions ponctuelles dans certains quartiers, mais, au contraire, elles seront des politiques d'un système global, améliorant la ville dans son aménagement stratégique avec ses divers acteurs urbains. La coordination des réseaux d'acteurs est l'un des points les plus difficiles de l'élaboration dans l'approche *Glocal* du renouvellement urbain. Les coordinations doivent en effet intervenir dans trois dimensions complémentaires :

- **Socio-spatiale** pour articuler les politiques à l'échelles territoriales; il est préférable que les politiques menées à l'échelle globale et locale soient cohérentes l'une à l'égard d'autre. il est très important, en particulier, que les actions physiques à l'échelle locale soient bien intégrées avec les politiques sociales à l'échelle globale de la métropole.
- **Fonctionnelle** pour articuler les usages concrets des sols. Les différents usages des sols et des activités qui se combinent et interagissent dans une stratégie doivent être liés les uns aux autres.
- **Sectorielle** pour rendre cohérentes les actions privées dans les cadre des politiques publiques. Cette cohérence facilite la mise en œuvre des diverses actions urbaines par rapport aux objectifs stratégiques d'aménagement urbain.

3^{ème} niveau focalise sur les opérations et les enjeux à l'échelle locale des arrondissements de Téhéran (Mantagheh et Nahiyeh dans le système de la municipalité de Téhéran). Pour mettre en valeur notre choix méthodologique et articuler les actions locales et les politiques globales nous devons choisir une unité spatiale opérationnelle comme un point du départ des actions. Cette unité spatiale doit avoir les caractères administratifs, identité urbanistique, ainsi qu'une taille pratique. Dans telle unité spatiale, il faut qu'on puisse évaluer la qualité urbaine de chaque cellule dans l'organe de l'ensemble de Téhéran via différents indicateurs socio-spatiaux des tissus urbains. Cette échelle sera le point du départ pour les opérations locales et viser à sortir du cercle vicieux de la dévalorisation des tissus vétustes. Ces opérations locales de renouvellement urbain peuvent se réaliser dans le cadre stratégique de l'aménagement de Téhéran dans différents stades.

Les processus complexes et variés : administratifs, financiers, politiques, etc. sont les faits que les renouvellements urbains sont très longs à se réaliser. Pour gérer le dynamisme urbaine, on

distingue trois stades au cours desquels le contenu des actions du renouvellement urbain change:

- Le renouvellement à long terme ; pour l'ensemble ville en ayant point de vue global sur tous les arrondissements de Téhéran comme un schéma de cohérence territoriale. Au ce stade de renouvellement, on n'aura pas seulement une anticipation plus précoce de rénovation, elle porte aussi sur une aire urbaine plus large qu'aux autres stades et, par conséquent, sur une gamme plus diversifiée de fonctions urbaines : habitat, activités économiques, équipements collectifs, transport, réseaux techniques, espaces verts, etc. Ce stade est sans conteste le plus important au regard de la cohérence urbaine dans l'ensemble métropole de Téhéran, car il met en jeu les interrelations entre les différentes fonctions dans différentes zones urbaines. Cela implique la définition cohérente des principaux éléments des futurs réaménagement de Téhéran, c'est-à-dire au niveau des Plans Directeurs Locaux des arrondissements (*Tarh tafsili manâteq*) de Téhéran. C'est qui n'est pas le cas actuellement comme nous verrons dans le chapitre 5.
- Le renouvellement à moyen terme ; dans l'échelle de chacun des arrondissements pour les 22 arrondissements de Téhéran. A ce stade la programmation va descendre à une échelle plus fine. On se situe donc au niveau de zones urbaines plus limitées que dans le cas précédent, et à réaliser dans les années qui suivent.
- Le renouvellement à court terme ; à l'échelle de chacun des nahiyehs comme les opérations des rénovations urbaines dans les quartiers vétustes à Téhéran. La prévision à court terme est une démarche de gestion opérationnelle du renouvellement urbain qui prolonge les deux phases précédentes d'élaboration des programmes, plus que de conception programmatique proprement dite.³¹

³¹. A ce stade, la programmation vise, généralement sur une échéance annuelle, à définir les programmes de réalisation effective de tranches d'opérations, à les quantifier, à promouvoir leur réalisation et à réunir les conditions de cette réalisation : administratives, financières, foncières, techniques, etc. Dans le niveau technique, nous pouvons également surveiller le dynamisme des tissus urbains par rapport aux actions des rénovations urbaines dans chacun des zones dans l'échelle de l'ensemble de Téhéran. Nous aurons donc dans ce niveau les points suivants :

- focalisation sur un nombre restreint d'enjeux en analysant les forces et les faiblesses et ressources disponibles des différents quartiers ;
- identification et rassemblement des principales parties prenantes, publiques et privées ;
- implication large (gouvernance à niveaux multiples) et diverse (secteur public, entreprises, société civile) durant le processus de planification et réalisation;
- développement d'une vision à long terme réaliste ou de perspectives et de stratégies à différents niveaux;

C. Le défi de l'approche glocal

Le défi principal de la coordination politique de renouvellement urbain entre l'échelle locale (*nahiyeh*) et l'échelle globale (métropole) est la complexité spatiale des activités économiques et sociales dans un contexte de fragmentation institutionnelle et de diversité des coalitions à Téhéran. Une telle coordination entre les actions locales et le cadre global à l'échelle métropolitaine doit être comprise comme un processus d'apprentissage des coalitions publiques et privées de gouvernance. Le but n'est pas d'établir un nouveau gouvernement à l'échelle de la métropole de Téhéran mais plutôt de mettre au point de méthodes organisatrice de la connectivité institutionnelle et l'approche *Glocal* est un outil de mettre en concordance les diverses actions urbaines selon leurs échelles.

Comme nous sommes dans un processus ouvert, tel contexte donne la parole aux groupes dominés, ceux qui ne peuvent généralement pas faire entendre leur voix dans les processus de renouvellement de leurs quartiers. Notre concept n'est pas un concept isolé, une procédure ayant les dispositifs locaux à évoluer la vision traditionnelle à un type de gouvernance négociante. Sa rationalité consiste à adopter une démarche intégrant les activités des principales parties prenantes tout en les focalisant sur des objectifs communs en termes d'amélioration socio-spatiale des diverses zones urbaines dans l'ensemble de Téhéran. Dans le cas de Téhéran, comme nous verrons dans les chapitres 5 et 6, la réalité n'est pas celle là, et la procédure de la planification globale et locale comme les Schémas directeurs globaux (*Tarhaye Jame*) et les plans directeurs locaux (*Tarhaye tafsili manateq*) sont très loin de l'approche glocal.

Conclusion

Le premier but de ce chapitre était de clarifier la sémantique du renouvellement urbain et des termes associés. Ces quelques pages ont, par ailleurs, mis en évidence que le renouvellement urbain est un concept complexe qui dans sa gestion, sa classification et parfois même dans sa définition s'associe majoritairement à l'unique dimension physique. Nous avons abordé le thème de la représentation de renouvellement urbain à l'échelle d'une métropole en voyant les diverses définitions de la notion du Renouvellement Urbain dans les autres pays et aussi en Iran. Comme on l'a constaté, cette notion oscille entre un pareil réactif et un changement

-
- organisation des structures d'élaboration et de mise en œuvre du plan ainsi que des contenus, images et schémas de décision pour influencer et piloter le changement spatial ;
 - focalisation sur les décisions, actions, résultats, et mises en œuvre en donnant toute sa place à l'évaluation et à la révision permanente.

radical (Paul, B. et les autres, 2005) par rapport aux objectifs politiques urbains et à l'échelle d'intervention. En général, le renouvellement urbain veut améliorer les divers problèmes comme la dégradation des zones centrales ainsi que l'étalement urbain anormal dans les zones périphériques (Piron, O. 2004). Autrement dit, le renouvellement urbain est une notion plus complète. De plus, elles vont au-delà des actions urbaines ponctuelles et thématiques dans un petit quartier. Selon ce concept, les Plans du Renouvellement Urbain à l'échelle de l'ensemble de la ville se sont mis en place (Falamaki. M.M. 1995), en Europe, à partir des années 80 et sérieusement en 90. Dans ces plans, la ville est considérée comme un organe global et toutes les interventions dans cet organe ne seront pas faites sans considérer l'ensemble de ses cellules locales. Selon cette base, le renouvellement urbain de Téhéran doit se mettre en œuvre en tenant compte de la ville globale, à partir de la situation de chacune des cellules locales vétustes. Cela signifie une fonction réciproque entre les politiques globales et les actions locales, une démarche que nous qualifions d'approche Glocal. Par cette approche Glocal, on peut envisager des projets pertinents pour chaque Nahiyeh, comme certains plans micro échelle et locaux pour renouveler tel district dans le cadre d'une stratégie urbaine globale. Cette approche peut surveiller de façon systémique le processus local de la régénération urbaine de chaque cellule dans l'organe global de Téhéran.

Grâce à cette approche nous pouvons, d'une part, vérifier et surveiller l'évolution et la dynamique urbaine sous l'influence des politiques urbaines qui se sont mises en places - autrement dit, l'efficacité et la pérennité des actions du renouvellement urbain sont assurées car les effets de ces actions sont toujours requalifiées dans la gouvernance du chaque nahiyeh dans l'ensemble de la ville- d'autre part, on peut résoudre les ruptures permanentes entre les plans locaux et les plans globaux de Téhéran³² pour rénover l'ensemble de la ville et diminuer les diverses précarités urbaines de cette métropole. Dans ce cas-là, la ségrégation sociale sera apaisée et la fracture spatiale entre les divers nahiyehs pourra s'équilibrer graduellement. Nous avons donc proposé une autre perception du renouvellement urbain à l'échelle de la métropole et nous développerons les aspects pratiques et opérationnels de cette approche appliquée au renouvellement urbain à Téhéran.

³² . Nous parlerons sur la question de la rupture entre les plans locaux et les plans globaux en urbanisme iranienne, surtout à Téhéran, dans le chapitre prochain.

Chapitre 5 : Bilan des politiques de renouvellement urbain à Téhéran

Le point de départ de notre bilan des politiques et des actions urbaines est fondé sur une approche téléologique. De ce point de vue, nous vérifions les conséquences des divers plans d'aménagement dans leur processus de conception et d'exécution. Autrement dit, nous évaluons les échecs et les succès des politiques urbaines en fonction des diverses échelles, leurs objectifs, leurs manières de se concrétiser et leurs conséquences sur la ville. Deux types de plan d'aménagement ont existé par rapport à leurs échelles : les Plans Locaux et les Plans Globaux. **Les Plans globaux** sont ceux qui couvrent l'ensemble du territoire municipal de Téhéran. Ces Plans Directeurs globaux, Schémas Directeurs, Plans d'ensemble, ou Plans Macro-échelle portent sur une période relativement longue d'environ 25 ans. La région urbaine de Téhéran a connu plusieurs plans de ce type qui n'ont pas tous été achevés et certains ne se sont pas totalement réalisés. Mais chacun de ces plans ont influencé l'évolution de Téhéran. **Les Plans locaux** sont les plans thématiques ou ponctuels concernant une zone urbaine limitée et des objectifs spécifiques. Plusieurs Plans Micro-échelles de ce type ont été réalisés à Téhéran pour améliorer certains quartiers. Le bilan des politiques urbaines à partir des divers plans d'aménagement, permettra une évaluation de la faisabilité du renouvellement urbain dans le contexte de plans globaux et locaux, en nous interrogeant sur l'efficacité de ces plans pour renouveler la ville ?³³

³³ . Les analyses présentées ici ont fait l'objet d'une communication en 2008 au colloque international de l'ASRDLF 2008, au Canada :

KHEYRODDIN, Reza. « Téhéran, peut-elle se renouveler dans le contexte des plans globaux ? Bilan des politiques urbaines pour déterminer le cadre pertinent du renouvellement urbain à l'échelle d'une métropole ». In : *Colloque international de l'ASRDLF (Association de Science Régionale de Langue Française), Territoires et action publique territoriale : nouvelles ressources pour le développement régional*, Université du Québec à Rimouski, Canada, 25-26-27 Août 2008.

<http://asrdlf2008.uqar.qc.ca/papiersenligne.html>

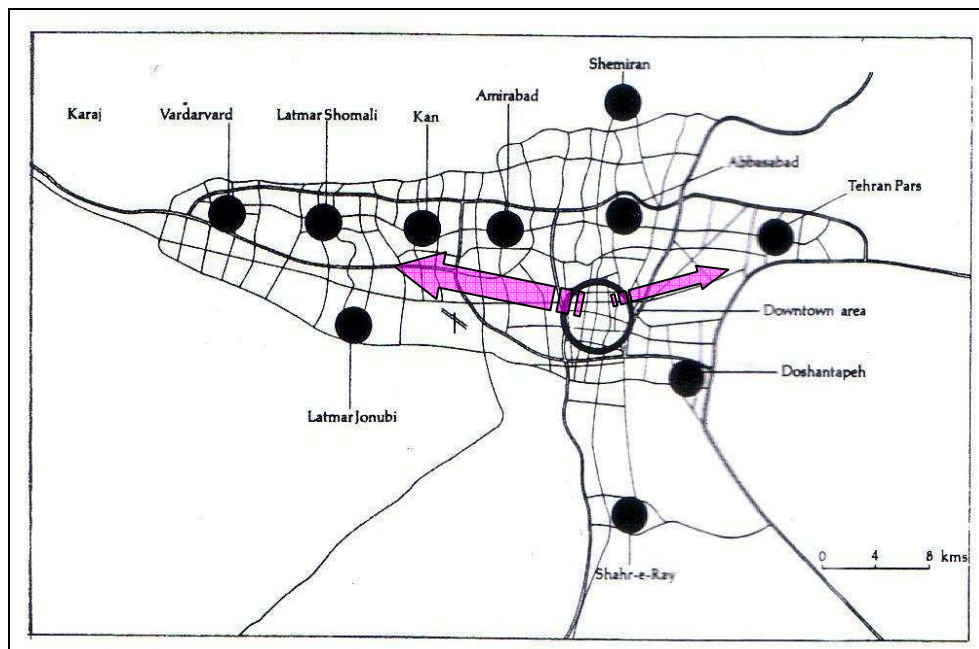
http://asrdlf2008.uqar.qc.ca/Papiers%20en%20ligne/KHEYRODDIN%20G.V.%20Reza_texte%20ASRDLF%202008_T%E9h%E9ran.pdf [17/08/2008]

I. Les plans globaux ont-ils renouvelé ou délaissé la capitale ?

Téhéran a déjà connu plusieurs plans d'aménagement globaux que l'on peut analyser sur deux points essentiels du point de vue du renouvellement urbain : leur projets et les faits concernant le centre ville (dégradation, abandon, transformation) et l'étalement spatial périphérique incontrôlé de l'espace bâti. Voyons s'ils peuvent enrayer la dégradation urbaine centrale et l'étalement périphérique anormal de Téhéran.

1. Premier Plan Directeur de Téhéran en 1968 : l'étalement de la ville

Le PPDT (1968) était le premier plan macro-échelle, l'échelle globale de Téhéran. Ses stratégies concernant renouvellement des zones urbaines dégradées du sud et du centre, étaient plutôt modernistes. La haute densité au centre ville était un des problèmes majeurs identifiés dans les études, si bien que la forme envisagée pour la future ville n'était qu'un étalement physique vers l'ouest en réduisant la densité des activités des zones centrale (Carte 49). Alors, pour réaménager le centre ville, selon le plan, 600 000 habitants des zones centrales devaient quitter les zones centrales pour se rendre dans les zones périphériques (Madanipour, 1998).



Carte 49 : Concept du PPDT en 1968 (Source : le PPDT par Famanfarmaian et Gruen en 1968)

En revanche, les actions opérationnelles concernant le renouvellement des zones centrales étaient plus strictes et parfois contradictoires comme nous allons le démontrer. Selon ce plan ;

« Le sud de la ville devait être totalement restructuré avec la transformation en lacs et en jardins publics des anciennes carrières d'argiles (*Gowd*) de Darvazeh-Ghar et du sud de l'avenue Shush, alors occupées par des taudis et par des zones industrielles. Le vieux centre, lui, autour du Bazar devait être rénové en « vieux centre touristique » après le déplacement de la plupart des activités commerciales et artisanales. Pour rentabiliser les moyens de transport publics, il était enfin prévu d'augmenter fortement la densité de population du centre de la ville en remplaçant les petites maisons traditionnelles à deux ou trois étages par des immeubles collectifs modernes (Hourcade, B. 1992) ».

Les projets du Plan sont à l'évidence contradictoires puisqu'ils prévoient à la fois d'abaisser la densité en faisant partir 600 000 habitants vers les périphéries et de l'augmenter la densité de population en reconstruisant des immeubles à la place des maisons traditionnelles. Un tel plan considérait les zones centrales seulement comme des espaces physiques à détruire, reconstruire et transformer totalement. Comme le confirme lors d'un séminaire à Paris 40 ans plus tard Abdol-Aziz Farmanfarmaian qui dirigeait le bureau d'ingénieurs conseils qui a réalisé le Plan :

“Nous avons préparé le plan sur les tissus urbains, alors que nous n'avions jamais tenu compte des intérêts des acteurs locaux et du rôle des propriétaires des terrains et des bâtiments. Or, à la fin, leurs rôles étaient incontestablement restrictifs. Ils empêchaient toute réalisation de ce plan”³⁴.



Photo 11 : Abdolaziz Farmanfarmaian, Paris, le 4 Janvier 2007 : 40 ans plus tard, Farmanfarmaian explique le contexte de son plan directeur de 1968.

³⁴ . Abdol-Aziz Farmanfarmaian, « *Atelier : Histoire de l'urbanisme contemporain en Iran, Téhéran Los Angeles ? Idée, Mythes, et Idéologies dans l'urbanisme de Téhéran au XXe siècle (Workshop : History of urban planning in Iran, Ideas, Myths and Idéologies in the making of Tehran in XXth C.)* », Monde Iranien, CNRS,

Le manque d'étude sur la faisabilité du projet et les propositions irréalistes ont anéanti ce plan dans ses objectifs de rénovation des zones dégradées, notamment les zones centrales et celles du sud. En fait, ce plan global, non seulement n'offrait pas de stratégies pratiques et réelles pour le renouvellement des zones dégradées et vétustes, mais en plus il agissait directement sur la sub-urbanisation et accélérât l'expansion urbaine vers les zones périphériques. Aussi confirma-t-il l'abandon du centre-ville et permit-il l'étalement urbain périphérique par la politique urbaine officielle.

2. Le Schéma directeur modifié de 1992 : des règlements insuffisants et ambigus

Bien que ce plan réalisé par la société iranienne ATEC n'ait jamais été accepté totalement par la mairie de Téhéran, son contenu, son idée et son cadre sont toujours importants à évaluer et à analyser comme un des plans globaux, surtout du point de vue du renouvellement urbain.

Alors que ce plan faisait de très nombreuses propositions, seules quelques prescriptions générales et surtout techniques proposaient de rénover et de reconstruire les bâtiments des tissus centraux. Ces prescriptions portaient très souvent sur les aspects physico-architecturaux. Ils n'indiquaient jamais les politiques opérationnelles ni les prescriptions pratiques concernant chaque arrondissement. Ce plan montre que les problèmes et l'environnement culturel, économique et social des zones dégradées de la ville n'ont pas été profondément étudiés malgré tous les problèmes nécessitant des interventions pour améliorer les tissus urbains vétustes (TUPEF, 1998)³⁵.

A. L'inefficacité des règlements et des prescriptions

En dépit du faible niveau des certaines normes, caractérisant les zones dégradées par rapport à l'ensemble de Téhéran, ce plan ne donnait aucune stratégie pour le renouvellement des tissus dégradés centraux (Andalib, A-R. 2006) ni pour les zones périphériques en crise socio-spatiale. Le « package » des règlements et les prescriptions sont résumées en quelques pages, incluant les titres suivants :

Paris, 4, Janvier 2007. L'enregistrement des interventions à ce séminaire est disponible à l'UMR Monde iranien, Paris/ Ivry

³⁵ . Informations plus pratiques de ce plan sont à TUPEF (Tehran Urban Planning and Elaboration Firm/Sherkat Pardazesh va Barnamehrizi Tehran), Tehran Municipality *Résumé du Plan Directeur Modifié en 1991*, Tehran, 1998.

- Règlements de la rénovation des quartiers vétustes (4^{ème} chapitre des règlements)
- Règlements de la réparation et insertion aux bâtiments existants (5^{ème} chapitre)
- Règlements de la réhabilitation du paysage urbain (6^{ème} chapitre)
- Règlements des bâtiments historiques et culturels (7^{ème} chapitre)

La plupart de ces règlements sont, en général, un appareil de prescriptions pour détruire, reconstruire et restaurer les bâtiments et les espaces dans n'importe quelle zone de la ville. Ils ne portent pas les dimensions locales. Autrement dit, les règlements ne varient pas selon que les zones sont « normales » ou dégradées. La vérification des contenus de ces prescriptions montre d'ailleurs qu'elles ne concernent que les aspects physico-architecturaux du renouvellement urbain et ne tiennent jamais compte de la mixité sociale, de la solidarité urbaine ou des quartiers solidaires contre la ségrégation urbaine à Téhéran. Par ailleurs, comme la politique de restauration des bâtiments historiques et culturels par l'Organisation des Héritages Culturelles était alors quasiment absente, certaines de ces prescriptions empêchaient parfois les habitants de rénover rapidement leurs bâtiments du centre ville, en raison des politiques de conservation des patrimoines historiques. Le Plan Directeur Modifié, comprend 4 articles concernant la rénovation des tissus urbains vétustes, au 4^{ème} chapitre qui traite directement de la question du renouvellement urbain:

- Pour profiter des privilèges et des permissions de construction dense dans les quartiers dégradés, on offre certaines facilités, dans le cadre de ces articles, pour rénover ces quartiers.
- Tous les districts à l'échelle des blocs urbains³⁶ ayant plus de 80% de bâtiments construits avant 1966, peuvent bénéficier des programmes de rénovation des tissus urbains vétustes.
- Tous les blocs, ayant les caractéristiques précédentes, peuvent obtenir les permis de construire plus dense et de regroupement des lotissements.
- Les mécanismes et les processus opérationnels de rénovation et de reconstruction des quartiers vétustes seront élaborés ultérieurement par le Ministère de l'Urbanisme et le Logement avec l'Organisation Opérationnelle du Plan (dans le processus de la préparation des plans détaillés pour chacun des arrondissements) (Résumé du Plan Directeur Modifié, 1997, p. 190).

Selon ces articles, les avantages encourageant les habitants à renouveler leurs quartiers, ne sont que très généraux et parfois ambigus puisque les prescriptions sont non seulement opérationnelles mais aussi irréalisables. L'élaboration du processus opérationnel de ces

³⁶ . Le bloc urbain est une subdivision du *nahiyeh* limitée sur chaque côté par une rue de niveau 3 ou 4.

articles a été ajournée à lors de la préparation des plans détaillés par arrondissement, alors que ces mécanismes opérationnels étaient des étapes indispensables pour le renouvellement urbain. Les opérations d'urbanisme dans les tissus vétustes devaient rester en suspens jusqu'à ce que ces plans détaillés soient préparés. A la fin, ni le plan global n'a été respecté par la municipalité ni les plans détaillés pour les arrondissements n'ont été réalisés si bien que les tissus dégradés restèrent en l'état.

3. « *Tehran 80* » : Un programme pragmatique mais délaissant la ville

La mairie de Téhéran a refusé le Plan directeur modifié au début des années 1990, mais la nécessité de politiques urbaines n'a jamais cessé d'être ressentie pour aménager le centre. Au milieu des années 90 la mairie mit au point le plan « *Téhéran 80* », pour la période de 1996-2001, pour gérer les politiques de développement urbain. Six problèmes majeurs furent identifiés :

1. **Manque d'investissement** pour équilibrer les offres et les demandes de services urbains.
2. **Étalement urbain** et difficultés pour fournir les équipements nécessaires pour toutes les zones urbaines.
3. **Réalisation d'infrastructures** urbaines et réseaux d'autoroutes prévus dans le Plan Directeur 1969, mais non réalisées.
4. **Dégradation de l'environnement** de Téhéran.
5. **Transport public inefficace et utilisation trop massive** des voitures privées, posant des problèmes de pollution atmosphérique, d'embouteillage de santé et de consommation énorme d'énergie.
6. **Bureaucratie déficiente** et absence de systèmes d'information sur les mobilités intra urbaines.

On constate que ce plan n'a jamais pris en compte la question des tissus urbains dégradés malgré leur évidente vétusté et leur vulnérabilité qui aurait nécessité une politique spécifique. Selon ce plan, Téhéran en 2001, aurait dû compter 7 millions habitants intra-muros et 5 millions dans son territoire métropolitain. Durant la journée, la capitale devait accueillir 8,5 millions de citoyens en raison de la venue des habitants de banlieue venant travailler dans la capitale. Il aurait donc fallu doter la ville de divers services et l'agrandir vers l'ouest pour profiter des espaces et des terrains disponibles aux périphéries (plutôt à l'ouest, selon le Plan directeur 1969) afin de construire des logements. Mais ce plan intensifiait l'étalement urbain en délaissant le potentiel des zones intérieures de la ville. Ainsi donc, malgré toutes les critiques faites au Plan de 1969, causant l'étalement spatial de Téhéran vers l'ouest et l'abandon des zones centrales, la nouvelle municipalité a donc remis en oeuvre l'idée de développement urbain vers l'ouest dans son nouveau plan « *Tehran 80* ». Les objectifs de l'aménagement présentés dans ce plan s'articulaient autour de 6 axes stratégiques suivants :

1. **Ville propre** (*Shahr-e Pak*) pour protéger l'environnement avec le recyclage des déchets et des eaux usées, la maîtrise des sources polluantes de l'atmosphère (8,8% des investissements total en ville).
2. **Ville fluide** (*Shahr-e Ravan*) pour la modification des réseaux de transport : réseau autoroute, métro et transports publics qui devraient atteindre 80% des déplacements intra-urbains et doubler la vitesse moyenne de ces voyages (38,2% des investissements totaux de la ville).
3. **Ville verte** (*Shahr-e Sabz*) pour avoir un environnement de qualité grâce à la création d'espaces verts de parcs publics et de centres de loisirs urbains. On devrait créer jusqu'à 189 millions m² d'espaces verts en 2001, c'est-à-dire, 26,6 m² par personne (12,9% des investissements totaux de la ville).
4. **Ville culturelle** grâce à la création de centres sportifs et éducatif pour les citoyens, la construction d'hôtels et la création d'infrastructures pour les sites touristiques, la conservation du patrimoine et parvenir à l'objectif d'un centre culturel pour chaque 3400 personnes (15,4% des investissements totaux de la ville).
5. **Ville dynamique** grâce à l'automatisation des services administratifs municipaux, au développement des systèmes d'informations et à la réforme des services municipaux pour servir les citoyens (2,2% des investissements).
6. **Ville traditionnelle et moderne** grâce à l'amélioration des zones urbaines via : la préparation des plans globaux et locaux, la conservation de certains tissus, la gouvernance de l'occupation de sol, la réduction de la densité des zones centrales, la décentralisation des activités administratives, la répartition des centres commerciaux urbains et la diminution de la vulnérabilité de la ville face aux divers risques (22,4% des investissements totaux)³⁷.

Les objectifs du plan « Tehran 80 » appellent des remarques sur plusieurs points importants :

- La ville est considérée comme une production solide à reproduire sans tenir compte de ses habitants, de leurs préférences et de leur rôle dans le processus de l'aménagement de leur ville, même si les dimensions culturelles sont prises en compte. Autrement dit, toutes les actions urbaines seront faites par un seul acteur, la municipalité, sans tenir compte des habitants! Toutes les actions urbaines ne dépendent que de l'investissement financier. Or, la participation des habitants et leurs responsabilités urbaines, et les acteurs privés n'ont pas été pris en compte. Même si l'investissement financier est un des facteurs de l'aménagement il n'est pas l'unique. La faisabilité de tel plan avec son système d'actions et d'acteurs est déjà mise en cause. Dans l'hypothèse où ce plan aurait été réalisé dans sa totalité, il n'aurait pu assurer une situation durable, sans mettre en place les rôles et les

³⁷ . Voir à ce propos, *Hamshahri, numéro spéciale du centre de recherches et de la planification de la ville de Téhéran*, n°5, 1996

responsabilités des acteurs urbains comme les habitants dans le processus d'aménagement urbain.

- La municipalité a mis en œuvre encore une fois, l'idée de développement urbain vers l'ouest dans son nouveau plan « Tehran 80 », malgré toutes les critiques du Plan 1968. Ainsi les potentiels des zones vétustes, dans la plupart des quartiers centraux ont été délaissés.
- Les problèmes des tissus urbains dégradés ne sont pas considérés comme un des problèmes majeurs de la ville ni envisagés dans les projets de renouvellement prioritaire. Les objectifs de ce plan, n'ont jamais mis à l'ordre du jour la question de la ségrégation spatiale, ni celle de la construction d'une ville juste et démocratique, alors que la ville selon certains indicateurs, elle était dans une situation précaire et arbitraire (Madanipour, A. 1998).
- Ce plan a des objectifs précis sur les aspects physico-spatiaux des actions urbaines et manifestement amélioré certains quartiers grâce à quelques projets thématiques ou ponctuels, mais il était loin d'améliorer la ségrégation socio-spatiale et d'enrayer la dégradation des tissus urbains centraux ainsi que l'étalement urbain périphérique. Ce sont les raisons pour lesquelles on ne peut espérer de ce plan, une amélioration de la fracture socio-spatiale et du renouvellement urbain dans la globalité de la ville.
- On verra plus loin que l'objectif (même l'amélioration du sud) ne peut justifier les moyens (La vente de dérogations systématiques à la loi comme la vente de densité impose de nouveaux blocages à la ville³⁸, comme le disent les habitants d'un quartier proche de l'avenue Afrigha (Ex-jordan, Rue de Esfandiar): « *Aujourd'hui, il n'y pas d'espace pour respirer dans les rues à cause des énormes constructions dans toutes les ruelles du (kucheh-ha-ye farii) proches de l'avenue Afrigha. Les rues sont devenues très bruyantes (sholugh) et sont bloquées par les voitures des habitats sans parking.* » (Interview d'une retraitée, sept. 2008, Téhéran).

³⁸ . Certains chercheurs comme Masserrat Amir-Ebrahimi (1999, P : 205) ont parfois justifié la vente de la densité en soulignant que : « la municipalité de Téhéran a pu bouleverser l'image pitoyable du sud et investir dans les grands projets pour les quartiers pauvres. »

4. Le Schéma directeur 2006 « *Tarh-Jame-1385* » : Profond et trompeur à la fois

Auparavant, il y avait une absence de communication sinon rivalité rupture entre les deux acteurs principaux dans la procédure de la réalisation du plan directeur, le Ministère du Logement et de l'Urbanisme (MLU) qui était le seul acteur responsable de l'élaboration du Plan Directeur, et la Municipalité qui devait appliquer les règlements élaborés par le MLU et mettre en œuvre les plans sans avoir un rôle décisif dans la procédure de l'élaboration des plans globaux. Pour la réalisation de ce nouveau schéma directeur, la ville de Téhéran a exigé le droit d'élaborer son Plan directeur, en partenariat avec le MLU, dans le cadre d'un accord signé entre le MLU et la Municipalité de Téhéran en Septembre 2003 pour l'élaboration en commun de ce schéma directeur.

Un Institut pour l'Elaboration du Plan Directeur et du Plan Détaillé / Nahad Mashtark Tahiyeye Tarhe Jameh va Tafsili Tehran IEPDD) a été créé afin de formaliser cette coopération au sein de la municipalité de Téhéran (Habibollahian, 2006). Par ailleurs, les mairies d'arrondissement ont désormais la compétence pour produire des schémas détaillés sur leur territoire. Mais la procédure finale d'approbation des plans resta confié au CSUAI comme auparavant. La préparation du nouveau Schéma directeur commença en 2002 et il fut promulgué au début de 2007. Dans ce plan, les tissus vétustes et vulnérables ont été étudiés de façon relativement attentive. Selon ce plan, « les tissus urbains vétustes sont des zones urbaines vulnérables du fait des risques naturels (particulièrement des séismes) et qui ont besoin d'intervention et d'amélioration » (Résumé des études du plan directeur de Téhéran, 2006, p : 163). Cette définition ne considère comme toujours, que de l'aspect physico-spatial et de la stabilité structurelle des tissus dégradés, alors que, les précarités socio-urbaines des tissus vétustes sont une réalité bien plus complexe. Certes, la forte probabilité du risque sismique nécessite d'intervenir rapidement dans les tissus urbains vulnérables, mais il ne justifie pas d'oublier les autres aspects socio-économiques des zones urbaines dégradées. Le nouveau Schéma directeur insiste sur la gravité et l'ampleur de la vétusté du tissu urbain en soulignant que :

- Environ 50% des logements sont instables en cas de séisme.
- 20% environ de la surface totale de Téhéran est vétuste.
- Mais plus de 40% de population habite dans ces zones vulnérables.
- La plupart des zones vulnérables sont situées dans le sud où vivent des gens plus modestes, d'où existe le problème d'une ségrégation socio-spatiale.

A. Critères déterminant les caractères des tissus vulnérables

Selon le Schéma Directeur 2006, la vulnérabilité des tissus urbains dépend hiérarchiquement des trois facteurs suivants adoptés par le CSUAI (Conseil Supérieur de l'Urbanisme et de l'Architecture d'Iran) et qui concernent les aspects physico-spatiaux des tissus urbains.

1. **Instabilité structurelle** des bâtiments en cas de séisme. L'instabilité structurelle des tissus urbains montre le degré de vulnérabilité.
 2. **Impénétrabilité des tissus** urbains ou étroitesse des réseaux d'accès. Quand la largeur des accès est trop étroite et nuit à la circulation, l'intervention et le renouvellement urbain seront plus difficiles. La largeur des accès aux tissus urbains vétustes implique le degré de pénétrabilité
 3. **La petitesse des parcelles** dans chaque bloc urbain. La multitude de petites parcelles et de lotissements immobiliers pose problème car la multiplicité des propriétaires, rend plus difficile de l'intervention et de la rénovation à cause des conflits d'intérêts.
- Quoiqu'il existe divers critères socio-économiques et spatiaux pour déterminer les tissus urbains dégradés, ce plan a choisi les trois critères ci-dessus, adoptés par le CSUAI.

B. Modalité d'application des critères

Selon le CSUAI, les critères précédents ont le même poids et la même valeur dans le processus de détermination des tissus vétustes. On les applique dans le cadre suivant :

- La cellule de base pour déterminer les tissus vétustes est le bloc³⁹ urbain.
- Chacun des blocs sera vétuste si au moins 50% de ses parcelles contiennent un de ces trois critères.
- Le bloc instable est un bloc contenant au moins 50% des parcelles instables.
- Le bloc impénétrable est un bloc contenant au moins 50% des accès ayant largeur inférieur 6m.
- Le bloc divisé en petites parcelles est un bloc dont au moins 50% des surfaces sont inférieures à 200m².

Dans ce cadre, chacun des critères a la même valeur et le même poids, et pour qu'un bloc soit vulnérable et vétuste, un seul des critères suffit. Mais comment peut-t-on envisager un bloc ayant de petite parcelle, comme un bloc vulnérable, quand les bâtiments de ces parcelles sont tous stables. D'ailleurs, comment les seuils de « 50% » et « 200m² », ont été déterminés et justifiés ? Imaginons que chacune des parcelles d'un bloc urbain ait 180 m² de surface. Comment peut-on considérer ce bloc vulnérable et vétuste si toutes les parcelles sont par exemple ouvertes à la circulation?

Chacun des critères ne peut donc pas avoir la même valeur ni le même poids pour déterminer les tissus vulnérables. Les critères de **l'impénétrabilité des tissus** et la **petitesse des**

³⁹ . Comme on l'a dit précédemment, le bloc urbain est un district dont les 4 côtés sont ouverts sur une rue.

parcelles ne peuvent pas être les critères de la vulnérabilité en soi. En outre, le niveau des seuils à l'échelle des districts fait débat. Il semble qu'une approche spectrale soit plus logique pour définir le niveau de la vétusté des tissus urbains à la place des seuils districts.

C. Tissus urbains vétustes selon le CSUAI

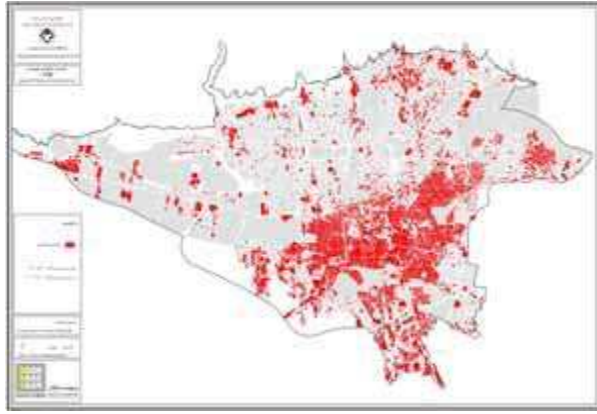
La répartition des tissus urbains vétustes selon les critères du CSUAI et leur combinaison sont la suivante.

Les Critères et leur combinaison	Surface ⁴⁰ (hectare)	Blocs (nombre)	Unités de logement	Population
1 ^{er} : Instabilité	14 792	14 052	640 193	2 906 278
2 ^{ème} : Instabilité et Petitesse parcellaire	8 669	10 752	529 744	2 430 126
3 ^{ème} : Instabilité et Impénétrabilité	3 620	261 786	275 192	1 200 005
4 ^{ème} : Cumul des trois critères	3 268	4 990	261 786	1 152 173
Périmètre municipal de la ville	62 100	30 217	1 483 919	6 742 165
Cas plus vétuste (3 critères ensemble) / la ville	5,3%	16,5%	17,6%	17,1%

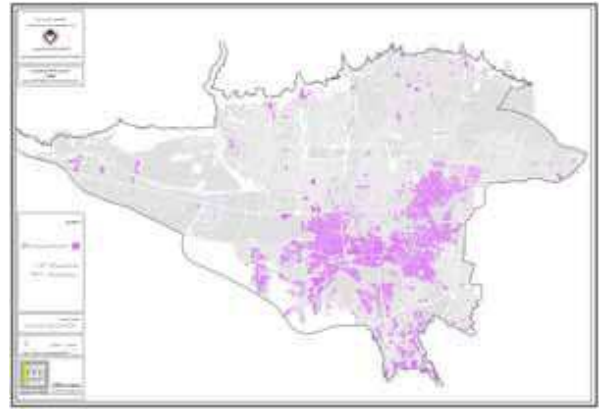
Tableau 6 : Tissus vétustes selon les critères et les seuils du CSUAI (Source : Résumé d'études du Plan directeur, 2006, p : 159.)

La répartition géographique très diverse de chacun des critères montre la complexité du problème. L'étude ne précise pas la hiérarchie ni ne fixe des priorités entre les différentes zones vétustes présentées par diverses combinaisons des critères. Il est évident que le cas cumulant des 3 critères est le cas plus prioritaire d'intervention qui comprend les zones centrales et anciennes de Téhéran. La modalité d'application de ces critères n'a pas été retenue pour déterminer les tissus vétustes dans le processus du Schéma Directeur 85. Une autre approche et les seuils différents ont été choisis par l'IEPDD (Institut de l'Elaboration du Plan Directeur et Détaillés / *Nahad Mashtark Tahiyeye Tarhe Jameh va Tafssili Tehran*) mais sans explication suffisante.

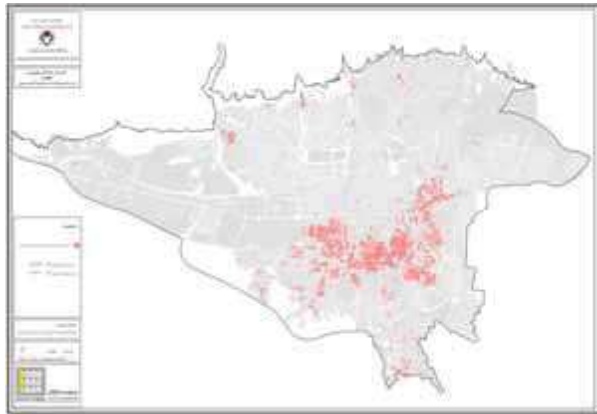
⁴⁰. Les surfaces des accès et les voiries dans les tissus vétustes sont incluses dans la surface des tissus vétustes, ce qui augmente ces surfaces d'environ 30%.



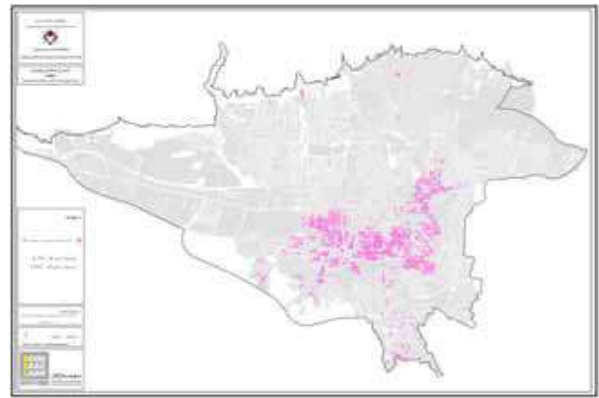
Tissus vétustes, 1^{er} cas : **Instabilité** (Source : Le résumé d'études du plan directeur, 2006, P : 162.)



Tissus vétustes, 2^{ème} cas : **Instabilité et Petite parcelle** (Source : ibid., P : 163.)



Tissus vétustes, 3^{ème} cas : **Instabilité et Impénétrabilité** (Source : ibid., P : 164.)



Tissus vétustes, 4^{ème} cas : **Cumul des trois critères** (Source : ibid., P : 165.)

Figure 6 : Tissus vétustes selon le CSUAI (Diverse combinaison des critères : Instable, Impénétrable et Parcelle)

D. Les propositions simplistes de l'IEPDD pour déterminer les tissus vétustes

On s'attendait à ce que l'IEPDD prenne en compte les aspects socio-urbains des zones vétustes dans ses propositions mais il se borna à changer les seuils. Les seuils définissant les zones vétustes sont les suivants :

- les blocs contenant au moins 60% des parcelles instables (Contre 50% du CSUAI),
- les blocs contenant au moins 60% des voiries d'accès d'une largeur inférieure à 6m,
- les blocs contenant, au moins 60%, des espaces parcellaires inférieurs 100m² (Contre 50% et 200M² du CSUAI).

Bien évidemment, l'étendue du montant total des zones vétustes sera diminué par rapport aux seuils choisis. Ce plan n'a pas expliqué pourquoi le seuil de 60% avait été choisi. Imaginons, par exemple, que 59% des bâtiments soient instables, impénétrables et parcelles, mais ne sera-t-il pas vulnérable quand 59% des bâtiments seront détruits en cas de séisme. Au lieu de

proposer une méthode logique, le Plan a changé seulement les seuils sans aucun cadre explicatif.

Selon l'IEPDD, pour qu'un tissu urbain soit considéré comme vulnérable, l'instabilité structurelle est 1er critère nécessaire. La pénétrabilité des tissus et de la petitesse parcellaire sont les facteurs complémentaires du niveau de la vétusté et de vulnérabilité d'autant que les deux critères précédents ne peuvent montrer la vétusté d'un tissu. Les tissus vétustes sont classés en 3 groupes (à l'inverse 4 groupes du CSUAI) :

1. Les zones seulement « instables »
2. Les zones « instables » et « parcellaires »
3. Les zones « instables », « parcellaires » et « impénétrables »

Les caractères des tissus	Surface ⁴¹ (hectare)	Habitat	Population
Zones seulement « instables »	4 893	297 755	1 276 850
Zones « instables » et « parcellaires »	842	84 642	446 997
Zones « instables », « parcellaires » et « impénétrables »	630	86 015	448 293
Périmètre municipal de la ville	62 100	1 483 919	6 742 165
Cas plus vétuste (3 critères) / la ville	1,01%	5,80%	6,65%

Tableau 7 : Caractères des tissus vétustes selon les seuils définis par IEPDD dans le Plan Directeur 2006. (Source : Les lignes 2, 3, 4 selon le résumé d'études du plan directeur, 2006, P : 166.)

Il a aussi défini les priorités des interventions selon ces trois groupes de tissus urbains :

- Les zones rassemblant les trois conditions sont en 1^{ère} priorité pour l'intervention.
- Les zones instables et impénétrables sont en 2^{ème} priorité.
- Les zones instables et parcellaires sont en 3^{ème} priorité.
- Les zones instables sont en 4^{ème} priorité.

On a défini les 4 niveaux de priorités pour l'intervention alors qu'on avait classé trois types hiérarchiques de tissus par rapport au niveau de dégradation. Le cas ayant les critères « instabilité » et « impénétrabilité » a été supprimé alors qu'il peut être un des divers cas dans l'hierarchie des priorités d'intervention.

E. Comparaison les conséquences des seuils définis par le CSUAI et l'IEPDD

La comparaison des pourcentages des tissus vulnérables, d'après le Plan directeur 2006 par rapport à ceux du CSUAI, montre une diminution considérable de l'étendue des zones vétustes : par exemple la surface des tissus dégradés est estimée à 5,3% selon le CSUAI et

⁴¹. Les surfaces des accès et les voiries dans les tissus vétustes sont **incluses dans** la surface des tissus vétustes

seulement 1,01% selon l'IEPDD, c'est-à-dire 5 fois moins, mais cela ne change rien à la réalité des tissus dégradés.

Niveau de vétusté	Surface %	Habitat%	Population%
Selon les seuils du CSUAI	5,3	17,6	17,1
Selon les seuils du IEPDD (dans le Plan directeur 2006)	1,01	5,8	6,6

Tableau 8 : Comparaison des zones les plus dégradées selon les critères du schéma directeur 2006 et ceux du CSUAI (Source : Selon les tableaux 2 et 3.)

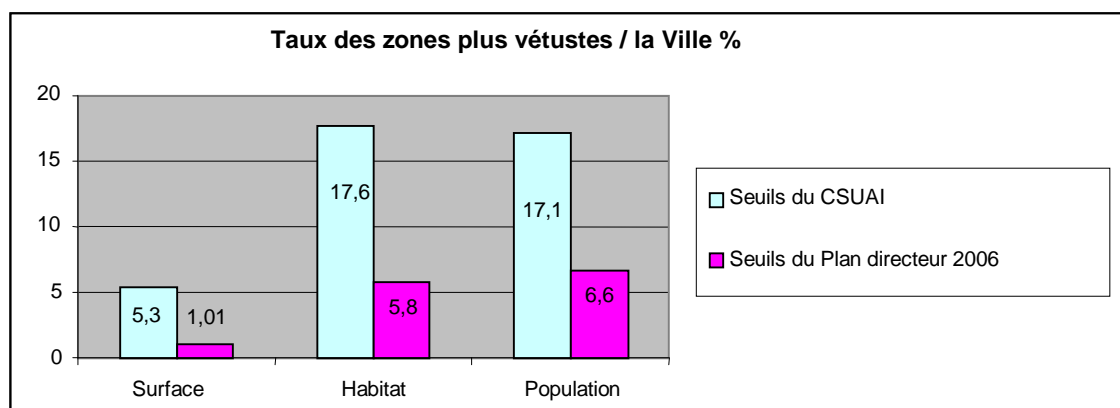


Figure 7 : Comparaison des zones les plus dégradées selon les critères du schéma directeur de 1385 et ceux du CSUAI (Source : Données du tableau 4.)

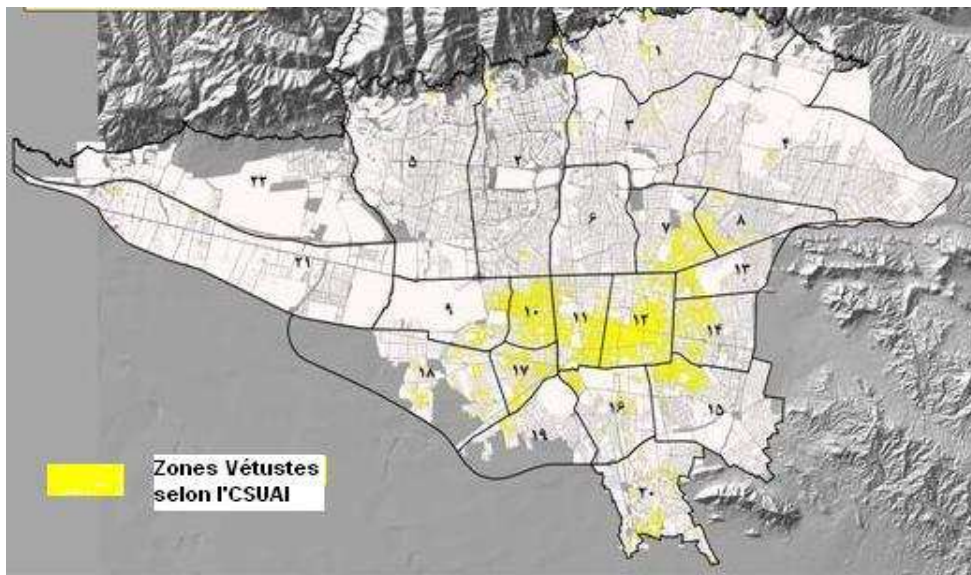
Ces divers résultats signifient que :

1. Il n'existe pas un accord collectif entre les deux acteurs déterminant les tissus urbains dégradés dans le processus de la création du plan global.
2. L'altération seule des seuils ne nous mène qu'à certains chiffres formels qui ne peuvent être considérés comme la base stratégique de la planification opérationnelle des tissus vétustes.
3. Dans un tel contexte, les actions de renouvellement dépendront des décisions personnelles des acteurs déterminant les seuils.
4. La méthode des seuils stricts, qui détermine les zones dégradées, risque d'exclure certains tissus vétustes autour des seuils.

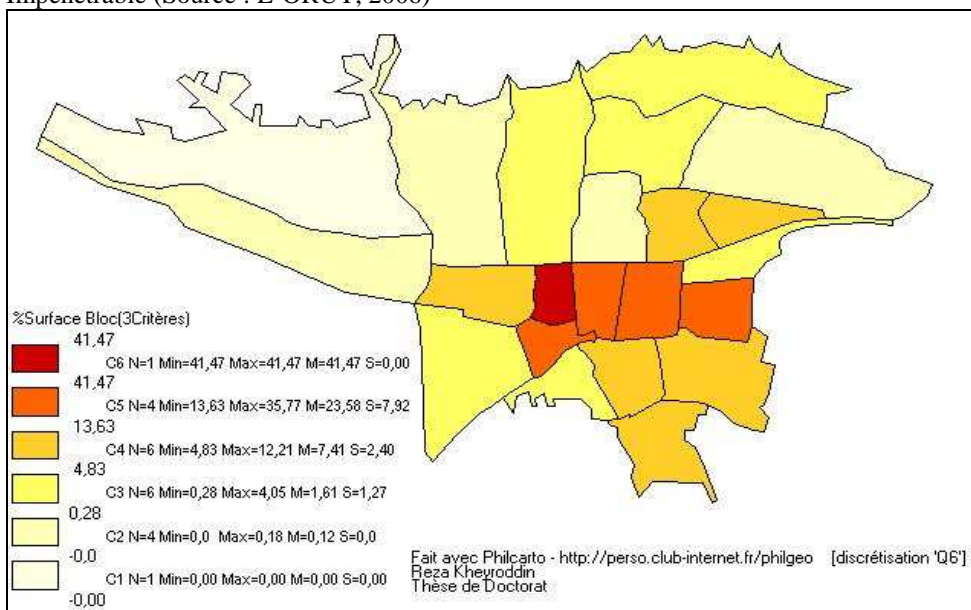
F. De l'approche par les seuils à l'approche spectrale

Ce nouveau Schéma d'urbanisme pour Téhéran aurait pu envisager une méthode spectrale et hiérarchique, démontrant la réalité des tissus urbains au lieu de contenter de définir des seuils quantitatifs pour déterminer les zones vétustes. La méthode spectrale serait capable de clarifier les priorités des interventions dans les zones les plus urgentes et caractériser hiérarchiquement les zones dégradées et définir les priorités d'intervention. Un exemple comparatif des deux approches clarifie cette idée. On ne peut plus localiser sur la Carte 50, les tissus vétustes définis par l'approche des seuils stricts (le cas cumulant les 3 critères). Cette

carte nous précise les périmètres des zones concernées sans aucune priorité ni hiérarchie pour l'intervention.



Carte 50: Tissus vétustes selon les **seuils stricts** du CSUAI en cumulant 3 critères : Instabilité, Parcellaire et Impénétrable (Source : L'ORUT, 2006)



Carte 51 : Tissus vétustes (% Surface dans chaque arrondissement) par l'**approche spectrale** (le cas cumulant trois critères : Instable, Parcellaire et Impénétrable) Source : Cartographie par auteur selon les données du Plan Directeur 2006.

L'approche spectrale, comme on le voit sur la Carte 51 avec une discrétisation des données en 6 classes nous permet d'éviter les inconvénients des seuils formels. Dans un tel contexte :

1. La situation et le niveau de toutes les zones concernées sont hiérarchiquement déterminés dans la globalité de Téhéran.
2. La priorité de chaque zone étant clairement déterminée en fonction des nécessités de renouvellement, c'est une aide à la décision pour les acteurs locaux en fonction de leurs ressources financières et de leurs intérêts.

3. Le niveau de la qualité urbaine de chaque zone est mesurable avant et après les actions effectuées par les acteurs locaux. Les actions locales pourront s'intégrer dans la stratégie globale de l'aménagement de la ville.
4. Dans les cas de la définition par les seuils stricts, on identifie certaines zones ponctuelles sans définir leur priorité quant à l'intervention et au renouvellement.

Il semble donc que l'approche appliquée dans le Plan directeur 2006, ne puisse pas être une base certaine et stratégique pour les interventions locales et le renouvellement des zones dégradées. Ce Plan a proposé les divers types des interventions douces et radicales comme un spectre des actions⁴², mais celles-ci ne sont pas localisées. Autrement dit, le Schéma directeur de 1385 ne précise pas quelle action sera pertinente sur quel quartier dégradé. Les tissus vétustes sont considérés en bloc, comme un ensemble indivisible destiné à être renouvelé. Faute de diagnostic et d'analyse des facteurs composants les processus de la dégradation, le Plan n'a pas défini les stratégies à contrôler ou enrayer la dégradation urbaine. La question oubliée de ce plan comme dans les précédents, concerne également le rôle des habitants. La création d'un contenant sans tenir compte de son contenu est une démarche irréaliste. Malgré tout cela, il faut remarquer que c'est la première fois que la question du renouvellement des tissus urbains est soulevée de manière si affirmée dans les plans globaux de Téhéran. La plupart des plans globaux n'abordent pas les questions relatives aux actions locales à conduite qui sont en principe traitées dans les plans locaux. Le « Plan global 1991 » avait ajourné les actions d'amélioration des tissus urbains prévus lors de la réalisation des plans détaillés locaux qui devait être réalisés pour chacun des arrondissements (*Tarh-e tafssili-e mantagheh*). « L'amélioration des tissus traditionnels et modernes » du « Plan Téhéran 80 » a également été déferée aux plans détaillés et locaux, de même pour le « plan global 2006 ». Mais les plans locaux, qui n'ont pas toujours eu le temps d'être réalisés peuvent-ils être efficaces pour ces objectifs quand on sait que les modalités des actions opérationnelles détaillés à l'échelle locale des arrondissements et leur priorité ne sont pas été définies au préalable dans les plans d'ensemble.

⁴² . Les modes d'intervention dans les tissus urbains sont très souvent mentionnés dans divers ouvrages et documents d'urbanisme en Iran⁴², notamment les ouvrages suivants. Mais ils ne portent que de l'aspect physico-spatial.

- FALAMAKI, Mohammad-Mansoor. *Bazzendeh-sazi Banaha va Shahrhaye Terikhiye (Rehabilitation des bâtiments et des tissus urbain historiques)*, Tehran, Tehran University Press, 1995, 3ed Edition, 290p.
- HABIBI, M.S. and Maghsoodi, M. *Urban Renovation, International definitions, Theories, Experiences, Charts and Declarations, Urban Methods and Operations*. Tehran, Tehran University Press, 2003.
- SHAFAAII, Sepideh et Mohandesin moshaver sharan. *Guidlines for Identification and Appr.oaches for the Obliterated Urban FABric*. Tehran, Ideh-Pardazan Fan va Honar, 2006, 70 p.

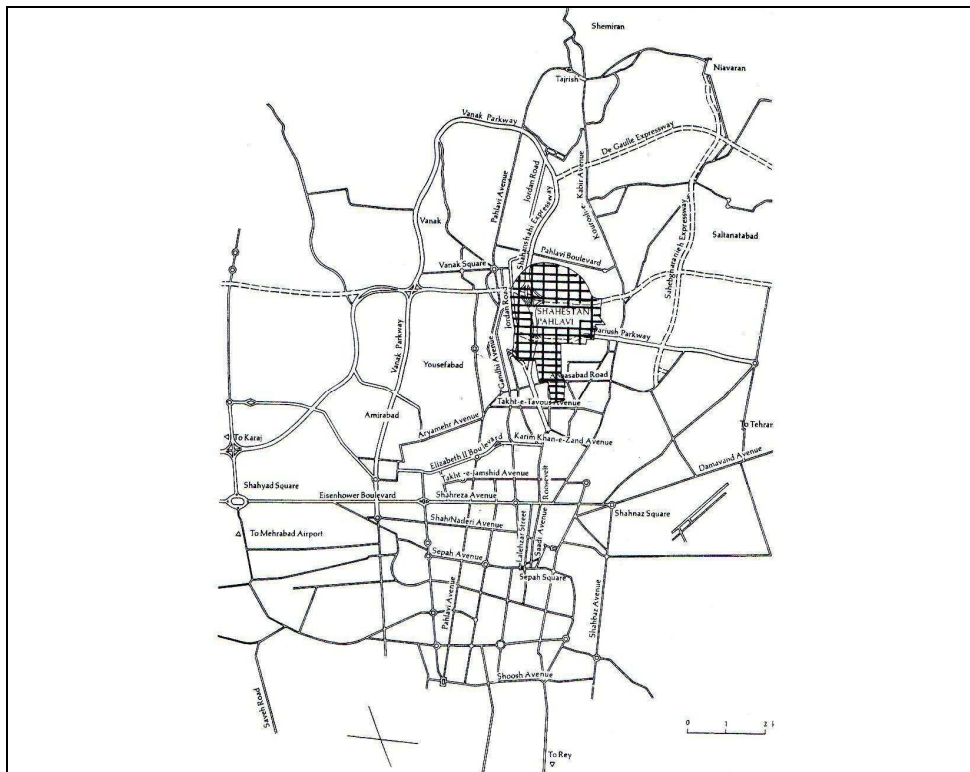
II. Les plans locaux ou à micro-échelles

Quelle est la performance des plans locaux dans le contexte des plans globaux déjà faits ? Pour faire un bilan relativement pertinent, nous considérerons quelques-uns de ces types de plans qui sont parmi les plus connus dans le domaine du renouvellement urbain à Téhéran. Ces plans locaux sont en général présentés à propos de questions d'ensemble pour gérer un problème spécial de la ville ou de questions ponctuelles à propos d'une partie limitée des zones urbaines. Les contradictions et les problèmes de la rénovation urbaine telle qu'elle a été pratiquée depuis deux décennies apparaissent clairement à travers quelques exemples de grands projets locaux de renouvellement urbain à Téhéran.

1. Le projet de rénovation des collines d'Abas-Abad (ex-Shahestan Pahlavi)

L'objectif principal de ce plan était la création d'un centre international prestigieux pour la capitale au début des années 1970 sur le terrain d'Abas-Abâd (centre nord de Téhéran). Ce projet n'était pas prévu dans le plan de 1969 et il était même en contradiction avec lui. Il ne s'agit pas ici de rénovation de quartiers dégradés mais de création ex nihilo. L'objectif de ce projet était très ambitieux alors que les quartiers dégradés du sud étaient alors dans une situation épouvantable.

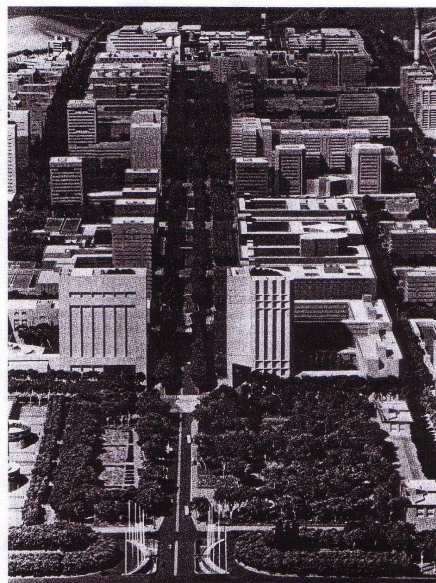
Pour donner un centre international prestigieux à la capitale iranienne, un projet gigantesque fut présenté après que l'Iran eut bénéficié de l'augmentation des prix du pétrole en 1974. L'idée de construire, à Abasabad, une ville ultra moderne fut lancée par une Société Anonyme pour la Rénovation Urbaine du Shahestan Pahlavi (*Sherkate Nosazi Shahestan Pahlavi*), maîtresse d'œuvre. En 1974, le projet des consultants britanniques Llewelyn-Davies International fut retenu pour établir les plans et suivre leur réalisation. Le projet de Shahestân Pahlavi, prévu sur les 554 ha de terrains vacants situés à Abbâs-Abâd, devait donner à Téhéran un Central Business District de niveau international, en réunissant Ministères, ambassades, salles de spectacles, musées, sièges sociaux d'entreprises internationales et grands hôtels.



Localisation du site de 554 hectares dans les collines d'Abbâs-Abâd
(Source: Llewelyn-Davis International, Shahestan Pahlavi, I, P. 18.)



Plan du Shâhestân Pahlavi (Source: Llewelyn - Davies International Planning Consultants
http://www.geocities.com/great_civilization/shahestan_pahlavi.html)



Maquette du Shâhestân Pahlavi 1/5000
(Source: Llewelyn-Davis International, Shahestan Pahlavi, II, P. 82.)

Figure 8 : Plan de rénovation des collines d'Abas-Abad (ex-Shahestan Pahlavi)

« Il était également demandé que cet ensemble « ne soit pas coupé du reste de la ville » (Shahestan Vol. I, P. 40). De fait, le site devrait être bien drainé par un réseau dense d'autoroutes et par le métro ; 189 000 personnes devaient y travailler dont une petite partie habitant sur place. Mais cette phrase quelque peu naïve dénote clairement que la démarche ne consistait pas à donner un centre moderne à Téhéran, mais à créer *ex nihilo* dans un désert, sans contrainte sociale ou économique, un complexe urbain de très haut niveau dont on prévoyait avec plus de précision les relations avec le futur

aéroport international qu'avec le reste des quartiers de la ville. On peut en particulier noter que la ville de Téhéran était désignée dans les rapports de Llewelyn-Davies comme la « ville basse ». S'il était tenu compte des quartiers jouxtant le Shahestan, il n'était, par contre, jamais question des autres parties de Téhéran, et de la façon dont les Téhéranais seraient amenés à utiliser leur nouveau centre » (Hourcade, B. 1992).

Ce projet grandiose, mais irréaliste, fut abandonné avant même d'avoir commencé. Il symbolise une politique urbaine de prestige, mais opposée aux attentes et besoins de la population. L'idée du plan de Shahestân Pahlavi, à la périphérie du nord, intensifiait le processus de l'abandon des zones centrales. Ce plan ne s'est jamais réalisé, en particulier, à cause de ses besoins financiers gigantesques par rapport à l'ensemble du pays. Pourtant, il confirmait parfaitement l'obsolescence et la dégradation de l'ancien centre ville fracture spatiale.

Après plusieurs interruptions dans les années 70 et 80, ce projet a été totalement transformé. Plusieurs opérations d'urbanisme distinctes étant prévues en dehors de tout plan précis pour ce site. Certains projets comme la Grande Mosquée de Téhéran (*Mosalla-ye bozorg*), la bibliothèque nationale et quelques bâtiments administratifs ont été construits ponctuellement sans cohérence avec les zones urbaines limitrophes. Or, ce site exceptionnel était une opportunité rare pour réaliser les ambitions d'une capitale telle que Téhéran, qui reste donc sous la pression permanente d'une logique de construction systématique de tous les espaces vacants.

Du point de vue du renouvellement urbain, ce projet d'aménagement d'Abbas Abâd qu'il s'agisse du Shahestan Pahlavi ou des constructions récentes ou en cours est toujours un projet urbain ponctuel et architectural. Malgré le titre officiel du projet actuel « Plan de Rénovation (*Nosazi*) Abbâs-Abâd, il n'a pas d'objectif de rénovation à l'échelle de Téhéran. Les objectifs se définissaient hors de tout cadre stratégique des plans globaux, et en rupture avec les nécessités réelles des autres zones urbaines de la capitale.

2. Plan de renouvellement de l'autoroute Nawab

L'idée de ce plan était déjà mentionnée dans le PPDT en 1969. L'objectif majeur de ce projet était la création d'un accès autoroutier rapide entre le sud et le nord en prolongeant l'autoroute de Chamran (*ex-Parkway*) sur l'ancienne rue de Nawab-Safavi. Le PDMT en 1992 reconfirma ce projet (6 Km long et 45 m largeur) comme un des 4 principaux axes autoroutiers, complétant le cercle du rapide transport autour de cœur central de Téhéran.

La rue de Nawab jouait un rôle vital car elle articulait les diverses zones locales et solidaires depuis 70 ans. La surface totale du projet était de 800 hectares incluant une vingtaine d'unités voisines abritant 260 000 habitants en 1996 dans des bâtiments vieux de 50 à 60 ans, construits en maçonnerie de 1 à 2 étages. L'échelle de l'acquisition des terrains du projet, l'ampleur des démolition et du financement nécessaire à la réalisation du projet étaient trop lourde de sorte qu'aucune autorité et/ou organisation ne se lançait pas dans le projet.

En 1992, la municipalité adopta finalement le plan et commença l'exécution du projet. En addition à la voie de circulation automobile, la municipalité décida de développer le corridor sous forme de complexes urbains très denses au moyen de hauts bâtiments résidentiels, de commerces et de bureaux. Cette décision a été prise pour deux raisons : a) fournir des espaces pour reconstruire les activités détruites, b) fournir un vaste financement nécessaire du projet par la vente des logements nouveaux construits après expropriation et démolition totale du tissu ancien.

La surface totale des unités résidentielles était de 480 000m² sur une longueur de 5 529 m. Pour gagner du temps, le projet a été divisé en 5 phases (Figure 9). Chacune de ces phases a été élaborée par un bureau d'urbanisme pour fournir les plans détaillés. L'exécution actuelle du projet commença en 1994 (Photo 12). Elle devait être achevée en 4 ans. La largeur de l'autoroute était de 50-60m et la profondeur de 10-30m a été attribuée pour la construction dense à 2 côtés de l'autoroute. Le projet a inclus plus de 8500 nouvelles unités résidentielles (Photo 13). La plupart des logements étaient inférieurs à 75m². Les immeubles très denses jusqu'à 19 étages ont inclus 750 000m² de résidences et 160 000m² d'espaces commerciaux et de bureaux (Tehran Municipality, 1992b & 1996). Ces données montrent la magnitude et l'ampleur de l'intervention dans les tissus urbains et ses impacts sur les zones locales et même sur la globalité de Téhéran.

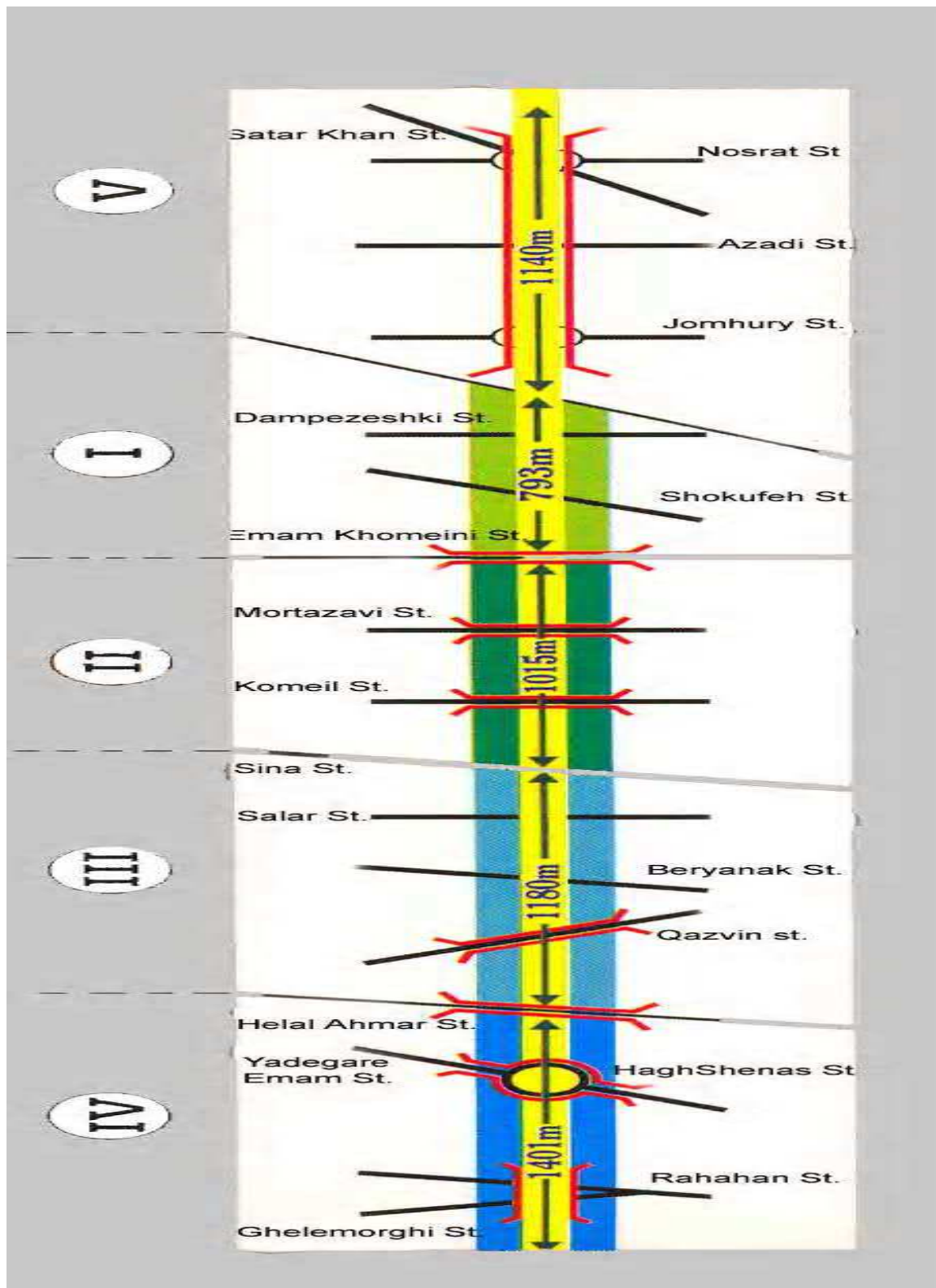


Figure 9 : Plan Schématique de diverses phases de l'autoroute Nawab et ses intersections avec les voies locales (Source: Tehran Municipality, 1992)



Photo 12 : Une vue de la démolition et le rasage des sites de projet Navab (Source: Bahrainy, S. H., 2007)



Photo 13 : Début de la construction de la 1^{ère} phase de Nawab (Source: Archive de l'ORUT)

La réalisation du projet impliquait un financement substantiel et nécessaire pour réacquérir des terrains, démolir et reconstruire. L'ampleur des capitaux nécessaires a été une des raisons principales du retard de l'exécution du projet. Le montant total du projet n'a jamais été précisé mais la municipalité décida de distribuer des obligations avec un taux d'intérêt garanti. Pour profiter des investissements privés, la mairie a vendu à l'avance certains immeubles pour des prix défiant toute concurrence par rapport au marché. Les ressources de financement sont donc composées du profit des investissements, de la municipalité de Téhéran, de la vente des actions et du gouvernement central.

La mairie a acquis les terrains limitrophes sur l'axe de l'autoroute puis détruit totalement les maisons pour reconstruire des bâtiments très denses sur le long de la nouvelle autoroute intra-urbaine. L'expropriation des terrains n'a pas suffisamment respecté les droits des habitants, mais l'objectif premier était le financement du projet avec les revenus de la vente des terrains expropriés à des promoteurs immobiliers. Cette expropriation était basée sur une procédure d'acquisition obligatoire (*Compulsory Purchase Order*) avec le prix plus bas par rapport au prix du marché. Selon un rapport daté d'Octobre 1996 (*Tehran Municipality, 1997*), il n'y a eu que 256 cas litigieux irrésolus lors des procédures d'acquisition.

La crise financière associée avec l'optimisme et une fausse perspicacité sur la procédure ont abouti à l'abandon du projet pendant 2 ans. En raison de la pression financière, la municipalité de Téhéran a éliminé les espaces non commerciaux attribués aux espaces culturels et éducationnels, espaces verts initialement prévus dans le plan pour les transformer en espaces résidentiels et commerciaux. « Le projet a été un massif dessin typique avec une architecture moderniste et pragmatique ne tenant pas compte du contexte socio-culturel des zones urbaines (Bahrainy, S. H., 2007). Considérant que cette intervention est d'une grande ampleur, ce projet a été sans précédent dans l'histoire de rénovation urbaine en Iran.

A. L'impact du projet de Nawab sur la ville

Malgré les polémiques entre les divers acteurs urbains et professionnels concernant le projet de Nawab, rares études sont les études sur l'évaluation profonde des divers impacts socio-

urbains de ce projet⁴³. Cette opération de grande ampleur a eu des effets importants sur les habitants locaux ainsi que sur la ville globalement.

Les effets spatiaux du projet

Parmi les déficiences spatio-architecturales de ce projet, on peut souligner les problèmes de l'accessibilité, de l'identité spatiale, du manque de services publics et de la dévalorisation du paysage urbain, fermé et uniforme sur le long de l'autoroute, quasiment infranchissable et longé de façon interrompue de bâtiments massifs.

Accessibilité : Par rapport à l'objectif principal de fournir un moyen de transport rapide entre le nord et le sud, le trafic véhiculaire a été multiplié entre 3 et 5 fois en comparaison des données du trafic avant la construction (Nov. 1990) et après (Oct. 2003) du projet (Tehran Municipality, 1992a & Bahrainy, H. 2007). Cela montre l'évolution complète de l'ancienne rue Nawab en un nouvel accès rapide (Photo 14, Photo 15). En revanche, la procédure du dessin et de l'exécution inappropriée du projet mena à une augmentation d'accidents à cause de l'absence des stations de taxi dans les voies locales, ce qui oblige à emprunter la voie rapide pour stationner, prendre et descendre les voyageurs dans les divers carrefours correspondant aux autres rues.

Une voie spéciale pour le Bus (7,8m de large), proposé dans le plan initial, a été éliminée après pour l'élargissement des espaces devant les blocs. La forte densité de population et la faible capacité des transports publics dans ces zones causent divers problèmes aux résidents de Nawab ainsi que pour ses zones voisines.

Identité spatiale : Le sens de voisinage d'un quartier est un des facteurs décisifs pour créer une identité. Or, architecture de Nawab accentua l'individualisme à tel point que ce projet a perdu sa relation avec son contexte urbain au niveau de la proximité immédiate (quartiers populaires) comme du reste de la ville. Dans l'architecture et l'art iranien, éléments et formes sont des caractéristiques contenant des concepts symboliques et spirituels, faisant sans cesse référence à des valeurs historiques et culturelles. L'architecture de Nawab a oublié presque tous ces aspects en réalisant de façades simples et uniformes. La décoration des façades est

⁴³ . Il y a un article intéressant de H. Bahrainy et B. Aminzadeh concernant l'évaluation des aspects physico-architecturaux de ce projet. Bien que cette évaluation inclue plutôt les aspects spatiaux, elle rapporte cependant les résultats considérables concernant les impacts du projet sur les zones locales et à l'échelle globale de Téhéran.

combinée par les couleurs : gris, jaune et rouge mais elle contraste fortement avec le reste de la ville (Photo 16).



Photo 14 : L'autoroute de Nawab accélérant l'accès Nord-Sud de Téhéran

(Source <http://www.worldisround.com/articles/98910/>)

Photo 15 : Circulation rapide dans l'autoroute de Navab (Source: Bahrainy, S. H., 2007)



Photo 16 : décoration des façades est combinée par les couleurs : gris, jaune et rouge, mais très contraste avec son contexte urbain (Source : Auteur, 2007)

Les *landmarks* significatifs sont aussi considérés comme des éléments influant l'identité spatiale. Nawab, du fait de son contraste évident entre ses caractères physiques et son contexte, est un *landmark* bien visible à Téhéran. Bien que chaque phase du projet ait été peinte différemment, les bâtiments n'expriment en fait aucune information à l'observateur dans ces espaces uniformes. Anciennes intersections et les carrefours animés ont été détruits ou transformés en ponts bétonnés.

Avec l'autoroute Nawab et sa connexion avec l'autoroute Chamran, on pourrait raconter l'histoire de la ville d'une manière « verticale » du sud au nord ou l'inverse. Cependant avec la reconstruction des quartiers centraux, intégrés dans le projet, dans cette histoire manque encore la partie centrale et sud de la ville. La seule autoroute qui passe dans la partie centrale ne reflète en rien l'histoire de Téhéran et traduit est plutôt l'irruption difficile d'une nouvelle classe moyenne au milieu du Téhéran populaire, mais sans qu'il y ait de contact possible entre les deux groupes sociaux.



Photo 17 : Corridor construit, fortement uniforme pour les observateurs de l'intérieur



Photo 18 : Une vue de la 1^{ère} phase en rouge (Source : Auteur, 2008)



Photo 19 : Une vue d'une autre phase du projet de Nawab en jaune (Source : Auteur, 2008)

Selon certains habitants, ces constructions massives comme les murs trop hauts fatiguent les habitants d'autant qu'ils empêchent également la ventilation de l'air par le vent d'ouest en est favorisant ainsi la pollution.

Services urbains : On estime à 350 000 les nouveaux habitants des immeubles de Nawab. On a démolé tous les services urbains locaux du site : école, hôpital, espace de loisirs (sauf le seul petit parc de la 1^{ère} phase), sport etc. lors de l'exécution du projet. Même les magasins pour faire ses courses journalières sont insuffisants aujourd'hui et sont mal localisés. Faute

d'équipements nouveaux adaptés, les habitants de Nawab sont contraints d'utiliser les services et commerces des anciens quartiers voisins qui souffraient déjà du manque de services. « La municipalité n'a pas respecté le plan directeur détaillé (*Tarh-e tafsili*) du 10^{ème} arr. à l'ouest de Nawab et transformé espaces prévus pour les services publics en espaces résidentiels et commerciaux. A présent, selon la dernière version du plan directeur détaillé de 10^{ème} arr., cet arrondissement a déjà besoin de 150 hectares pour combler la carence des services et des espaces publics pour sa population (Bavand, 2004) ».

Les effets sociaux

On souligne les problèmes de vis sociale, de sécurité et parmi les déficiences socio-économiques urbaines du projet.

Vie sociale : Le modèle des zones *mixed-used* attire divers groupes de gens car il propose des structures favorisant les interactions sociales (Gosling, D. 1992). L'ancien quartier de l'avenue Nawab intégrait diverses activités : marchand en gros et détaillant, bureaux, entreprises locales, banques, cliniques, espaces culturels, écoles, petits ateliers, magasins, restaurants et services urbains locaux, formant au total un centre urbain local très animé. A présent, les espaces ne sont occupés que par les immeubles résidentiels et commerciaux.

Toutes les entrées principales des immeubles sont orientées vers l'autoroute et s'ouvrent sur le trottoir. De ce fait, les espaces piétons sont très animés mais très bruyants empêchant toute vie sociale. En revanche, la situation des espaces derrière les immeubles est complètement différente : ces espaces ont été abandonnés entre l'ancien tissu et les nouveaux blocs sans aucune adaptation ni aménagement. Ces espaces délaissés attirent les délinquants. De tels espaces abandonnés ne permettent pas d'animer les interactions sociales ni de créer une vitalité urbaine.

Sécurité : Selon une observation et une analyse sur l'utilisation des espaces publics par les habitants, les comportements antisociaux sont rares dans le Parc Golestan, seul parc public fréquenté plutôt par les enfants, mais les espaces *closed views* incluant les espaces abandonnés, les dessous de ponts, les passages souterrains, les magasins inoccupés sont susceptibles et occupés par les délinquants, si bien que les habitants des quartiers voisins pensent que l'insécurité de Nawab s'est étendue vers leurs propres quartiers. Ce sentiment ne fortifie pas le sentiment d'appartenance des habitants à leur quartier.



Photo 20 : Les espaces abandonnés et vacants derrière les nouveaux immeubles entre l'ancien tissu urbain qui attire les délinquances.

La quantité d'espaces construits pour les commerces était supérieure à la capacité locale des tissus urbains, ces espaces n'ont donc pas été occupés. C'est pour cela que le projet n'a pas atteint ses objectifs financiers. En revanche, une partie considérable de la population issue de la classe moyenne est devenue propriétaire en raison de la petitesse des logements construits et des prix favorables par rapport à leur pouvoir d'achat ; 60% des nouveaux habitants de Navab sont employés (*Karmand*) (ORUT, 2007).

Gentrification urbaine

La plupart des habitants et des propriétaires précédents sont partis ailleurs et de nouveaux habitants, souvent plus modestes, s'y sont logés, d'où une forte densité de population dans ces nouvelles constructions. Selon une observation de l'ORUT, aucun des habitants actuels des nouveaux immeubles de Nawab n'est originaire des quartiers voisins et seuls 40% habitaient dans les zones proches de l'axe de Nawab.

La réalisation de l'autoroute a en outre coupé la cohérence socio-spatiale de ces quartiers populaires du sud-ouest de Téhéran. Ce processus perturbe donc la solidarité sociale en faisant une *gentrification* urbaine forte dans les zones de l'intervention. La fracture socio-spatiale est plus visible dans les nouveaux immeubles et les tissus limitrophes non seulement dans la forme et de l'architecture des habitats mais aussi dans le contexte socio-culturel des habitants. Une partie considérable des appartements de Nawab sont le deuxième logement des

gens plus aisés et parfois célibataires. Par ailleurs, le développement d'activités anormales et informelles, souvent délinquantes, à proximité de ces nouvelles constructions génère de l'insécurité pour les habitants et dévalorise les nouveaux immeubles de Nawab. C'est pour cela que « 73% des habitants actuels à Nawab souhaitent partir ailleurs (ORUT, 2007) ».

Bien qu'il soit appelé Plan de Rénovation Navab (*Tarh-e nosazi-ye Navab*), nous ne pouvons pas considérer cette opération d'urbanisme comme un plan de renouvellement urbain pertinent, même à l'échelle locale, à cause de ses divers impacts comme la ségrégation sociale, la fracture spatiale et l'absence de rôle des habitants dans tout le processus de ce projet urbain. Ce projet aurait été relativement performant et un modèle référentiel valable ailleurs s'il avait pris en compte certains facteurs de renouvellement urbain comme la solidarité urbaine avec les zones limitrophes et le rôle clé des habitants dans sa procédure de réalisation. La décision hâtive de la municipalité sans cadre stratégique et les déficiences dans le processus de planification conduisirent à réduire le rôle et la participation des acteurs locaux : publics comme les municipalités des arrondissements, et privés (les habitants et les investisseurs). Le résultat est une reconstruction physique, exécutée très lentement, un investissement massif et financier très risqué, des habitants mécontents, des impacts socio négatifs. C'est ainsi que l'on considère ce projet comme un projet ponctuel et imposé d'en haut, sans rapport avec l'idée même de renouvellement urbain.

3. Le Plan détaillé des arrondissements (*Tarh-e tafsiliy-e mantaqeh*) de Téhéran

Les plans micro-échelles et locaux sont les plans d'aménagement réalisés pour chaque arrondissement municipal, comprenant un plan d'occupation des sols. Depuis très longtemps cela a été l'outil de base de la mairie pour la délivrance des permis de construire ou plutôt des outils pour contrôler les nouvelles constructions en fonction des règlements architecturaux. Ils ne prennent pas en compte les objectifs sociaux ou le renouvellement des tissus urbains vétustes et dégradés. Ces plans opérationnels sont faits normalement dans les cadres et les objectifs des plans globaux de la ville. Dans ces plans locaux à micro-échelle, tous les arrondissements, qu'ils aient des tissus vétustes ou qu'ils n'en aient pas, sont considérés avec les mêmes règlements inflexibles pour la construction architecturale. Ces plans ont assez du mal à atteindre les objectifs principaux des plans globaux (Saiidnia, A. 1995) car ils ne s'articulent pas bien avec les cadres stratégiques des plans globaux et encore moins avec les besoins des tissus dégradés.

A partir de 2002, la municipalité de Téhéran a commencé les études pour les nouveaux plans directeurs locaux de chaque arrondissement avec une nouvelle approche plus approfondie qu'avant. Sachant que le Schéma Directeur de Téhéran, réalisé par ATEC (1992), avait déjà été rejeté par la mairie, le cadre global pour cette démarche n'existait pas. Néanmoins, pour la première fois, entre 2003 et 2004, la mairie de chaque arrondissement, en collaboration avec un bureau d'ingénieurs spécialisés en urbanisme, a élaboré un Plan détaillé de son arrondissement. Ce fut une étape d'avancement appréciable pour la gouvernance urbaine de Téhéran car c'était la première fois que l'on avait une concertation avec les mairies d'arrondissement à l'inverse des précédents Schéma Directeurs notamment sur :

- la gestion urbaine : utiliser et pérenniser la compétence technique des bureaux d'études
- montrer les potentialités de chaque arrondissement
- assurer le suivi de la planification.

Les plans de ces arrondissements sont menés en parallèle avec :

- le diagnostic détaillé
- la liste des priorités et des projets urgents et ponctuels
- la vision future de l'arrondissement (le développement implique une méthode de prévision du futur)
- le plan directeur local adressé aux principaux partenaires en vue de le soumettre à la concertation
- le diagnostic des tissus urbains vétustes à l'échelle des « blocs » dans divers quartiers, (**1^{ère} fois dans le cadre de plan directeur global** de Téhéran)

Un des bureaux d'étude chargé de la coordination a explicité certains points :

- Planification et stratégie de développement au niveau local : analyse des plans précédents, possibilités et atouts pour le futur, classement et hiérarchisation des problèmes et des possibilités d'intervention dans chaque arrondissement.
- collaboration avec l'ensemble des intervenants de niveau global pour hiérarchiser tant les objectifs que les orientations de détail et allers-retours avec les responsables de projets plus généraux : la mairie et l'Etat.
- Organisation spatiale : synthèse des stratégies locales, montage de scénarios diversifiés, interactions des Schémas Directeurs locaux (alternatives prioritaires), études de faisabilité sur chaque proposition.

Malgré tous ces travaux, le cadre global de ces plans locaux, pour 22 arrondissements, est ambigu car ce travail d'analyse a été réalisé en l'absence de tout cadre global à l'échelle du Schéma Directeur de la ville qui était lui-même en cours de réalisation. On a pris le Plan de la Région Métropolitaine de Téhéran / *Tarhe majmue-e sahri-ye Tehran*, PRMT, 2002) comme

cadre global pour ces plans directeurs locaux, mais cette échelle régionale (province de Téhéran) est trop grande pour être le cadre de ces plans détaillés d'autant que le PRMT n'a rien donné sur la stratégie du développement urbain à l'échelle des arrondissements de la ville.

Sur le plan méthodologique, le premier constat qui ressort de la lecture de 5200 pages d'études du « mode de développement de l'arrondissement » (*Olgu-ye towse'e -ye mantaqeh*), c'est la grande rigueur des différentes approches prises individuellement mais aussi un manque de cohérence suffisante interne de chaque étude. Il est aussi apparu qu'un très important travail a été réalisé à partir d'une méthodologie extrêmement variable d'un arrondissement à l'autre. En absence d'éléments d'analyse, de doctrine et d'objectifs communs, chaque projet -souvent en soi très intéressant- procède d'une démarche autonome au point que les différentes propositions découlent d'une doctrine largement différente rendant illusoire une synthèse entre les 22 propositions venant des arrondissements.

A titre d'exemple, afin de prévoir la population et l'estimation de la capacité potentielle pour la reconstruction dans les quartiers dégradés, certains bureaux d'études ont estimé la croissance de la population à partir des éléments comme la procédure de production de logement ou le nombre des permis de construire. Cela a été fait dans le 10^{ème}, 14^{ème}, 11^{ème}. Alors que d'autres ont basé leur analyse sur des prospectives effectuées par le PRMT, ou d'autre encore comme le bureau d'étude pour le 1^{er} arrondissement (*Baft-e s shahr*) qui a pris les éléments d'une croissance naturelle de la population en comparaison avec des prospectives des autres plans globaux comme celui de l'ATEC.

Sur le plan des contenus, la diversité des diagnostics et des analyses, selon divers éléments de chaque arrondissement, rend difficile l'émergence d'éléments de cadrage clair sur le diagnostic des zones prioritaires au renouvellement Plus précisément, les critères identifiant les tissus dégradés et vulnérables ne furent pas utilisés de la même façon. Par exemple, dans les études du 7^{ème} arrondissement (d'après *Far-Nahad*), le seuil de « 50% » a été pris en compte au lieu des 60% retenu pour déterminer les tissus vétustes dans le PDT 2006. De même, dans les études du 1^{er} arrondissement (d'après *Baft-Shahr*) le seuil de 300 m² a été pris au lieu de 100 m² précisé dans le cadre du PDT 2006. Donc, le fait d'avoir confié les études à différents bureaux de consultants ne facilite pas la construction d'une vision globale du renouvellement urbain à Téhéran à partir de laquelle pourrait s'instaurer un débat entre les différents acteurs concernés.

Le deuxième constat est que ces démarches ont semblé traduire un contexte de grandes incertitudes quant aux choix stratégiques de renouvellement de chaque arrondissement, notamment sur le plan socio-économique. En dépit des études des tissus vétustes à l'échelle des blocs dans l'ensemble de Téhéran, les propositions de renouvellement ne prennent pas en compte que des aspects physiques. A titre d'exemple, dans l'étude du 12^{ème} arrondissement (zones centrales et anciens quartiers autour de Bazar), faute d'espaces publics et ouverts, les tissus vétustes et les quartiers dégradés ont été considérés comme une occasion pour raser, ouvrir des espaces et reconstruire les nouveaux bâtis. Un sondage⁴⁴ sur les habitants des quartiers vétustes, dans le 11^{ème} arrondissement, montre un résultat intéressant :

- pour le renouvellement, 59% des habitants des quartiers vétustes ne sont favorables à l'intervention municipale que seulement dans l'extérieur de leurs habitats avec une rénovation très douce dans les voiries et les façades des quartiers.
- avec la facilité de financement comme le prêt bancaire et la participation de la mairie, 37% des habitants sont d'accord pour la rénovation ou la reconstruction de leurs habitats.
- 22% des habitants s'opposent à la participation de la mairie dans ce type de renouvellement.

Ce sondage exprime que les habitants n'ont pas confiance à gouvernance urbaine de la mairie et qu'ils ne sont pas très motivés pour participer à la procédure du renouvellement urbain. Cela montre aussi le niveau de résistance contre les interventions physiques dans ces quartiers. Ainsi, les interventions physiques telles qu'elles sont proposées dans les quartiers dégradés autour de Bazar dans le plan local de 12^{ème} arrondissement ne seront jamais réalisées si les habitants ne sont pas concernés. Une telle situation montre la complexité des études et la difficulté de mettre en place les actions du renouvellement même avec des politiques encourageant les habitants à y prendre part.

⁴⁴ . Ce sondage a été fait par le *Mohandesin Moshaver Part* (bureau d'étude de *Part*) dans le cadre des études du plan directeur local du 11^{ème} arrondissement, en 2005.



Photo 21 : Bazar à 12^{ème} arr., espaces commerciaux très animés étant considérés à raser pour reconstruire des nouveaux espaces ouverts, selon le plan local détaillé de Bavand en 2003.

Travailler au plus près de la réalité locale devrait permettre de distinguer les éléments singuliers des arrondissements et de les comparer à leurs déficits socio-économico-spatiaux. Le diagnostic des arrondissements effectué dans le cadre des plans locaux n'est pas clairement formulé en termes analogues sur les différents arrondissements. Il est impossible de distinguer les atouts et les handicaps de ces secteurs, et encore moins les grandes orientations et les objectifs qui y répondent permettant de justifier la prise de position en termes d'actions de renouvellement urbain. Bien que les tissus vétustes fussent étudiés pour la 1^{ère} fois, à l'échelle des blocs dans l'ensemble de Téhéran, les démarches du renouvellement ne prennent en compte que des aspects physiques. C'est ainsi que les actions du renouvellement urbain, dans ces démarches locales du Plan Directeur 2006, restent encore inachevées.

4. La nouvelle politique de l'Organisation de Rénovation Urbaine de Téhéran

L'Organisation de Rénovation Urbaine de Téhéran (ORUT) est une administration de la mairie créée en 1969, restée longtemps sans grande activité. Dans le cadre du PPDT en 1968, il était convenu de rénover 2000 hectares de zones urbaines résidentielles dégradées sur 25 ans en transférant les 600 000 habitants de ces zones dans les autres zones urbaines. Mais aucune réalisation d'envergure n'a pas été accomplie, pour rénover les tissus urbains dégradés du sud de Téhéran jusqu'en 1971. Dans le cadre de l'objectif du Plan directeur, le cadre essentiel de l'Organisation de Réhabilitation et de Développement du Sud de Téhéran, dépendant de la mairie de Téhéran, a été adopté par le cabinet ministériel en 1976. Cette année-là, l'ORUT était sous la direction de l'adjoint des affaires exécutives de la Mairie de Téhéran.

Le nouveau statut administratif de cette Organisation a été approuvé en 1994 dans le cadre de la réforme de la loi de la municipalité de 1955. Selon le nouveau statut, l'Organisation a la capacité juridique d'acquérir les biens immobiliers et les tissus urbains insalubres pour les détruire et les rénover. Elle peut aussi obtenir la participation à l'investissement des autres secteurs publics et privés pour ses affaires. Dans cette même année (1994), le grand projet de Rénovation Navab commença et à partir de 1998, toutes les affaires de ce grand projet étaient sous l'autorité de l'ORUT qui ne s'occupait effectivement que de ce Projet gigantesque. A cette époque, la rénovation urbaine consistait seulement qu'à la destruction autoritaire et la reconstruction des nouveaux espaces, acquisition des propriétés pour une destruction et une reconstruction, ce qui provoquait souvent des conflits. Lorsque l'ORUT achetait les maisons les propriétaires recevaient une compensation financière mais insuffisante pour trouver un autre logement similaire à celui qu'ils possédaient auparavant. Par ailleurs, l'inflation du prix des logements était telle que ces habitants ont été repoussés vers les périphéries dégradées et pauvres. C'est pourquoi la plupart des gens ne font jamais confiance aux projets de rénovation. Ils pensent qu'ils seront toujours les perdants dans ce jeu avec la municipalité. En fait, les bénéfices de ces projets ne profitent pas aux habitants modestes (Andalib, A. 2007) même si, bien évidemment, dans le long terme, ce sont la municipalité et la gouvernance urbaine qui sont les perdants principaux dans ce type d'entreprise. Le projet de Navab justifie cette analyse pessimiste

A. Renaissance de l'ORUT et l'idée de « Nosazan/ Rénovateurs »

A partir de 2004, la nouvelle équipe de gestion de l'ORUT a critiqué les approches et les résultats précédents en disant que les expériences n'étaient ni probantes ni représentatives du renouvellement urbain de Téhéran en dépit de 40 ans de rénovation urbaine (Andalib, A. 2007). En soulevant les concepts socio-économiques du renouvellement urbain, la nouvelle gestion veut suivre une approche participative en respectant les intérêts des habitants des tissus vétustes dans leur action urbaine. L'ORUT réalise ses objectifs dans le cadre d'un plan incluant et global pour la rénovation des tissus urbains dégradés dans l'ensemble de Téhéran.

Une des idées assez originales est celle de « *Nosazan /Rénovateurs* ». Cette politique nouvelle prévoit un ensemble complet d'actions de rénovation urbaine, qui vise à apaiser les conflits entre les intérêts des habitants et les objectifs des projets urbains, surtout dans les processus de l'acquisition des immeubles vétustes. Une nouvelle méthode d'acquisition a été mise en place par l'ORUT. Cette nouvelle structure est nommée « Maison en échange de Maison / *Khaneh bejaye Khaneh* ». L'ORUT trouve d'abord des terrains en friche où l'on pourra reconstruire de nouveaux logements à proximité des zones faisant l'objet d'un projet de rénovation. Les terrains choisis doivent répondre aux caractères suivants. (Projet de *Nosazan*, 2007)⁴⁵ :

- Appartenir à la mairie,
- Etre proches des zones à rénover,
- Avoir une surface supérieure à 5000 m² pour réaliser un ensemble résidentiel bénéficiant d'équipements et de services.
- Etre peu coûteux à l'acquisition et pour la construction.

Ensuite, l'ORUT, négocie avec les propriétaires des immeubles vétustes l'acquisition de leur logement en proposant en échange un habitat dans les nouveaux ensembles, à moins qu'ils ne préfèrent vendre leur immeuble à un prix négocié. Les habitants peuvent aussi profiter de prêts relais pour payer la forte caution (*Rahn*) nécessaire en Iran pour avoir un logement en location jusqu'à ce que les habitats rénovés soient prêts. Cette méthode permet que les habitants modestes ne soient pas exclus ni marginalisés vers les zones les plus pauvres (Andalib, A. 2007). Toutes ces démarches sont effectuées dans le cadre de la nouvelle l'idée de *Nosazan*, « Plan Rénovateur/*Tarh-e-nosazan* ». Les photos suivantes montrent quelques projets de ce type mis en œuvre dans certains arrondissements.

⁴⁵ . Web Site des projets de *Nosazan*, 2007 : <http://www.tehran.ir/Default.aspx?tabid=9074&language=fa-IR>

Cette approche peut résoudre une partie des inconvénients et des problèmes des projets qu'ils existaient avant, mais certaines préoccupations demeurent sur les conséquences socio-spatiales du déplacement des habitants, ou l'augmentation de la densité des constructions et la diminution des espaces vides qui pouvaient être utilisés comme espaces publics et verts. Cela implique plus de vigilance pour les plans de rénovation des habitats acquis pour reconstruire en vue de prévoir les espaces publics et verts autant que possible. Malgré les objectifs de l'ORUT, les conséquences globales de ces projets ponctuels n'ont pas été analysées pour l'ensemble du système des zones urbaines. C'est pourquoi il n'est pas évident que la ville soit systémiquement équilibrée par ce type de projets ponctuels par rapport à la ségrégation spatiale. D'ailleurs, la relation entre la municipalité locale (mairie de l'arrondissement) et l'ORUT n'est pas précisée dans le cadre des projets de *Nosazan*. Le rôle de l'acteur local le plus important (la mairie de l'arrondissement) n'a pas été déterminé. Comment peut-il être possible de réussir, dans ces projets, sans prendre en compte les autres acteurs locaux et leurs responsabilités?

En outre, si le cadre global de ces actions n'était pas articulé au PDT 2006 d'une façon systémique, ces actions resteraient comme les actions ponctuelles et inachevées dans l'administration municipale de Téhéran ainsi que cette idée a été presque abandonnée après le changement de l'équipe gestionnaire de l'ORUT depuis le début de 2009. Considérant que l'ORUT est l'un des plus importants acteurs urbains dans le processus du renouvellement urbain de Téhéran, il est trop tôt pour évaluer le bilan de ces nouvelles opérations et vérifier les conséquences de ses actions.



Photo 22 : L'un des sites des projets du Nosazan à 9^{ème} arr., 2007,
<http://www.tehran.ir/Default.aspx?tabid=9074&language=fa-IR>



Photo 23 : L'un des sites des projets du Nosazan à 12^{ème} arr., 2007,
<http://www.tehran.ir/Default.aspx?tabid=9074&language=fa-IR>

5. Les plans thématiques et ponctuels du Plan Directeur 2006. Quelle gouvernance?

Malgré l'absence vision globale, le Schéma directeur 2006 envisage plus de 35 opérations d'urbanisme et 32 plans thématiques pour aménager les diverses zones urbaines dans le périmètre municipal de Téhéran⁴⁶. Certains de ces plans ponctuels peuvent théoriquement renouveler quelques tissus urbains. L'aménagement de la Place et de l'avenue Azadi est un exemple de ces plans ponctuels.



Figure 10 : Aménagement de la place et de l'avenue Azadi (Source : Plan directeur 2006, P : 195. & Clarification graphique par l'auteur)

⁴⁶ . Pour en savoir plus sur la liste de ces projets, voir le résumé des études du PDT en 2006, Pp : 182 - 229.

On voit que la place et l'avenue Azadi est comme un point et une ligne intersection entre 4 arrondissements différents (5^{ème}, 2^{ème}, 9^{ème} et 10^{ème}). Dans ce plan d'aménagement, la gestion de la réalisation du projet est ambiguë car on ne connaît pas l'interaction et la coopération entre les municipalités des arrondissements concernés. Les plans directeurs locaux des arrondissements ne montrent pas un cadre clair pour la gestion de tel type projet urbain ponctuel et inter arrondissements. Malgré la nécessité de ce type de projet dans la procédure du renouvellement, le Schéma directeur ne précise aucun cadre assurant la réalisation de ces projets urbains. La réalisation de ces plans pose les questions suivantes:

- Qui est l'acteur responsable: la mairie, une institution spéciale, un acteur multi-sectoriel ?
- Quelles sont les ressources financières et quelles sont les modalités d'exécution ?
- Qui va évaluer les impacts de ces projets, dans tel type de la gouvernance urbaine à Téhéran ?
- Comment hiérarchiser la priorité de chacun des projets à l'échelle de la ville ?

Ces questions mettent en cause quasiment tous ces projets ponctuels et thématiques. Comme ni le contexte ni les conditions nécessaires à ces projets ne sont illustrés concrètement, leur faisabilité est mise en doute pour assurer le renouvellement des tissus vétustes et apaiser la ségrégation spatiale des zones dégradées. Par contre M. Habibollahian (2006), responsable de l'IEPDD, a parlé de certains acteurs au sein de la municipalité dont les activités sont inter-arrondissements, comme l'Organisation de l'embellissement de Téhéran, pour réaliser certains de ces projets. Il a aussi souligné la création des nouvelles organisations dans le cadre du Schéma Directeur 2006 au sein de la municipalité afin de mettre en œuvre ce type de projets thématiques et ponctuels. Mais la création des nouvelles administrations au sein de la municipalité, sans penser à leurs performances, est une question très discutable car le faible rendement de l'administration du secteur public en Iran est déjà assez connu. L'augmentation des personnes et des bureaux dans l'administration actuelle de la municipalité ne pourra assurer la mise en œuvre efficace de ces projets.

III. Politiques globales et actions locales : une rupture persistante

1. Plans globaux, une approche irréaliste

Comme on l'a vu plus haut, Téhéran a connu plusieurs types de plans globaux. Il existe un grand débat sur la pertinence de la base méthodique de ce type de plans. Selon certains chercheurs⁴⁷, ces plans ne sont efficaces ni pour aménager Téhéran ni pour renouveler les tissus vétustes. D'ailleurs, les résultats d'une étude d'évaluation des effets des plans globaux en Iran, réalisée par le bureau d'ingénieurs conseils *Mohandesin moshaver Zista*, sous la direction de l'Organisation de Planification et Budget en 1994, montre que ces plans n'ont pas atteint à leurs objectifs envisagés (Moradi-Masihi, V. 2005):

- Environ de 70% des prévisions démographiques ont été incorrectes par rapport aux effets observés à la fin de la période des plans.
- Aucune des prévisions des économies urbaines (dans le secteur de l'agriculture, de l'industrie et du troisième secteur) ne s'est réalisée.
- Environ 40% des schémas de développement spatiaux des villes sont réalisés dans les orientations différentes, contrairement aux plans prévus.
- Les normes proposées pour les densités de construction ne se sont réalisées dans aucun cas des plans globaux.
- Réseaux d'accès urbains : les réseaux d'accès urbain proposés dans les plans ne se sont réalisés dans aucun des cas. En revanche, les accès se sont construits autrement.
- La structure spatiale envisagée pour la ville dans le plan, n'est jamais formée d'autant que les réseaux d'accès principaux n'ont pas été réalisés (Zista, 1994).

Selon cette recherche, la raison des échecs des plans globaux en Iran, notamment à Téhéran,) sont dus aux ;

- Les prévisions réelles sont presque impossibles surtout dans le secteur social et économique (non-faisabilité des prévisions des évolutions socio-économiques des villes).
- Les ressources financières pour la réalisation des plans et leurs effets économiques n'ont pas été prises en comptes.
- Le rôle des habitants et leurs préférences, dans le processus de la réalisation des plans de leur ville, n'a jamais été respecté.
- Les règlements spatio-architecturaux comme les règles de la densité constante de la construction sont déficients pour les évolutions urbaines.
- la planification est irréaliste et solide par rapport aux propriétés des terrains (ibid).

⁴⁷ . Voir en particulier Ahmad SAEEDNIA, «Andishehaye Khame ShahrSazi (les réflexions brutes de l'urbanisme) », *Honarhaye Ziba*, University of Tehran, Tehran, 1995, P : 31-36.

On constate que les bases des plans globaux sont très déficientes et inefficaces pour les dynamiques urbaines d'aujourd'hui. Alors, avec tel niveau de la performance, les plans globaux seront-ils encore capables à revaloriser le centre ville dégradé et la périphérie étalée ?

Les plans globaux de Téhéran sont inachevés. Celui de 1969 n'a été réalisé qu'une faible partie et le deuxième de 1992 n'a jamais été réalisé ni même accepté par la mairie. Même s'ils avaient été réalisés, ils n'auraient pas assuré le renouvellement des tissus dégradés, faute de méthodes solides, du manque de stratégies nécessaires et d'une approche souvent irréaliste. Le Plan Directeur 2006 est en train de se préparer, mais à cause de son approche physique sur les zones dégradées et sa méthode discutable de définition des tissus vulnérables on doute qu'il soit apte à mettre en œuvre les actions efficaces pour le renouvellement urbain à l'échelle de l'ensemble de Téhéran dans un cadre stratégique.

2. Plans locaux plus abstraits et impraticables

On définit très souvent une liste de nombreux projets ponctuels et thématiques dans les plans globaux. En revanche, la faisabilité d'exécution et la justification légale du processus de maîtrise du foncier n'ont pas été prises en compte. La participation des habitants et leurs intérêts sont souvent oubliés dans le processus de la réalisation de ces projets. Les projets ignorant les habitants deviennent donc trop compliqués et parfois impossibles à réaliser.

La priorité et la gouvernance des plans ponctuels, peu claires, sont ambiguës C'est-à-dire le responsable, dirigeant le projet, n'est pas déterminé comme une autorité définie dans le contexte du système gouvernant la ville. La fonction et la responsabilité des acteurs dans le système de ces projets ne sont pas dessinées comme le plan de la transformation des casernes en services urbains et espaces publics sans tenir compte du rôle et des intérêts des acteurs militaires. Tels plans, à la fin, sont abandonnés par les acteurs et il ne reste de ces projets que leur nom. Chacun des divers acteurs fait son action pour lui même selon ses intérêts et ses préférences. Dans ce cas, même le meilleur projet de renouvellement urbain ne peut se réaliser car les différents acteurs sont en compétition.

Conclusion

Les politiques et les actions concernant le renouvellement urbain peuvent être suivies, en général, dans le contexte de deux types de plans macro-échelles/globaux et micro-

échelles/locaux⁴⁸. Les Plans macro échelles sont plutôt globaux. Ils ne se rapportent pas à des stratégies claires et efficaces pour le renouvellement des zones où parfois les règlements sont très généraux et inefficaces. Les plans locaux et ponctuels sont souvent plus concrets et réalistes, mais ne s'articulent pas systématiquement avec les objectifs des plans globaux. La rupture, entre politiques globales et les actions locales empêche d'évaluer et de surveiller les objectifs et les impacts des projets urbains concernant le renouvellement urbain à l'échelle de Téhéran. Les interactions entre les objectifs globaux et les actions locales ne sont pas parfois envisagées (comme le plan d'ex-Shahestan) ou elles ne sont pratiquement pas encadrées (comme le Plan de Nawab) dans les études des plans globaux. Autrement dit, faute d'approche réciproque, les impacts des actions locales et ponctuelles, ne sont pas analysés et évalués dans la globalité de la ville. Ce sont les raisons pour lesquelles, nous proposons notre approche *Glocal* pour qu'elle puisse apaiser les ruptures et articuler les politiques urbaines globales avec les actions locales de renouvellement urbain. Elle compense la lacune entre les plans macro-échelles et les plans micro-échelles. La méthode des plans détaillés des arrondissements de Téhéran (*Tarha-ye tafisili-e manâteq*) ne permet pas de mettre en lumière les thèmes et les réponses apportés à des questions communes du renouvellement des zones dégradées pouvant renvoyer au Schéma directeur global. Les plans locaux devraient d'abord conduire à une grille de lecture commune des arrondissements pour harmoniser le passage du diagnostic local des zones dégradées aux objectifs globaux du renouvellement de Téhéran. Au plan pratique, il faudrait également s'assurer que le montage d'ensemble des schémas de détails de la ville ne compte plus de discordances ou de faiblesses de réflexion sur leurs rives et interfaces. Pour exprimer les thèmes transversaux entre deux types des politiques locales et globales, nous tentons de définir une approche intégrant ces deux types de plans micro et macro-échelles. Cette approche porte une échelle subjective articulant les politiques globales avec les actions locales que nous avons déjà appelée approche *Glocal*. Dans le cas de Téhéran, l'échelle moyenne pertinente est celle du district (*nahiyeh*) qui est une cellule de base pour articuler les différentes actions locales comme les divers projets urbains dans les quartiers ou les blocs urbains, et les politiques urbaines globales comme les plans directeurs globaux.

⁴⁸ . Certains chercheurs définissent les notions « macro-spatiale et micro-spatiale » dans leur article. Voir notamment : ROCHE, Vincent et WAAUB, Jean-Philippe. « L'aide à la décision dans un contexte de gouvernance et une perspective de développement durable ». In : GRAILLOT, Didier. WAAUB. Jean-Philippe, *Aide à la décision pour l'aménagement du territoire, méthodes et outils*. Paris : Lavoisier, 2006, 437 p.

Chapitre 6 : Les politiques municipales entre spéculation et rénovation

Parmi les différents acteurs qui jouent leur rôle exécutif ou politique dans la définition et la mise en oeuvre des politiques urbaines, notamment en ce qui concerne les actions de renouvellement urbain, la Municipalité de Téhéran a une place centrale et d'autant plus efficace qu'elle inclut d'autres sous-acteurs qui en dépendent. Les acteurs institutionnels de la politique de renouvellement urbain à Téhéran sont les suivants :

- La Municipalité de Téhéran, acteur essentiel des actions urbaines.
- Le conseil municipal de Téhéran seul représentant des citoyens.
- La Commission de l'Article n° 5 du code du Conseil Supérieur de l'Urbanisme et l'Architecture de l'Iran, (l'article modifié en 1986 par le parlement (*Majlese Shoraye Eslami*), ayant le rôle pas très visible mais très conséquent.
- L'ORUT: Organisation de Rénovation Urbaine de Téhéran (*Sazmân-e Nosazi Share Tehran*), ayant un rôle axial.
- Le grand acteur absent : les habitants et leurs conseillers locaux qui sont exclus du processus de prise de décision
- La Société de Réhabilitation des Tissus Urbains (*Sherkat behsazi baft-ha-ye shahri*) au sein du Ministère de l'Urbanisme et du Logement s'occupe des politiques urbaines concernant la rénovation des tissus urbains vétustes pour toutes les villes en Iran.
- L'Organisation de Conservation de l'Environnement, l'Organisation du Patrimoine culturel. Plusieurs d'autres acteurs qui ont un rôle complémentaire dans la politique urbaine.

La présentation des causes et conséquences des politiques urbaines de la Municipalité de Téhéran depuis les années 90 pendant lesquelles la ville a connu de profondes transformations passe notamment par l'analyse critique de la nouvelle politique de vente dérogatoire de la densité des nouvelles constructions qui a bouleversé le paysage urbain comme la géographie sociale et la gouvernance de la capitale. Cette vente de densité de l'occupation du sol (*Tarakom forushi*), réalisée dans le cadre de la cession de permis de construire dotés d'un coefficient d'occupation du sol plus élevée que ce qui est prévu dans le Plan d'occupation des sols, pour financer la municipalité, fit beaucoup de polémique depuis 1990, mais, aucune étude n'a jusqu'ici analysé les conséquences socio-spatiales de ces politiques de façon quantitative et cartographique pour l'ensemble de Téhéran. L'analyse critique du cadre légal des actions municipales, à partir des données statistiques sur les permis de construire, l'évolution des prix de l'immobilier permet une étude des transformations de l'espace municipal et des nouveaux blocages sociaux ou spatiaux qui découlent de ces nouvelles politiques.

I. Le cadre légal des actions municipales à Téhéran

Après la période de la révolution et de la guerre qui ont bloqué les projets en cours, Téhéran a connu une grande transformation urbaine à partir des années 1990 dans le contexte de la politique nationale volontariste de « reconstruction » qui a également impliqué la Municipalité de Téhéran avec notamment la nomination à sa tête d'un maire actif mais contesté, Gholam-Hossein Karbaschi. Pour financer les actions municipales, une politique de vente de densité spatiale a été mise en œuvre pour permettre une « rénovation rapide de Téhéran ». Malgré toutes les polémiques à propos du cadre légal de cette politique, l'étude et l'analyse du contexte juridique de cette politique restent encore inachevées.⁴⁹ Une révision rapide sur les lois urbaines concernant à cette question serait utile.

1. Définition des expressions et des instances d'urbanisme

A. La création du Conseil Supérieur de l'Urbanisme et l'Architecture de l'Iran (CSUAI)

Le Conseil Supérieur de l'Urbanisme et l'Architecture de l'Iran CSUAI (*shoraye-ye shahrsazi va memari-ye iran*), créé par une loi de 1972, est la plus grande autorité publique pour définir et valider les cadres et les règlements en matière d'aménagement et d'urbanisme. Ce conseil qui est à l'échelle nationale et non municipale, comprend 10 membres du gouvernement, il vérifie et approuve les plans directeurs globaux des villes selon le 2^{ème} article de la loi.

B. Le Schéma directeur global et le Plan local détaillé

La loi créant le Ministère du Logement et de l'Urbanisme (MLU) en 1974, a prévu que dans chaque ville seraient établis deux types de plans d'urbanisme :

- un Schéma directeur global (*tarh-e jam-e shahr*) : prévoyant l'aménagement d'ensemble de la ville, le cadre global du *zoning* et de l'occupation du sol pour améliorer la qualité des espaces et des activités urbaines dans le long terme, en général 25 ans.
- Un Plan local détaillé (*tarh-e tafsili*) : le schéma précisant plus en détail les largeurs des voiries, les densités de la population et la construction des quartiers, les positions précises des

⁴⁹ . Un des études intéressantes et riches sur l'aspect urbain-judiciaires de la vente de densité est l'article de Mahmoud Kashani : "*forush-e gheir-e ghanuni-e tarakom dar barabar-e gereftan-e vojeh-e ghanuni* (La vente illégale des permis de construire plus dense en échange d'argent)", *Mahname-ye Sobh*, 1377 (1998), n° 84. Cet article est la référence principale de notre analyse dans ce chapitre.

équipements et services, les lotissements, l'amélioration des problèmes urbains et la rénovation des quartiers, tous cela dans le cadre du Schéma directeur global de la ville.

C. La Commission de l'Article 5

Une note (*tabsareh*) de l'article 5 de la loi constitutive du Conseil Supérieur de l'Urbanisme et l'Architecture de l'Iran a été modifiée en 1986 par le Parlement, créant une commission spéciale pour la capitale de Téhéran connue comme la « Commission de l'Article 5 » (*Comision-e madeh-ye panj*) dont le fonctionnement est le suivant :

« La vérification et l'approbation des plans locaux détaillés et de leurs changement dans la ville de Téhéran est confiée à une commission composée par l'adjoint du Ministre du Logement et de l'Urbanisme, l'adjoint du Ministre de l'Intérieur, l'adjoint du ministre de l'Energie, le directeur de l'Organisation de la Protection de l'Environnement, le maire de Téhéran ou son représentant et le président du Conseil Municipal de Téhéran (secrétaire de la commission). La commission siège à la municipalité de Téhéran. » Le niveau administratif de cette commission précise son haut degré d'importance, même si certaines de ses actions effectuées n'ont aucun rapport avec son prestige administratif.

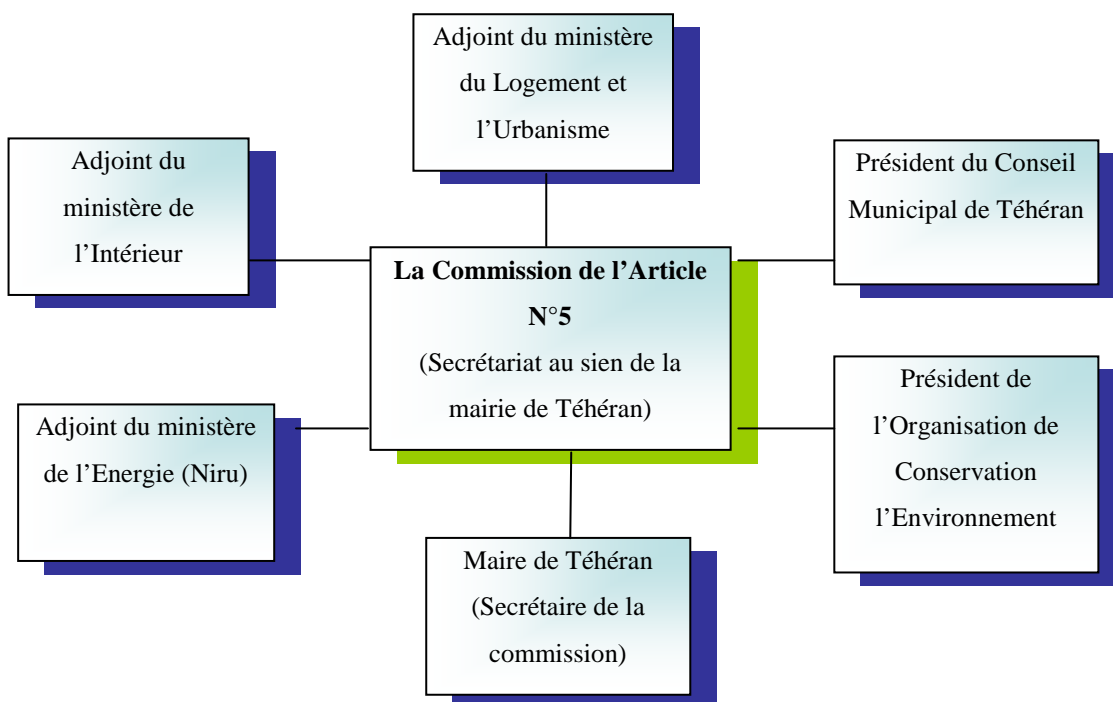


Figure 11 : Organigramme de la Commission de l'Article 5.

Le Schéma Directeur Modifié de Téhéran a été approuvé le 11 mars 1992 par le CSUAI, et dans la première note rédigée à son propos dans le cadre de 5^{ème} article du décret du Schéma directeur, il est précisé que « la distribution de population et la moyenne de la densité spatiale ont été déterminées pour différents arrondissements. Le respect à cette moyenne de la densité spatiale est obligatoire dans la procédure de la préparation des plans locaux détaillés. »

Par ailleurs, en prévoyant le retard éventuel dans la préparation des plans locaux détaillés, « le 3^{ème} article du décret du Schéma directeur a défini la moyenne de la densité spatiale et le coefficient de l'occupation des sols comme cadre suivant jusqu'à ce que les plans locaux détaillés soient préparés : la moyenne de la densité spatiale pour construire dans le 1^{er}, 2^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} est 80% et le coefficient de l'occupation du sol est 60% de la surface du sol. » Afin d'empêcher des commentaires éventuels sur cette augmentation de la densité des constructions « la 2^{ème} note du 5^{ème} article du même décret a précisé que ces densités mentionnées sont brutes (*nâ khâles*), et en aucun cas, elles ne seront pas augmentées du fait des espaces communs. » La 5^{ème} note du même article oblige la municipalité à respecter le plan local détaillé prévu par le Schéma directeur jusqu'à l'approbation du nouveau plan local détaillé.

Les codes d'urbanisme se caractérisent comme les lois concernant aussi le système social et public (*nazm-e omoumi*) et personne ne peut déroger ni négocier pour échapper de ces règlements. Les municipalités ont été obligées d'effectuer toutes les mesures prévues par le Conseil supérieur de l'urbanisme selon le 2^{ème} article de la loi de création du CSUAI (Kashani, M. 1998). La Municipalité a été obligée de préparer les plans locaux détaillés dans le cadre du Schéma directeur modifié pendant 2 ans conformément à la 1^{ère} note du 23^{ème} article de la loi de RDU⁵⁰, cependant le maire Gh.-H. Karbaschi, en tant que le secrétaire de la Commission de l'article 5, évita de réaliser les plans locaux détaillés, malgré 7ans du retard depuis l'approbation du Schéma directeur modifié en 1992. Si la municipalité avait réalisé les plans locaux détaillés dans le cadre des prescriptions du Schéma directeur modifié, la construction anarchique d'un grand nombre de bâtiments de grande hauteur n'aurait pas eu lieu (*ibid.*).

⁵⁰ . La loi RDU (Rénovation et Développement Urbain/*ghanun-e nosazi va omra-ne shahri*) a été approuvée par le parlement en 27/11/1968.

2. La « Commission Sélectionnée (*comision-e montakhab*) » remplace la Commission de l'article 5

Dans ce contexte, pour ne pas retarder la politique de vente de densité nécessaire au financement des projets, sans pour autant déroger aux règlements, la Municipalité tenta trouver une façon d'apparence légale pour mettre en route sa nouvelle politique de la « rénovation rapide de Téhéran ». « Elle remplaça la commission de l'Article 5 par une commission innovatrice, appelée « Commission Sélectionnée (*comision-e montakhab*) » dont les membres étaient tous nommés par le maire alors que les membres de la CA5 sont en niveau des adjoints des ministres et du président de l'OPE. » (ibid.)

C'était dans cette « Commission sélectionnée » que toutes les décisions dérogatoires pour changer l'occupation du sol, la construction dans espaces verts, augmenter la densité spatiale des constructions et la vente de densité ont été régularisées dans un cadre d'apparence légale. Cette pratique permit au maire de mettre en oeuvre sa politique de la « Vente de Densité spatiale » pour que la municipalité soit indépendante du budget étatique dans la procédure de la « rénovation rapide de Téhéran ».

Ainsi le haut niveau statutaire de la Commission de l'Article 5 destinées approuver les Plans Locaux Détaillés (*tarhay-e tafsili*), fut abaissé au niveau d'une commission ad hoc, locale négociant sur les cas particuliers et les dérogations concernant les parkings, les rues, l'occupation du sol, la densité spatiale et cela en dehors de tout cadre réglementaire.⁵¹ La majorité du temps de la commission s'est consacrée aux affaires thématiques et quotidiennes

⁵¹ . Les témoignages de certains directeurs et hauts responsables de la Municipalité montrent les démarches de cette commission :

- Ghasemi, maire du 1^{er} arrondissement où les plus nombreuses tours ont été construites, déclare : « il n'y avait aucun règlement ni cadre pour la vente de la densité et pour le changement de l'occupation du sol. Toutes les actions dépendaient à une seule personne, c'est-à-dire du maire, de sa volonté et de son autorisation. » (Keyhan, 19 sept. 1997).
- Seyed-Kamal Azimi-nia, ancien secrétaire de la « commission sélectionnée » déclare à propos de la vente de densité et l'occupation du sol : « Il n'y a aucun règlement spécifié ni prescription à ce propos. En principe, la construction dans les jardins et dans les espaces verts est interdite avant que le plan local détaillé ne le spécifie. » (*Farda*, le 1 fév. 1998).
- Abdoreza Abrishamkar, un des membres de cette commission remarque les pratiques illégales: «Pour changer l'occupation du sol, on ouvrait le plan, on disait avec un accent spécifique (*lahn-e khâss*) ; « glissez ce projet ailleurs » (*tarh-ro soresh bedeh ântaraf*) en ignorant les conséquences ces décisions sur les autres propriétés ... » (Keyhan, le 16 oct. 1997)

Ce mode de gestion de la ville hors du cadre légal, favorise sûrement la corruption administrative et financière dans la municipalité.

comme le changement de l'occupation des sols dans tel ou tel petit lotissement (Mo'ini, S.M.M. 2006).⁵²

3. La politique de « la vente densité (*tarakom foroushi*) »

Afin de financer la municipalité le maire Gh-H. Karbaschi disait ;

« Pour donner des services urbains, les coûts des services municipaux doivent être augmentés en fonction des demandes. Autrement dit, le promoteur immobilier qui veut augmenter la population et donc la densité d'un quartier, doit indemniser des autres citoyens. Nous devons prendre l'argent des citoyens de la poche des parvenus (*no-kisseh*) qui sont entrés dans le champ des transactions urbaines (*mareke-ye besaz-befroushi*). »⁵³

Cette justification sous-entend un type de coopération en échange d'argent entre la municipalité et les demandeurs qui veulent construire des immeubles plus élevés que n'autorisait pas le plan d'urbanisme approuvé par le Conseil supérieur de l'urbanisme (CSUAI). Autrement dit, la municipalité ouvre ainsi la voie à des actions illégales. Au point de vue juridique, aucun des sous-acteurs urbains ne peut délivrer des dérogations sur les règlements d'urbanisme approuvés par la plus grande instance (*marja'e ghanuni*) d'urbanisme de l'Iran, c'est-à-dire le CSUAI.

Les décisions prises dans la « Commission Sélectionnée » instituée par Gh-H. Karbaschi, eurent des conséquences majeures. A la spéculation foncière qui existait déjà, s'ajouta celle sur les coefficients d'occupation des sols que les nouveaux propriétaires devaient acheter à la mairie pour pouvoir construire de façon dérogatoire des tours et immeubles de grande hauteur qui sont parfois vides ou sous occupées et souffrent d'un manque d'infrastructures de base, ou même coûtent trop cher même pour la population la plus riche.⁵⁴ Ainsi la spéculation foncière a cédé la place à la spéculation spatiale, dans le cadre de la politique de la Vente de Densité.

⁵² . Toutes les approbations de la commission ont été publiées par le *Sherkat Barnaehrizi Shahri Tehran TGIC* en 6 volumes depuis 1994 sous le titre de « *Majmoueye Mosavvat Commission Madeh 5, 1373-1385* ».

⁵³ . Voir en plus : Karbaschi, Gh.H, *Hamshahri*, n° 11-12, p.15

⁵⁴ . La construction des tours a par ailleurs intensifié l'augmentation des prix des logement et l'inflation : « En effet, étant donné que depuis 1990, parallèlement à la reconstruction du pays il y a eu une inflation grandissante incontrôlée, le prix de ces appartements est beaucoup plus élevé que prévu, alors que pouvoir d'achat de la grande majorité de la population a baissé considérablement. La construction de ces tours a favorisé l'augmentation des prix des logements et a contribué à la hausse de l'inflation. (Amir-Ebrahimi, M. 1999, P : 370)»

Bien que le Schéma directeur modifié prévoyait une forte densité dans certaines zones dans le nord de Téhéran, la plupart de bâtiments de grandes hauteurs ne sont pas situés dans les zones proposées par ce plan.⁵⁵ Le marché libre étant dominant sur le marché de spéculation des facteurs comme le prix des terrains, la tendance à construire sur le maximum de la superficie des terrains, poussent les nouveaux spéculateurs à construire des tours dans les beaux quartiers du nord, où en raison des prix élevés des terrains, les investisseurs augmentent la densité de construction pour réduire le prix de revient de chaque mètre carré. Cette politique simpliste et illégale non seulement n'a pas pris l'argent dans la poche des parvenus (tel que Karbaschi disait,) mais elle a enrichi les promoteurs des tours (*Borj-sazan*) comme l'a dit M. Ghasemi, le maire du 1^{er} arr. en 1997.

« Dans un cas comme exemple, pour un terrain de 4000m², nous avons vendu l'autorisation de 38000m² de construction (*Tarakom shakhtemani*) dont 25000m² était au delà de la limite légale. Le promoteur de cette tour a versé 1 milliard tomans (1,3 million euros) à la municipalité et a bénéficié de 7,5 milliards de Tomans (9,75 millions euros) pour cette construction (Keyhan, le 19 sept. 1997).»

Cette politique spéculatrice a donc transféré les droits et l'argent des citoyens dans la poche des parvenus (*no-kisseh*). Elle a conduit à une spéculation plus qu'à une intégration des quartiers sud de la ville, ce qui était le souhait officiel de la municipalité. Par ailleurs, la répartition zonale des actions de la « commission Sélectionnée » montre que cette commission s'est occupée plutôt par les affaires des arrondissements nord (Figure 12). Environ 58% des décisions ont été consacrées aux 5 arrondissements nord, pour changer l'occupation du sol et la construction plus dense), malgré la priorité des zones centrales et sud pour mettre en ordre leurs problèmes. Par contre, une des actions les plus utiles de la commission a été la décision prise à propos de conversion des terrains en friche, abandonnés et sans occupations dans les zones urbaines aux espaces publics et verts ainsi que les centres de loisirs. Cette action améliora considérablement les espaces publics de certains quartiers.

⁵⁵ . Voir à ce propos les études faites par Zista, le Bureau des Conseils en Architecture et en Urbanisme : « Etudes sur les possibilités et les limitations de construction en hauteur à Téhéran (Résumé du rapport) », Municipalité de Téhéran, Bureau de la Commission de l'article 5 (*Comission-e Madeh-e Panj*), 9/5/1375 (Août 1996).

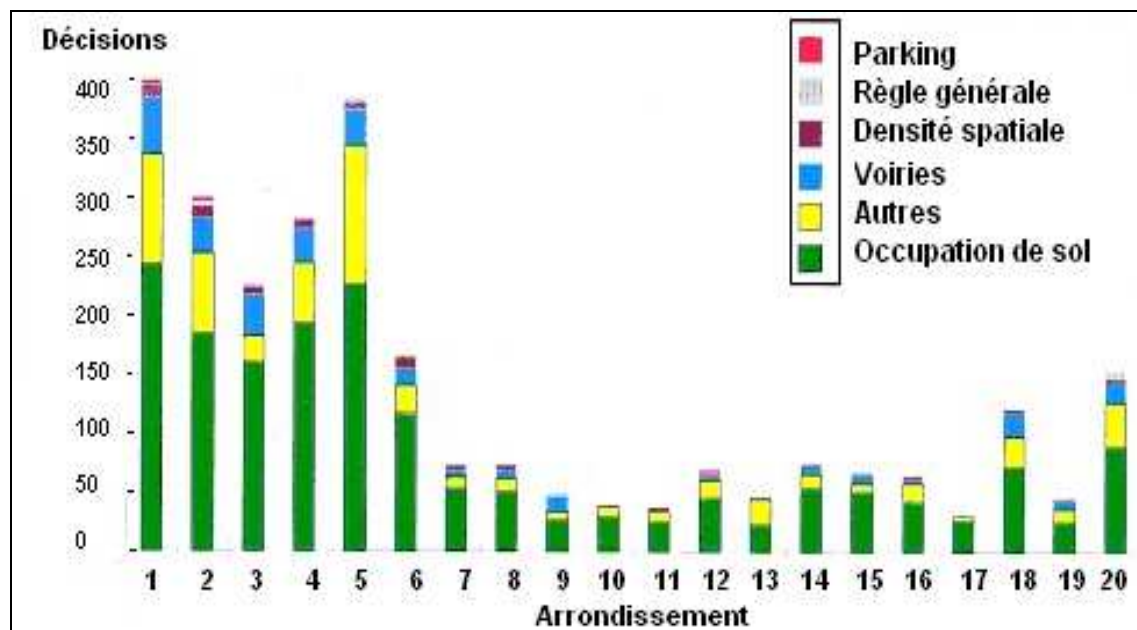


Figure 12 : Des décisions de la Commission Sélectionnée »: 1989-2000, (Source: *Shahrmegar*, n°35, p41.)

Enfin, la commission ne s'est jamais occupée de la question des droits des citoyens dont les propriétés se situaient dans les périmètres des plans d'intervention dans les tissus vétustes. Tels propriétaires ont été obligés de vendre leurs maisons dans le cadre du projet d'intervention. Ils n'ont eu non seulement aucun droit particulier par rapport à leurs voisins, situant aux îlots à coté, mais aussi ils ont été perplexes pendant très longtemps en attendant l'avis de la commission par rapport à sa propriété.⁵⁶ Alors, quelle perspective peut-on imagine pour le renouvellement urbain dans le cadre des actions de la commission avec telle performance ?

⁵⁶. Selon le Directeur de l'ORUT (Organisation de Rénovation Urbain de Téhéran), A. Andalib : « Nous avons la loi pour acheter et détruire les maisons des habitants dans le cadre des projet urbain, Par contre nous avons pas les règlements pratiques et précis pour échanger la propriétés des habitants pendant la rénovation des tissus urbains vétustes (A. Andalib, 2006) ».

II. Bilan des actions de la municipalité depuis 1990 : renouvellement urbain réel ou imaginaire ?⁵⁷

A. Changements politiques et continuité des pratiques ?

Depuis les années 1990 et la nouvelle politique urbaine, Téhéran a connu trois types de municipalités de tendance politique différente (Figure 13) :

- 1990-1998: ⁵⁸ gouvernance pragmatiste et activiste de la période Karbaschi, nommé par le Ministère de l'intérieur. Cette gouvernance urbaine des plus autoritaires décide, agit, et intervient physiquement sous la volonté du maire.
- 1999-2002 : gouvernance instable du 1^{er} conseil municipal élu au suffrage universel. Les gagnants de cette élection étaient les partis, connus comme « réformateurs ». La gouvernance urbaine est précaire et sans politique planifiée pour le renouvellement urbain.
- 2003-2006 : gouvernance populiste du 2^{ème} conseil municipal avec Mahmoud Ahmadinejad comme maire (jusqu'à juin 2005)⁵⁹. La gouvernance urbaine relativement stable sous l'autorité et la cohérence des partis « essentialistes » (*Osul-garayan*), connus comme « conservateurs ».

Pour analyser les conséquences des politiques urbaines de la Municipalité de Téhéran sur les différentes zones de Téhéran, pendant ces trois périodes, deux éléments primordiaux : l'évolution de la répartition géographique des permis de construire et le prix de l'immobilier sont étudiés.

- Les Permis de Construire (PC).

La somme des permis de construire permet d'estimer les investissements dans la construction et la croissance économique-spatiale d'une zone urbaine. L'analyse de l'évolution du nombre

⁵⁷ . Des éléments de ce chapitre ont été présentés au colloque de l'ERSA 2008 : GHAMSAVAR KHEYRODDIN, Reza. « Spatial Justice or Social Polarization in North and South of Tehran? Urban Renovation Policies in Tehran metropolis during 1992-2007". In: *International congress of ERSA (European Regional Science Association), Culture, cohesion and competitiveness: regional perspectives*, University of Liverpool, UK, 27th-31st August 2008.

<http://www.liv.ac.uk/ersa2008/conf/rsa98.pl?type=abstract&conf=ersa2008>

<http://www.liv.ac.uk/ersa2008/conf/rsa98.pl?conf=ersa2008&type=showabstr&nr=105> [21/05/2008]

⁵⁸ .Karbachi arriva à la mairie de Téhéran en 1990, mais notre bilan est fait à partir de 1993, nous n'avons pas les données disponibles avant 1993.

⁵⁹ Selon la loi iranienne, le maire d'une ville est le plus souvent un homme politique et/ou un technicien choisi par le Conseil municipal élu, mais n'appartenant pas au Conseil.

de permis de construire montre la gouvernance opérationnelle de la mairie dans chaque arrondissement.

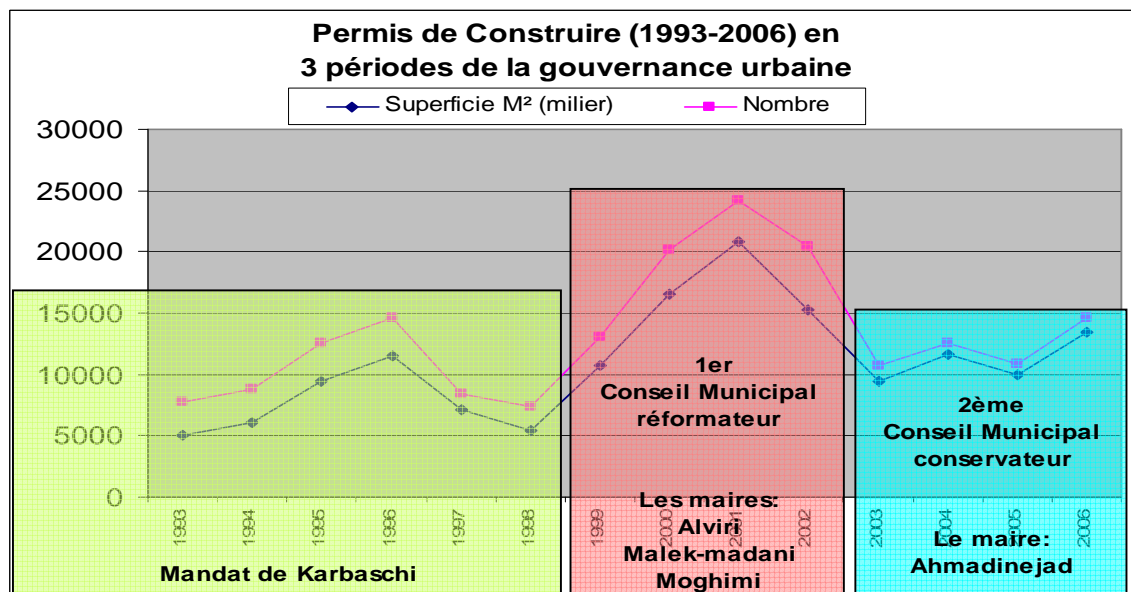
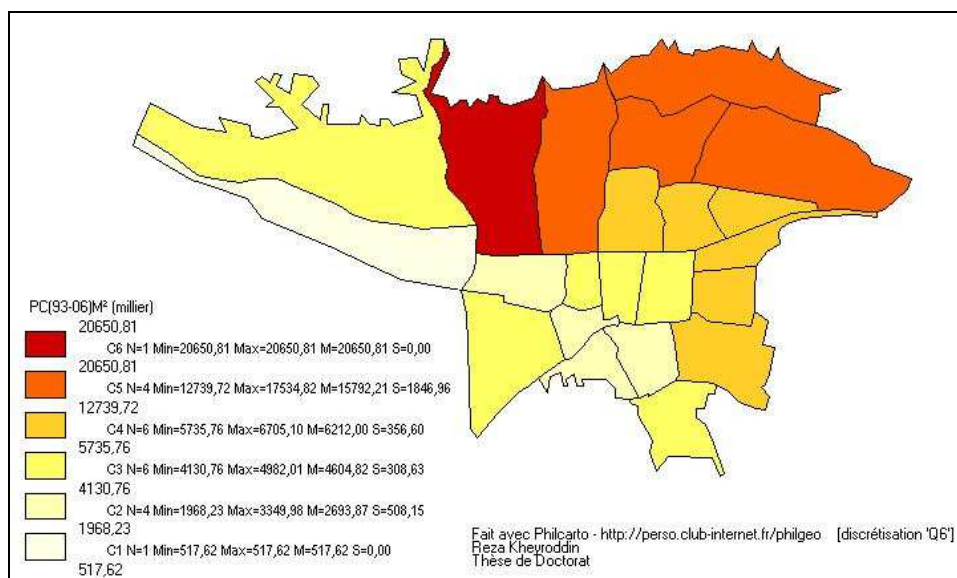


Figure 13 : Les trois périodes de la gouvernance urbaine et l'évolution du nombre de permis de construire. (Source: AUAMT, 2007)

Faute de données à l'échelle des districts (nâhiyeh), nous ferons notre bilan à l'échelle des arrondissements. La répartition zonale de la surface du permis de construire montre l'écart considérable entre les arrondissements sud et nord par rapport aux investissements dans les divers arrondissements (Carte 52).



Carte 52 : Répartition de la superficie des permis de construire délivrés entre 1993 et 2006, (Source: AUAMT, 2007)

- Le Prix du mètre² de logement et de location.

L'évolution de prix du mètre² de propriété, que ce soit pour le bâtiment ou le terrain décrit de façon synthétique les conséquences des actions urbaines sur les zones urbaines en réunissant les niveaux des différents aspects urbains. Entre 1993 et 2003 on constate l'augmentation du prix dans tous les arrondissements (**Figure 14**) mais une accentuation des disparités géographiques entre nord-sud. Mais la portion des zones sud et nord de cette augmentation du prix des immobiliers dus aux actions municipales est mise en cause.

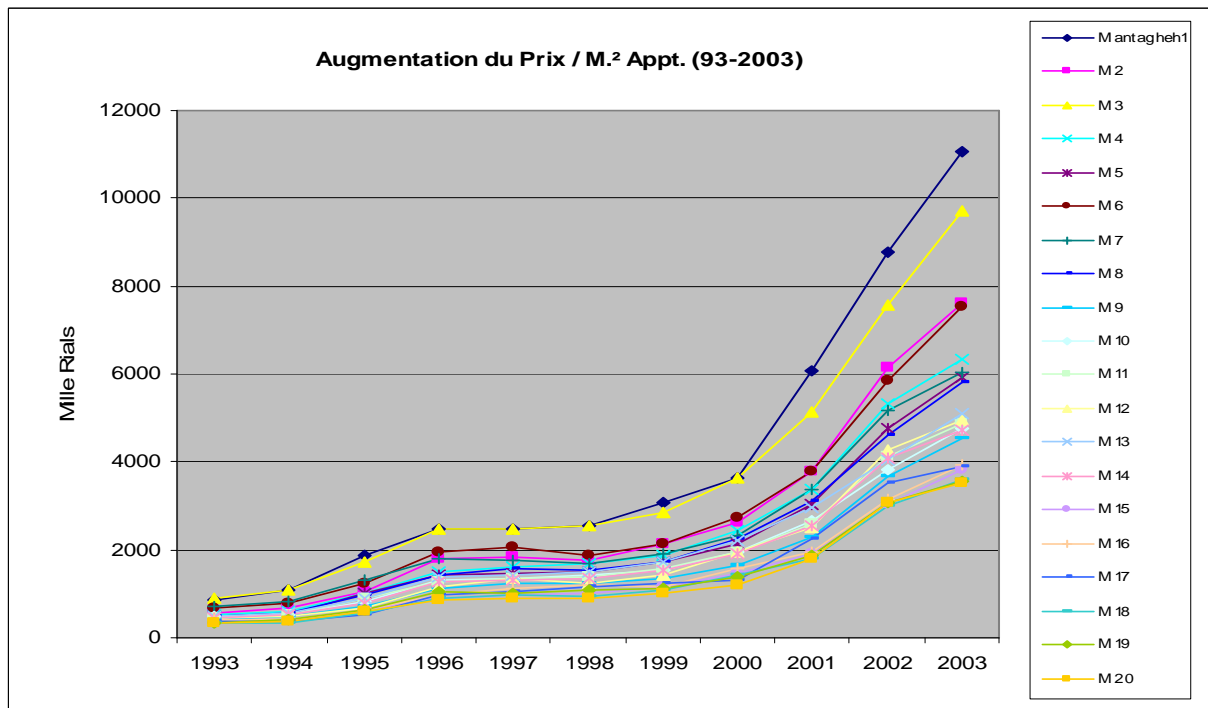


Figure 14 : Augmentation du prix du M² d'appartement résidentiel dans les 20 Arrondissements (1993-2003), Source : SCI, 2007.

1. La Gouvernance urbaine pragmatiste (1990-1998) : l'action sans cadre politique.

Dans cette période, Gh.-H. Kharbaschi est à la tête de la Municipalité de Téhéran. Il a le pouvoir absolu et a le soutien direct du Président de la République, A.-A. Hashemi Rafsanjani. Le maire est aussi autorisé à assister au Conseil des ministres, mais sans droit de vote. Il innove en matière de financement de la mairie avec la politique de la « Vente de Densité spatiale » pour permettre la « rénovation rapide de Téhéran ». La municipalité a mis en place la « vente de densité spatiale » sans tenir compte des critiques sur sa politique en déclarant : « Nous prenons l'argent des riches (du nord) et le dépensons pour les pauvres (au sud). La municipalité veut ainsi intégrer et amener finalement tout le monde vers une position intermédiaire. » Sachant qu'aucun objectif ne peut justifier les moyens illégaux, nous nous

demandons, cette fois selon les critères précédents, si les zones urbaines ont été intégrées ou éclatées par cette politique?

Pendant la 1^{ère} moitié des années 90, la mairie se finance facilement du fait de la vente de densité. Le nombre et les superficies de permis de construire augmentent jusqu'en 1996 (

Figure 11) et Téhéran est devenu un grand chantier de construction de bâtiments sous l'influence des promoteurs immobiliers et celle de la municipalité. La construction des bâtiments de grande hauteur a porté préjudice à de nombreux citoyens car leur petite maison était à côté de ces constructions denses. De nombreux Téhéranais lésés ont donc porté plainte contre la municipalité pour défendre leurs droits de propriétaires. Le tribunal administratif central a jugé que « l'autorisation des constructions denses par la municipalité est illégale ». Ce jugement a été publié dans le journal officiel n°14546 en 07/02/1995 (Kashani, M. 1998), mais cette décision de justice n'a pas empêché la municipalité de poursuivre ses actions dérogatoires.

Dans le cadre des 34^{ème} et 35^{ème} articles de la loi de la *Construction Engineering System*, le Ministère du Logement et de l'Urbanisme a porté plainte contre la construction des tours qui avaient été autorisées illégalement par la municipalité. Le Ministère pu arrêter la construction dérogatoire de certaines tours selon les jugements judiciaires et en juillet 1996, en tant que régisseur et haut responsable des lois et des règlements d'aménagement urbain, dans le cadre du CSUAI, le ministère du logement a définitivement déclaré l'illégalité des actions de la vente de densité et de la construction des tours autorisées par la municipalité de Téhéran (ibid.). Mais Karbaschi continua ses actions en ignorant ces avertissements judiciaires et légaux si bien que le ministre de l'Intérieur, M. Besharati, en juin 1996, et le ministre du Logement et de l'Urbanisme ; M. Akhoundi, en septembre 1996, ont dénoncé par écrit les actions illégales de la mairie de Téhéran au président de la république A.-A. Rafsanjani.

Les plaintes et les critiques sur la politique de la vente de densité avaient augmenté, et la municipalité ne pouvait décemment pas continuer cette politique, mais le maire Karbaschi a eu de la chance car son parti politique, celui des Kargozaran figurait parmi les partis gagnants de l'élection présidentielle et de la victoire de Mohamad Khatami, connu comme réformateur, en mai 1997. La municipalité ayant absolument besoin de justificatifs légaux pour légitimer ses démarches, le nouveau ministre du Logement et de l'Urbanisme, Abdolalizadeh, réformateur du parti Kargozaran ; chercha à régulariser le contexte légal autant que possible.

D'abord le nouveau ministre a suspendu et rejeté les plaintes du Ministère du logement et de l'urbanisme contre la municipalité, puis de façon exceptionnelle, il s'est trouvé personnellement dans le bureau de secrétariat de la Commission de l'article 5 de la municipalité de Téhéran le 29 septembre 1997, pour approuver le décret 269 et justifier l'anarchisme des constructions plus denses dans un semblant de cadre légal (*shebh-e ghanuni*). Or, la Commission n'a jamais eu d'autorité pour ce type d'approbation sans avoir déjà les plans locaux détaillés (Kashani, M. 1998) et la construction des tours s'est donc poursuivie.

Selon le décret 269, la densité de nouvelles constructions sur un terrain ne dépend que de deux paramètres: la surface du terrain et la largeur d'accès du terrain. Cette modalité a uniformisé le règlement des constructions plus denses dans toutes les zones urbaines, sans prise en compte des autres caractères du terrain comme :

- le tissu où le terrain se situe,
- les impacts de construction dense du terrain sur la capacité des réseaux d'accès,
- les infrastructures nécessaires,
- et le paysage urbain.

Selon ce décret, la nouvelle reconstruction est limitée à 7 étages pour chaque parcelle de terrain. Elle autorise un étage de plus, pour tout terrain de moins de 300 m² ayant un accès de moins de 12 m de largeur, et 4 étages de plus pour un terrain de plus de 300 m² ayant un accès de plus de 12 m de largeur.

Comme la plupart des lotissements des zones centrales et sud sont inférieurs à 300 m² et que leurs accès ont moins de 12m, la valeur ajoutée des terrains (due à la nouvelle construction) profite beaucoup plus aux zones urbaines nord grâce à leur grande superficie et à des accès plus larges. Autrement dit, cette fois-ci, les zones dégradées centrales et sud sont marginalisées car le règlement ne prévoit aucun avantage pour attirer les constructeurs et les investisseurs privés dans ces zones. D'ailleurs, cette approbation a uniformisé le règlement d'une construction plus dense dans toutes les zones urbaines sans tenir compte des autres caractères du terrain tels que le tissu de ce terrain ou sa situation géographique. Ce sont effets contradictoires de certaines politiques dans différentes zones.

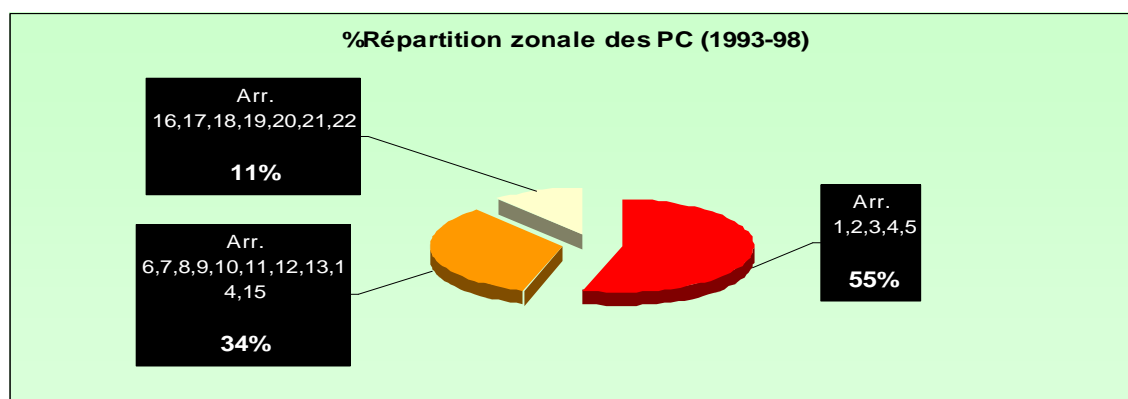
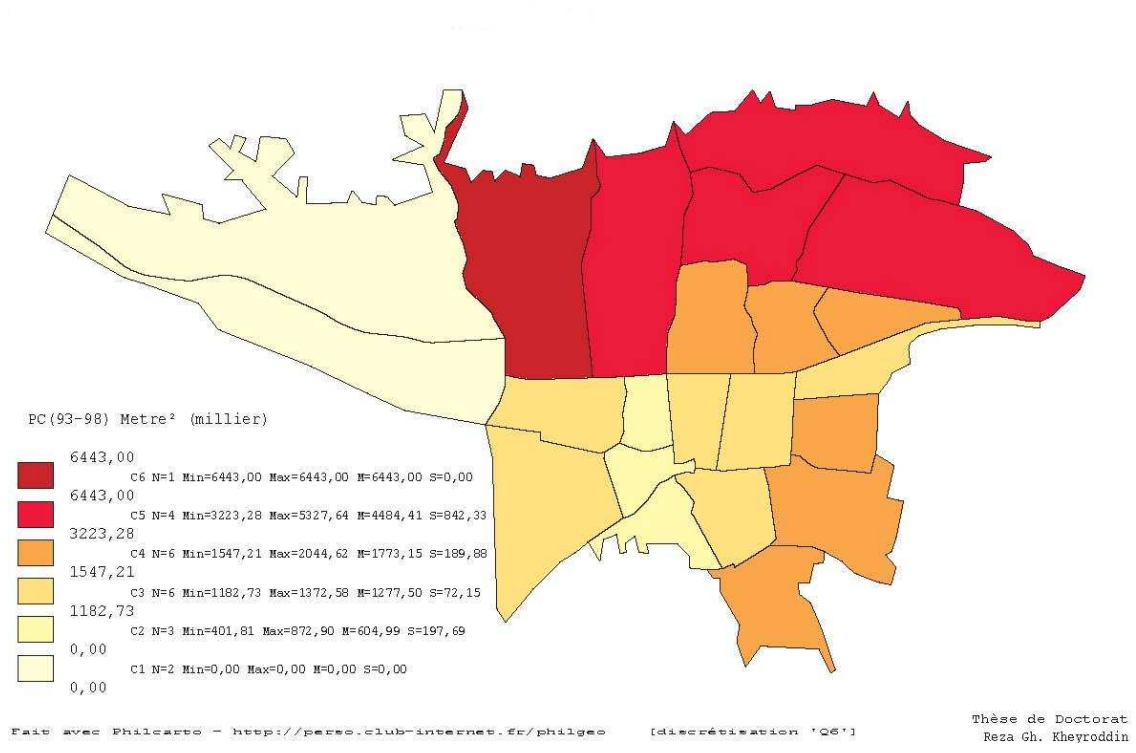
A la suite de nombreuses plaintes, la justice a arrêté Gholam-Hosseyyn Karbaschi en mars 1998. Il n'a été jugé que pour un détournement de fonds publics. Mais toutes ses dérogations illégales concernant les règlements urbains n'ont pas été jugées sur le fond. Il a donc été

condamné seulement pour une durée de 2 ans de prison en mai 1999. Par contre, grâce au vaste propagande des journaux et ses collègues politiques réformateurs dans le gouvernement, Karbaschi a devenu le héros de la reconstruction de Téhéran pendant son jugement dans l'opinion publique et comparé à Amir-kabir⁶⁰ malgré tous les blocages urbains imposés sur Téhéran par ses actions urbaines dérogatoires. De mars 1998 jusqu'à juin 1999, la mairie de Téhéran n'a pas eu de maire, elle était dirigée par les adjoints. En juin 1999, nouveau maire, Morteza Alviri, a été élu par le 1^{er} Conseil Municipal élu pour la première fois au suffrage universel direct.

A. Variation zonale des permis de construire (1993-1998) : la concentration des constructions au nord

La somme de permis de construire dans une zone urbaine, en tant qu'un facteur montrant les investissements, décrit la gestion de la transformation des espaces urbains par la municipalité. Vérifions les données des permis de construire dans les 22 arrondissements de Téhéran et leur répartition zonale comme l'image de la gestion municipale dans les différentes zones urbaines durant la période 1993-98 (Carte 53).

⁶⁰. Amir-kabir, l'ancien Premier ministre réformateur de Naser ed Din-chah Qajar qui fut assassiné. Les gens disaient à l'époque : « *Karbaschi-e ghahreman, Amir-kabir-e Iran* (Karbaschi est héros et un Amir-kabir pour l'Iran) ».



Carte 53: Répartition des permis de construire : 1993-98, (Source: AUAMT, 2007)

On constate que 55% des surfaces construites se situent dans les 5 arrondissements nord (1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème}, 5^{ème}) et les autres 17 arrondissements ont 45% des surfaces totales des permis de construire. Malgré toutes les attentes pour apaiser la rupture entre le nord et le sud, le quote-part du nord se distingue considérablement de celui du sud. Il est évident qu'une telle répartition des constructions influence la croissance des prix des terrains et des logements dans les zones nord car les dérogations pour de nouvelles constructions denses, fournies par la mairie, intensifient les demandes massives des terrains grâce à une meilleure valeur ajoutée dans l'investissement du secteur bâtiment. Dans une telle situation, les jardins, les espaces verts et les maisons moins denses, faute de terrains vides et les friches en nord, intéressent les spéculateurs. La moyenne de la haute densité pour la construction de grande hauteur,

proposée par le Schéma directeur modifié, était 282% pour le 1^{er} arrondissement, alors que celle est arrivée à 500% à la fin des années 90 (Saidnia, A. 2003). L'apparition de nombreuses tours et de bâtiments de grandes hauteurs, la destruction d'une grande quantité de vieux jardins pour les transformer en nouvelles constructions et l'arrivée en masse d'une population ont diminué le sentiment d'appropriation du quartier. Dans le 1^{er} arrondissement, à Shemiran, l'une des parties les plus anciennes de la ville, ce phénomène est sûrement plus visible que dans d'autres quartiers. En se promenant dans le nord de Téhéran on est frappé par les très grande diversité des constructions, qui montrent avant tout les hétérogénéité socio spatiale.

D'autre part, les zones dégradées du sud et du centre restent de plus en plus délaissées. Comme il n'y a pas de privilèges spécifiques ni de règlements officiels, encourageant les gens à la reconstruction et à la rénovation des immeubles vétustes, ils ne sont pas du tout attractifs pour les constructeurs et les secteurs privés de l'investissement et de la reconstruction. Alors, la rupture spatiale nord-sud, dans ce cas-là non seulement ne baisse pas mais, en plus, s'intensifie parfois. Néanmoins, la mairie insiste sur la méthode de « vente de densité » pour financer ses actions urbaines.

En justifiant cette manière de financement, elle réalise des infrastructures urbaines telles que des réseaux d'autoroutes et également des espaces verts et publics dans le sud de la ville. Malgré toutes ces démarches, la modération de la fracture nord-sud, n'est pas toujours évidente par rapport à la croissance relative du prix du mètre² des logements dans les différentes zones urbaines. Cette « vente de la densité » provoqua un nouveau blocage urbain : une transformation profonde et spectaculaire du tissu urbain, multipliant les tours et les immeubles de grande hauteur, surtout dans le nord.

2. La instabilité du 1^{er} Conseil Municipal élu : un changement formel mais pas fonctionnel

Depuis 1999, la gestion des villes s'inscrit dans un cadre nouveau, puisque les maires sont désormais choisis par un conseil municipal dont les quinze membres sont élus pour quatre ans au suffrage universel à partir de mars 1999. Chacun des 22 arrondissements de Téhéran est dirigé par un maire adjoint nommé par le maire. Les gagnants de l'élection municipale appartiennent au parti du président Mohammad Khatami, connu comme réformateur. Bien que tous les membres du conseil appartiennent à la liste des réformateurs (parti des

Kargozaran -« Constructeurs »- et parti Mosharekat - « Participation »), mais sont en désaccord entre eux notamment sur la modalité de la vente de densité. Comme ils n'ont pas l'idée ni de politique claire pour agir la ville, les membres du conseil ne peuvent pas s'accorder pour une stratégie globale et encore moins pour une politique de renouvellement urbain. De ce fait, la gouvernance urbaine de cette époque souffre de la précarité. En effet, ils changent 3 fois de maire en moins de 4 ans :

- Morteza Alviri, (1999-2001 : 32 mois), réformateur du parti Kargozaran : « pendant son mandat (moins de 3 ans), la quantité de la vente de densité a été supérieure à celle du mandat de Karbaschi (1990-1998 : 9 ans)⁶¹ ». Alviri a été remercié par le Conseil Municipal mais il est devenu ambassadeur d'Iran en Espagne.
- Mohammad-Hassan Malek-Madani, (2001-2002 : 10 mois), réformateur du parti Kargozaran, sans études universitaires mais ancien haut conseiller de Karbaschi et ancien maire d'Isfahan⁶². Pendant son mandat, le conflit entre le conseil municipal et la municipalité augmenta à cause de ses décisions radicales et contradictoires quant à la vente de densité si bien qu'il a démissionné à la fin du dixième mois de son mandat.
- Mohamad-Hasan Moghimi (2002-2003 : 4 mois), Réformateur de la gauche modérée, ancien Adjoint du ministère de l'Intérieur. Pendant son mandat, le conseil municipal a été dissout par le gouvernement à cause de la permanence des conflits internes, et la mairie gérée à nouveau par des fonctionnaires nommés. A l'évidence, ces conditions ne sont pas favorables à la mise en oeuvre des politiques nécessaires au développement et au renouvellement d'une capitale de 8 millions d'habitants.

A. Gouvernance urbaine instable et sans stratégie et politiques paradoxales

Certains membres du conseil démissionnent pour être député au 6^{ème} Parlement lors de l'élection législative en mars 2000, mais malgré tous les espoirs d'une réforme politique urbaine, ce conseil municipal réformateur, à cause de ses nombreuses divergences, est dissout quelques mois avant la fin de son mandat. Faute de politique claire à cause de la divergence et discordance au conseil municipal, la gestion de la ville dépend de diverses décisions

⁶¹. Voir, à ce propos, interview avec les membres du 1^{er} Conseil Municipal: *Jam-e jam*, 18/04/2002.

⁶². Malek-madani était maire d'Isfahan lorsque Karbaschi était gouverneur de la province Isfahan (*ostandar-e Isfahan*). « Il était très connu en Isfahan pour ses actions radicales (*zurgu'i*). Il avait emprisonné un citoyen Isfahanais dans les toilettes de la mairie. En raison de ce délit Malek-Madani avait été condamné à la prison (Nadereh Mohtadi, Juin, 2002). »

éphémères. On sait par ailleurs que l'argent du pétrole favorise très souvent le secteur du bâtiment surtout à Téhéran. On constate ainsi une corrélation très forte entre le marché du logement et le prix du pétrole (Figure 15, Figure 16).

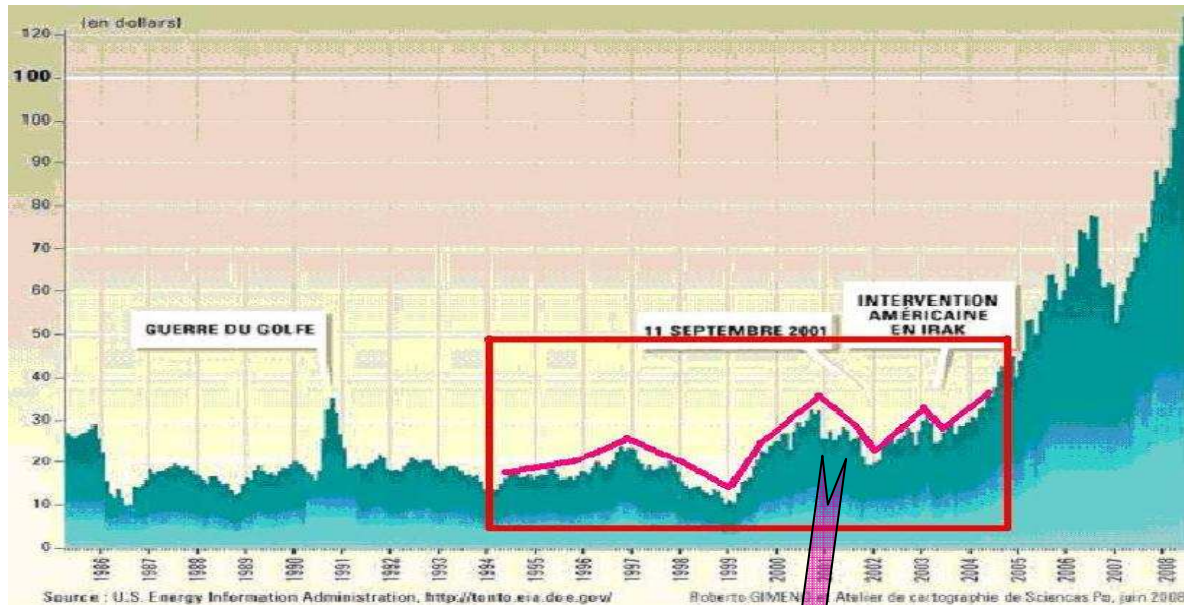


Figure 15: Les cours du pétrole brut: 1985 - 2008 (U.S. Energy Information Administration, Juin 2008)

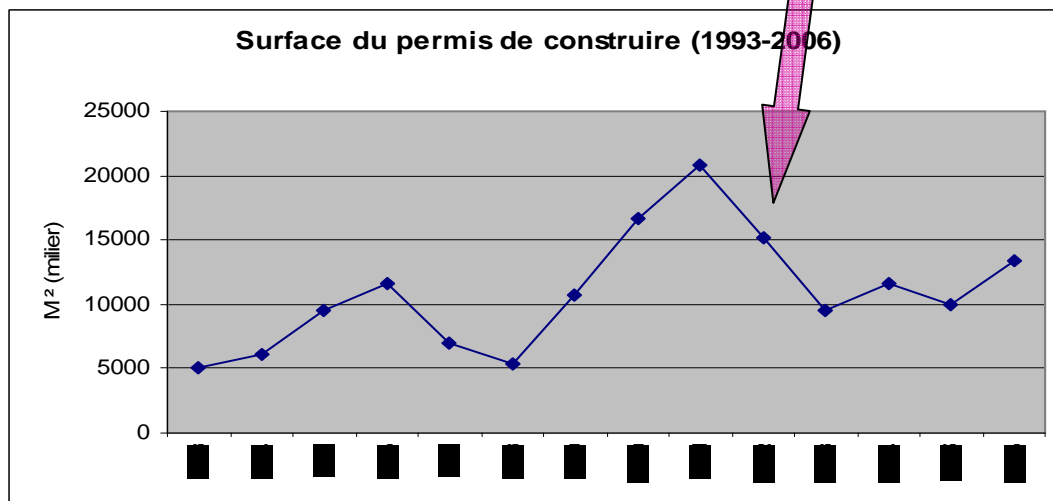


Figure 16 : Les cours du permis de construire: 1993-2006, (Source: Traité selon les données de l'AUAMT, 2007) Après un ralentissement au début de cette période, le courant de construction du fait de la baisse du prix du pétrole et au ralentissement de la masse monétaire qui influence directement le secteur du bâtiment. Mais à partir de 1999, le nombre de permis de construire continue à augmenter fortement, en celle du prix du pétrole dans cette période, ce qui tend à montrer que la diversité et le désaccord au sein du conseil municipal mène la gouvernance urbaine à un rôle passif, fragile et sans politique encadrée pour la ville.

Dans le cadre du décret 269 de la Commission de l'article 5 de Septembre 1997, la municipalité sous la direction d'Alviri a vendu une quantité sans précédent de permis de

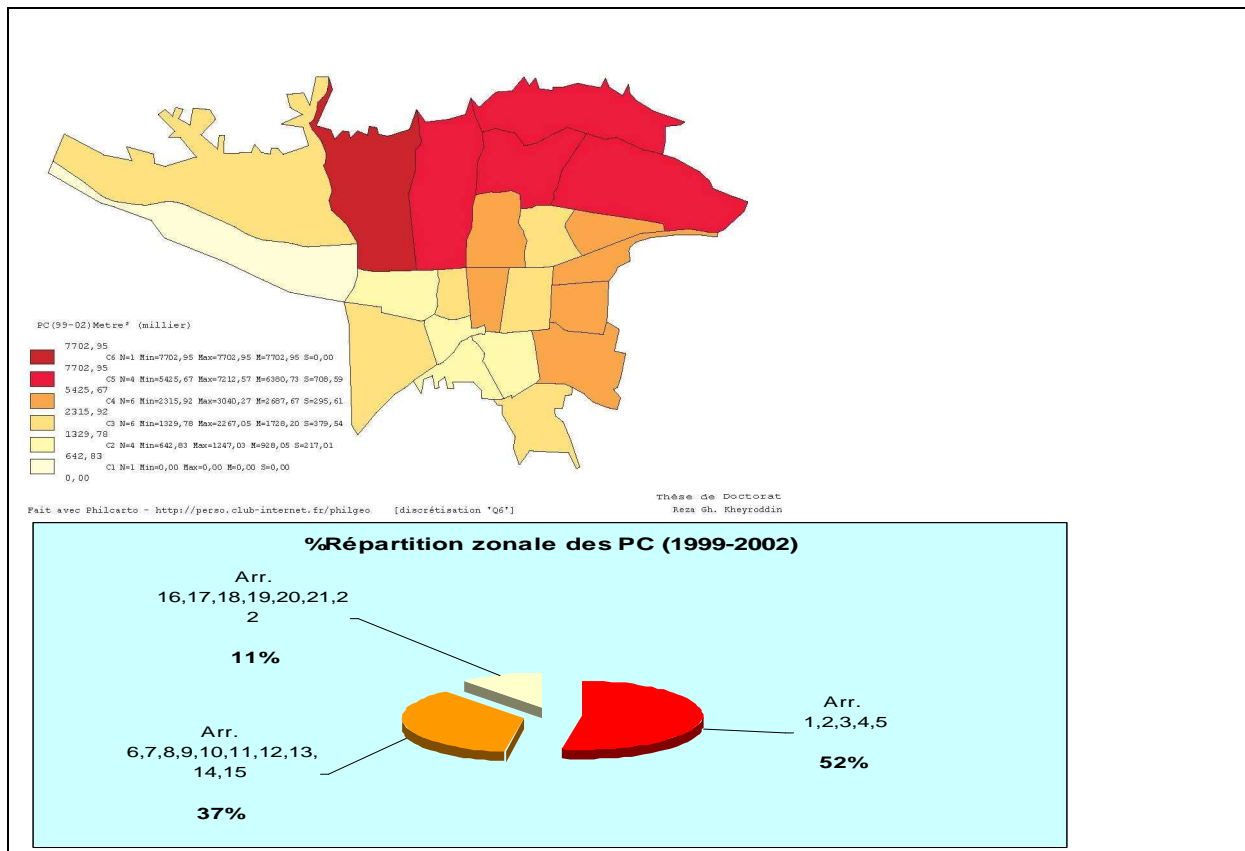
construire en 1999-2001 : elle fut quantitativement supérieure à toutes les ventes de densité faites par Karbaschi (90-98). Cela décrit, bien sûr, l'amplitude de la pression spatiale sur les espaces urbains, surtout au nord de Téhéran. La somme des superficies des permis de construire en 2000 et 2001 fut environ 2 à 3 fois plus élevée que la somme de celle des années précédentes. Par exemple la superficie totale des permis de construire en 2001 fut d'environ 21 millions m² (20 861 490 m²) alors que dans la période précédente, elle représentait 11 millions m² au maximum en 1996 en raison des constructions de grande hauteur qui ont bouleversé la structure et le paysage de Téhéran.

La spéculation foncière et immobilière due à l'augmentation des permis de construire et à la vente de densité par la mairie était si excessive que le président Khatami est intervenu pour moduler la vente de densité mais pas pour l'interdire lors d'une session du gouvernement réuni dans le cadre de la session du Conseil Supérieur de l'Urbanisme et l'Architecture de l'Iran le 20 février 2001 pour réviser le décret 269. Le nouveau décret 329 n'a pas bloqué la vente de densité l'a en fait officialisée. Selon cette modification, l'augmentation de la densité de nouvelle construction sur les terrains, ayant un accès de moins de 6m de largeur, est interdite. Par ailleurs, le nombre d'étages sur les terrains diminue de 5 étages à 3 étages, et le pourcentage d'occupation de la surface du terrain aussi diminue de 60% + 2m à 60% du terrain.

En février 2001, Alviri a été changé du fait des conflits entre la municipalité et le conseil municipale (mais en devenant tout de suite l'ambassadeur de l'Iran en Espagne!). Le conseil municipal a désigné Malek-madani le maire. Un mois plus tard, en mars 2001, la maire Malek-Madani (l'ancien haut conseiller de Karbaschi) n'a pas respecté le décret 329 en décidant d'interdire brutalement l'attribution de permis de construire plus dense dans les 7 arrondissements nord pour apaiser la pression de construction sur les zones nord. Cette décision soudaine provoqua beaucoup de polémiques et une hausse sans précédent du prix des logements qui était relativement stagnant à cause de l'énorme construction spéculatrice des années auparavant. Malek-madani n'était que seulement 9 mois le maire et il a démissionné enfin. Mais sa décision brutale a bien profité aux promoteurs des grands bâtiments des quartiers nord de Téhéran dont les immeubles déjà construits sont pris une grande valeur.

B. La poursuite de la spéculation sous le Premier Conseil Municipal: 1999-2002

Malgré l'interdiction de construire dans les 7 arrondissements du nord et le décret 329, le nombre de permis de construire augmente fortement dans la première moitié de l'année 2001 faute de contrôle légal et sérieux de la mairie à cause des conflits entre le conseil municipal défendant l'approbation 329 et le maire interdisant l'attribution du permis de construire. D'ailleurs, comme l'a dénoncé un des membres du conseil municipal ; « Dans un journal de matin, on pouvait lire une annonce pour le vente de *tarakom-e sayyaar* (permis de construire dense sans affectation de lieu, utilisable n'importe où) par des spéculateurs qui l'avait acheté pour 40-80 mille Tomans (30-70 euros) par m² et le revendaient pour 400 – 600 mille tomans (300-500 euros) par m² » (. Lotfi, membre du 1er Conseil Municipal, ISNA, 25/02/2003). Cela montre le permis de construire a été transformé à un objet commercial et spéculatif. La répartition zonale des permis de construire, durant le 1^{er} conseil municipal, montre encore une concentration de 52% de permis dans les zones nord, notamment dans les arrondissements 1, 2, 3, 4, 5 (Carte 54). Cela peut préciser la fuite des capitaux et des investissements dans les zones nord de la ville ce qui n'apaise pas la ségrégation spatiale nord-sud.



Carte 54 : Répartition des permis de construire durant le 1^{er} Conseil Municipal : 1999-2002, (Source: AUAMT, 2007)

3. La gouvernance urbaine populiste (2003-2006) du second Conseil Municipal : Les décideurs changent mais pas les décisions

Une des élections les plus libres après la révolution islamique fut celle du second conseil municipal en hiver 2003 car tous les partis politiques et même les oppositions connues comme illégales ont été qualifiées à présenter leur liste pour gagner la 2ème conseil municipal. Tous les partis politiques réformateurs ont présenté ses idées et leur manifeste très largement, notamment le parti *Kargozaran* qui fit une vaste propagande avec le portrait de l'ancien maire Karbaschi sur les grands placards dans les avenues et espaces publics de Téhéran. Cela n'a pas empêché les Téhéranais de manifester leur désapprobation de l'action du Premier conseil municipal dirigé par les partis réformateurs.

Les vainqueurs furent la liste d'un parti politique connu comme conservateur (*Osul-Garayan*)), celui des *Abadgaran*. Mahmoud Ahmadinejad est élu comme le maire de Téhéran. Cette nouvelle municipalité veut favoriser les couches moyennes.⁶³ Durant cette période, la gouvernance urbaine était relativement stable grâce à un accord politique au sein du Conseil. La préparation de nouveau plan directeur de Téhéran a été accélérée durant cette période. Le Conseil Supérieur de l'Urbanisme et l'Architecture de Iran a mis un terme à la vente de densité et à la délivrance de permis de construire denses le 12 avril 2003 en modifiant l'arrêté municipal 329. Cependant, le Conseil Municipal, déroge à la loi d'une autre façon.

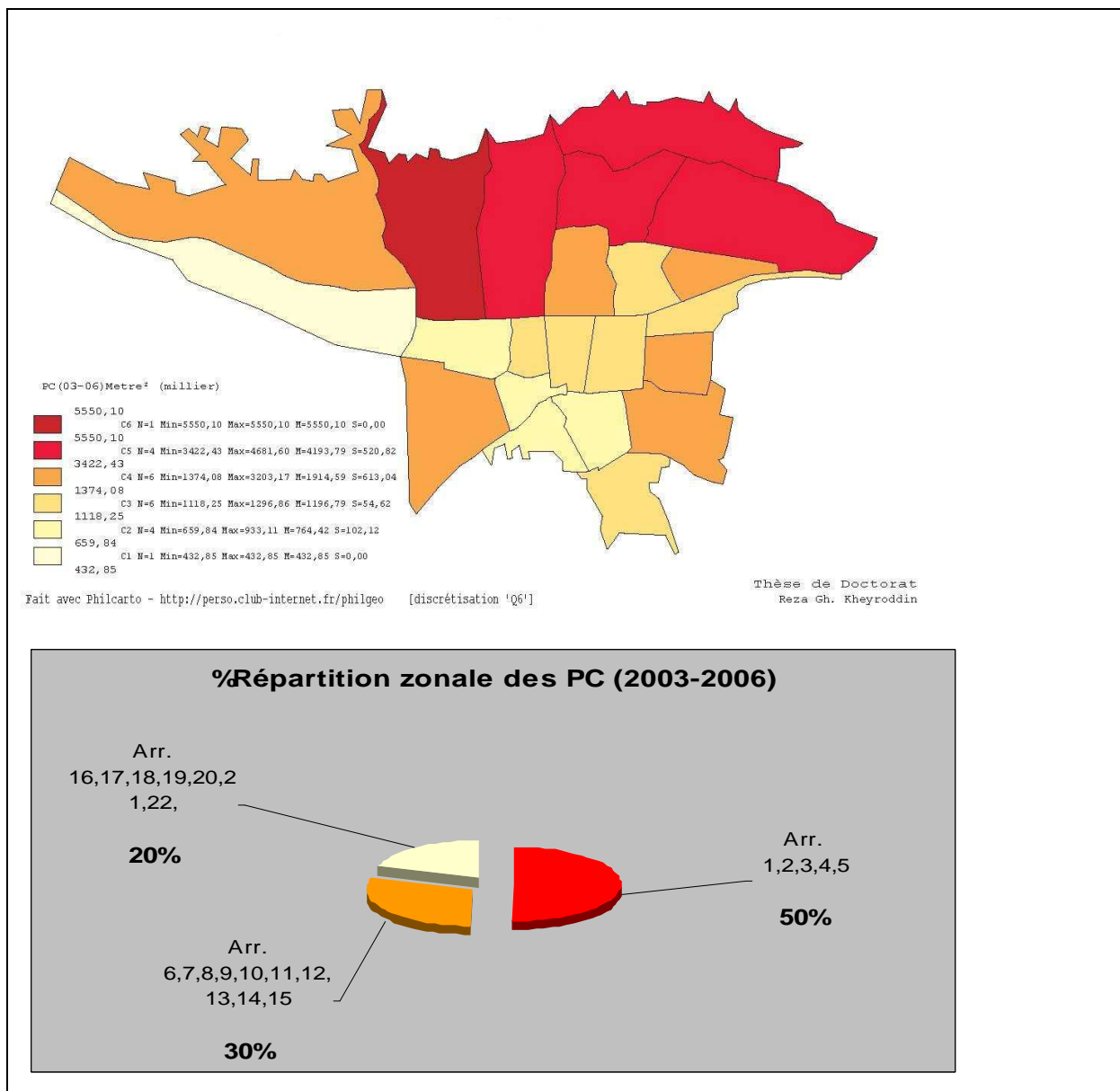
A. Les dérogations aux règlements continuent sous le second Conseil Municipal

D'abord, le conseil municipal autorise la mairie à vendre des permis de construire d'un étage de plus afin d'encourager les habitants à rénover leurs maisons vétustes le 14/01/2004⁶⁴. Et ensuite, sous prétexte d'éliminer les espaces communs dans les superficies globales de permis de construire, il signe une dérogation pour un autre étage en plus malgré l'arrêté du CSUAI. Autrement dit, il a ouvert la voie à la vente de densité pour profiter encore de cette technique de financement. Ils justifient cette dérogation sous prétexte de motiver les habitants des tissus

⁶³ . Ce conseil municipal a parfois suivi une politique plutôt populiste. Le crédit pour le mariage des jeunes couples, l'aide aux syndicats étudiants, la distribution de repas, les compétitions sportives des femmes des pays musulmans à Téhéran etc. figurent dans les actions de la nouvelle mairie de Téhéran. Il faut le souligner que les dépenses sans cadre budgétaire pertinent, voire illégal ont continué depuis l'époque de Karbaschi, comme l'aide à l'Institution de Combat Anti-drogue grâce à des ressources financées de la vente de densité. En effet, le rapport entre les objectifs et les devoirs légaux de la municipalité est ambigu dans de tels types des dépenses.

⁶⁴ . Autorisation des politiques encourageant la rénovation des tissus urbains vulnérables, ont adopté par le 2^{ème} Conseil Municipal en 04/01/2004. Voir a ce propos à l'adresse suivant : <http://www.shora-tehran.ir/html/mosavabat2.asp?id=728> et <http://www.tehran.ir/Default.aspx?tabid=6372>

urbains vétustes pour la rénovation de leurs habitats délabrés et vulnérables.⁶⁵ Mais, quand on vérifie la répartition zonale des permis de construire des divers arrondissements durant cette période, on constate des effets complètement différents de ceux que le Conseil annonçait (Carte 55). C'est-à-dire que la plupart des permis de construire (environ de 50%) ont été encore réalisés dans les zones nord, notamment dans les arrondissements 1, 2, 3, 4, 5. alors que la plupart des tissus vulnérables ayant besoin d'être rénovés situent dans le centre et le sud de la ville.



Carte 55 : Répartition des permis de construire durant le 2^{ème} Conseil Municipal : 2003-2006, (Source: AUAMT, 2007)

⁶⁵ . Voir à ce propos l'explication de Nader Shariatmadari, membre du 2^{ème} Conseil Municipal, ISNA, 10/04/2005.

B. La vente de densité : un moyen indissociable de la gouvernance urbaine ?

Ainsi, non seulement les zones vulnérables n'ont pas profité de cette politique encourageant la rénovation des tissus vétustes, mais en plus, la situation est effectivement revenue à ce qu'elle était dans la cadre de l'arrêté municipal 329. Nous constatons donc, malgré le changement du maire et des acteurs au Conseil Municipal, le financement dérogatoire de la municipalité par la vente de densité, ne s'est pas arrêté. Même si la somme des permis de construire a diminué considérablement (50% environ) par rapport à la période précédente ainsi que la vente de densité, ce type de financement a continué d'être utilisé par la municipalité, qui en tire plus de 80% de ses ressources financières. Peut-on affirmer que la pratique dérogatoire de la vente de densité (et la corruption financière qui en découle surtout dans les zones nord) est devenue indépendante de ceux qui sont à la tête de la gouvernance urbaine?

4. Analyse globale et comparative de conséquences des actions municipales (1993-2006)

A. Construction spatiale concentrée au Nord

La concentration des permis de construire entre 1993 et 2006 a toujours été forte dans les 5 arrondissements nord de Téhéran : plus de 55% sous l'ère Karbaschi, 52,4% sous la période du 1^{er} Conseil Municipal et environ 50,2% sous le 2^{ème} Conseil Municipal. Autrement dit, au cours de ces trois périodes, les 5 arrondissements nord représentait plus de la moitié de tous les permis de construire de la ville⁶⁶. Cela montre la rentabilité de la vente de densité dans le nord de la ville pour les promoteurs immobilier qui sont toujours prêt à investir au nord. De même, ces zones nord ont profité des investissements dus à la construction en comparaison des arrondissements centres et sud pendant les années 1993-2006 du fait de la politique de la vente de densité.

⁶⁶. Sauf en 2002, le lot de 5 arrondissements nord représentait environ 35% des permis de construire total, à cause de la décision du maire de l'époque visant à l'introduction du permis de construire dans les 7 arrondissements nord.

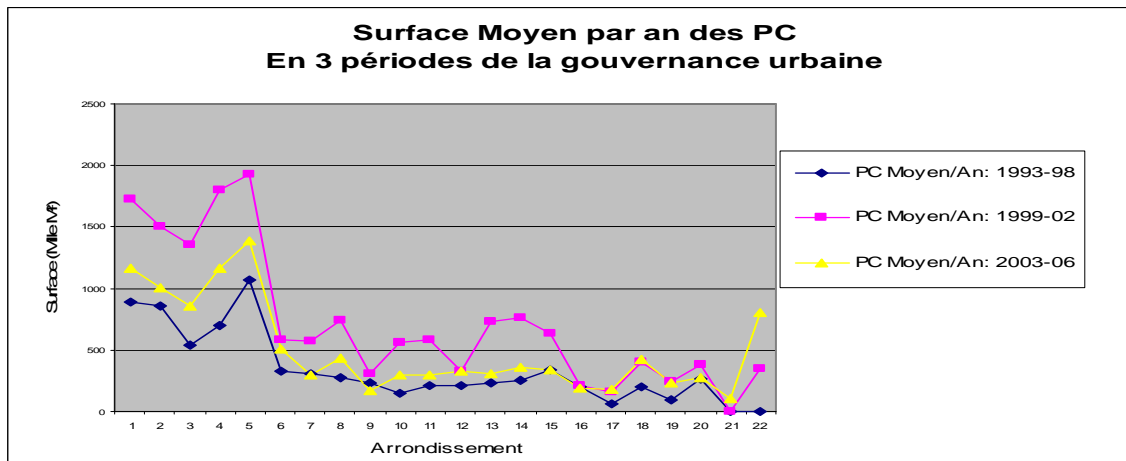
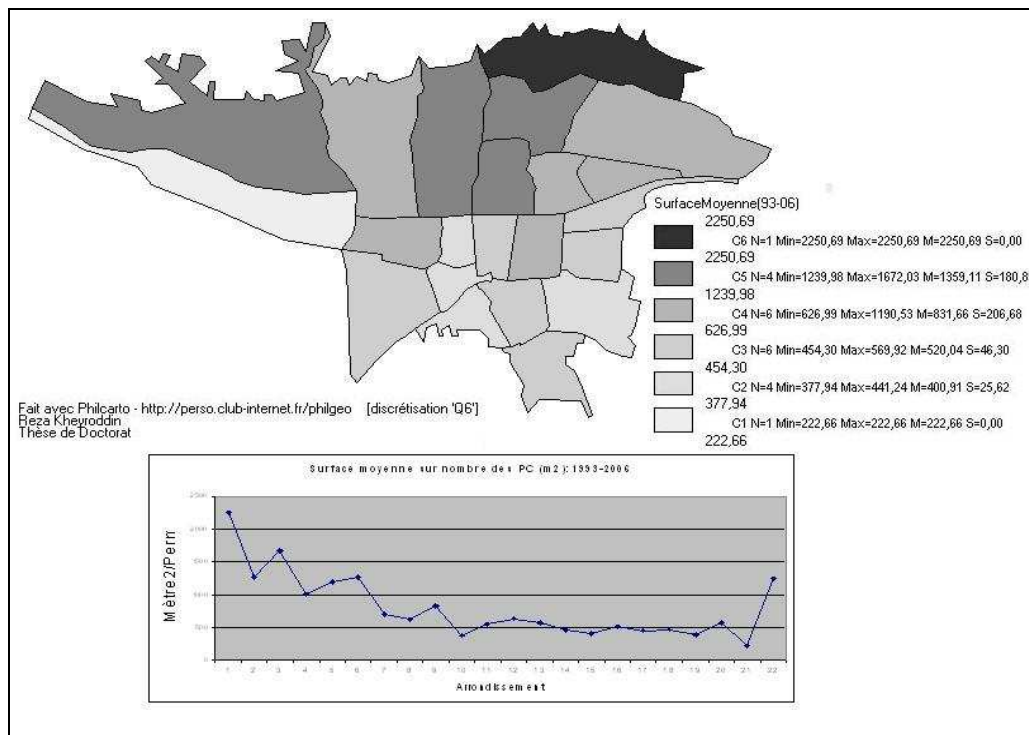


Figure 17 : Répartition de la surface moyenne des permis de construire délivrés de 1993-2006, (Source: AUAMT, 2007)

Une telle situation illustre bien le fait que la concession illégale du permis de construire dense dans les zones nord était la façon la plus favorable mais également la plus facile pour financer la municipalité par les différents types de partis politiques prenant la tête de la municipalité. Bien évidemment, lorsque la gouvernance et le financement urbain utilise des voies légales comme la taxe d'habitation, la taxe de rénovation, les parking payant, la taxe de séjour, etc. cela implique de vrais efforts et une planification rigoureuse.

B. La rénovation du centre et du sud de la ville n'attire pas les investisseurs privés.

Les zones centres et sud, ayant une surface moyenne de permis de construire plus petite, n'apportent pas beaucoup de valeur ajoutée à la reconstruction. Ces zones ne peuvent donc attirer les investisseurs privés pour la rénovation des habitats vétustes. Dans le 1^{er} arr. au nord la superficie moyenne des permis de construire est plus de 2250 m². Cela montre que les grands promoteurs immobiliers acquièrent les terrains et les anciennes maisons de Shemiran et investissent dans de grands ensembles et des bâtiments de grande hauteur. Par contre dans les zones centrales et sud ce sont les petits constructeurs qui reconstruisent dans les petits lotissements sans intégration des lotissements ni libération des nouveaux espaces.



Carte 56: Surface et nombre des permis de construire: 1993-2006, (Source: AUAMT, 2007)

C. Destruction et reconstruction plus fréquent que rénovation

La mesure du permis de construire, comme outil de la réalisation des politiques de rénovation urbaine, se réalise selon 4 types d'actions sur les tissus urbains :

- « augmentation de la surface à bâtir (*toseye bana*) »,
- « étages supplémentaires (*ezafeh oshkub*) »,
- « destruction et reconstruction (*takhrīb va nosazi*) »
- « construction (*ehdas*) ».

Parmi des quatre types de permis de construire, le type de « destruction et reconstruction (*takhrīb va nosazi*) » est le type obtenant près de la moitié de l'ensemble des permis de construire. Et à partir de 1999, ce type est passé de 50% à 70% de l'ensemble des permis de construire en 2001.

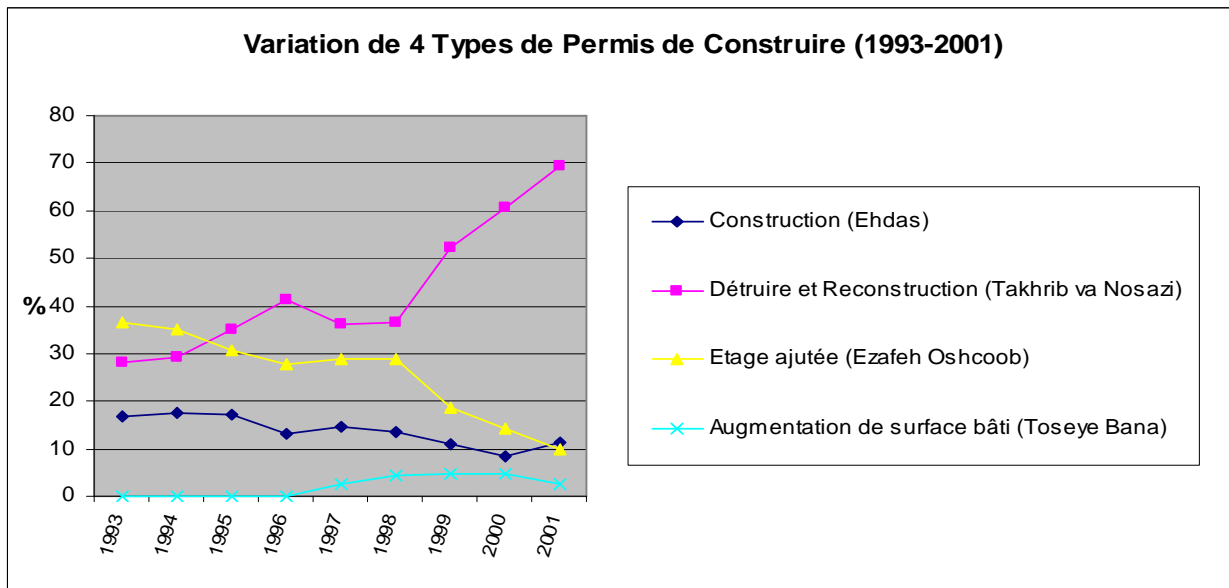


Figure 18 : Evolution des 4 type de permis de construire de 1993 à 2001, (Source: AUAMT, 2007 et Etude sectorielle de l'Habitat du nouveau Plan Directeur de Téhéran, P : 64, 2003)

Cela prouve que plus des 50% des permis de construire sont des permis de destruction de bâtiments existants, quoiqu'ils soient neufs et stables, nommés souvent *khâne kolangi* (maison bonne à démolir), pour reconstruire de manière plus dense en vue de rentabiliser l'argent du marché spéculateur des logements. En principe, nous nous attendons à ce que la majorité des permis pour détruire et reconstruire touchent les bâtiments vétustes et les tissus vulnérables du centre et du sud de la ville, mais nous avons constaté une réalité tout autre, c'est-à-dire que, selon la répartition zonale des permis de construire (Carte 52), la plupart de ceux-ci (permis de construire et de la même manière le type des permis de détruire et reconstruire) ont lieu dans les zones nord, surtout dans les 5 arrondissements du nord où la plupart des bâtiments n'ont pas plus de 30 ans. Autrement dit, une partie assez conséquente de capitaux urbains sous forme de bâtiments sont détruits à des fins spéculatrices sur le marché des terrains et des logements. Et la faisabilité de construire plus dense dans le cadre de la vente de densité justifie cette action à Téhéran surtout dans les zones nord. L'outil du permis de construire n'a donc pas joué de rôle efficace pour le renouvellement des tissus urbains vétustes, mais en plus, il s'est transformé en un instrument intensifiant la spéculation du marché des logements, d'où une ségrégation spatiale plus alarmante que jamais.

D. Les permis de construire et spéculation foncière et immobilière.

L'augmentation des ventes de nouveaux permis de construire éleva le prix du m² des terrains à cause de la valeur ajoutée due à la nouvelle construction grande hauteur sur le terrain. Mais quand la somme du permis de construction diminue, la croissance du prix du m² des terrains

ralentit mais ne diminue pas à cause de l'adhérence des prix (*Chasbandegi Gheimat-ha*). (Figure 19). Le prix de l'immobilier a une corrélation très forte avec l'augmentation de la construction. Comme la somme des bâtiments construits dans les zones nord sont beaucoup plus élevée par rapport aux zones sud et centrales, cela peut montrer que la croissance du prix d'immobilier dans les zones nord a été beaucoup plus élevée qu'ailleurs pendant les années 1993-2001.

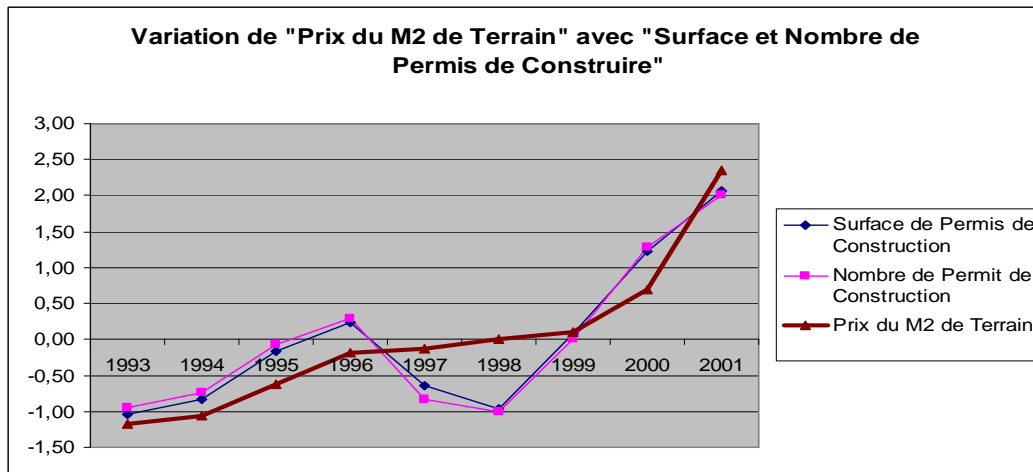


Figure 19 : Evolution du Prix du m2 des terrains et des surfaces et du nombre des permis de construire » (1993-2003)

Pour mesurer la distance socio-économique entre l'arrondissement le plus modeste et l'arrondissement le plus aisé, le critère du « coefficient de variation » est très utile. Le coefficient de variation du prix du m² de terrain entre la zone la plus chère et la zone la plus moins chère était 37,5% en 1991, alors que cette distance a augmenté à 44,2% en 2001 (Figure 20). Cela signifie concrètement l'intensification de ségrégation socio-économique entre les quartiers riches et modestes. Nous pourrions ainsi dire que la croissance du prix de terrain du fait de la politique de la vente de densité a plus profité aux zones nord. L'évolution de la distance entre les zones aisées et les zones modestes est bien expliquée par la régression montrée par la Figure 20.

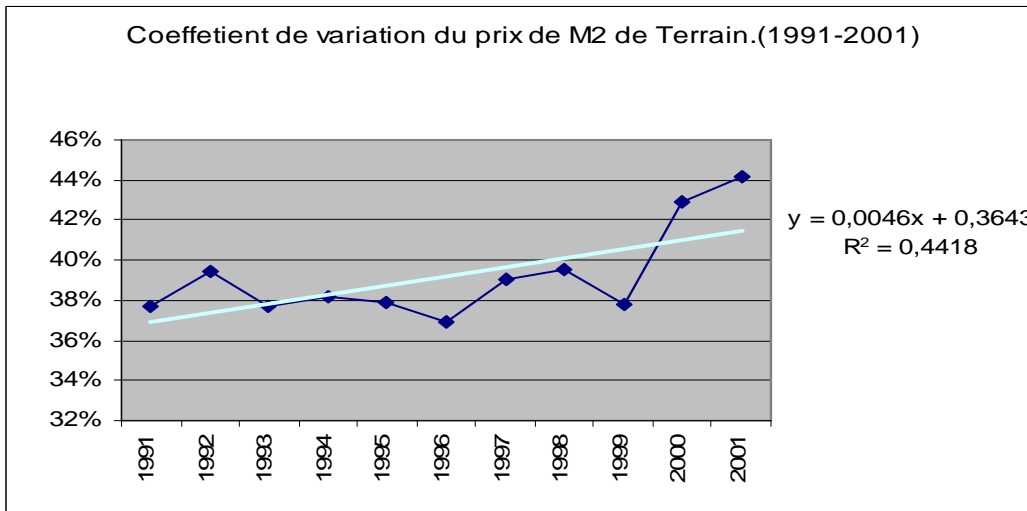


Figure 20 : Coefficient de variation du prix du M2 de terrain et sa tendance (1991-2001)

L'équation de régression du « coefficient de la variation » du prix de m2 de terrain dans l'arrondissement le plus bas et l'arrondissement le plus haut est suivant :

$$Y = 0,0046 X + 0,3643$$

Tangent positif : $a = 0,0046$

La rupture auparavant (avant 1993) : $b = 0,3643$

L'équation de régression de cet indicateur met en évidence la fracture socio-économique qui existait auparavant ($b=0,3643$). Cette rupture spatiale s'est intensifiée avec un tangent positif ($0,0046$) dues aux actions urbaines dans les années 90 et au début des années 2000.

E. Rupture socio-économique Nord-Sud selon le prix du foncier bâti

La variation du prix du mètre² de logement (foncier bâti) dans les différents arrondissements cerne aussi la distance socio-économique entre eux. Pour déterminer la distance socio-économique entre les diverses zones urbaines sous l'influence des actions urbaines, nous appuyons donc sur trois critères : « la croissance absolue », « la croissance relative annuelle » et « le coefficient de variation » du prix de logement pendant la période de 1993-2003. Dès lors, on peut évaluer les effets des politiques urbaines sur la ségrégation spatiale à Téhéran au cours de cette période.

La croissance absolu du prix du mètre² du logement, en 2003 par rapport à 1993 et dans divers arrondissements, montre que les arrondissements 1, 2, 4, 5 du nord ont connu une croissance de 1100%-1200%, alors que celle des arrondissements 7, 10, 16, 17, du sud et centraux est d'environ 700%-900% (Figure 21).

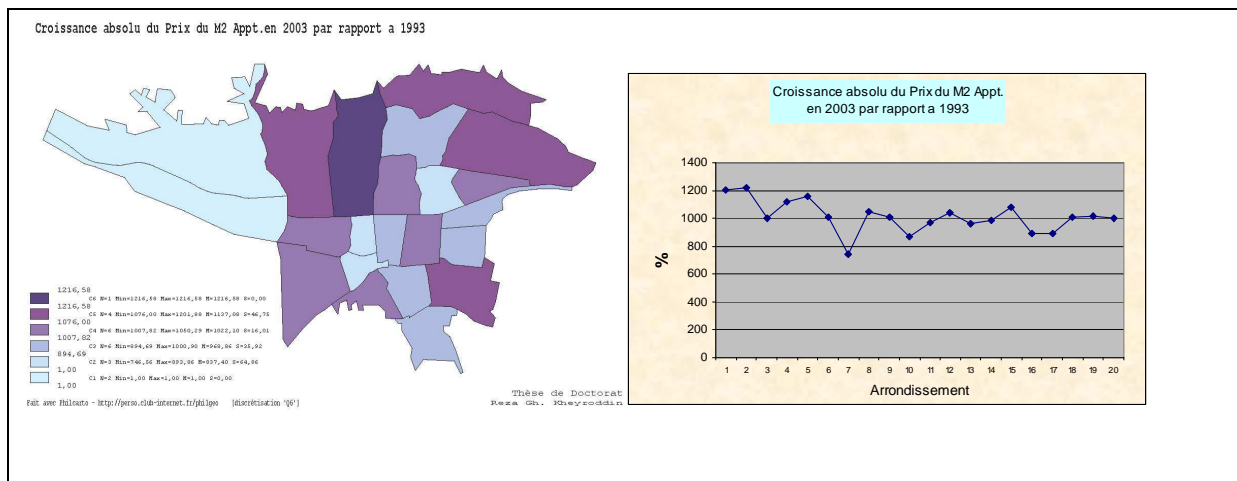


Figure 21: Croissance absolue du prix du M² du logement en 2003 par rapport à 1993, (Source : SCI, 2007)

La croissance moyenne relative et annuelle du prix du mètre² de logement en 1993-2003 a quasiment le même résultat pour les arrondissements nord et sud. C'est-à-dire que, dans cette période, la croissance moyenne des arrondissements 1, 2, 4, 5 du nord est de plus de 26% et celle des arrondissements 7, 10, 16, 17 au centre et au sud est d'environ 21-23%. Cela montre une opposition très forte, mais aussi que l'amélioration des zones dégradées n'a été pas accélérée par rapport à l'évolution des zones plus aisées.

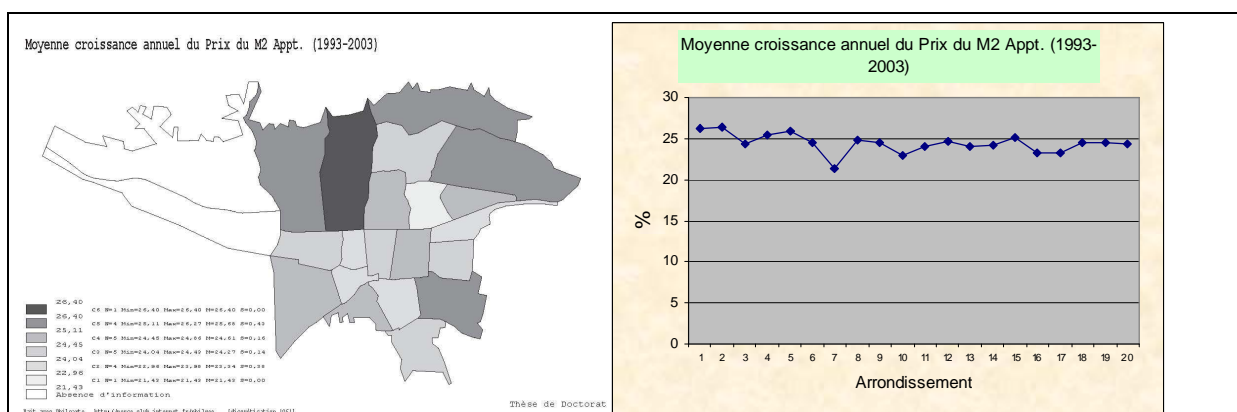


Figure 22: Moyenne croissance annuelle du prix de M² du logement: 1993-2003, (Source : SCI, 2007)

Le coefficient de variation du prix du mètre² du logement entre les arrondissements précise que la rupture entre les quartiers aisés et les quartiers modestes resta stable et l'Equation de Régression de cet indicateur précise que la rupture spatiale n'a pas diminué ($a = -1E - 04$) et qu'elle est restée quasiment constante ($b = 0.3484$) par rapport au prix du M² du logement pendant les années 1990 (Figure 23).

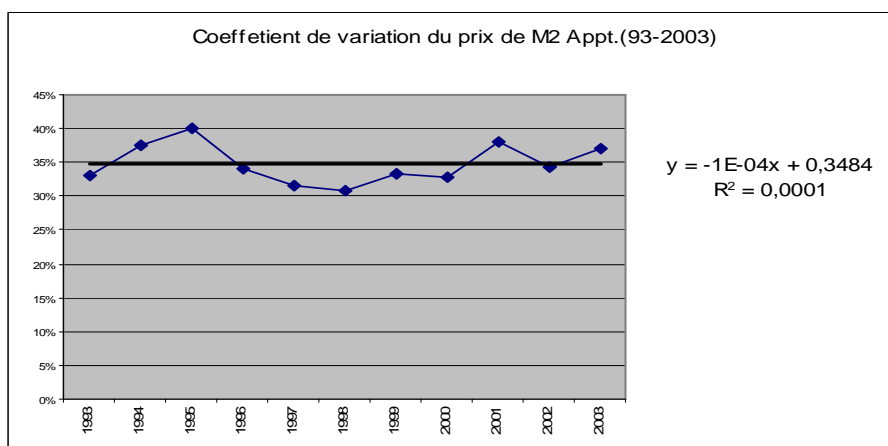


Figure 23 : Coefficient de variation du prix du mètre ² de logement: 1993-2003, (Source : SCI, 2007)

Selon les trois critères précédents, la distance entre les zones aisées et les zones modestes, non seulement, n'a pas apaisé par les politiques urbaines, mais parfois elle a été accentuée. En principe, un des objectifs majeurs des actions urbaines est de l'aménager par la rénovation et la reconstruction des bâtiments et des tissus urbains afin d'équilibrer et d'intégrer les différentes zones urbaines dans un cadre pertinent des politiques urbaines. Or, l'objectif principal de la municipalité était « la rénovation rapide de Téhéran tout en étant indépendante financièrement du budget étatique ». Cet objectif a été suivi par la politique de la vente de densité pour financer la gouvernance urbaine, mais l'action menée n'a pas conduit à la rénovation ni à l'équilibre. Dès lors que la ville est considérée comme un système d'actions, on ne peut pas conduire une action, dans ce système, sans considérer les autres conséquences. Autrement dit, pour financer la municipalité, nous ne pouvons permettre de nouvelles constructions n'importe où et à n'importe à quelle densité puisque les conséquences seront contradictoires et parfois négatives. C'est pourquoi nous proposons une approche *Glocal* pour tenir compte des conséquences des actions urbaines dans chacune des zones urbaines, dans la globalité du système de la ville. Bien évidemment, une telle approche implique une vision stratégique sur le renouvellement de la ville pour modérer la ségrégation sociale et l'iniquité spatiale entre les diverses zones urbaines.

III. Les ressources financières mobilisables pour le renouvellement urbain

Les plans urbains –même les meilleurs- ne peuvent être réalisés que si les acteurs publics ou privés disposent des moyens financiers adéquats, provenant des taxes et impôts ou des investissements privés. En Iran où le rôle de l'État et de la puissance publique est très important, les questions de réglementation et légales sont un enjeu particulièrement déterminant.

Le système fiscal et financier d'une collectivité est d'une importance fondamentale dans la mesure où il conditionne ses capacités d'investissement et de fonctionnement. Il est le symbole de la solidarité, de la redistribution des richesses et de l'intérêt général. Il permet de résorber les inégalités de départ entre différentes classes sociales. En effet, la revenue de la municipalité de Téhéran due à la taxe légale, pendant les années 1991-2000, n'a pas été considérable. Elle ne représente qu'environ 1,7% de la somme du revenu total de la municipalité.⁶⁷ Cela ne dispose pas d'un budget autonome suffisant. Nous analyserons pourquoi ce potentiel financier légal est tellement faible, alors que plus de 80% des ressources financiers de la mairie vient de la vente de densité spatiale illégale.

A Paris par exemple la fiscalité locale se compose de quatre grands impôts locaux, mais également d'autres taxes que les collectivités locales peuvent créer selon leurs objectifs. Les impôts locaux (la taxe foncière, la taxe sur la propriété non bâtie, la taxe d'habitation, la taxe professionnelles) constituent 51% du budget de la ville de Paris (6 milliards d'euros), le reste provenant des dotations de l'Etat (25%) qui accompagnent les transferts de compétence, d'autres ressources (revenus du patrimoine de la ville, droits de mutation sur les transactions immobilières...), et de la TIPP (Taxe Intérieur sur les Produits Pétroliers). C'est l'Etat qui collecte les impôts locaux, la ville qui choisit les taux et lui reverse 8% des sommes payées pour cette gestion. Certains impôts sont levés à la fois par la Ville, Département et la Région (Apur, 2005).

Mais à Téhéran, le prix de la vente de densité et les modalités de fixation de ce prix ne dépendent que de la négociation entre la municipalité d'un arrondissement et le demandeur d'un permis de construire. Cela impose certainement la corruption financière dans la

⁶⁷ . Selon les informations de l'adjoint de la planification de la municipalité de Téhéran, à propos des taxes perçues dans les années 1991-2000.

municipalité faute des règlements clairs.⁶⁸ L'analyse de la vente de densité pour financer la municipalité restera inachevée tant que l'on n'analyse pas des éventuels potentiels légaux dans le cadre des lois municipales.

1. Le financement de municipalité par la taxe locale

La taxation des propriétés urbaines est une ressource importante dans la plupart des pays occidentaux⁶⁹. En Iran, la Taxe de Rénovation comme la taxe locale sur les propriétés urbaines, est perçue sur les propriétés depuis 1969 dans le cadre de la Loi de RDU (Rénovation et Développement Urbain/*Ghanune Nosazi va Omrane Shahri*) du 27/11/1968. Cette loi a un cadre assez complète et cohérente en distinguant les types de propriétés, la période d'évaluation, la modalité de la contestation, les mesures d'exonération et le mode de perception. Mais en ce qui concerne au niveau des modalités opérationnelles et l'exécution de la loi, le Ministère de l'Intérieur et les Municipalités ne furent pas performants et ne purent mobiliser tout le potentiel de cette loi. A Téhéran, la municipalité a utilisé de façon très passive les potentiels de cette loi.

A. Analyse du cadre de la Loi de Rénovation et Développement Urbain

Le fondement de cette taxe est basé sur le bâtiment, le sol et l'établissement. Selon la Loi de Rénovation et Développement Urbain (RDU), toutes les propriétés, qu'elles soient résidentielles, commerciales, industrielles et les friches, ont été prises en compte pour payer la taxe⁷⁰. Selon le 13^{ème} article de cette loi, les propriétaires sont responsables du paiement de la taxe de leurs propriétés et l'existence de propriété est le moyen de garantir le paiement de cette taxe. En cas de refus, la municipalité peut prendre de cette taxe par vendre de la

⁶⁸ . Voir à ce propos le témoignage de M. Shapourian, maire du 5^{ème} arr. (le 6/10/1997, Keyhan) et Ghasemi le maire du 1^{er} arr. (le 21/09/1997, Keyhan), et Kamal Azimi-nia, responsable de la secrétariat de la CA5 (le 31/01/1998, Farda).

⁶⁹ .Du point de vue théorique, ce type d'impôt sur les immeubles est la taxe la plus pertinente pour les raisons suivantes:

- Elle ne peut être transférée hors du périmètre de gouvernance locale. Elle sera donc efficace comme ressource réelle et renforcera l'autonomie nécessaire de la gouvernance urbaine locale.
- Comme ce type de taxe peut être collectée clairement et facilement par rapport aux autres types d'impôts (comme les impôts sur les ventes, revenus etc.), la responsabilité financière de la municipalité devant les citoyens peut être plus assurée.
- Le fondement de cette taxe étant basé sur l'immeuble et le sol, son rendement est durable car il n'est pas facilement déstabilisé par les variations éphémères du marché.

⁷⁰ . Mais à l'époque de l'adoption de cette loi, les parkings privés ont été exonérés pour que les citoyens soient encouragés à construire les parkings (2^{ème} point de l'article 10). Par contre, ce privilège n'a pas été un motif très mobilisant pour la construction de parkings, surtout aujourd'hui par rapport au montant,

propriété. Le prix des propriétés est défini par la municipalité. Ce prix est basé sur la Valeur fiscale locale (*Gheymat-e mantaghe'i*) défini par les Ministères de l'Intérieur et de l'Economie selon les informations locales et adopté par le Conseil des Ministres. La définition du prix est faite selon les critères du Ministère de l'Urbanisme. Les modalités opérationnelles du calcul et de la perception de la taxe RDU ont été adoptées le 21/06/1969.

Pour chaque propriété, on précise la superficie (vide et construite), le type de bâtiment, le nombre d'étage, et le numéro d'enregistrement de la propriété (*plak-e sapti*). La municipalité doit préparer une fiche pour chaque propriété selon ses caractères, en définissant la taxe concernée. L'Organisation d'Enregistrement des Biens Fonciers et Immobiliers est obligée à déclarer tous les transferts définitifs des propriétés aux municipalités chaque mois pour que la base de données soit mise à jour, mais cette action ne s'effectue pas systématiquement. Alors le rendement de cette ressource pour la municipalité n'est pas évident.⁷¹

Les propriétaires sont obligés de déclarer à la municipalité les caractères physiques et le prix de leur propriété avant six mois à partir de l'annonce municipale. Dans le cas contraire, le montant de la taxe est multiplié en deux. Malgré cette obligation, le résultat est inefficace car le montant de cette taxe est calculé selon la Valeur Fiscale (*gheymat-e mantaghe'i*) qui est très inférieur au prix du marché. Le montant de la taxe, même multiplié par deux, n'est jamais conséquent afin d'obliger les propriétaires à déclarer les caractères concernés au temps exigé. Cela oblige donc la gouvernance urbaine de modifier les articles de la Loi RDU lors de la prochaine révision.

Dans le cadre de la loi RDU, les municipalités doivent réviser la base donnée de propriétés tous les 5 ans. Dans le cas où l'on ne peut pas refaire la fixation, les données précédentes seront la référence. Compte-tenu que le permis de construire et que le certificat de construction finale (*payan-kar*) est de la responsabilité de la mairie, la municipalité peut mettre à jour sa base de données selon les informations concernant les permis de construire et selon les certificats de construction finale de chaque propriété. Cela peut non seulement augmenter la ressource due à la taxe mais aussi économiser les dépenses du processus de la fixation et de l'évaluation des propriétés comme les frais de la photogrammétrie et la collecte

effectivement faible et même négligeable de cette taxe. Donc, cette exonération pour les espaces parkings pourrait être supprimée aujourd'hui.

⁷¹. Une coopération systématique sera efficace entre cette Organisation et la municipalité pour que non seulement la base de données soit mise à jour, mais aussi pour que le papier de taxe soit imprimé au nom du nouveau propriétaire.

des données⁷². La contestation des propriétaires doit être examinée par une commission⁷³ située dans la mairie.

B. L'évaluation du montant de la Taxe ; une modalité non-pertinente

Cette taxe est basée sur une partie de la Valeur Fiscale (*gheyma-e mantaghe'i*) de la propriété, définie par les Ministère de l'Intérieur, de l'Economie et de l'Urbanisme dans le cadre du règlement adopté par Conseil ministériel. Le montant est égal à 5 millièmes multipliés par la valeur fiscale de la propriété :

Taxe de la Loi RDU = Valeur Fiscale de la propriété * 5 / 1000

Il n'est pas logique que le Valeur Fiscale soit l'élément principal de la fixation pour les raisons suivantes:

- Le prix des immeubles est défini par l'Etat et la municipalité ne joue aucun rôle dans le processus de l'évaluation de prix des immeubles, alors qu'elle est le principal acteur local en ayant les informations plus précises et à jour.
- Lors de l'adoption de la loi de RDU en 1969, le rôle des conseils municipaux (ancien *Anjoman-e-shahr* ou *Showra-ye shahr* actuel) n'a pas été pris en compte pour défendre les intérêts locaux dans le cas de conflit.
- Le gouvernement central a le droit de surveiller la perception des taxes par les municipalités. Mais ce droit n'implique pas la suppression des acteurs locaux alors qu'un important acteur local tel que la municipalité ne joue aucun rôle dans ce processus de l'évaluation du prix des propriétés urbaines. C'est tout à fait contradictoire avec les politiques de la décentralisation et du renforcement des gouvernances locales alors qu'on parle de l'importance de rôles des acteurs locaux.
- Il n'est pas très évident pour quelle raison la valeur fiscale est entrée dans le cadre de la fixation de la taxe de RDU alors qu'elle n'est pas mise à jour malgré son ancienneté.
- La comparaison entre la valeur fiscale et le prix réel des propriétés résidentielles dans les arrondissements de Téhéran en 2000 montre une grande différence avec la réalité. Selon

72 .Bien évidemment pour effectuer la mise à jour de la base donnée des propriétés à partir des informations des permis de construire, il faudrait automatiser les informations concernées dans le réseau de la municipalité ainsi que dans celui de l'Organisation d'Enregistrement des Biens Fonciers et Immobiliers.

73. Cette commission est composée de 3 représentants du : Conseil municipal, Tribunal local et Ministère de l'intérieur. La contestation sera prise en compte à condition que le contestateur ait déjà payé la taxe en attendant l'avis de la commission. Si la municipalité augmente la taxe, elle pourra être confrontée à la contestation de nombreux propriétaires taxés et être obligée de constituer au moins une commission dans chaque arrondissement afin de vérifier les contestations déclarées, sinon le procès durera très longtemps et des conflits entre les citoyens et la municipalité naîtront.

les données de 2000, la Valeur Fiscale représente en moyenne 1,41% du prix réel des immeubles résidentiels à Téhéran qui signifie une grande différence entre eux.

Arrondissement	Prix du marché	Valeur Fiscale	Valeur Fiscale/ Prix du Marché %
1	3198	40,2	1,26 %
2	2390	36,0	1,51 %
3	3284	35,2	1,07 %
4	2196	33,0	1,50 %
5	1863	26,0	1,40 %
6	2337	28,0	1,20 %
7	2143	22,4	1,06 %
8	2136	22,2	1,04 %
9	1534	19,6	1,28 %
10	1746	23,2	1,33 %
11	1729	22,4	1,30 %
12	1800	30,2	1,48 %
13	1962	22,0	1,12 %
14	1694	58,0	3,42 %
15	1312	21,0	1,60 %
16	1383	19,4	1,40 %
17	1252	18,4	1,47 %
18	1304	22,0	1,69 %
19	1259	17,0	1,35 %
20	1124	***	***
21	***	***	***
22	***	30,6	***
L'ensemble de Téhéran	2105	29,6	1,41 %

Table 2 : Prix du Marché et la Valeur Fiscale des propriétés résidentielles à Téhéran en 2000. (Mille Rial/ M²), Source : Ministère de l'Urbanisme, Organisation Nationale du sol urbain, 2001.

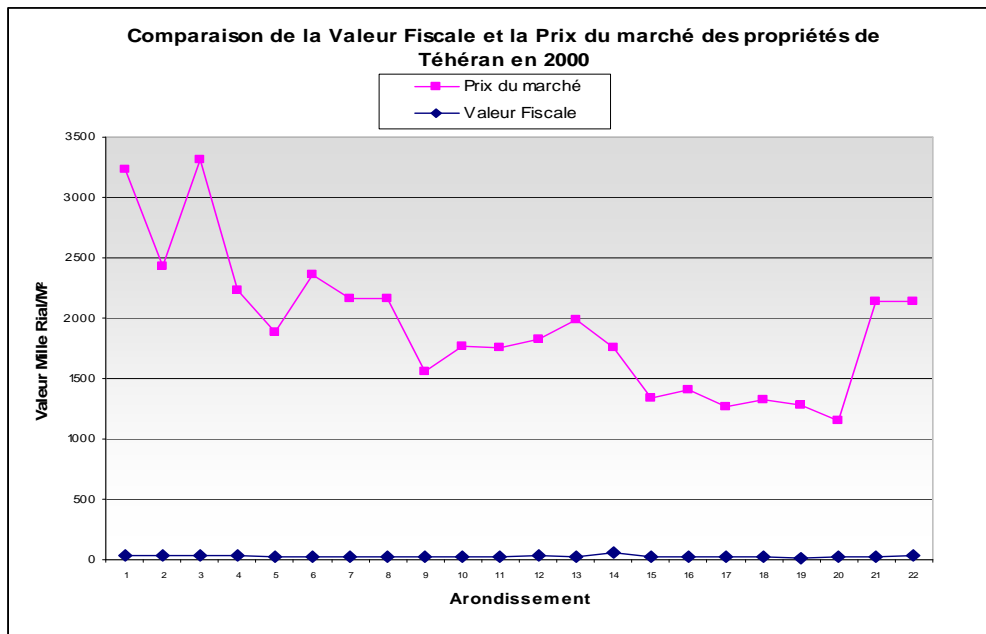


Figure 24 : Comparaison de la valeur fiscale et le prix du marché des propriétés de Téhéran en 2000.

On ne comprend pas pourquoi la valeur fiscale est le principe de la fixation de taxe, alors qu'il est très bas et irréal et que ce n'est pas la municipalité locale qui le modifie. La ressource due à cette taxe n'est pas effectivement gérée par la municipalité. Le gouvernement central, dépendant aux ressources pétrolières, n'est pas assez motivé à modifier cette loi pour mobiliser cette ressource légale et la municipalité ne peut pas faire cette modification légalement. Les municipalités et les conseils municipaux n'ont pas donc le pouvoir nécessaire pour rentabiliser ces potentiels fiscaux en modifiant la modalité de fixation de cette taxe. Certains experts proposent que le prix réel des propriétés doit être pris en compte au lieu de la Valeur fiscale (Hadi-Zonuz, B. 2004) .

Un autre problème dans la modalité de la fixation de cette taxe correspond aux hauts bâtiments. La municipalité de Téhéran prend en compte la surface bâtie et le sol d'une propriété pour estimer le prix de la propriété. De la même manière, la taxe représente 5 millièmes de ce prix. Dans les bâtiments de haute densité, la taxe due au sol diminue avec l'augmentation des surfaces construites ; la conséquence n'est pas toujours juste car les immeubles à haute densité construits à la suite de la politique de vente de densité payent beaucoup moins que les autres immeubles. La modification de la loi RDU à propos des immeubles construits par la dérogation de la densité légale semble donc une nécessité.

Le 26^{ème} article de la loi RDU définit le cadre de l'exonération de certaines propriétés publiques, scolaires, et d'équipements publics, de patrimoines culturels, etc. Mais le 10^{ème} article exonère les bâtiments neufs pendant 3 ans après leur construction pour encourager les

gens à investir à rénover les bâtiments vétustes à l'époque (les années 60). Mais cette exonération est injuste et inefficace aujourd'hui car elle favorise la plupart des nouvelles constructions qui ont lieu au nord de Téhéran. On sait déjà que la construction dans les zones nord n'est pas nécessairement la reconstruction des bâtiments vétustes. D'ailleurs, il existe assez de motifs pour investir dans le secteur du bâtiment aujourd'hui par rapport à 1969, l'année où la Loi a été adoptée. Cette règle diminue la ressource municipale en faveur des couches sociales plus riches.

2. Bilan des revenus de la municipalité de Téhéran avec la taxe de RDU

A. L'inefficacité des modalités de perception

La municipalité envoie l'avis de la taxe de RDU chez les propriétaires à la fin de chaque année. Il y a une réduction de 10% pour les gens qui payent leur taxe à l'heure et une amende de 9% pour les gens qui n'ont pas payé à temps défini. Bien que ces politiques d'encouragement et amende puissent motiver les gens, elles ne motivent pas nécessairement la plupart des gens taxés car le montant, même avec l'amende, est très bas. Par exemple, en 2007, la taxe de RDU pour un appartement ayant valeur de 200 mille Euros dans le quartier Gisha dans le 2^{ème} arr. est environ 15 Euros par an. Néanmoins, pendant les années 1990 la municipalité de Téhéran n'a pas mené d'action spéciale pour percevoir cette taxe.⁷⁴ Faute d'un mécanisme de réception systémique et forte, les ressources dues à la taxe foncière sont très variées et elles n'ont pas été garanties et qu'en 1998 par exemple, 66% du montant de taxe considérée n'ont pas été perçus.⁷⁵ C'est pour cela la portion de cette taxe ne compose que toujours moins de 2% des ressources totales de la municipalité.

⁷⁴ . Le montant était relativement trop bas, et que les frais de la coupure de l'électricité ou gaz pour obliger les gens à payer leur taxe, revenaient plus cher. En outre, le conseil de sécurité de la province de Téhéran (*showraye tamin-e Ostan*) n'était pas d'accord pour durcir l'action.

⁷⁵ . L'efficacité de la perception de la taxe est toujours faible et que la municipalité n'a pas de mécanisme efficace pour atteindre le montant estimé, assurant potentiellement une partie assez conséquente des ressources nécessaires pour la municipalité. A cause de la déficience du système de la municipalité de Téhéran, pour la perception de cette taxe, on ne pouvait pas compter sur des ressources suffisantes, même si le taux de taxe était augmenté. Cela montre l'obligation d'améliorer les méthodes pour collecter les taxes. Plusieurs solutions sont possibles.

- Privatisation de certaines parties du processus de la définition et la perception des taxes et communication avec les citoyens pour les informer sur les conséquences du paiement en retard,
- Coopération avec les acteurs distribuant l'électricité ou le gaz pour couper de courant chez les propriétaires payant la taxe en retard et obligation des citoyens à payer les frais de coupure et reconnections de l'électricité ou gaz en cas son paiement en retard.

Indicateurs	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Montant estimé dû à la taxe de la Loi de RDU	72	68	70	77	84	95
Montant perçu de cette taxe	34	28	24	69	62	68
Taux de perception	47%	41%	34%	89%	74%	71%

Table 3 : Taxe estimée et perçue par la Municipalité de Téhéran (Montant par Milliards de Rials), (Source : Direction générale des ressources de la municipalité de Téhéran)

Les revenus de la municipalité due à cette taxe, pendant les années 1991-2000, n'a pas été considérable. Ils représentent environ 1,7% de la somme du revenu total de la municipalité.⁷⁶

Malgré l'augmentation du prix des immeubles pendant ces années, le revenu de la taxe de RDU a diminué de manière conséquente dans les années 1997, 1998 et 2000 (Table 4).

Année	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Revenu de la Taxe RDU	9940,4	10802	14043,0	29977,9	29508,2	34869,8	27997,6	24891,7	69104,5	52942,8
La croissance annuelle	+	8,7	30,0	113,5	-1,6	18,2	-19,7	-11,1	177,6	-23,4

Table 4 : Montant perçu de la Taxe de RDU pour la municipalité (en million Rials 1991-2000), (Source : Municipalité de Téhéran, Sous direction de la Planification, 2001)

La situation la plus étrange, c'est que pendant les années 90, la construction de bâtiment et le prix des immeubles ont été énormément augmentés selon les données de permis, mais le revenu dû à la taxe n'a pas augmenté de la même manière. Autrement dit, la municipalité n'a pas profité de cette croissance pour son revenu légal dans le cadre de la taxe de RDU. Négligence et inattention à la mobilisation des potentiels légaux existants, comme la taxe de RDU par la gouvernance urbaine, mena la municipalité vers les solutions dérogatoires et spéculatrice comme on l'a vu plus haut. Par ailleurs, la municipalité s'adonne à l'énorme revenu facile de la vente de densité qui non seulement impose les divers blocages sur la ville mais aussi empêche de mobiliser les potentiels légaux et durables du financement. Lorsque l'on a des ressources facilement accessibles par la vente de densité, on ne sera pas assez motivé pour travailler et organiser les moyens de financement plus difficiles mais légaux comme la taxe de RDU. Or, les actions dérogatoires et non-fondamentales, en tant que solutions rapides et faciles pour les besoins financiers, peuvent détruire la durabilité du système municipal en vue du renouvellement urbain.

-
- Coopération avec le pouvoir judiciaire pour constituer un tribunal spécial (au moins un système d'huissier) au sein de chaque arrondissement pour récupérer légalement les droits de la municipalité auprès des propriétés qui ont un retard de paiement de plus de 6 mois.

⁷⁶ . Malgré tous mes efforts pour prendre un tableau simple composant le budget municipal via le conseil municipal et la Municipalité, je n'ai trouvé que certains pourcentages des données de l'adjoint de la planification de la municipalité de Téhéran, à propos des taxes perçues dans les années 1991-2000.

Conclusion

La municipalité de Téhéran, jouant le rôle axial dans l'action urbaine a conduit de vastes reconstructions des bâtiments et des projets urbains en ayant le but de la « rénover rapidement Téhéran », pendant les deux dernières décennies. Cette vaste reconstruction dans le cadre innovateur de la politique de la vente de densité n'a aucun rapport avec la rénovation des zones abandonnées et vulnérables dans le centre et sud. Ces actions n'ont pas apaisé la rupture spatiale de la ville en l'accentuant parfois de manière significative entre les quartiers aisés et les quartiers modestes.

Du fait de la politique de vente de densité pour financer la municipalité, la spéculation foncière et immobilière a aggravé la ségrégation spatiale qui constitue un des problèmes centraux de la capitale et a créé de nouveaux problèmes pour Téhéran. En outre, l'argent provenant de cette façon illégale empêche de mobiliser et développer les potentiels légaux pour stabiliser les moyens et les taxes municipales et pose des problèmes plus généraux de gouvernance urbaine.

Troisième partie
Du global au local: Perspectives de
renouvellement urbain à Téhéran

Chapitre 7 : La nécessité d'articuler les échelle globales et locale, les habitats et les habitants

Le bilan des politiques et des actions urbaines nous a conduit à mettre en relief le faible rôle des acteurs locaux, le déficit méthodologique et la faiblesse des modèles d'aménagement urbain qui n'ont pas été en mesure d'équilibrer ni de renouveler l'ensemble de Téhéran. Une des lacunes principales est l'absence d'une approche pertinente qui tienne compte à la fois de la globalité de Téhéran et des caractéristiques des zones locales. Face aux phénomènes grandissants de péri-urbanisation et à l'étalement périphérique ainsi que la dévalorisation des zones centrales et sud de Téhéran, il devient urgent d'organiser une stratégie urbaine globale qui puisse régler les problèmes des zones dégradées et celles des périphéries étalées dans l'ensemble de Téhéran. Dans ce chapitre, on suggèrera des approches possibles pour combler ces lacunes en matière de politiques urbaines à Téhéran.

I. Cadre stratégique et conceptuel pour renouveler Téhéran

Quelle place ont les zones dégradées dans la stratégie urbaine à Téhéran? Quel regard stratégique peut-on porter sur ces zones? Quel but vise-t-on aux travers des actions du renouvellement urbain à Téhéran?

1. Regard stratégique sur les zones dégradées : d'une menace à une opportunité

Les tissus dégradés, dans le centre ou à la périphérie, en raison de leur rôle d'accueil et d'intégration des populations issues de l'immigration, justifient des politiques et des méthodes d'intervention spécifiques. Les quartiers dégradés constituent des enclaves sociologiques et culturelles plus que géographico-spatiales car s'ils sont déficitaires en équipements publics, leur localisation peut permet aux habitants d'accéder facilement aux quartiers voisins mieux pourvus.

D'une façon générale, les objectifs à poursuivre de façon prioritaire dans le respect des conditions de vie des habitants, dans les zones dégradées, sont la réhabilitation de l'habitat, la revalorisation de la fonction résidentielle, la mise en valeur du patrimoine et le renforcement de l'attractivité par l'implantation d'équipements structurants ou d'activités économiques. Mais on se trouve confronté à la question suivante : Quel regard stratégique peut-on porter sur

les problèmes des zones vétustes? Dans le cas de Téhéran, il existe deux points de vue différents et en partie contradictoires sur la place des tissus anciens dans les stratégies de développement et transformation de la ville.

La perception la plus répandue est de dire que les tissus vétustes sont une menace pour Téhéran, notamment face au risque sismique. Pour éviter les désastres et les dommages dus au séisme dans les tissus vulnérables, il est impératif et urgent de rénover les infrastructures et les immeubles urbains. Dans ce cadre, on insiste plutôt sur l'aspect physique et spatial de la rénovation urbaine ce qui est bien sur nécessaire mais insuffisant car bon nombre d'immeubles et de quartiers dégradés sont structurellement stables mais socio-spatialement dévalorisés qui fonctionnent très mal par rapport à leurs occupations.

La seconde vision de la question est de considérer les tissus dégradés comme une opportunité pour le renouvellement de Téhéran. Dans ce cas, on considère que la nécessité du renouvellement urbain serait un dispositif efficace et important pour apaiser les conflits socio-spatiaux entre les différentes zones de Téhéran. Cet objectif peut se réaliser par l'équilibre des investissements spatiaux et par la création d'infrastructures nécessaires dans les zones délaissées. La destruction-reconstruction (*Takhrīb-e nosazi*) des tissus plus dépréciés peut mobiliser la valeur ajoutée pour les terrains et les logements dégradés. C'est une occasion pour produire des logements nécessaires aux habitants de bas salaire.

Dans ce contexte, tous les risques et toutes les menaces sont des potentiels et des points de départ pour le renouvellement urbain car on transforme les problèmes et risques en points de mobilisation pour renouveler ces tissus dégradés et vulnérables. Les tissus urbains vétustes sont donc une occasion potentielle pour améliorer l'ensemble de Téhéran.

Le succès de cette approche est conditionné par l'existence d'un plan stratégique à l'échelle de la ville et non pas d'un simple plan d'occupation des sols. Il s'agit de coordonner les acteurs de la planification et leurs souhaits pour renouveler l'espace selon les différentes échelles urbaines (de locale à globale). « Elle place la signification des espaces, en termes d'usages potentiels, au centre de son élaboration (Alain Motte, 2006) », alors que dans les plans globaux, l'usage des sols est une donnée fixe, posant divers problèmes socio-juridiques avec les autres partenaires sociaux comme les habitants. Il s'agit d'une nouvelle « aventure », d'une découverte à faire et c'est la raison pour laquelle elle devrait passionner les planificateurs, les juristes, et les élus.

Mais la réalité n'est pas celle-là. La plupart des actions urbaines conduites à Téhéran ne respectaient pas les intérêts locaux. Dans le projet Nawab par exemple, on a 256 cas d'acquisitions de propriétés d'habitants par l'autorité municipale qui sont encore en contentieux. Par ailleurs les habitants des nouveaux logements construits dans le cadre de ce projet, n'ont pas encore acquis l'acte de propriété définitif (*sanad ghat'ii mâlekiyat*) de l'OEAP (Organisation de l'Enregistrement des Actes et des Propriétés/*Sazman Sabte Asnad va Amlak*) à cause des conflits juridiques dans l'acquisition. Cela décrit l'état du partenariat de ce projet, le manque de coordination entre les différents acteurs (autorité municipale, habitants et l'OEAP) et les conflits entre eux. La planification spatiale stratégique a pour but d'identifier les valeurs des divers groupes sociaux et de proposer une médiation lorsqu'elles entrent en conflit. Les principes de la planification spatiale stratégique sont les suivants :

- Approche prospective, en ouvrant la planification à un nombre important de participants et en reliant le processus de prise de décision au renouvellement des tissus dégradés;
- processus intégratif, en liant les enjeux spatialisés de l'aménagement et de l'usage des espaces contre les actions ponctuelles et abstraites dans certains quartiers;
- fourniture d'un service effectif, en appliquant des programmes facilitant l'action par la coordination des différents secteurs et des ressources ;
- démarche participative et la planification facilitatrice, pour l'émergence de nouvelles formes de partenariat entre de nombreuses parties prenantes alors que, dans le cadre des plans globaux, les habitants sont absents.

La planification spatiale n'est plus la propriété de l'autorité locale de planification. Elle est devenue un processus partenarial entre les promoteurs, l'autorité planificatrice locale, les entreprises de travaux publics, les usagers principaux de l'espace, les communautés, et toutes les parties intéressées. Ce sont tous ces partenaires qui sont responsables du processus de planification. Or, ce type de planification est loin d'avoir été appliqué dans le cas de Téhéran car les municipalités des arrondissements en tant qu'acteurs locaux n'avaient aucun rôle dans les processus de planification ni dans la prise des décisions.

Néanmoins, la situation a commencé à changer à partir de l'année 2003 car pour la première fois, dans la procédure de l'élaboration des plans directeurs locaux (*tarh-e tafsili-ye manâteq*), la municipalité de chaque arrondissement a revendiqué son rôle dans la préparation du plan directeur de son arrondissement dans le cadre de l'élaboration du nouveau Plan Directeur 2006 de Téhéran. Bien que cette coordination entre les acteurs locaux et globaux de la municipalité soit une étape essentielle pour intégrer les divers intérêts urbains, on est encore loin d'une planification stratégique.

Il faut remarquer que la planification spatiale n'est pas un processus tourné uniquement vers l'échelle locale comme le dit Motte (2006); « Elle peut être mise en œuvre à toutes les échelles locales et globales : quartier, arrondissement, ville région, Etat. Elle peut être mise en place stratégique, un exercice de partenariat local et une activité communautaire locale. » Préparer de tel schéma est un vrai défi considérable. Cela nécessite de mettre en relation les dimensions sociales, économiques et environnementales du changement dans les zones urbaines. Ces changements affectent ainsi l'espace, les lieux et les développements physiques. Les schémas permettent d'articuler l'organisation de l'espace et les principes politiques qui influencent les autres institutions urbaines⁷⁷.

2. Egalisation zonale ou équilibre local ?

Nous avons souligné, dans le chapitre 6, comment la ségrégation socio-spatiale due aux actions publiques de la gouvernance urbaine notamment celle la municipalité de Téhéran, s'est intensifiée pendant ces vingt dernières années. Pour requalifier les zones urbaines dégradées et ralentir la rupture socio-spatiale dans la globalité de Téhéran, il convient d'améliorer la qualité urbaine des diverses zones.

Notre objectif idéal de renouvellement urbain n'est pas d'égaliser des zones urbaines par rapport à certains critères car l'équilibrage d'un système n'est pas nécessairement l'égalisation des composants de ce système. Autrement dit, on ne souhaite pas l'égalité urbaine, l'uniformité, pour toutes les zones dans la même position et la même activité égale pour tous les nahiyehs dans l'ensemble de la ville. Cette ambition de justice spatiale ou d'équilibre dans la diversité est d'ailleurs ancienne notamment dans la culture islamique. L'imam Ali Ebn Abu-Taleb a notamment écrit que « *l'équilibre est dans le juste positionnement de chaque chose dans son lieu* ». L'objectif d'égalité dans les actions de renouvellement urbain pour toutes les zones ne serait donc pas toujours idéal s'il était

⁷⁷. « La coordination est l'un des objectifs formels significatifs des efforts de planification. Mais une stratégie ou un plan ne coordonne pas grand-chose en lui-même. C'est le processus social d'élaboration des principes et des usages ultérieurs des schémas qui permet la coordination. La fabrication de plan stratégique s'intéresse ainsi autant au processus, à la configuration institutionnelle et à la mobilisation des organisations qu'à la mise au point de stratégies relatives au contenu des politiques. Les efforts d'élaboration et de la mise en œuvre de la planification stratégique spatialisée reposent sur la « capacité interrelationnelle » des lieux. Ils sont liés aux alliances et aux réseaux qui entourent les activités des gouvernances et ils reflètent la qualité de ces relations. Des enjeux sont identifiés à travers les relations sociales qui s'établissent dans les processus de planification. Nous avons fait d'élaboration du plan l'objet central, le processus plutôt que le produit, qu'il s'agisse d'un plan général, d'un plan de développement, ou même du contenu des politiques telles qu'elles sont comprises par les acteurs. Cependant, les stratégies n'ont pas l'influence que leurs concepteurs attendent (Alain MOTTE, 2006) ».

possible. La question principale sera donc quelle action devra-t-on mener et dans quelle zone urbaine pour atteindre un équilibre harmonieux qui ne soit pas l'uniformité.

Bien évidemment, certaines zones urbaines pourront être plus attrayantes que d'autres, mais cela ne justifie pas le déficit de la qualité urbaine des zones moins favorisées. Autrement dit, toutes les zones urbaines doivent disposer des standards minimums pour leurs habitants. Cette situation permet aux habitants des différentes couches sociales peuvent se mobiliser et se loger où ils le veulent quelle que soit la zone, ce qui met en évidence l'animation de la société urbaine.

Par contre, ce qui déséquilibre la ville de Téhéran, ce sont les investissements massifs liés aux actions urbaines sans cadres ni politiques comme les constructions denses dans le cadre de Vente de Densité et plus concentré dans certaines zones nord. Ce type d'action intensifie la ségrégation socio-spatiale et néglige les zones dégradées et vulnérables. Dans le cadre de l'équilibrage des zones urbaines, on peut déterminer le niveau de la vétusté des divers nahiyehs et localiser des actions urbaines dans des espaces prioritaires en vue d'une intervention et d'une amélioration. Dans un tel contexte, nous pouvons vérifier, évaluer et modifier les impacts et les conséquences des actions urbaines dans l'ensemble de Téhéran à partir de ses nahiyehs selon les périodes. Autrement dit, on va modérer la rupture des zones dégradées jusqu'à ce que les zones vétustes parviennent au niveau nécessaire de qualités urbaines. C'est une façon de *monitoring* et de modifier les actions urbaines, dans chacun des nahiyehs, par des gouvernances locales dans le cadre d'aménagement stratégique et global de Téhéran.

II. Intégration des acteurs locaux et des politiques globales par l'approche Glocal

1. Absence des rôles et les intérêts locaux des habitants dans la gouvernance urbaine

Les déficits dans la situation actuelle et l'absence des acteurs locaux dans les politiques urbaines montrent les réalités plus complexes à Téhéran. En dépit de la mise en oeuvre la loi des élections municipales depuis 1998, et trois élections précédentes, la présence et la participation des habitants dans la gouvernance urbaine reste encore très faibles et inefficaces. En effet, Téhéran, ayant 7 millions d'habitants dans ses 22 arrondissements, n'a qu'un conseil municipal pour l'ensemble de la ville. Autrement dit, il n'existe pas encre le conseil local pour

chaque arrondissement qui a parfois plus de 800 000 habitants comme le 4^{ème} arrondissement. On n'a que 15 élus pour conseil municipal de Téhéran qui sont sélectionnés directement par plus de 7 millions d'habitants. Le conseil municipal choisit le maire de Téhéran, qui désigne ensuite le maire de chaque arrondissement. Dans ce contexte-là, non seulement les élus sont beaucoup moins par rapport avec la population, mais aussi ils ne peuvent jamais être accessibles et disponibles pour les citoyens pour voir et comprendre leur intérêts et leurs problèmes locaux. Les habitants n'ont donc aucun rôle efficace dans la définition du maire de leur arrondissement. La seule façon d'être influant dans la gouvernance urbaine est la participation dans l'élection municipale, alors que ce n'est jamais suffisant pour suivre les besoins et les problèmes locaux des arrondissements.

2. Le nahiye, une unité spatiale opérationnelle pour l'analyse de Téhéran

Pour mettre en valeur notre choix méthodologique et réaliser une articulation pratique entre les politiques globales et les actions locales par l'approche Glocal nous devons choisir une cellule de travail concrète, une unité spatiale opérationnelle comme un point du départ des actions. Cette unité spatiale doit avoir les caractères suivants :

1. Etre une division administrative existante du territoire municipal de Téhéran.
2. Avoir une identité socio-culturelle et urbanistique permettant d'être reconnu comme un quartier.
3. Etre une unité reconnue par le Centre de Statistique d'Iran pour pouvoir utiliser les données des recensements (sans les grandes recalculs et reproduction des données).
4. Avoir une taille assez petite pour permettre une analyse fine et nuancée des données et des espaces, et assez grande pour mettre en évidence des faits complexes sans de trop grandes digressions vers des faits ponctuels, afin de rendre possible à cette échelle la définition d'une politique de renouvellement urbain.

« La ville de 1996 est divisée en 22 arrondissements (*mantaqeh*) eux mêmes divisés en 4 à 6 districts (*nâhiyeh*) : au total 112. Il existe d'autres divisions plus fines pour les besoins de la gestion et de la planification urbaine : les îlots (*howzeh*) et les blocs (*blok*), mais elles n'ont pas de valeur administrative. Le découpage administratif de Téhéran est donc assez récent, et correspond parfois à celui des quartiers traditionnels ayant un nom connu. Les quartiers bien connus de Téhéran (*Shemirân*, *Bâzâr*, *Nârmak*, *Lavizân*, *Tehrân Pârs*, *Nâzi-Abâd*, *Javâdieh*, *Punak*, *Abbas-Abâd* etc.), correspondent rarement à des entités administratives, mais souvent, au moins de façon approximative, à des arrondissements ou *nâhiyeh*. » (ATM. 2005).

Le « nahiyeh » correspond assez bien à l'objectif recherché. C'est à cette échelle qu'a été réalisé l'Atlas de Téhéran Métropole (2005) dont les données seront utilisées ici pour analyser la nature et l'extension spatiale des tissus dégradés et discuter les facteurs les permettant d'identifier ces espaces. Le niveau des blocs, est trop petit car il correspond à un ensemble architectural souvent très limité et homogène et surtout ou économiques de l'espace concerné. Cette échelle trop locale conduirait à favoriser les questions architectures et physiques des bâtiments et à occulter la globalité de la question du renouvellement urbain. Dans cette unité spatiale nous pouvons évaluer la qualité urbaine de chaque cellule (*nahiyeh*) dans l'organe de l'ensemble de Téhéran via différents indicateurs socio-spatiaux des tissus urbains.

3. Du Nahiyeh à la Métropole ; Intégration des acteurs locaux dans les politiques globales

L'élaboration des documents des Plans directeurs locaux (*Tarh-e Tafsil Manateq*) de Téhéran s'appuie généralement sur de nombreuses statistiques relatives à l'existant (population, catégories socioprofessionnelles, catégories par âge, etc.), qui ne font pas toujours apparaître un diagnostic clair sur les lacunes ou déséquilibres éventuels des tissus urbains existants. Malgré de très vastes informations publiées dans les Schémas directeurs de Téhéran, nous ne disposons pas de diagnostic clair et de synthèse des caractères urbanistique et géographique à l'échelle de Nahiyeh. Nous aurions eu un schéma plus clair de situation à la fois pour chaque nahiyeh pris séparément - car il est facilement localisable et identifiable - et pour l'ensemble de la métropole car les tissus dégradés apparaissent alors clairement de même que les rapports entre les grands ensemble sociaux spatiaux de la ville (abandon du centre, dégradation du Sud, opposition Nord/Sud, nouvelles périphéries).

C'est à cette échelle que l'on peut casser le cercle vicieux de la dévalorisation des tissus vétustes précédemment présenté et inverser le processus de la dégradation des zones urbaines, en intervenant dans les districts prioritaires et difficiles qui auront été bien identifiés. Le renouvellement urbain est alors associé à une idée de rupture avec le cercle vicieux de déqualification des zones dégradées et vétustes. Les opérations de revalorisation des zones urbaines se font dans la longue durée. L'approche Glocal stimule un volontarisme politique plus fort de la part des collectivités afin d'initier une nouvelle dynamique locale. Dans ce contexte-là, nous ne sommes pas dans un cadre déterministe et solide tel que considéré dans le contexte de la plupart des plans directeurs. Nous sommes, par contre, dans un contexte plus

flexible par rapport aux intérêts locaux des habitants dans le cadre des stratégies urbaines globales à Téhéran.

4. Gouvernance urbaine en cours de réforme

Il aurait été beaucoup plus efficace que le conseil municipal de Téhéran soit élu grâce à des élections locales, donc municipales, dans chaque arrondissement. Mais la situation présente implique les conséquences suivantes :

1. Les acteurs locaux, c'est-à-dire les municipalités des arrondissements, n'ont pas l'autorité ni les responsabilités nécessaires dans le processus de gouvernance et de décision locale. Dans le projet du Nawab, par exemple, les municipalités d'arrondissements, jouissant du projet dans leur périmètre officiel, ne jouaient aucun rôle ni n'avaient aucune influence sur la réalisation du projet. Les municipalités d'arrondissements n'avaient qu'un rôle exécutif des décisions qui étaient prises de façon centralisée par la mairie de Téhéran.
2. Les règlements et les instructions d'urbanisme sont communiqués uniformément à tous les arrondissements, sans tenir compte des caractères et des intérêts locaux de chaque arrondissement. C'est pour cela qu'il n'y a pas des motivations locales pour jouer un rôle de décideur au sein des arrondissements de municipalités. La plupart des actions ponctuelles des projets urbains ne s'articulent pas systématiquement avec les intérêts locaux des arrondissements déclenchant même parfois des conflits entre les intérêts locaux et ceux de la gouvernance globale. Mais la prise en compte du rôle des municipalités d'arrondissements depuis 2003 dans la procédure du nouveau Plan Directeur 2006 a mobilisé les motifs et les potentiels des mairies locales. Les municipalités d'arrondissements ont parfois joué un rôle actif et efficace au cours de l'élaboration des plans directeurs locaux.
3. La politique récente de *nahiyeh-mehvari* (« orienté - district ») a été mise en place par la municipalité de Téhéran en janvier 2009 (Tehran Municipality, 2009⁷⁸). Cette politique donne effectivement le rôle administratif et exécutif aux 112 nahiyehs dans les activités urbaines locales. Cette politique veut décentraliser les actions et les responsabilités municipales. Selon cette politique, les mairies d'arrondissements auront donc un rôle

décisif : elles évalueront et contrôleront les activités effectuées par chaque nahiyeh dans le cadre des politiques globales de la ville. Le cadre détaillé de cette politique ne peut pas être encore évalué, mais la globalité de cette politique confirme la pertinence et le bien fondé de notre choix du nahiyeh comme point de départ dans notre approche glocal du fait de l'orientation de la municipalité à cette échelle.

4. La création en 2007 des *Showrê-ye yâri* (associations de quartier) est un autre type de coopération entre les municipalités d'arrondissements et les représentants des quartiers⁷⁹. Chaque quartier a un représentant qui pourra négocier et coopérer avec les responsables municipaux en faisant part aux décideurs municipaux de l'arrondissement des intérêts et des priorités des habitants du quartier. En revanche, les *Showra-ye yâri* ne sont que conventionnels et ils n'ont pas encore d'autorité ni de cadre légaux.

Nous pouvons considérer les deux politiques précédentes comme des efforts faits pour une meilleure intégration des acteurs locaux et des politiques globales. Ces démarches donc peuvent renforcer la présence des habitants dans les politiques et les actions du renouvellement urbain. Mais il n'est pas évident que les acteurs municipaux prennent en compte les intérêts locaux en cas de conflit entre les acteurs, car les représentants locaux ne jouissent pas encore d'un pouvoir officiel. C'est pour cela que nous sommes encore loin d'un cadre clair et effectif de l'approche glocal à Téhéran. En effet, nous sommes au début d'une longue route. Pour que la gouvernance urbaine puisse agir avec succès sur les actions du renouvellement urbain, elle a besoin de se renouveler et de se décentraliser à telle façon que chacun des arrondissements soit en pleine possession de sa responsabilité et de son autorité locale dans la gouvernance globale de la ville. Cela est une des définitions de l'approche Glocal grâce à laquelle la relation entre chaque cellule locale (nahiyeh) doit améliorer systématiquement avec l'organe global de Téhéran. Il faudra donc que l'élection municipale soit réformée et localisée à partir des arrondissements pour tenir compte, effectivement, des intérêts locaux dans le processus de la gouvernance globale de Téhéran.

L'absence de prise en compte des intérêts des habitants, l'absence d'un vrai rôle joué par les acteurs locaux dans la gouvernance urbaine, et la démarche commencée vers une

⁷⁸. Voir plus d'information :

<http://www.tehran.ir/Default.aspx?tabid=461&ctl=Details&mid=31821&ItemID=76027&language=en-US>

⁷⁹. Voir plus d'information :

<http://www.tehran.ir/Default.aspx?tabid=18735&ctl=Details&mid=40807&ItemID=57551&language=en-US>

décentralisation de l'autorité municipale montrent la nécessité d'une approche « glocal » et, d'autre part, la nécessité de ne pas rester aux bâtiments (aspect physique) mais d'intégrer aussi les données humaines, celles des habitants (aspect socio-urbain). Cette approche nous mène au processus suivant :

- Contrebalancer la dévalorisation et la ségrégation urbaine en reconstituant des lieux de vie dotés d'équipements collectifs et publics surtout aux zones vétustes centrales et sud de Téhéran. Pour ces objectifs, les tissus dégradés situant aux zones centrales ou périphériques et accueillant les populations plus modestes, justifient des objectifs et des méthodes d'intervention spécifiques.

Un des grands objectifs du renouvellement urbain est la mixité sociale qui vise certes à diversifier l'habitat dans les quartiers dégradés ou constitués majoritairement de logements sociaux en visant les lieux à favoriser l'installation de familles modestes dans les quartiers bourgeois. Or, à Téhéran l'écart entre les zones riches du nord et les arrondissements populaires du sud n'a pas décliné en étant plus en plus visible malgré les vastes reconstructions des deux décennies récentes. L'apparition des « *gated communities* » à Téhéran, cités huppées dans certains quartiers comme l'avenue d'Afrigha (ex-Jordan) confirme la forte ségrégation spatiale.

- Permettre la réutilisation des potentiels inactifs comme les friches industrielles et militaires, les tissus dégradés. La mobilisation des logements vacants⁸⁰ et espaces abandonnés dans les zones dégradées sera efficace (Photo 24). Des aides financières et des conventionnements pourraient être engagés afin d'inciter les propriétaires de logements vacants à mobiliser leur logement et le remettre sur le marché⁸¹. La possession des immeubles vétustes dans les tissus urbains dégradés a été toujours difficile, surtout dans les lotissements étant multi propriétaires, qui empêchent fortement des actions urbaines.

⁸⁰ . Les gens préfèrent investir leur argent dans le secteur du logement pour profiter du fort taux d'augmentation du prix. Une partie considérable des propriétaires (environ 1 sur 5 selon Bahraini, H. 1998) laisse leur 2^{ème} logement vacant : ils ne le louent même pas à d'éventuels locataires à cause des risques éventuels de conflit avec les locataires. C'est pour cela qu'une partie non négligeable de logements restent vacants malgré des besoins énormes à Téhéran.

⁸¹ . Par exemple à Marseille dans certains quartiers, une société d'économie mixte ou un bailleur social pourrait prendre en charge le logement, le réhabiliter, le louer et s'engager auprès du propriétaire pour le versement du loyer et la libération du logement au-delà d'un certain délai. La prévision de certains engagements légaux en matière de la location par les propriétaires des logements vacants, peut libérer un offre de logement assez conséquent dans le marché de logement à Téhéran. « Ce dispositif, plus souple que le logement social, permettrait aussi d'œuvrer en faveur de la mixité sociale en limitant la concentration des ménages les plus modestes (Dalestein, Ch. 2001, P. 46) ».

La propriété de statut *vaqf*⁸² dans les tissus urbains est un autre sujet qui rend encore plus complexe l'intervention dans les quartiers anciens où les terrains protégés par un statut religieux sont nombreux.

Le parc des quartiers dégradés est souvent constitué de copropriétés privées qui subissent des phénomènes de dépréciation et de paupérisation, et constituent un parc social de fait. Leur revalorisation, compte tenu des difficultés liées à l'intervention sur la propriété privée, s'avère une nécessité. Pour apaiser ce conflit, en France par exemple, l'Etat a créé un nouvel outil pour soutenir cette démarche, il s'agit du plan de Sauvegarde⁸³ qui implique des opérations multiformes par les interventions articulées avec les autres politiques urbaines (Dalestein, Ch. 2001, P. 47).

- Régulariser l'étalement périphérique et le développement anarchique des villes et lutter contre les politiques spéculatrices comme la vente de densité qui a accentué la fracture spatiale.

⁸² .Quand la propriété ou l'utilisation d'un espace a été consacré pour un objectif spécial, notamment religieux. Ce sont des biens au statut inaliénable.

83 . Initié et mis en œuvre par le Préfet, il vise à la mise en œuvre d'engagements non seulement par les acteurs publics, les représentants de la copropriété et ses habitants, mais aussi par les autres tels que les fournisseurs (distributeurs d'eau ou d'électricité) ou les prêteurs (banques). Cette démarche a pour objectif de résoudre les problèmes juridiques, de gestion et d'administration des copropriétés. Le plan de Sauvegarde consigne un ensemble d'engagements pris par les différents acteurs publics et privés concernés, au sein d'un programme d'actions ayant les objectifs suivants :

- clarifier et simplifier les règles de structure et d'administration de l'immeuble, proposer une restauration juridique en cas échéant ;
- adapter les équipements collectifs à usage public, réaliser les travaux de conservation de l'immeuble et réduire des charges de fonctionnement ;
- assurer l'information et la formation des occupants pour restaurer les relations sociales en organisant la mise en place de mesures d'accompagnement de la copropriété (Dalestein, Ch. 2001, P. 48).



Photo 24 : Habitats et espaces insalubres du 20ème (Shah Abdol Azim, au Sud de la ville) : à gauche, et du 12ème (Udlajân au centre ville, à droite). En bas : Espaces vétustes et abandonnés au 12ème (Udlajan)

III. Cadre pratique de l'approche *Glocal* du renouvellement urbain à Téhéran

1. Le spectre des actions du renouvellement urbain

Toutes les actions concernant le renouvellement urbain peuvent être hiérarchisées : des interventions très profondes et radicales comme la démolition et la reconstruction urbaine jusqu'aux interventions très douces et modérées telles que la restauration urbaine. Toutes ces actions du renouvellement ainsi hiérarchisé peuvent être considérées comme un **spectre** des actions concernant le niveau de la dégradation des tissus urbains vétustes. Dans ces conditions, nous obtenons un type d'action pertinente pour chacun des nâhiyehs par rapport à leurs niveaux de dégradation dans l'ensemble de Téhéran. On peut exprimer le spectre des actions du renouvellement urbain et ses caractéristiques entre le changement absolu des tissus urbains et la conservation absolue des tissus urbains dans la Figure 25.

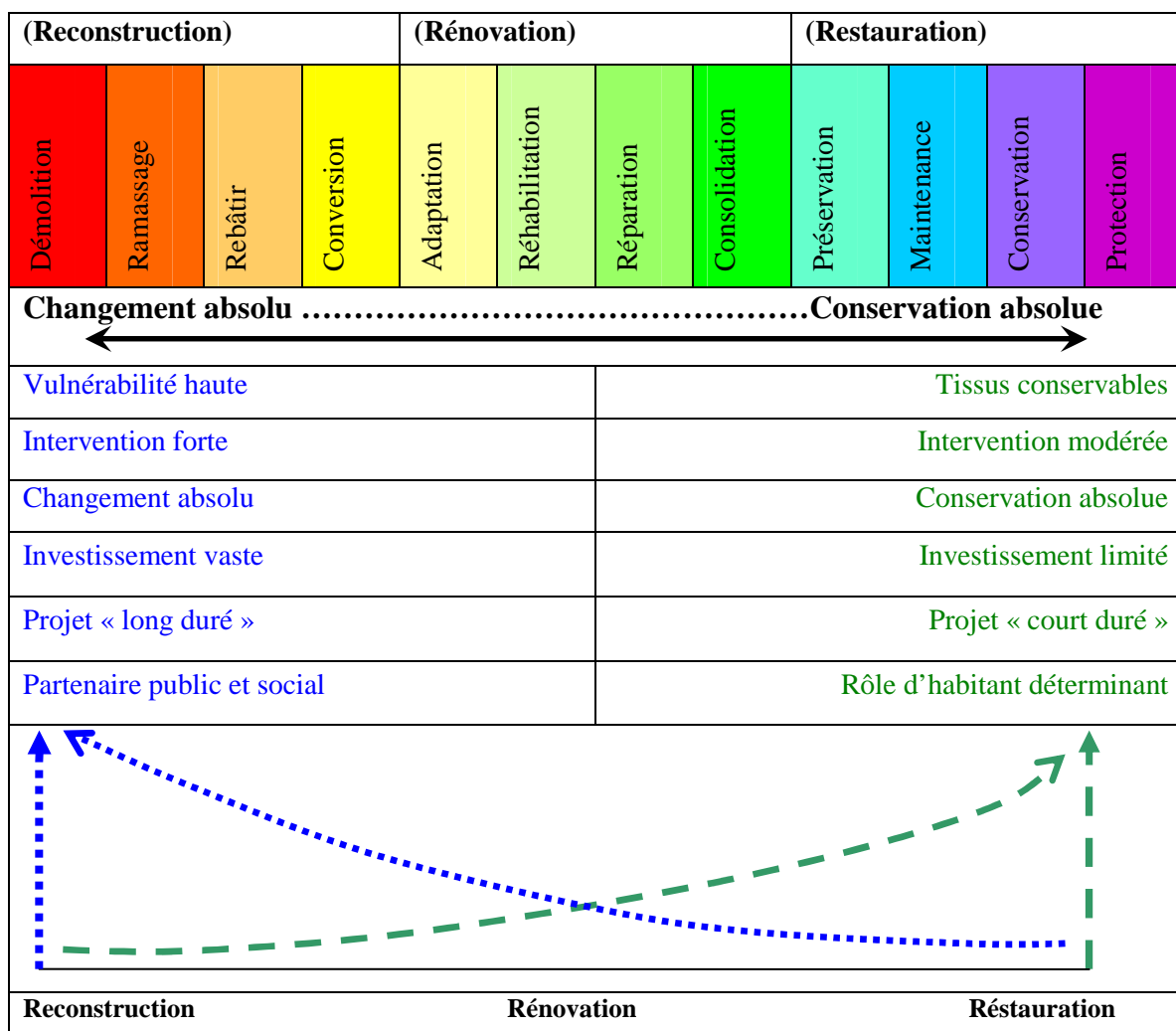


Figure 25 : Différents types d'intervention spectrale dans les tissus urbains

Ces divers types d'interventions doivent localiser pour chacune des zones dégradées au travers de tous les nahiyehs de Téhéran. Les indicateurs de vétusté permettent de définir la qualité des tissus urbains dans chaque nahiyeh et donc de définir le type d'intervention dans chacun des nahiyehs.

2. Hiérarchisation du niveau de la dégradation urbaine des nahiyehs

Le but est de mettre en concordance le spectre des interventions et les zones dégradées par rapport au niveau de leur qualité urbaine. La question est alors de déterminer le niveau de dégradation des tissus urbains à Téhéran. Pour répondre à cette question, il est nécessaire de connaître la qualité de tous les tissus urbains dans l'ensemble de Téhéran selon les indicateurs pertinents. Il faut donc analyser la qualité de chaque nahiyeh selon différents critères. Les plans d'aménagement urbain de Téhéran n'ont pris en compte et analysé que l'aspect physique des diverses problématiques de la dégradation des tissus urbains à Téhéran à partir de quelques critères trop simples. Notre but n'est pas d'analyser la qualité des tissus urbains des nahiyehs dégradés, ce qui sera fait dans le chapitre 8 mais de montrer les principes de base d'une approche plus pertinente du renouvellement urbain à Téhéran. On définit une hiérarchie du niveau de vulnérabilité de chaque nahiyeh, en ce qui concerne les séismes, par une méthode de taxinomie numérique selon 6 critères sosio-spatiaux cumulant les caractéristiques des habitats et celles des habitants dans chacun des nahiyehs municipaux :

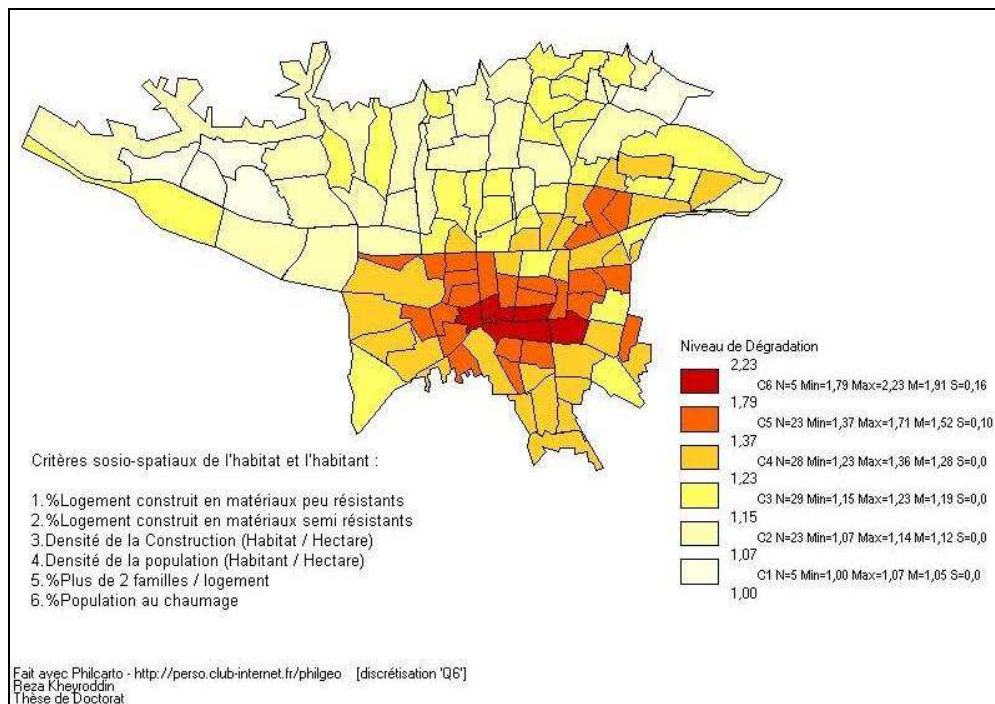
1. %Logements construits en matériaux peu résistants : montrant l'instabilité et la vulnérabilité physique des tissus urbains.
2. %Logements construits en matériaux semi résistants : montrant la même particularité et le niveau de vétusté des tissus urbains.
3. Densité de la Construction (Habitat / Hectare) : montrant la multitude, la petitesse et la densité des logements et les lotissements dans les zones urbaines.
4. Densité de la population (Habitant / Hectare) : montrant la concentration de la population dans les nahiyehs.
5. %Plus de 2 familles / logement : l'un des éléments illustrant le niveau social et la pauvreté des habitants d'un nahiyeh,
6. %Population au chômage : un autre élément illustrant le niveau économique-social des habitants d'un nahiyeh.

Nous traitons ces critères pour tous les nahiyehs selon les données du recensement de 1996 (données accessibles à l'échelle du nahiyeh à Téhéran). La taxinomie numérique est une méthode quantitative de la superposition des indicateurs. Pour superposer les indicateurs, nous les mettrons tous en concordance pour que leurs effets soient concordants. Ainsi les superpose-t-on selon une fonction de combinaison statistique. Ensuite, nous standardisons selon leur importance et l'existence éventuelle de multi-corrélation entre les critères. Grâce à

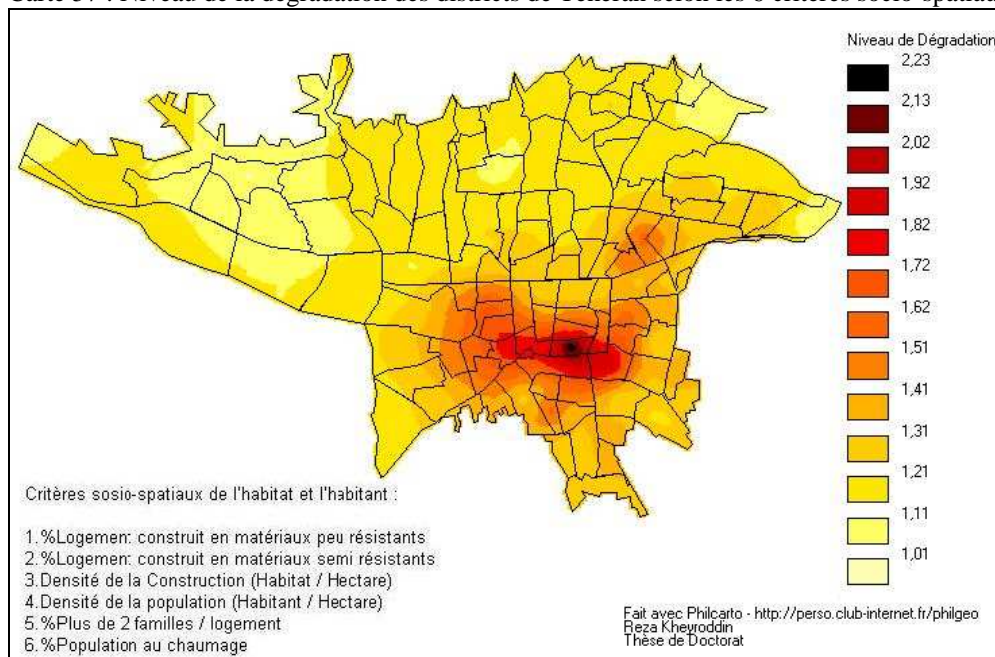
la méthode de la taxonomie quantitative, nous apprécions le niveau de la dégradation socio-spatiale de tous les Nâhiyehs dans l'ensemble de Téhéran.⁸⁴ De cette façon, nous envisageons la ville Globale, organe constitué de toutes ses cellules (nahiyeh) locales. Cette idée, c'est la base de notre « approche Glocal ». La combinaison de ces critères montre la carte des résultats dans une hiérarchie du niveau de dégradation de chaque nahiyeh à Téhéran (Carte 57). A partir de cette vision glocal, nous pouvons déterminer le nahiyeh le plus dégradé et pour plus urgent d'intervenir. La Carte 58 montre un autre type hiérarchisant les nahiyehs des plus dégradés aux moins dégradé grâce à la méthode du krigeage en Phicarto dont nous parlerons plus en détail dans le chapitre 8. Nous constatons que certains nahiyehs de l'ancien centre comme celui de Khani-abad au sud du Bazar, Dokhania, Bagh-e Azari et Bisim sont les nahiyehs les plus dégradés de Téhéran. Ces tissus constructivement denses rendent les interventions difficiles. Par ailleurs, il est malaisé de limiter les dommages sismiques à cause des nombreux propriétaires possédant de petites parcelles. En outre, les habitants modestes de ces nahiyehs ne peuvent renouveler leurs habitants. Ces quartiers se dévalorisent donc de plus en plus et attirent les couches sociales les plus pauvres et les plus modestes. C'est ici que le cercle vicieux de la dévalorisation et de la dégradation des tissus urbains s'intensifie (Chapitre 4). Ce type de nahiyeh nécessite des interventions plus vastes de la part des acteurs publics. En revanche, dans les nahiyehs les moins dégradés, le type d'intervention sera plus modéré. Leur renouvellement se fera en douceur comme la restauration.

⁸⁴ . Comme on le verra dans le chapitre suivant, il y a plusieurs méthodes pour mesurer la qualité des phénomènes socio-urbains. Mais dans cette démarche on se confronte toujours avec les contraintes suivant :

- L'existence des données ; pour connaître d'un phénomène socio-urbain comme les zones urbaines dégradées, il est évident que on ait les diverses données des caractères physiques, socio-économiques, environnemental etc. L'existence et la disponibilité des données nécessaires sont une étape principale qui assure la faisabilité préalable de l'observation des tissus urbains. Malgré l'existence d'une base donnée très détaillée selon le recensement périodique du Centre Statistique d'Iran, la disponibilité de ces données n'est jamais facile et parfois impossible. Ces données deviennent donc parfois très obsolètes et ne sont pas mises à jours.
- Définition des indicateurs ; une des étapes difficiles est la définition, la sélection, des indicateurs quantitatifs caractérisant les aspects différents d'un phénomène comme tissus vétustes à partir des données disponibles. Le problème ici est la signification de chaque indicateur par rapport à la qualité réelle du phénomène.
- Classement des indicateurs en fonction des divers aspects socio-urbains des différents secteurs physico-spatiaux. La hiérarchisation des indicateurs peut être changé par rapport à l'objectif de l'analyse. En outre, il est fréquent que l'on ne dispose pas d'indicateurs caractérisant certains aspects, comme la qualité de l'environnement et le paysage urbain à Téhéran.
- Méthodes de synthèse; les méthodes de création des fonctions mettant en relation les indicateurs peuvent aller du très simple au très complexe mais il existe toujours un déficit dans la représentation parfaite de la réalité des phénomènes. On ne peut pas modéliser quantitativement les réalités complexes et les dimensions qualitatives et dynamiques des phénomènes urbains.
- Résultats et décisions ; les méthodes d'analyse quantitative simplifient notre perception sur les phénomènes mais les résultats ne sont pas toujours la décision finale, ils forment un cadre formel et fiable



Carte 57 : Niveau de la dégradation des districts de Téhéran selon les 6 critères socio-spatiaux



Carte 58 : Niveau de dégradation de l'habitat. Cartographie par plages de niveau (Krigage)

pour aider au choix le meilleur possible. Ils nous aident à éviter des jugements personnels dans le processus de la planification urbaine.

3. Articulation des actions urbaines dans les espaces concernées

On peut localiser, schématiquement, toutes les interventions du spectre des actions du renouvellement pour tous les nahiyehs, dans l'ensemble de Téhéran. Le Figure 26 schématise l'articulation des actions du renouvellement urbain au travers de tous les nahiyehs locaux de la ville globale. Ce schéma est celui de la localisation des actions appropriées pour chaque nahiyeh par rapport à leur situation socio-spatiale. C'est une aide à la décision globale pour conduire des actions locales car on a une vision réciproque sur l'ensemble de la ville.

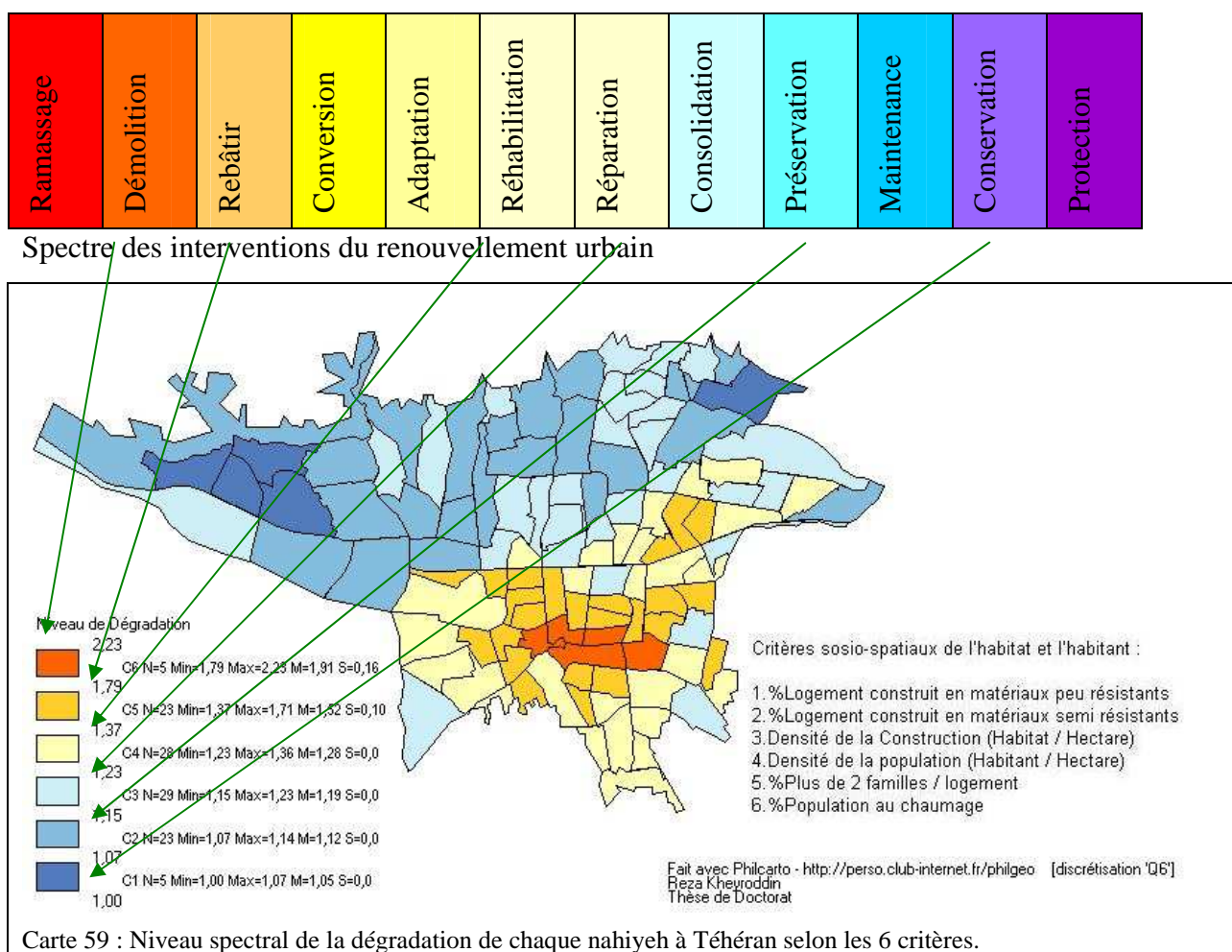


Figure 26 : Schéma de la localisation des actions pertinentes selon le niveau de la dégradation des nahiyeh dans la ville globale.

Nous avons obtenu grâce à cet exemple, une vision hiérarchique du niveau de dégradation urbaine dans chaque Nahiyeh. De la même manière, nous pouvons connaître la qualité locale et la priorité de chaque nahiyeh pour le renouvellement en tenant compte de nombreux critères physico-sociaux urbains dans la globalité de la ville. On peut également surveiller et évaluer les conséquences des actions renouvelant urbain en évitant des interventions abstraites et sans cadre prioritaire. Le renouvellement urbain a pour objectif de diminuer le contraste

entre les divers nahiyehs par toutes les actions pertinentes dans l'ensemble de Téhéran. Cette démarche exprime « l'approche glocal » pour renouveler la ville qui évite les actions ponctuelles et abstraites.

4. Les pratiques du renouvellement : Politique-orientée ou Projet-orienté ?

Les actions concernant le renouvellement urbain, dans le cadre des Plans directeurs de Téhéran et même des plans ponctuels et locaux, ont été définis de façon « projet-orienté / *Proje-mehvar* ». Ces actions prévoient des réalisations ponctuelles dans diverses zones. La gouvernance urbaine centrale (municipalité de Téhéran) dirige l'exécution de ces projets en créant parfois de nouvelles organisations au sein de la municipalité pour certains de ces projets inter-arrondissements mais sans tenir compte du rôle des acteurs locaux comme celui des municipalités d'arrondissements. Ces actions alourdissent, d'une part, l'administration municipale qui est déjà assez inefficacement grosse, d'autre part, elles conduisent la municipalité à se mêler des affaires locales et quotidiennes et contribuent ainsi au déclin de l'autorité municipale et de son rôle stratégique.

En revanche, la démarche d'analyse spatiale des nahiyehs, classifiant les zones prioritaires, peut impliquer également une approche « politique-orientée » (*Politique-Mehvar*), précisant donc quels types de politiques seront nécessaires pour les zones concernant les actions du renouvellement urbain. On pourra alors préciser les actions des divers secteurs et le rôle des acteurs locaux dans le cadre stratégique du renouvellement urbain pour pondérer la ségrégation zonale à Téhéran. Dans ce contexte, les actions des acteurs locaux seront mises en concordance avec celles des politiques et des stratégies globales de l'aménagement de Téhéran. Dans le cadre de l'approche « Glocal », on peut trouver un compromis entre deux types d'orientations. On met, par conséquent, en place les politiques nécessaires pour les diverses zones dans la ville globale en mettant en œuvre les projets locaux dans les nahiyehs prioritaires qui sont précisés par la méthode d'analyse spatiale hiérarchique.

5. Instabilité de gestion urbaine

La continuité et l'efficacité des politiques de renouvellement urbain nécessitent une gouvernance urbaine stable et durable, un temps assez long pour effectuer les travaux et constater des résultats visibles. Lorsque la politique municipale est changeante ou instable les conséquences sur les projets urbains sont souvent inverses par rapport aux objectifs attendus. A Téhéran, les divers changements dans la gestion de la municipalité causèrent une anarchie

dans les politiques de permis de construire, surtout pendant la période de 1er conseil municipal élu, géré par les réformistes (1999-2002). Les Conseils municipaux qui se sont succédés, bien que de même tendance politique, n'endossèrent pas la responsabilité de cette politique, provoquant ainsi des turbulences dans les prix et des arrêts dans les constructions de logements.

Un autre exemple de cette instabilité, dans la gouvernance du renouvellement urbain à Téhéran, est le changement dans la gestion de l'ORUT (Organisation de Rénovation Urbaine de Téhéran). De 2006 à 2008, Alireza Andalib, le directeur de l'ORUT et son équipe, portaient un regard relativement « politique-orientée » en matière de rénovation, comme le montre les documents publiés par l'ORUT durant cette période mais Andalib a changé de fonction en Juin 2008. Après seulement deux ans, une nouvelle équipe a été nommée à l'ORUT, dirigée par M. Abdolalizadeh⁸⁵ en tant que le Membre du conseil d'administration et M. Darvishzadeh⁸⁶, en tant que le Directeur général. Si l'on en juge par leur carrière passée, ils sont plutôt « projet-orienté » et intéressés par des actions physiques sur le tissu urbain et des objectifs strictement économiques. Il est trop tôt pour faire un bilan de ce changement de personnes et de politique, mais ces deux types d'orientations assez contradictoires, peuvent bouleverser les effets des actions du renouvellement urbain à Téhéran.

Conclusion

Les plans d'urbanisme, réalisés en 1967 puis en 1991 et le dernier en 2006 ont prévu de grands équipements, plusieurs projets ponctuels et des évolutions globales de la capitale. Les déficits méthodologiques, l'absence de vrais acteurs locaux, le manque d'intérêts et les caractéristiques des habitants dans ces plans empêchent la gouvernance urbaine d'être performante quant aux objectifs des plans. Mais le renouvellement urbain global impliquent la réalisation de démarches plus détaillées, pour adapter les projets d'ensemble aux besoins de la population qui vit dans tel ou tel nahiye. En prenant en compte les rôles des acteurs locaux, l'analyse locale de l'ensemble des nahiyehs de Téhéran est donc un outil pour comprendre les habitants et pour faire des propositions concrètes, adaptées à chaque partie de la ville, en matière d'équipements sociaux, culturels, économiques et de services.

⁸⁵ . Ancien ministre de l'Urbanisme du gouvernement Khatami

⁸⁶ . Ancien vice-ministre de l'Urbanisme et ancien maire de Tabriz au milieu des années 1990

Chapitre 8 : Analyse spatiale de Téhéran à l'échelle moyenne en vue d'un renouvellement urbain

On a déjà présenté l'approche spectrale, définissant la situation hiérarchique des tissus urbains dégradés, au lieu de la méthode des seuils utilisée dans le Schéma Directeur de Téhéran 2006. Cette approche qui donne en effet la priorité aux tissus urbains difficiles en fonction de leurs caractères socio-spatiaux, est la base de l'analyse et d'un éventuel projet de renouvellement des cellules urbaines comme nâhiyeh à Téhéran.

Dans ce contexte, quels critères et quels indicateurs sont-ils nécessaires pour aboutir à une hiérarchie des caractères précis des tissus de chaque nahiyeh ? Comment peut-on déterminer la qualité socio-spatiale des tissus urbains par des critères quantitatifs ? Pour répondre à ces questions, nous proposerons des indicateurs qualitatifs et quantitatifs déterminant la situation des tissus urbains, et les méthodes possibles pour analyser la situation des tissus dégradés. Cela permettra de proposer une typologie des tissus urbains de Téhéran en fonction de leur degré de dégradation et peut ainsi aider la gouvernance urbaine pour mettre en place ses politiques du renouvellement à l'échelle globale de Téhéran.

I. Comment classifier les zones urbaines à diverses échelles? Questions de méthode

1. Elaboration et sélection des indicateurs de qualité urbaine : la nécessaire combinaison des facteurs physiques et humains

Comment peut-on définir les critères caractérisant les zones urbaines? La dégradation des espaces urbains revêt divers aspects socio-économiques et culturels qui peuvent émerger spatialement dans les zones urbaines. Les critères déterminant les tissus urbains vétustes, dans le cadre du dernier plan directeur de Téhéran en 2006, sont uniquement basés sur la vulnérabilité structurelle qui est un aspect tout à fait physique ; malgré leurs inconvénients ces critères, quantitatifs restent utiles pour déterminer les tissus vulnérables de la capitale. Le travail de définition de la qualité des zones urbaine et du niveau de la dégradation est ardu pour des résultats peu évidents. Michel BARCELO, de l'Institut d'urbanisme à l'Université de Montréal propose un cadre général pour des indicateurs de la qualité environnementale urbaine :

« Leçon I : les indicateurs de qualité urbaine sont beaucoup plus complexes que ce qui saute aux yeux du premier observateur venu. D'autre part, leur détermination s'appuie presque nécessairement sur des visions et des orientations, sinon sur des plans, et n'aurait pas vraiment de sens autrement.

Leçon II : des indicateurs environnementaux urbains devraient éventuellement servir à construire des scénarios, c'est-à-dire former les éléments de mini-modèles, faciles à comprendre pour les élus et le grand public, et exposant visiblement les enjeux.

Leçon III : des indicateurs devraient illustrer d'une façon à la fois vivide et objective des phénomènes multidimensionnels, comme dans le cas de la pauvreté urbaine, qui n'est pas seulement dans la métropole, mais aussi de la métropole. (M. Barcelo, 1999, P : xi et 30-31)⁸⁷ »

Dans ce contexte, nous pouvons définir les indicateurs de divers aspects des tissus urbains défavorisés. De nombreux travaux ont abordé ces questions des critères de développement durable notamment « Europe Common Indicateurs »⁸⁸ qui a précisé plutôt le cadre conceptuel des critères. Un autre ouvrage définissant les indicateurs pour l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme a été soulevé par exemple par la Communauté urbaine de Cherbourg en 2007. Dans ce travail, les indicateurs ont été relativement bien définis par rapport aux objectifs de ce plan.⁸⁹

2. Indicateurs déterminant la qualité des tissus urbains

En fonction des données disponibles dans le cas de Téhéran, on peut établir la liste des composantes de type différente utiles à la détermination d'indicateurs de la dégradation de l'habitat. Ces données proviennent du recensement général de la population de 1375/1996 du

87 . Voir également de cet auteur : [10/11/2008], <http://www.vrm.ca/documents/indicateurs2.pdf>

⁸⁸ . « Les 6 principes de développement durable guidant les indicateurs ci-dessous sont les suivants :

P1- Égalité des chances : accès pour tous à des services de bases abordables et adéquats, tels que éducation, emploi, énergie, santé, habitat, formation, transport.

P2- Démocratie/gouvernance locale : participation dans tous les processus de décisions de la collectivité.

P3- Mettre en relation le local et le global : de la production à la consommation et l'élimination des déchets, les besoins doivent pouvoir être remplis en priorité localement, ou de la façon la plus durable possible.

P4- Économie locale : marier les compétences locales avec les besoins en emploi, l'offre et la demande locale, de telle sorte qu'il y ait le minimum d'impact sur les ressources naturelles et l'environnement.

P5- Protection de l'environnement : adopter un approche écosystème, pour accroître la biodiversité, en minimisant l'utilisation des ressources naturelles et du sols, la production de déchets, l'émission de polluants.

P6- Préservation de l'héritage culturel : protéger, réhabiliter le caractère historique, culturel et architectural des bâtiments, monuments ou même valeurs, tout en maintenant leur fonction d'espaces et de bâtiments ».

⁸⁹ . Communauté urbaine de Cherbourg, Indicateurs pour l'évaluation environnementale d'application du PLU (Plan Local d'Urbanisme), 2007, [10/11/2008]

http://www.cuc-cherbourg.fr/Pages/PLU/rapport_presentation/indicateurs.pdf , Voir également :

Plan Bleu, Centre d'Activités Régionales, Environnement et développement en Méditerranée. [10/11/2008]

http://www.planbleu.org/methodologie/liste_fiches_indicateursSmdd.html

Centre de Statistique d'Iran⁹⁰. Les données ont été spécialement agrégées à l'échelle des districts (*nahiyeh*) pour la réalisation de l'*Atlas de Téhéran Métropole*.

A. Aspect socioculturel de dégradation des tissus urbains :

Aspect	Critère	Indicateur
Socioculturel	Caractéristiques démographiques	Croissance de la population Taille des ménages Age moyen des habitants Ménage de 8 personnes Personnes âgées de plus de 65 ans, Sexe Ratio (Masculin/Féminin)
	Problèmes sociaux de l'habitat	Taux de ménage/logement (Densité de population) Taux de personne/pièce Plus de 3 familles/logement Ménages vivant dans une pièce Variation de la population pendant la nuit et le jour Taux des ménages n'ayant pas de salle de bain ni de la cuisine
	Niveau de l'éducation	Taux des habitant analphabètes Population non-étudiante de niveau primaire Population non-étudiante de niveau lycée Population non-étudiante de niveau universitaire Sexe ratio de la population alphabétisée Sexe ratio de la population diplômé de l'université Nombre de cycle d'enseignement par jour Proportion de la population alphabétisé 65 ans et plus (Inverse)
	Cohérence et solidarité culturelle	Duré du séjour d'habitants Taux de migrants d'origine rurale Taux de migrants d'origine urbaine Duré de immigration Taux d'habitants immigrés/Habitats plus anciens ⁹¹ Sexe ratio non-conventionnel
	Délits sociaux	Taux de vol et de violence urbaine Taux de victimes Problèmes de voisinage enregistré par le poste de policier Population analphabète Population accoutumée à une drogue et opiomane Population avec activité informelle

⁹⁰ .Les données de 2006 ne sont pas encore disponibles à cette échelle.

⁹¹ . On peut dire aussi : Taux des immigrants par rapport aux résidents permanents (de plus de 10 ans par exemple).

B. Aspect économique de la dégradation des tissus urbains :

Aspect	Critère	Indicateur
Economique	Tendance à la rénovation	Ratio permis de reconstruire ⁹² / permis de construire total Durée moyenne de reconstruction Taux des investissements pour renouveler des espaces urbaines (dans le secteur public), Taux des investissements pour renouveler des immeubles (par habitants et dans le secteur privé)
	Caractéristiques de l'emploi	Taux de population au chômage Population travailleur/ Pop. active Taux de population ayant un emploi précaire Taille des ménages/Nombre des actifs
	Economie des ménages	Le revenu moyen des ménages Ménages sous le seuil de pauvreté Ménages dirigés par une femme
	Propriétaire	Taux des biens fonciers et d'immeubles non enregistrés (Sans titre de propriété officiel) Taux des habitants propriétaires Taux des habitats en multipropriété Taux des surfaces des propriétés de main morte (<i>Vaqf</i>) Taux des habitants locataires Prix de m ² de sol Prix du m ² de logement Prix du m ² de loyer

C. Aspect Environnemental de la dégradation des tissus urbains :

Aspect	Critère	Indicateur
Environnemental	Pollution environnementale	Espaces pollués par les nuisances aériennes ou autoroutières Pollution de l'air par les micro-particules Pollution au monoxyde de carbone (ppm) Elimination mécanisée des déchets et des gravats Ateliers industriels polluant les espaces
	Réseaux des eaux usées	Réseaux collecteurs des eaux usées Nettoyage des canaux ouverts Drainage des eaux de surface
	Paysage en risque	Espaces inachevées et abandonnés (m2) Espace vert/personne Espace disposant de paysages naturels délaissés Espace de patrimoines architecturaux abandonnés

⁹² . Ce type de Permis de Construire concerne les cas de démolition et de reconstruction des bâtiments vétustes.

D. Aspect Physico-spatial de la dégradation des tissus urbains :

Aspect	Critère	Indicateur
Physico-spatial	Infrastructures urbaines	Ménage disposant de : <ul style="list-style-type: none"> • eau et réseaux • collecteur des eaux usagées • électricité • gaz et téléphone
	Parcellaire des lotissements	Surface moyenne des parcelles (Petit lotissement) Taux de surface occupée de la parcelle Largeur moyenne / longueur totale des accès Taux des espaces construits
	Services et centres urbains	Ménage disposant de : <ul style="list-style-type: none"> • espaces publics et loisirs • centres d'éducatons et culturels • sanitaires et hospitaliers • centres commerciaux Taux des espaces urbains et des services publics Taux des espaces résidentiels Taux de l'occupation des ateliers/ Espaces résidentiels Taux de l'occupation commerciale/Espaces résidentiels Taux des espaces abandonnés et inutiles
	Réseaux d'accès	Blocs urbains disposant : <ul style="list-style-type: none"> • des accès inférieurs à 6m. de largeur • des accès supérieurs à 15% de pente • Ratio des voies et des routes dans le tissu urbain • Espaces sans accès pour les personnes handicapées Ménage disposant d'un parking Ménage ayant accès véhiculaires
	Qualité de logement	M2/ Personne Surfaces construites Surface moyenne des logements
	Caractéristiques des constructions	Taux d'espaces construits en matériaux semi- résistants Taux d'espaces construits en matériaux peu- résistants Taux d'espaces construits dans les zones limitées et interdites (Ligne électricité, Bords des rivières temporaires, Autour des failles, etc.)
	Vulnérabilité urbaine en cas de risque	Taux des grands espaces accessibles en cas de séisme, Services des urgences (nombre et surface /population) Postes de police (nombre et surface /population) Postes de pompiers (nombre et surface/ population) Centres (éducatifs + commerciaux + médicaux) dans chaque quartier (nombre/ région) Centre station d'essence (nombre / région) Hauteur moyenne des bâtiments sur le largeur de voie (a /b)

Certains indicateurs et leur rôle dans la définition de la dégradation des tissus urbains nécessitent quelques précisions :

- Accès ayant une largeur inférieure à 6 m; il est difficile d'intervenir dans tels tissus en cas de problème ou catastrophe
- Taux de surface occupée par la parcelle ; cela montre le déficit des espaces ouverts et publics et la vulnérabilité des tissus urbains au cas de séisme.
- Surface moyenne des parcelles ; les tissus urbains, divisés en très petits lotissements, manquant de services et d'infrastructures urbaines, sont très souvent peuplés d'habitants plus modestes qui dévalorisent plus en plus les tissus pour l'investissement et le renouvellement.
- Taux de ménage/logement (Densité de population) ; les logements très peuplés ne sont pas non seulement bien dotés des services urbains mais aussi ont beaucoup de problèmes sociaux, de cohabitation et des problèmes de voisinages.
- Taille des ménages/Nombre d'actifs ; les ménages ayant une charge par actif élevé ne peuvent attribuer leur revenu afin de renouveler leurs habitats à cause des autres priorités.
- Sexe ratio l'écart très significatif de cet indicateur peut montrer le séjour des groupes spéciaux dans quartiers spéciaux, où les habitants sont très souvent les travailleurs immigrés qui n'appartient pas beaucoup à leurs habitat et ils ne les considèrent qu'un dortoir précaire. Ils n'ont pas assez motifs pour rénover leurs habitats.
- Hauteur moyenne des bâtiments sur la largeur de voie (a/b) ; cela montre la densité physique et la vulnérabilité des tissus vétustes à cause de son impénétrabilité qui intensifie les dommages en cas de séisme.

La signification des autres indicateurs est claire car ils évaluent la dégradation d'un tissu urbain. Ils sont souvent interdépendants et fortement corrélés les uns avec les autres. Nous pouvons les raffiner et vérifier le phénomène de la multi-corrélation entre les indicateurs par leur coefficient de corrélation quand on les superpose grâce à la méthode d'analyse factorielle.

3. Méthodes d'analyse spatiale des tissus urbains

Chaque méthode est choisie et développée par rapport aux problématiques de la recherche, mais il faut constater que les résultats de synthèse par les méthodes quantitatives sont des

outils d'aide à la décision en aménagement urbain pour faire le bon choix en matière de renouvellement urbain. Comme le souligne Youssef Diab (2006),⁹³

« Les méthodes d'aide à la décision sont encore peu utilisées et souvent méconnues. La demande est cependant croissante dans les secteurs de l'environnement et de l'aménagement urbain depuis que les objectifs de prix ne sont plus les seuls à motiver une décision de la part d'un maître d'ouvrage, et des acteurs publics. Dès lors, il semble bien difficile de réunir dans un seul et même indicateur les différents éléments. Une telle approche, dit de « l'amalgame » ou de « l'agrégation », laisse souvent le décideur insatisfait car elle a tendance à moyenniser, à compenser les écarts. Au contraire, les raisonnements basés sur l'approche multicritère des problèmes ne gommant pas ces différents points de vue et permettent de mieux prendre en compte les préférences des décideurs ».

Pour représenter le niveau de dégradation de tissus urbains, on imagine une fonction mathématique très générale intégrant les diverses composantes définies précédemment. :

$$Y = F(X1, X2, X3, X4) \text{ où}$$

Y : Niveau de dévalorisation et de dégradation du tissu urbain

X1: les données socioculturelles et le niveau de vie,

X2: les données du niveau économique des ménages et la tendance au renouvellement urbain par les habitants,

X3: les données de l'environnement et la qualité urbains,

X4: les données physico-spatiales et l'occupation du sol,

Cette classification peut simplifier les analyses grâce à la prise en compte de 4 aspects différents et éviter les contradictions éventuelles entre les indicateurs. La superposition des indicateurs par les méthodes quantitatives pose cependant de problèmes particuliers qu'il convient de régler :

- difficultés d'accès aux données de base pour créer des normes et des indicateurs.
- mise en concordance de tous les critères pour que leurs effets soient concordants quand on les superpose dans une fonction de combinaison statistique.
- mettre les critères dans la même dimension par standardisation et définir leur poids d'importance.
- existence éventuelle de multi-corrélation entre les indicateurs doit être vérifiée par la matrice corrélation des variantes.

En tenant compte des points précédents, on peut choisir et utiliser les méthodes d'analyse multi-variées⁹⁴ pour combiner les indicateurs et faire la synthèse: analyse factorielle,

⁹³ . Ce sujet a été discuté pendant le séminaire : « Aide à la décision en aménagement » Ecole Doctorale Ville et Environnement à l'UPE-MLV, février 2006 par Diab Youssef, Morand Denis, Katia Laffrechine, Paris, 2006.

⁹⁴ . L'analyse spatiale multi-variée rend accessible des méthodes largement utilisées par les géographes depuis la « révolution quantitative » des années 1960-1970, qui partie des Etats-Unis, a progressé en France dans le courant des années 1970-1980 (Waniez P. 1990, P : 27)

taxonomie numérique, matrice de privilège standardisé des critères, Processus d'analyse hiérarchique (comme la classification ascendante hiérarchique).

Nous pouvons traiter des données grâce à des techniques de cartographie statistique adaptées aux indicateurs pour bien comprendre les spécificités spatiales, la polarisation zonale, les axes ou gradients du territoire de Téhéran. On a utilisé ici les techniques proposées par le logiciel Philcarto réalisé par Philippe Waniez (2004). Les techniques suivantes semblent particulièrement pertinentes pour mettre en évidence les données locales et les inclure dans une lecture globale de la ville.

A. Analyse en Surfaces de Tendances

L'analyse en surfaces de tendances réalise des ajustements de surfaces d'équations polynomiales. Cette méthode est une technique de lissage spatial⁹⁵ qui a pour objectif d'éliminer des variations locales pour retenir seulement une surface qui rend compte au mieux de la variabilité spatiale globale de la variable analysée, avec une perte contrôlée de variance. C'est aussi une méthode d'analyse en composantes qui cherche à extraire une organisation de l'espace résultant de jeux d'influences qui s'exercent sur des étendues de plus en plus réduites (Ph. Waniez, 2004, p : 207).

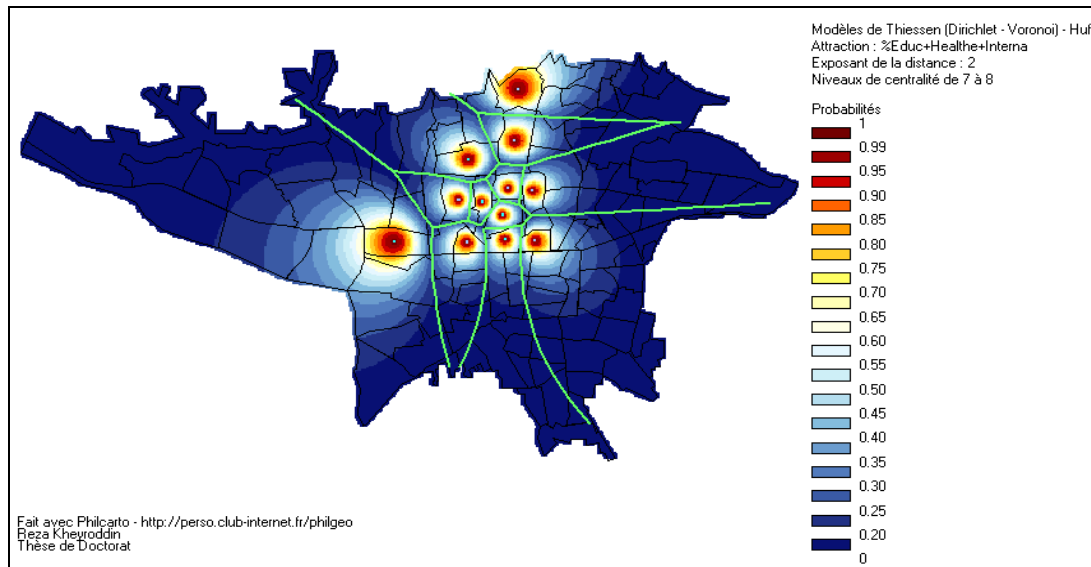
B. Modèles de gravitation, simplifiant des aires d'attraction

Le modèle D. L. Huff (basé sur la théorie des lieux centraux présentée par W. Christaller), tente de montrer la centralité des espaces urbains (D. L. Huff, 1973). Son modèle exprime l'attraction en un point de l'espace, non pas de manière absolue mais en la rapportant à la somme des attractions mesurées sur tout l'espace. Les attractions sont ainsi comparables d'un niveau de la hiérarchie urbaine à l'autre (ibid. p : 215).

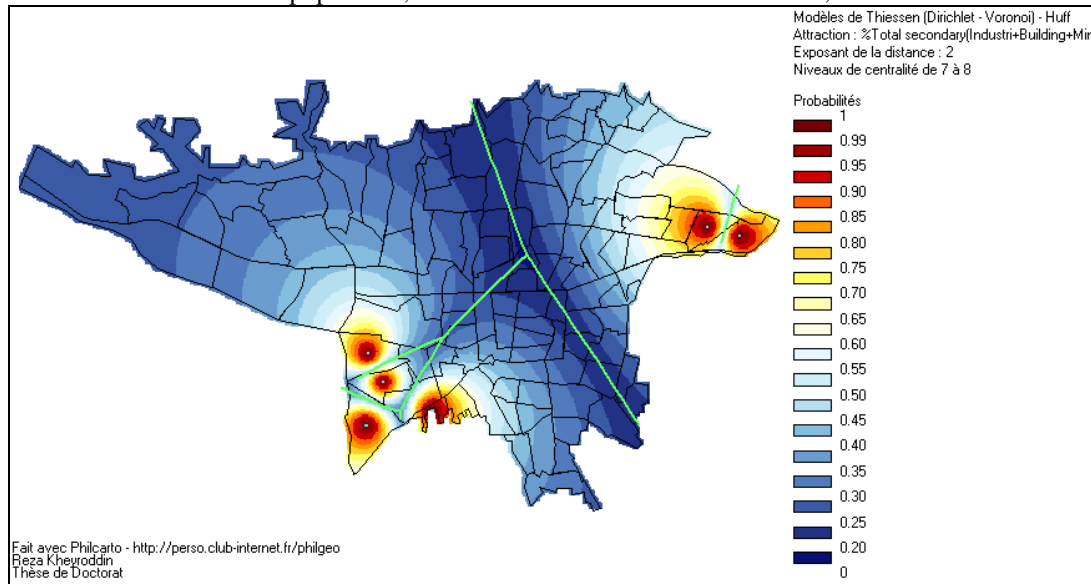
95 . Le lissage des données a pour but de réduire l'effet des variations locales, détail, et de dégager ainsi des traits généraux. Lissage des données statistiques revient à calculer la moyenne pondérée des valeurs observées sur chaque unité spatiale avec les valeurs des unités voisines. Dans le cas d'un voisinage d'ordre 1, les poids sont égaux à 1 ; dans le cas d'un voisinage d'ordre 2, l'unité spatiale centrale et ses premières voisines ont un poids égal à 1 alors que les unités spatiales voisines des premières voisines ont un poids égal à 1/2. Ainsi, le poids est égal à 1/ordre du voisinage sauf lorsque l'ordre est égal à 0 (cas de l'unité spatiale centrale) où le poids est égal à 1 (Ph. Waniez, 2004, P : 148 et 149).

La gamme de couleurs opposées permet de distinguer les variations négatives des variations positives. Par rapport à la carte choroplèthe de la même variable, la carte lissée simplifie considérablement les configurations spatiales et souligne les principaux contrastes. Il n'est pas recommandé de réaliser ce genre de carte sans avoir au préalable réalisé la carte choroplèthe (ibid.).

Grâce à la méthode de Huff, nous pouvons observer la polarisation de deux types de population par exemple en fonction de leur type d'emploi : éducation, santé, affaires internationales sont concentrés dans le quart nord-ouest de Téhéran, alors que la population ayant emploi dans l'industrie, le bâtiment et les mines sont polarisée dans les périphéries du sud-ouest et l'est de la capitale. Cela montre la polarisation sociale de la ville, opposant quartiers « ouvriers » et quartiers « bourgeois ». Ces exemples confirment la pertinence de la méthode qui sera utilisée pour localiser les espaces d'habitat dégradé.



Carte 60 : Centralité de la population, travaillant dans les secteurs Éducation, Santé et Affaires internationales)⁹⁶



Carte 61 : Centralité de la population, travaillant dans les secteurs Industries, Bâtiment, Mine, Gaz.

⁹⁶ . Les données sont celles du Centre de Statistiques d'Iran. *Recensement des unités de production 1381 /2002. (Sarshomari kargâh 1381)* Données agglomérées à l'échelle des nahiyeh de la municipalité de Téhéran par le TGIC (Tehran Geographic Information Center), pour la réalisation de l'*Atlas de Téhéran métropole*. www.tehrangis.com

Les cartes de centralité de deux types de la population montrent la marginalisation des travailleurs aux zones périphériques du sud-ouest et de l'est avec la localisation des populations ayant le travail des hauts niveaux plutôt dans les zones du centre-nord et du nord.

C. Méthode d'analyse spatiale multi-variée CAH (Classification Ascendante Hiérarchique)

Cette méthode peut être choisie par rapport aux problématiques de la recherche. Nous utilisons, ici, la méthode d'analyse spatiale multi-variée CAH (Classification Ascendante Hiérarchique) et parfois l'analyse factorielle, qui permet de construire rigoureusement des typologies emboîtées souvent considérées comme des synthèses régionales. La CAH applique les mesures et les correspondances des variables. Les variables sont préalablement centrées et réduite (moyenne de chaque variable = 0, écart-type = 1).

II. Localisation des zones dégradées à Téhéran

L'indisponibilité ou l'absence de données nécessaires concernant les caractères socio-spatiaux des tissus urbains à l'échelle des nahiyeh pose de difficiles problèmes qui n'ont pas pu être résolus. Certaines données ne sont pas applicables à l'échelle du nahiyeh retenue comme unité spatiale et point de départ de notre approche *glocal* du renouvellement urbain. Néanmoins, pour mettre en route notre approche, il est possible de d'utiliser des données très limitées à l'échelle des 113 nahiyehs municipaux de Téhéran extraites notamment du Recensement de 1375 /1996.

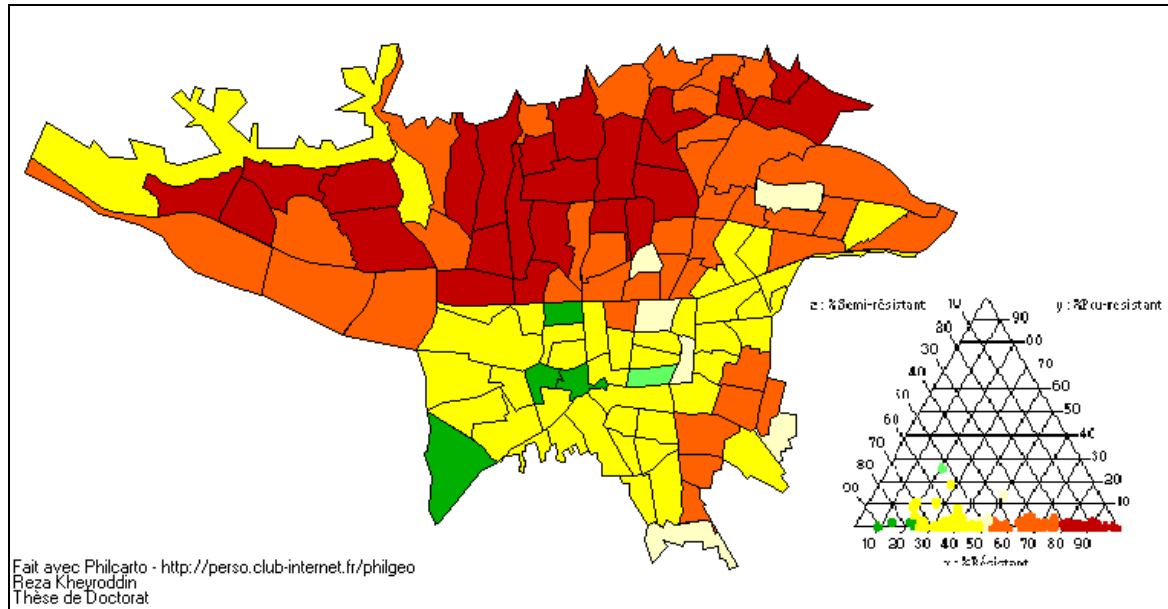
1. Analyse et typologie spatiale du logement à Téhéran

Les indicateurs retenus et disponibles pour vérifier les caractères physico-spatiaux des habitats, à l'échelle de nahiyeh sont les suivants :

1. %Plus de 2 familles/logement
2. %Plus de 3 familles
3. %Plus de 6 familles
4. %Ménage Vivant dans une Seule Pièce
5. %Logemens de plus de 6 pièces
6. %Plus de 6 personnes/logement
7. %Plus de 8 personnes/logement
8. % logements disposant de toutes les commodités (Electricité, téléphone. gaz. eau, chauffage, air conditionné)
9. %Ménage disposant d'une cuisine et d'une salle de bains
10. %Ménage disposant d'une salle de bains
11. % Ménage disposant d'une cuisine
12. % Ménage disposant de la climatisation centrale
13. % Ménage disposant du réseau de gaz naturel
14. %Logement construit en matériaux résistants
15. %Logement construit en matériaux semi résistants

16. %Logement construit en matériaux peu résistants

L'analyse des 3 indicateurs structurels de logement -à l'échelle locale de chaque nahiyeh- par diagramme triangulaire montre une typologie claire des logements dans la globalité de Téhéran :



Carte 62 : Typologie triangulaire de la résistance des bâtiments. Téhéran 1996

Rouge foncé : Plus de 80% des logements sont résistants. Ce type de logements est concentré dans la moitié du nord de Téhéran et dans les zones où les nouvelles constructions de Shahrak-e Cheshmeh, Rah an, Peykan-Shahr à l'ouest et les nahiyehs de Ozgol et Nobonyad au nord-est de Téhéran.

Rose : (50 – 80) % des logements sont résistants et (20-50) % de ceux-là semi résistants,

Jaune clair : moitié-moitié (logements résistants 45% et semi résistants 45% et le reste peu résistants),

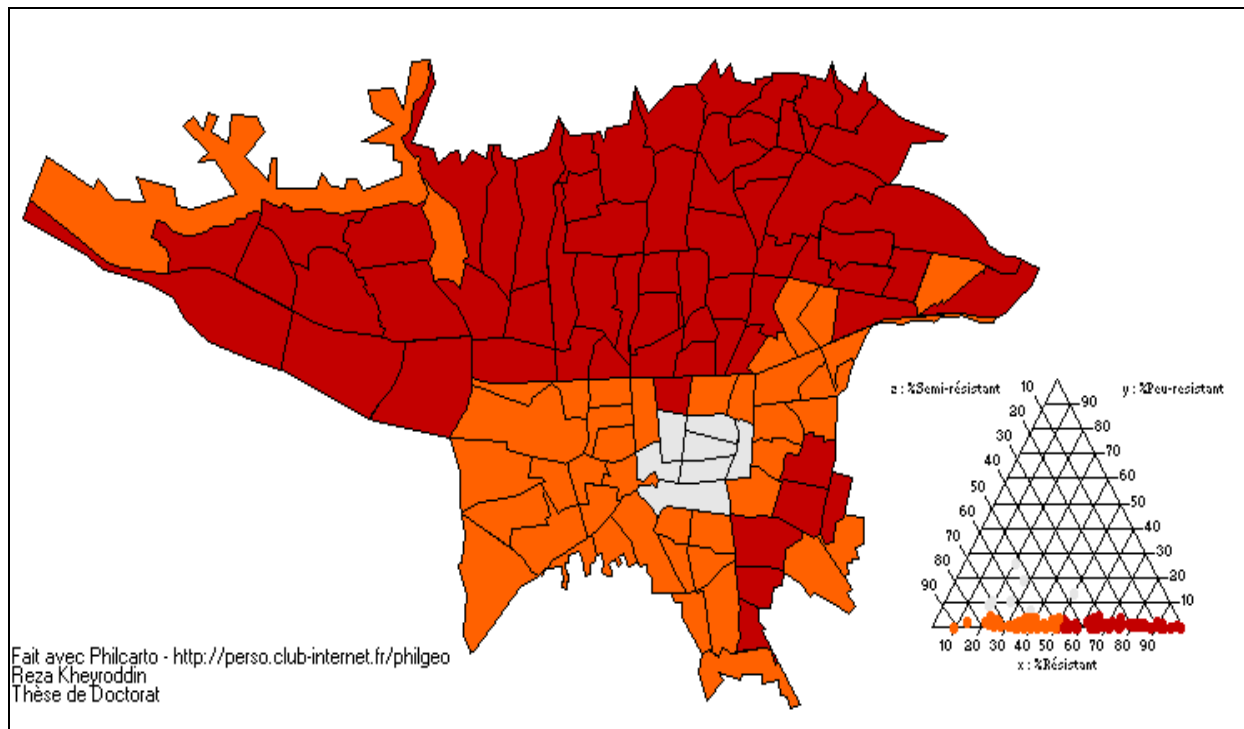
Jaune : (50 – 75) % des logements sont semi résistants

Vert : Plus de 75% des logements sont semi résistants

Vert clair : Zone où il est urgent d'intervenir ; 25% des logements sont peu-résistants, 55% semi résistant et moins de 20% résistants : Khani-abad est la zone la plus vulnérable du centre ancien de Téhéran.

Grâce à ce type d'analyse, on interprète mieux le schéma des zones vulnérables établi par la Mairie et on comprend mieux l'enjeu de la rénovation des tissus et de l'intervention des acteurs dans le cadre des politiques urbaines. Avec une telle approche « *glocal* », on prend en compte l'ensemble des nahiyeh locaux dans la globalité de Téhéran. La gouvernance urbaine peut donc mettre en œuvre toutes ses actions à l'échelle locale de chacun des nahiyehs dans le

cadre de sa stratégie du renouvellement urbain mais sans laisser de côté un seul nahiyeh de Téhéran. Par contre, dans la carte des zones vulnérables, présentée dans le Plan directeur de Téhéran 2006, on ne distingue que deux périmètres, celui des zones vulnérables et le reste de la ville—sans aucune priorité privant ainsi les acteurs urbains de toute possibilité d'action réelle prioritaires. La classification des zones vulnérables peut être encore plus simplifiée pour mettre en évidence les priorités selon 3 classes:



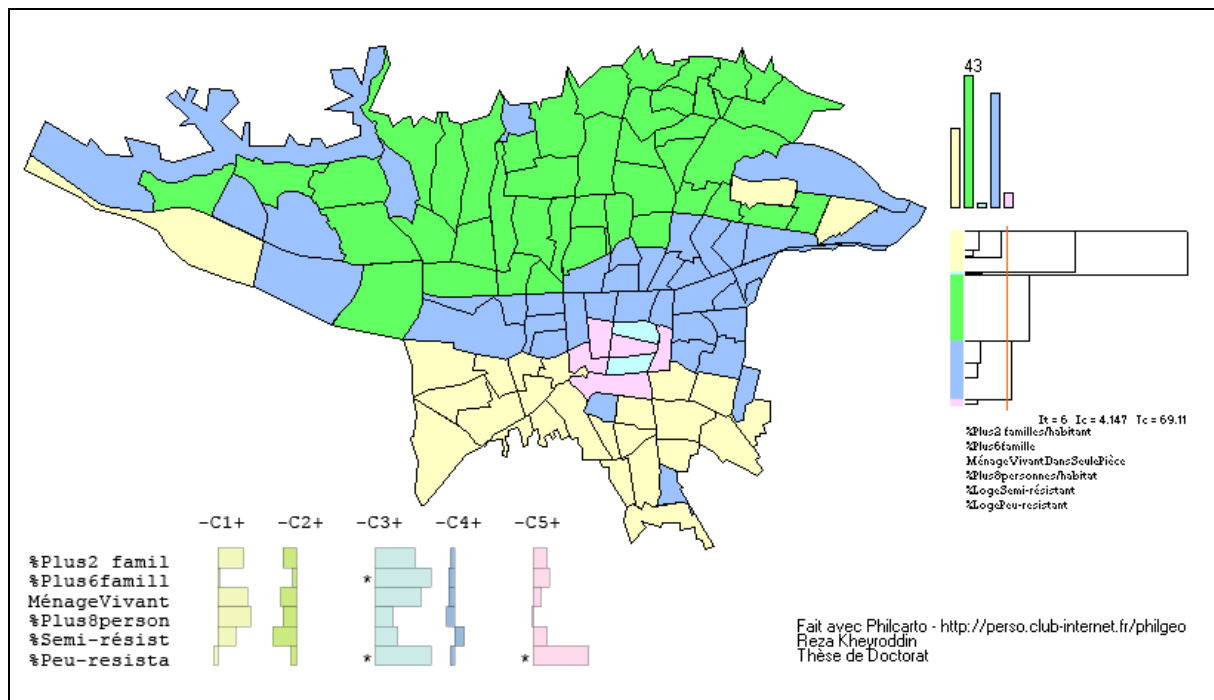
Carte 63 : Typologie de la résistance des zones urbaines en 3 Classes

Rouge foncé : Plus de 50% des logements sont résistants,

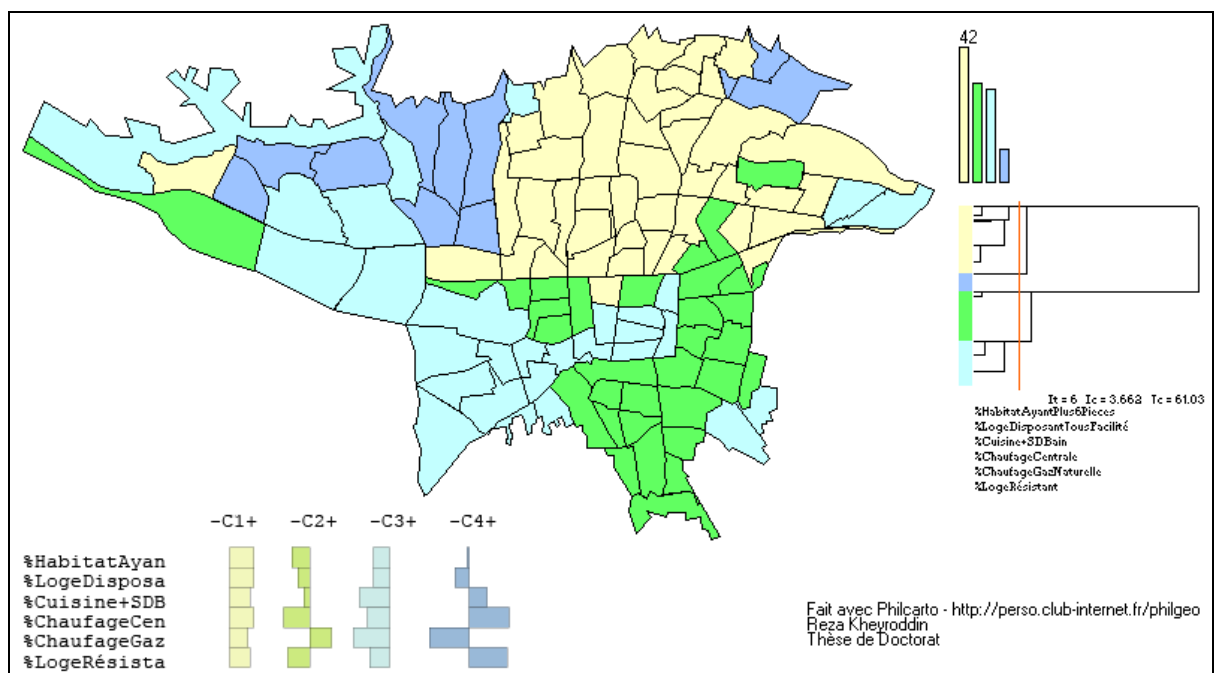
Orange : Plus de 50% des logements sont semi résistants,

Gris clair : Environ 25% des logements sont peu résistants.

Vérifions à présent les contenus dans leurs contenants, c'est-à-dire, les habitats avec leurs habitants en superposant certains autres indicateurs concernant les populations en fonction de critère de niveau de vie caractérisé par 6 indicateurs (taille des ménages, nombre de ménages par logement...), combinés aux indicateurs spatiaux (6 indicateurs) concernant la solidité des batiments (au total 12 indicateurs). La Carte 64 illustre les indicateurs négatifs et la Carte 65 les caractères « positifs » des logements (équipements, robustesse), ce qui met en évidence la rupture spatiale entre les zones bien construites de la moitié nord et les zones mal construites avec les habitats multi ménages dans l'ancien centre et au sud de Téhéran.

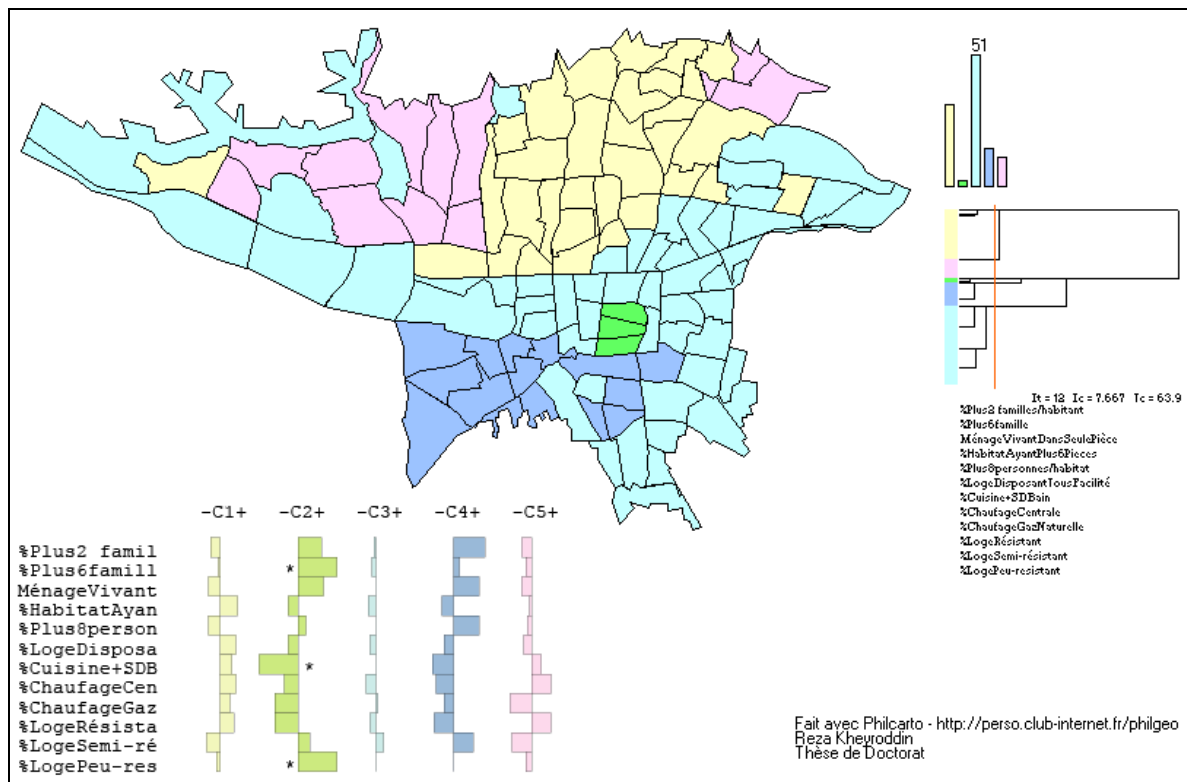


Carte 64 : Analyse socio-spatiale des habitats selon les indicateurs négatifs : taille des ménages et robustesse des bâtiments



Carte 65 : Analyse socio-spatiale des logements selon les indicateurs positifs

Nous pouvons également énumérer les caractères de cette classification à partir des profils moyens de chacune des classes. Dans la Carte 66 qui combine l'ensemble de 12 indicateurs, nous avons 5 types d'habitats :



Carte 66 : Analyse et typologie spatiale des habitats

C1 (jaune clair) : Nahiyehs, bénéficiant de tous les indicateurs positifs, dont la plupart des habitats résistants se logent sur de grands espaces, disposant de toutes les commodités se situent au nord et au centre nord de Téhéran.

C5 (rose) : Ces zones ressemblent beaucoup aux zones C1. Seuls quelques indicateurs différents ; ils ont le chauffage au gaz naturel et l'habitat a plus de 6 pièces.

C2 (vert) : Dans cette classe des nahiyehs sont localisés dans l'ancien centre avec le niveau maximum des logements peu résistants et les habitant multi ménages avec la taille de ménage élevée. Ces zones sont de plus en plus dégradées et plus complexe à réhabiliter.

C4 (bleu) : ces zones se caractérisent comme les zones vertes, mais les bâtiments peu-résistants et les habitat ayant plus de 6 familles, sont très peu. Ces caractères déterminent les zones dégradées dans le sud de Téhéran.

C3 (bleu clair) : Ces zones correspondent au niveau moyen par rapport à la plupart des indicateurs en ayant plus de logements semi-résistants sur l'axe Est Ouest de Téhéran.

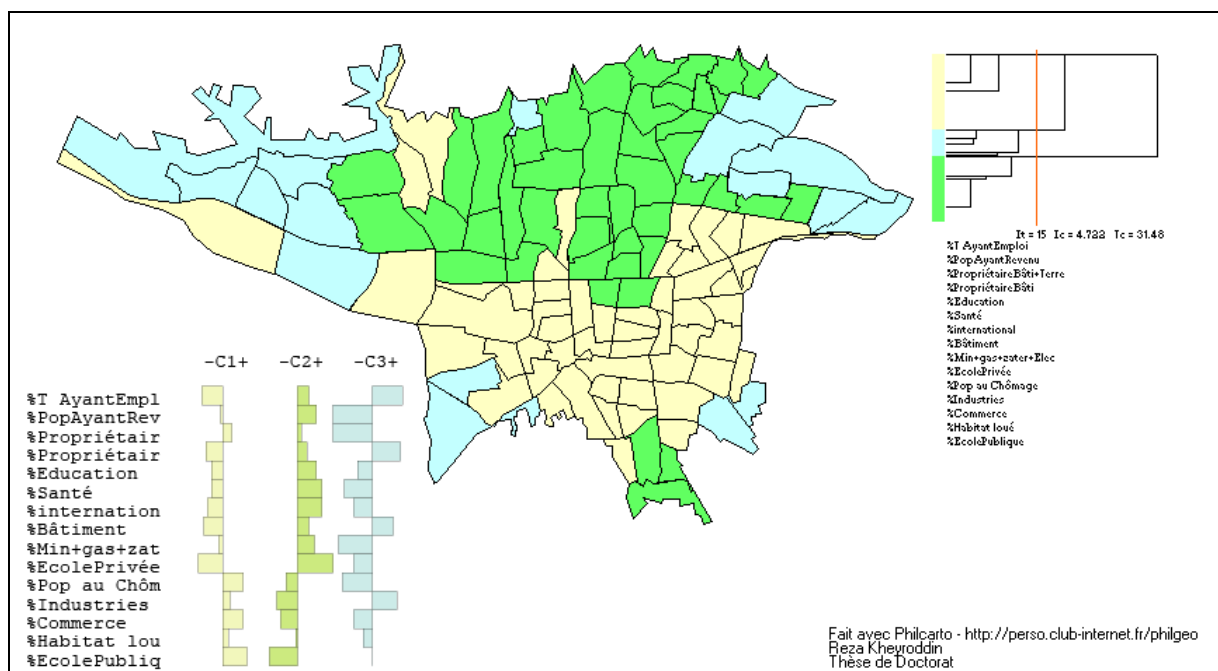
2. Analyse socio-économiques

Le même type d'analyse peut être réalisé pour les données concernant les caractères socio-économiques. Les données disponibles sont les suivantes :

1. %Population active
2. %Population au chômage
3. %Population ayant un revenu
4. % Population active : commerce
5. %Population active : industrie

6. % Population active : bâtiment
7. % Population active : éducation
8. % Population active : santé
9. % Population active : Mine, Gaz, eau, électricité
10. % Population active : Affaires internationales
11. % locataire
12. % Propriétaire du bâtiment et du sol
13. % Propriétaire du Bâtiment seul
14. % Écoles privées
15. % Écoles publiques

On peut ainsi obtenir un schéma des couches économico-sociales avec leur pouvoir financier à partir de leur emploi et de la situation propriétaire. L'analyse spatiale multi variée des indicateurs ci-dessus montre une typologie socio-économique urbaine selon 3 classes générales.



Carte 67 : Typologie socio-économiques des habitants de Téhéran par nahiyeh (1996)

C1 (Jaune clair) : Tous les nahiyehs ont un taux de chômage élevé. La plupart des habitants travaillent dans l'industrie et dans le commerce. Ces habitants sont de modestes locataires dont le pouvoir économique est très faible. Ils se situent dans le centre ancien de Téhéran et dans sa moitié sud où la plupart des tissus urbains sont dégradés et structurellement vulnérables.

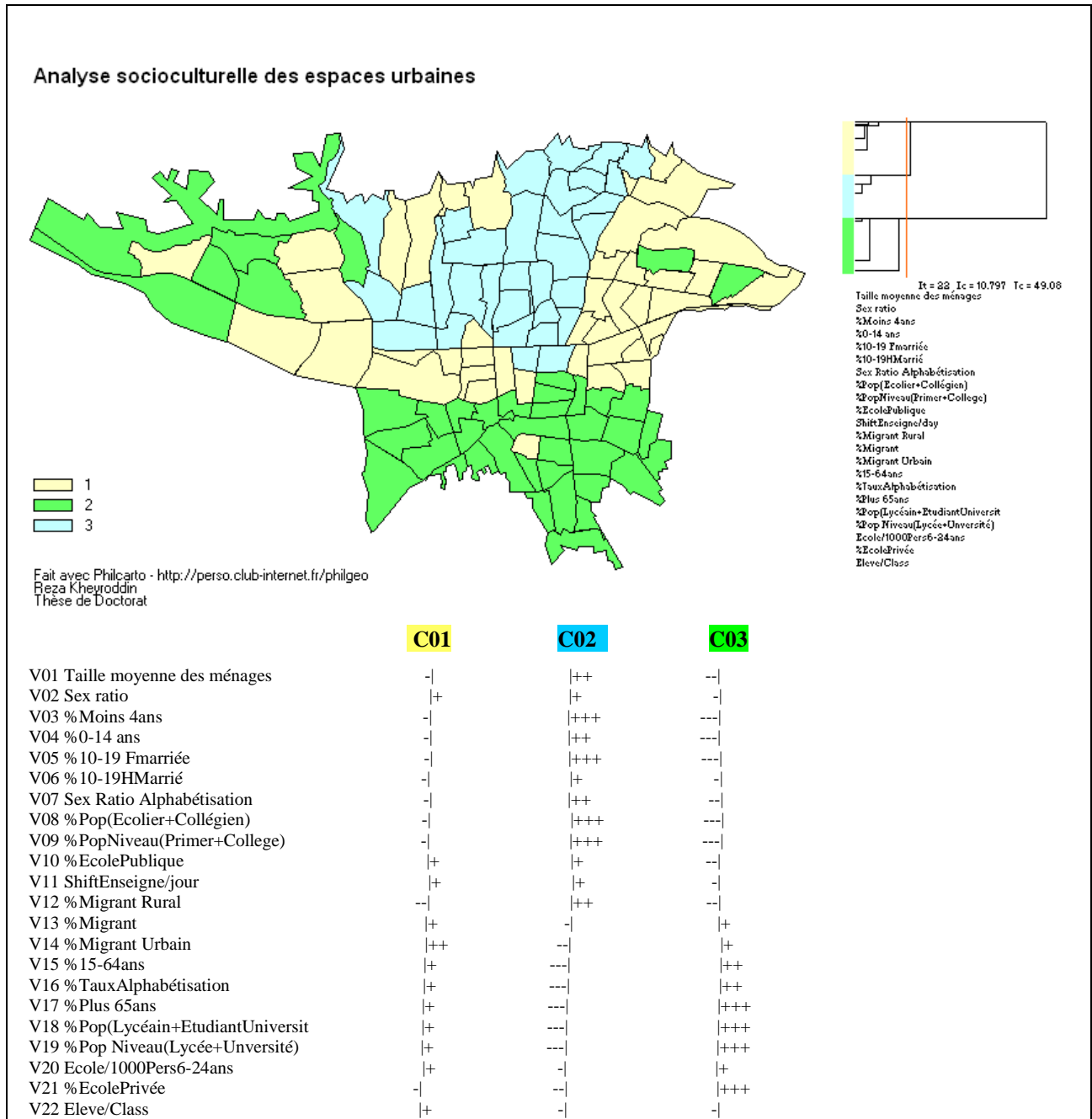
C2 (Bleu) : La plupart des nahiyehs périphériques des quatre coins de la ville appartiennent à cette classe. Ces zones banlieues ressemblent au Type C1, mais le taux de chômage est très bas et les habitants travaillent plutôt dans les secteurs du bâtiment et de l'industrie que dans celui du commerce.

C3 (Vert) : Ces nahiyehs se trouvent presque dans la moitié nord et dans la région de Abdolazim (ancienne ville de Rey avec ses habitants origines et relativement aisés) du sud. Les habitats sont plus aisés et travaillent dans l'éducation, la santé, les affaires internationales, l'énergie.

Par rapport à nos indicateurs ces trois classes statistiques montrent relativement bien la polarisation socio-économique et la ségrégation spatiale à Téhéran. On constate aussi la corrélation entre les Nahiyehs économiquement dévalorisées et les zones structurellement vulnérables et dégradées. Cette typologie des diverses couches socio-économiques confirme, également, comment le faible pouvoir économique des habitants les empêche attribuer une partie de leur revenu à la rénovation des habitats. C'est pourquoi les politiques de renouvellement urbain revêtent de multiples aspects. Il serait très simpliste de ne pas prendre en compte les autres aspects problématiques du renouvellement urbain comme les caractéristiques économique-sociales des habitants, sinon on aura la rénovation des contenants sans tenir compte des contenues.

3. Analyse socioculturelle

Un des aspects les plus décisifs dans le processus du renouvellement urbain est le caractère socioculturel des habitants dans les zones où on met en place les actions du renouvellement car on veut renouveler les habitats pour leurs habitants. Sinon, en cas de succès même, on ne va aboutir qu'à la gentrification des anciens habitants dans les zones rénovées. Les indicateurs déterminant les caractères socioculturels selon les données disponibles sont les suivants :



Carte 68 : Typologie socioculturelle de Téhéran par nahiyeh (1996)

En fonction des 22 indicateurs, retenus pour caractériser la situation socioculturelle des habitants de Téhéran, on peut distinguer 3 types de populations.

C3 (Bleu) : Ces zones correspondent aux nahiyeh du centre-nord et à une grosse partie de la moitié nord de la ville ; la population universitaire, haut niveau d'alphabétisation, plus âgée et alphabétisée, les migrants d'origine urbain, disposant plus d'écoles privées. Celles représentent donc les zones socio culturellement prestigieuses de Téhéran.

C2 (Vert) : Ces zones représentent les nahiyehs relativement modestes ; le taux et le niveau d'alphabétisation relativement bas, la population plus jeune, les migrants d'origine rurale et la haute des femmes mariées à 10-19 ans. Ces zones de la moitié sud et de certaines périphéries comme Shemiran-no et Khak-e sefid à l'Est et Kan et Vardavard à l'Ouest sont des zones défavorisées et l'inverse des zones Bleues en quelque sorte.

C1 (Jaune) : Ces zones ressemblent aux zones C3 mais elles sont plus modérées vers les zones sud. Ces nahiyehs représentent une zone de transition entre de 2 zones socio culturellement aisée et modeste.

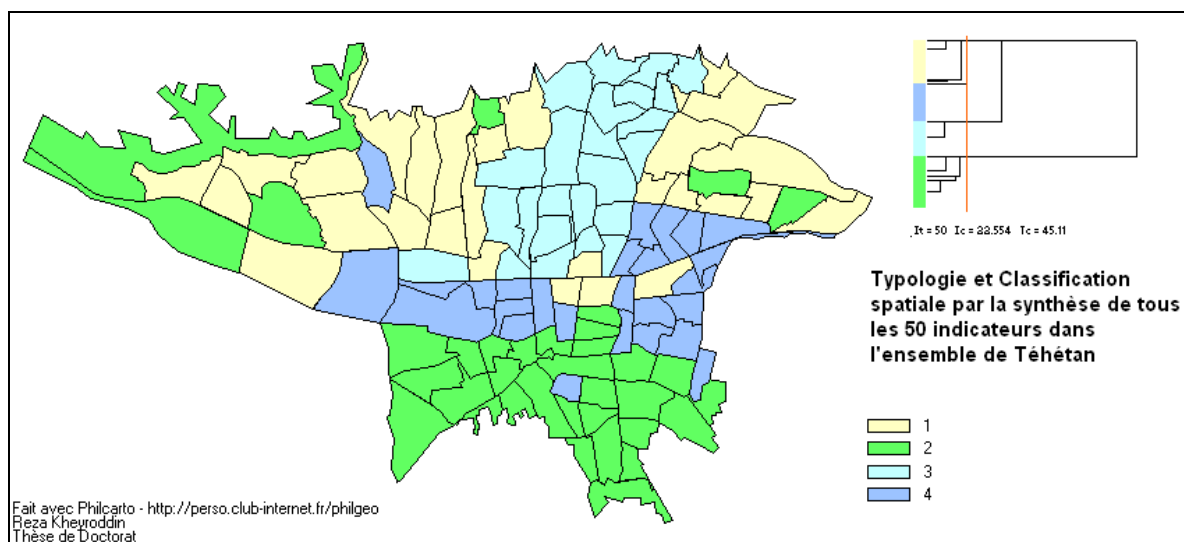
Cette typologie montre implicitement les diverses couches sociales dans leurs espaces de vie, les potentiels sociaux ainsi que les carences éventuelles pour des actions urbaines dans les nahiyehs dépressifs. Cette typologie précise également les nahiyehs prioritaires pour l'intervention socio-urbaine. Bien évidemment, dans de telles zones défavorisées, il sera plus difficile de mettre en place les politiques de renouvellement urbain à cause des divers déficits socioculturels des habitants.

III. Synthèse globale des typologies socio-urbaines dans l'ensemble de Téhéran

La typologie socio-urbaine prenant en compte tous les indicateurs socio-économiques spatiaux (ici 50 indicateurs) concernant à la fois les données sociales, culturelles, économiques et les données portant sur l'habitat et le logement permet d'avoir une vision globale de la ville.

1. Téhéran en 4 images

En combinant les 50 indicateurs pour tous les 113 nahiyehs municipaux de Téhéran par la méthode CAH, les caractères de chacun des quatre profils moyens peuvent être distingués :



Carte 69 : Typologie socio-urbaine de l'ensemble de Téhéran

	C01	C02	C03	C04
V01 %Habitat loué	+	+++	--	-
V02 %Plus2 familles/habitant	--	+++	--	-
V03 %Plus3famille	--	+++	-	-
V04 %Plus6famille	-	+++	-	-
V05 MénageVivantDansSeulePièce	--	+++	--	-
V06 Taille moyenne des ménages	+	+++	--	-
V07 %Plus8personnes/habitat	-	+++	--	-
V08 %PropriétaireBâti+Terre	--	-	+++	+
V09 %PropriétaireBâti	+++	-	+	--
V10 %HabitatAyantPlus6Pieces	+	--	+++	-
V11 %LogeDisposantTousFacilité	-	--	+++	-
V12 %Cuisine+SDBain	+++	--	+++	+
V13 %SD Bain	+++	--	+++	+
V14 %Cuisine	+	--	+++	+
V15 %ChaufageCentrale	+++	-	+++	--
V16 %ChaufageGazNaturelle	-	-	+++	+
V17 %LogeRésistant	+++	-	+++	--
V18 %LogeSemi-résistant	--	+++	--	+++
V19 %LogePeu-resistant	-	+	-	+
V20 Sex ratio	+++	+	--	-
V21 %Moins 4ans	-	+++	--	+
V22 %0-14 ans	+	+++	--	-
V23 %10-19 Fmariée	--	+++	--	+
V24 %10-19HMarrié	-	+	-	--
V25 %Pop au Chômage	--	+	-	+
V26 %Industries	-	+++	--	-
V27 %Commerce	-	+	--	+++
V28 %Bâtiment	+	+	+	--
V29 %Migrant	+	-	+	--

V30 %Migrant Rural	-	++	--	-
V31 %Migrant Urbain	+	--	-	++
V32 % 15-64ans	+	--	+++	+
V33 %T AyantEmploi	++	-	+	-
V34 %PopAyantRevenu	-	-	+++	+
V35 %Min+gas+zater+Elec	+	-	+	+
V36 %Education	+	--	++	+
V37 %Santé	-	-	+++	-
V38 %international	-	-	+++	-
V39 %TauxAlphabétisation	++	--	+++	-
V40 %Plus 65ans	+	--	+++	-
V41 %Pop(Lycéain+EtudiantUniversit	+	--	+++	-
V42 %Pop Niveau(Lycée+Université)	+	--	+++	-
V43 %EcolePrivée	+	-	+++	-
V44 Sex Ratio Alphabétisation	--	++	--	+
V45 %Pop(Ecolier+Collégien)	-	+++	--	+
V46 %PopNiveau(Primer+College)	-	+++	--	+
V47 %EcolePublique	-	+	-	++
V48 shift/jour	-	+	-	+
V49 Ecole/1000Pers6-24ans	+	-	+	-
V50 Eleve/Class	-	-	-	+

A. Téhéran « moderne » et les classes aisées

C3 (Bleu clair) : Centre-nord de Téhéran comprennent les couches sociales les plus aisées (éducation, emploi, qualité de logement, etc.). La plupart des nahiyehs de 1^{er} arrondissement (Zafarianiyeh, Elahiyyeh, Farmaniyeh, Chizar, Tajrish), de 2^{ème} (Sharake Gods, Gisha, Sharake Jandarmeri) et 3^{ème} (Vanak, Gholhak, Darrus, Ekhtiyariyyeh) sont dans cette classe. Certains de ces nahiyehs sont connus comme les quartiers riches et prestigieux de Téhéran depuis longtemps. Le nahiyeh de Ekbatan (à l'ouest) planifié et construit dans les années 70 en haut standard spatio-urbain est dans cette classe. Il s'agit quasiment de Téhéran « moderne », où les habitants ont un haut niveau d'instruction, occupent des professions prestigieuses, et disposent de logements de qualité. Comme tous les critères de la qualité la vie sont plus hauts dans ces zones par rapport à l'ensemble de la ville, ces nahiyehs ne seront pas prioritaires pour la mise en place des actions du renouvellement urbain. Mais ces zones ont connu une grande influence et pression de la nouvelle construction « surdensité » comme les tours dans les années 1990 dans cadre de politiques de Vente de Densité par la municipalité de Téhéran.

B. Nouveaux quartiers et les classes moyennes de Téhéran

C1 (Jaune) : La moitié de nord de Téhéran, ressemble aux zones C3 bleue claire dans leurs caractères socio-urbains, mais avec une population plus jeune, des revenus moins élevé, des migrants d'origine urbaine et la taille des ménages plus élevée. Ces zones ont bénéficié d'une politique urbaine active et d'un investissement sous forme de développement physique pendant les années 1990. Ces zones ne se comptent pas parmi les zones prioritaires pour mettre en place des politiques urgentes de renouvellement urbain. Ce sont les nouveaux quartiers de Téhéran, avec des logements modernes, habités par les classes moyennes ayant un bon niveau d'éducation.

C. Téhéran populaire, modeste et prioritaire pour une intervention

C2 (Vert) : Sud et certaines périphéries de la ville. Comprennent les couches sociales les plus modestes de Téhéran par rapport aux types d'emploi, au revenu, aux taux de chômage, à la taille des ménages, à l'éducation et à la qualité de l'habitat etc. Malgré la nécessité d'actions urgentes en matière d'investissements ou de renouvellement, ces zones n'ont pas été sérieusement prises en compte par les politiques publiques et les investisseurs privés ou public. C'est le Téhéran populaire, ouvrier, jeune et dynamique. Ces zones sont prioritaires à l'intervention pour mettre en place les politiques du renouvellement urbain. La ségrégation socio spatiale n'est pas seulement dans le sud de Téhéran, cette rupture spatiale se trouve cette fois dans certaines périphéries comme Farahzad dans le nord, Shemiran-no et Khak-sefid dans l'est, Vardavard et Chitgar dans l'Ouest. Ces types des périphéries, ayant les plus modestes populations de la capitale, démontre le nouvelle structure urbaine à Téhéran : l'évolution de l'ancienne rupture Nord-Sud vers le modèle du Centre-Périphérie éclaté. Cette nouvelle structure dans lequel le centre ancienne dégradé et les périphéries étalées et éclaté devient plus compliquée à analyser.

D. Téhéran relativement ancien et central

C4 (Bleu) : Centre sud de la ville et autour de l'axe Est-Ouest de Téhéran. Le seul Nahiyeh de Kan au Nord-ouest se trouve aussi dans cette classe car ce Nahiyeh comprend de l'ancien village de Kan qui a encore conservé ses caractères villageois. Le nahiyeh de Naziabad au Sud est caractérisé dans cette classe alors qu'il est entouré par les nahiyehs plus modestes. Le nahiyeh de Naziabad comprend des quartiers urbains planifiés et construits en petites parcelles mais avec les normes d'un quartier relativement favorable comme les espaces verts et ouverts au sud de Téhéran dans les années 60 et 50 pour les travailleurs dans les usines au sud de Téhéran. C'est pour cela que ce nahiyeh a un caractère relativement élevé par rapport à ses autours. Cette classe comprend une population de classe moyenne qui ressemble plutôt à celles des zones modestes (C2 Verte) mais avec un niveau socio-économique plus élevé et un taux de chômage moins élevé. C'est le Téhéran central, avec une population souvent traditionnelle. Ces zones sont au 2^{ème} rang dans la priorité des politiques du renouvellement urbain à Téhéran.

Cette typologie spatiale confirme la ségrégation socio-spatiale dans l'ensemble de Téhéran et l'ancienne rupture Nord-sud a évolué vers la forme de Centre-phériphérique précaire. C'est-à-dire, qu'en étalant la ville vers les diverses périphéries, certaines banlieues modestes ont

émergé à l'est (Chémiran-no et Khak-e sefid) et à l'ouest (Vardavard et Chitgar et Farahzâd dans le nord-ouest) et ont été de plus en plus dévalorisées, comme le sud qui est dégradé. L'émergence de tels types de quartiers défavorisés dans zones périphériques nous conduit à prendre en compte la globalité de la ville. C'est pourquoi le renouvellement urbain, à Téhéran, devient une question plus vaste et plus complexe que la seule rénovation physique des zones vulnérables du centre ville. Il est évident que dans de telles circonstances, les actions des acteurs publics comme celle de l'Organisation de Rénovation Urbaine de Téhéran, même avec sa nouvelle idée de « Maison à l'échange de Maison/*Khaneh be-jaye Khaneh* » risquent de rester inachevées.

2. Localisation des zones prioritaires à renouveler

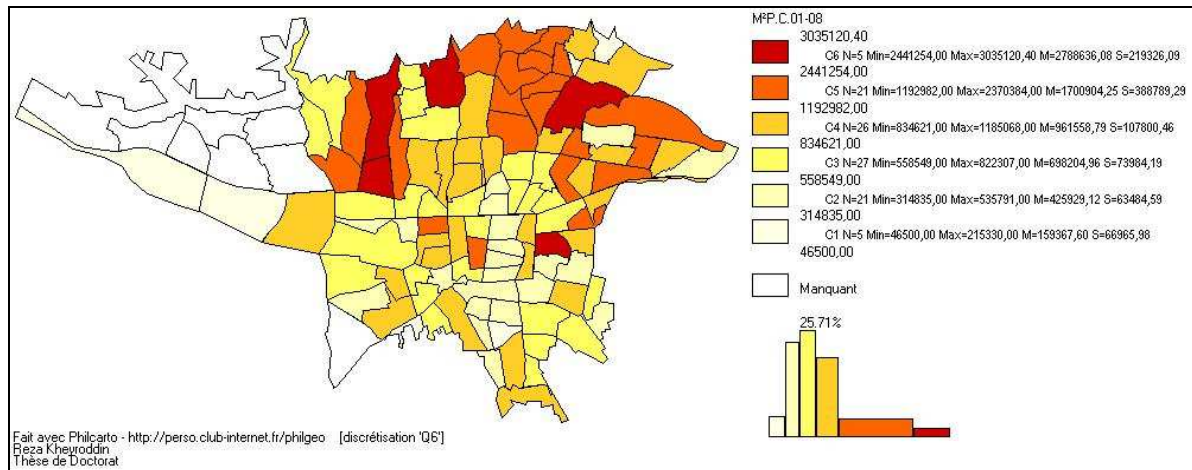
Nous avons démontré la géographie urbaine de tous les nahiyeh de Téhéran selon les données de 1996. Nous évaluons ici les actions effectuées pendant la période 2001-2008⁹⁷ par l'analyse du nombre de permis de construire, de la surface totale des constructions et du nombre de logements construits dans chacun des nahiyehs. Sachant que la délivrance des permis de construire est l'outil le plus important et efficace pour mettre en place la politique urbaine, cette analyse à l'échelle des nahiyehs permet d'évaluer et localiser les zones prioritaires à renouveler qu'elles soient dégradées ou non.

A. Analyse spatiale de la tendance des constructions (2001-2008)

Les cartes suivantes décrivent la répartition de la Surface des permis de construire, du Nombre des permis de construire et du Nombre de Logement Construit (2001-2008).

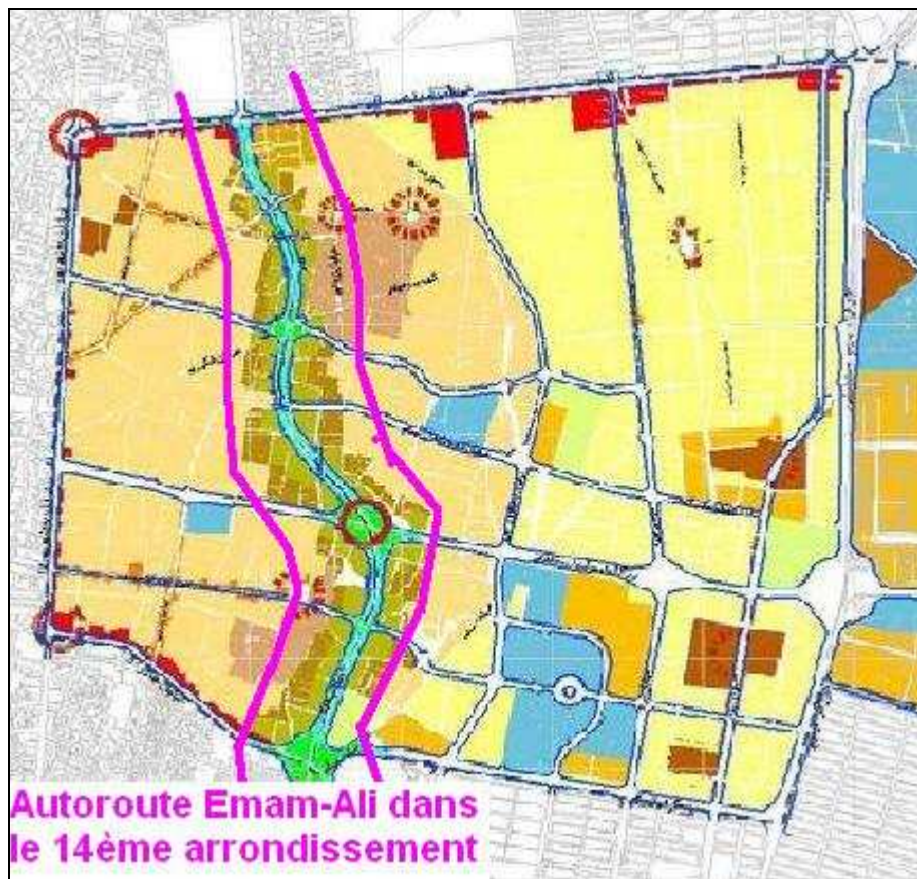
⁹⁷. Remarques :

- On a trouvé 3 types de données à l'échelle du nahiyeh : Nombre de Permis de Construire, Surface totale de permis de construire et Nombre de logements construits dans le cadre de permis de construire pour la période du 2001/1380 à la 1^{ère} moitié de 2008/ *Shahrivar-e 1387*.
- Les données à l'échelle des nahiyehs du 22^{ème} arrondissement n'étaient pas accessibles. Cet arrondissement ne sera donc pas pris en compte dans notre analyse ici.



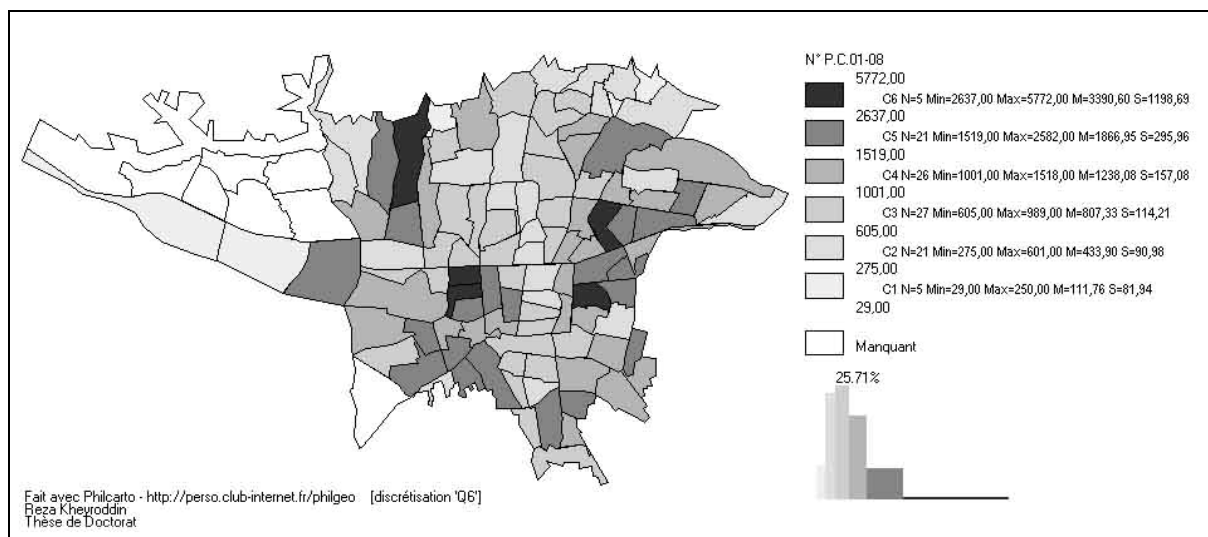
Carte 70 : Surface (m²) des Permis de Construire délivrés en 2001 - 2008)

La répartition de la surface totale des permis de construire (2001-2008) montre la concentration de ces constructions dans la moitié nord, (Sa'adatabadn, Zafaraniyeh), nord-est (Pasdaran) et nord-ouest (Punak, Boulevard Ferdows). Cette concentration est peut-être due à la forte rentabilité de l'investissement dans ces zones. Le nahiyeh Charsad-dasgah au centre-est montre une concentration de construction qui est du fait de l'exécution d'une partie du projet de l'autoroute de Emam-Ali. Ce projet passe au cœur des tissus de deux quartiers de Soleimanieh et Dolab (deux anciens village à l'est de l'ancien Téhéran). L'organisme en charge de la construction de cette autoroute intra-urbain a acquis une grande partie des tissus urbains et puis les a démolis pour faire l'autoroute (Carte 71). En contre partie, le projet a prévu de construire des bâtiments très denses des deux cotés de l'autoroute, comme le projet de Nawab, mais en beaucoup plus modéré. C'est dans le cadre de ce projet que l'ORUT exerce sa nouvelle politique de « Maison à l'échange de maison » avec les habitants. C'est pour cela que l'on voit une surface de construction très élevée dans ce district.



Carte 71 : La rupture des tissus urbains par l'autoroute Emam-Ali avec les nouvelles constructions denses

Le nombre de permis de construire montre également la place des nahiyes du centre, de l'est, du sud-ouest, et du nord-ouest (Carte 72). A priori, la répartition du Nombre de permis de construire semble trompeuse, c'est-à-dire, elle couvre plutôt les zones prioritaires du renouvellement au centre (Salsabil, Haft-chenar) et dans certaines périphéries de l'est (Sabalan, Charsad-dasgah), du sud-ouest (Tolid-daru, Havaniruz, Shahrak-Valiasr) et du sud (Javanmard-qasab, Dolatabad). Mais nous ne pouvons pas évaluer réellement ces données sur le nombre de permis de construire car dans les zones comme Sabalan, surtout dans les quartiers Vahidiyeh et Majidiyeh, 73% des permis concernent des constructions de moins de 100m². Dans le nahiye de Salsabil et Haf-chenar, plus 65% des logements occupent moins de 100m², il en est de même pour les nahiyes de Tolid-daru et Havaniruz dont la surface moyenne des est de 122m².



Carte 72 : Nombre de Permis de Construire délivrés en 2001-2008

On obtient en effet un permis de construire pour chacun des logements sans aucune règle obligatoire ni encouragement à l'intégration (*Tajmi*) des petits lotissements dans les procédures de permis de construire établies par la municipalité. Autrement dit, malgré le grand nombre de permis de construire, il ne correspond pas à des surfaces dans la même proportion comme l'a montré la répartition des surfaces des permis de construire (Carte 70). Ainsi donc, les investissements pour la construction dans les zones défavorisées sont relativement moins élevés que dans les quartiers plus valorisés, ce qui confirme la très grande lenteur du processus de renouvellement de la Téhéran.



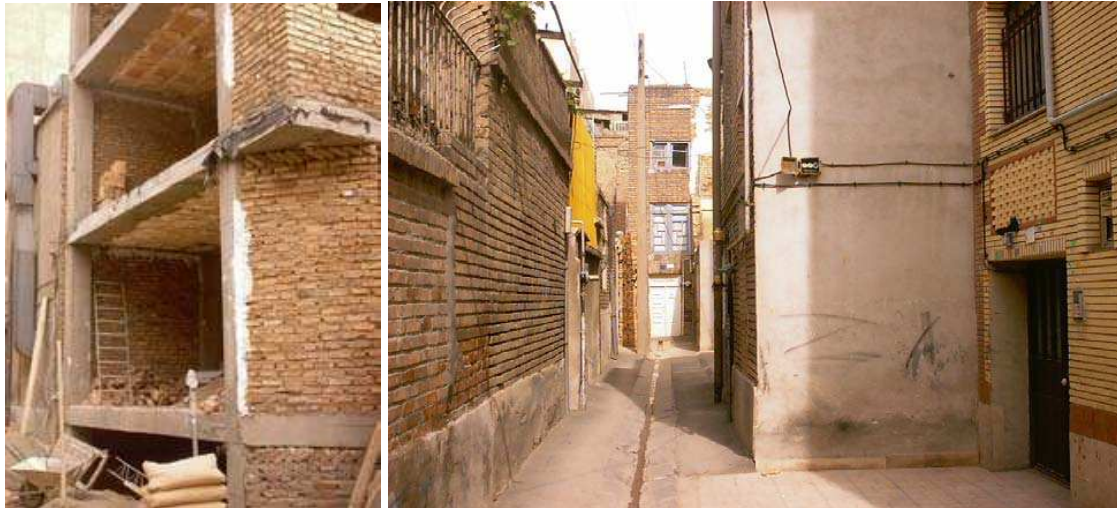


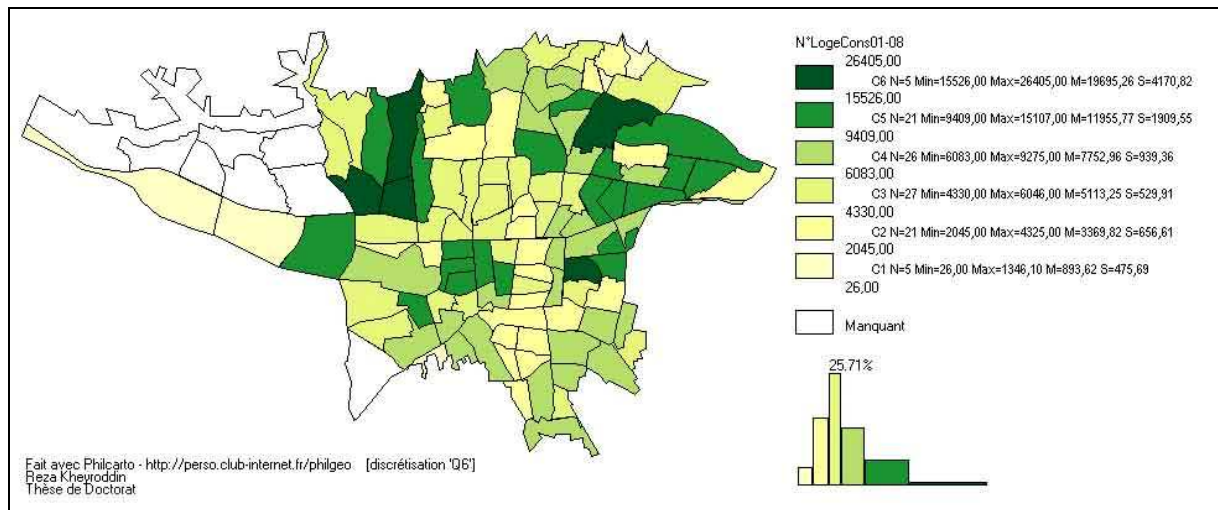
Photo 25 : La petitesse des lotissements dans les quartiers Salsabil, Haft-Chenar et Dolab arrondissement sud (10^{ème}, 11^{ème}, 14^{ème}), la largeur de la plupart des lotissements sont moins de 5m. Ils sont reconstruits **sans politiques d'encourageant à l'intégration (Tajmi)**.



Photo 26 : Constructions énormes dans les quartiers Sa'adatabad, Pasdaran, Zafaraniyeh du nord dans le cadre du permis de construire surdense.

La production de logements réellement construits durant cette période 2001 - 2008 (Carte 73) montre encore l'orientation des investissements dans les zones les plus valorisées comme Pasdaran et Sa'adatabad au nord et Punak, Boulevard-Ferdows, Sazman-Barnameh au nord-ouest, Le nombre élevé de Logements Construits dans les nahiyyeh de Navab au centre-ouest et

Tolidaru est dues à la petitesse des lotissements qui implique logiquement beaucoup plus de nombreux petits logements.



Carte 73 : Nombre de Logements Construits dans le cadre permis de construire (2001-2007)

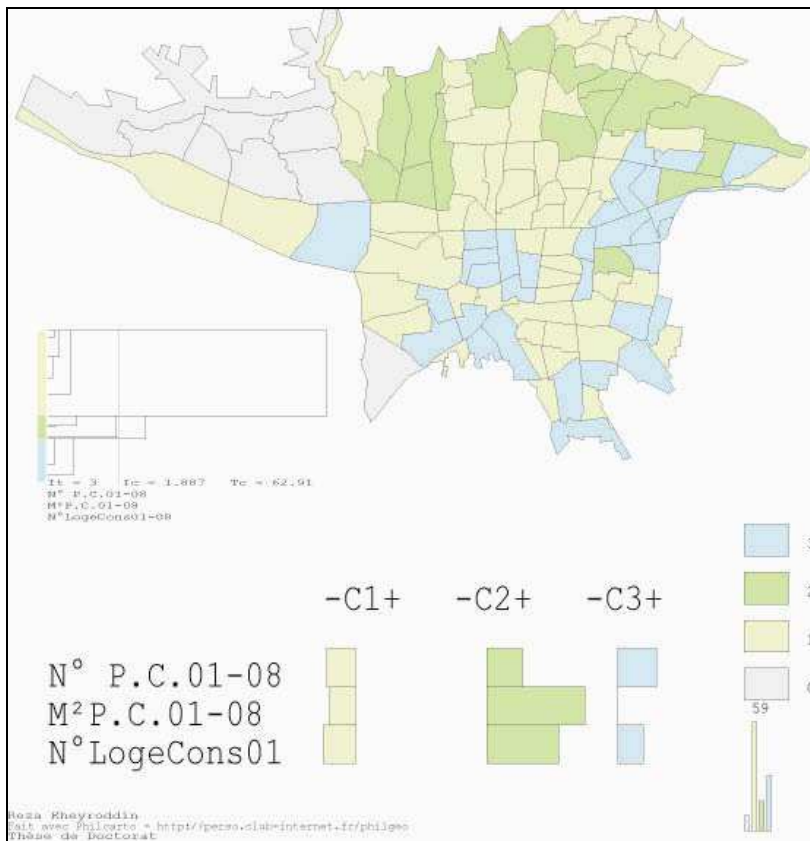
B. Les constructions récentes à Téhéran (2001-2008) : quelle tendance?

La synthèse de ces 3 critères montre l'orientation spatiale de la construction pour l'ensemble de Téhéran dans le cadre des permis de construire.

Les nahiyehs Verts (C2) ; Ces nahiyehs couvrent les zones urbaines valorisées et rentables comme les nahiyehs Lavizan et Pasdaran dans le nord-est au Elahiyeh, Famaniyeh et Sa'adatabad dans le nord et Sadeqiyeh, Punak, Janatabad dans le nord-ouest. Ces zones comprennent les plus grandes surfaces de construction avec beaucoup plus de logements construits dans le cadre des nombreux permis de construire. Or, ces zones n'ont pas été des zones prioritaires pour l'intervention et la rénovation selon les caractères socio-spatiaux, analysés précédemment dans la Carte 69.

Les nahiyehs Bleus (C3) ; Ces nahiyehs couvrent les zones urbaines du centre-ouest (Ishkar, Salsabil, Beryanak), du sud-ouest (Tolidaru, Sharak-valiasr, Abdoabad), des périphéries sud (Abdolazim, Javanmard-Gasab), sud-est (Moshiriyeh, Karevan) et est (Sabalan, Khaksefid etc.). Toutes ces zones comprennent le plus grand nombre de permis de construire et les logements construits relativement nombreux, mais la surface totale de permis de construire est relativement faible par rapport au nombre de permis de construire à cause de la petitesse des logements dans ces quartiers. La plupart des zones dans cette classe sont des zones prioritaires pour une intervention publique alors que le taux des surfaces construites n'est pas considérable.

Les nahiyes Jaunes (C1) ; Dans ces zones, la construction (dans le cadre des permis de construire) est beaucoup moins élevée que dans les deux classes précédentes. Ces zones qui comprennent les nahiyehs de l'ancien centre vétuste (Bazar, Oudlajan) et les nahiyehs populaires et dégradés du sud (Khaniabad, Naziabad, Yakhjiabad, Khazaneh) n'ont pas fait l'objet de constructions ni d'investissements pour la rénovation dans le cadre de la concession des permis de construire par la municipalité de Téhéran.

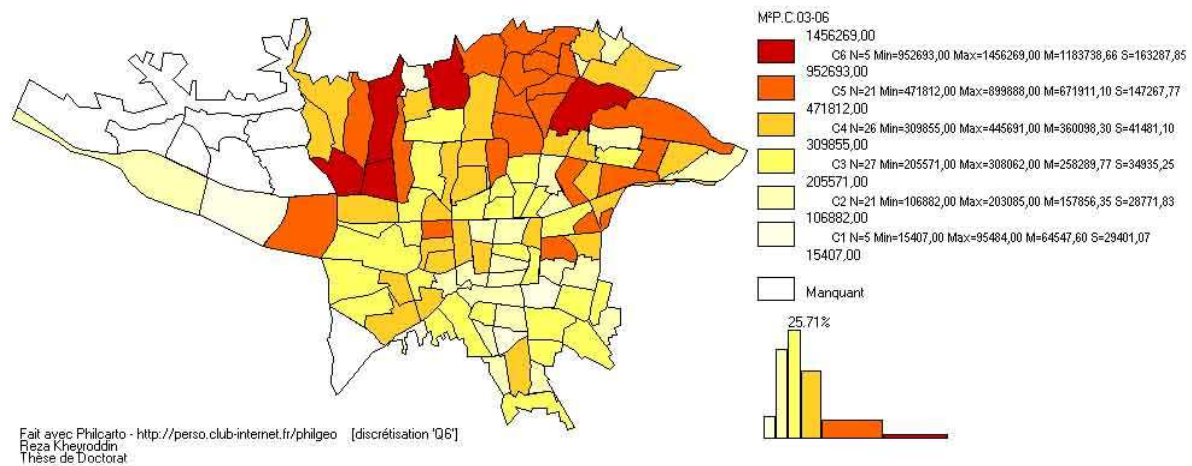


Carte 74 : Synthèse de la Surface, du Nombre et des Logements Construits dans le cadre des permis de construire (2001-2008)

On peut ainsi dire qu'il n'y a pas eu de politiques globales dans la procédure de la concession des permis de construire, orientant les tendances de la construction et l'investissement pour les zones prioritaires et dégradées. La délivrance des permis de construire ne dépend que de la démarche des demandeurs de construction. Il n'y a pas eu de règlements précis pour orienter les investisseurs vers les nahiyehs dégradés. Il n'y avait aucun rapport spatial entre la situation locale des zones dégradées et la modalité de la concession des permis de construire.

Malgré l'élection du conseil municipal depuis 1999 et donc du changement du type de gouvernance du fait des différents partis politiques, la gouvernance urbaine n'a pas connu de réforme essentielle en matière de politique concernant les permis de construire. Sachant que le

2ème Conseil Municipal a ratifié la possibilité construire un étage en plus dans les zones vulnérables et vétustes pour encourager les habitants à rénover leurs habitats, cette réglementation n'a eu aucune influence sur les tendances de la construction dans les zones dégradées. Les zones vulnérables, situées majoritairement dans l'ancien centre et le sud de la ville ont connu très peu de taux de construction comme le confirme la Carte 75.



Carte 75 : Surface (m²) des permis de construire dans le mandat du 2^{ème} Conseil Municipal (2003-2006)

Cette approche de la ville dans son ensemble est le début d'une longue route pour l'analyse globale de Téhéran, à partir de chacun de ses nahiyehs dont objectif est de renouveler la globalité de la capitale. Ce type d'analyse n'a jamais été conduit dans les études urbaines ni dans les plans directeurs suivis à Téhéran. De même, il ne faut pas se tromper sur l'*Atlas de Téhéran*, publié en 2005. En effet, cet atlas a classé des données sectorielles selon un regard classique pour présenter seulement une typologie des zones téhéranaises sans problématique précise. Cet atlas n'a même pas analysé pourquoi l'unité spatiale de *nahiyeh* (district) présente effectivement des caractères urbains pratiques malgré l'existence de l'unité spatiale des *Mahalleh* (quartier) le plus significatif et connu à Téhéran pour cette présentation de l'*Atlas* (Voir Chapitre 7)⁹⁸. Néanmoins, dans cet Atlas, l'analyse de certains domaines tels que le type

98. L'*Atlas de Téhéran* a simplement souligné: « Comme l'échelle de arrondissement (Mantaqueh) est beaucoup trop sommaire pour avoir une vision réaliste de la ville, et inversement, le traitement des données par bloc (35000 pour la ville de Téhéran) aurait été intéressant, mais il était trop lourd à mettre au point pour une première étape. On a donc choisi d'analyser les 112 quartiers (*nâhiyeh*) de la ville de Téhéran (ATM, 2005, P: F7). » Cette explication n'est pas assez convaincante car par rapport à l'objectif de cet atlas (la présentation plus efficace et plus pratique des caractères urbains). Il aurait pu choisir l'unité spatiale du Mahaleh (très connu à Téhéran) entre le nahiyeh (encore grand) et celui du bloc (trop petit). Les auteurs de l'Atlas ont mal considéré la signification du Nahiyeh pour le quartier, alors que le quartier signifie précisément Mahalleh qui est plus petit du Nahiyeh à Téhéran. Le Nahiyeh est une échelle spatio-fonctionnelle dans l'administration municipale à Téhéran depuis longtemps.

d'emploi et l'éducation montre quasiment la même rupture spatiale dans l'ensemble de Téhéran que nous l'avons démontré du fait des données en commun..

Notre travail donc permet d'avoir une vision à la fois plus globale et plus précise des zones dégradées à l'échelle pratique du nahiyeh existant dans l'administration municipale de Téhéran. Cette approche implique également de réaliser des études plus détaillées, pour adapter les projets d'ensemble aux besoins de la population qui vit dans tel ou tel nahiyeh. Tel type d'analyse socio spatiale de Téhéran est donc un outil indispensable pour comprendre les habitants et pour faire des propositions concrètes, adaptées à chaque partie de la ville, en matière d'équipements sociaux, culturels, économiques, de services (eau, téléphone, voirie, égouts...). Il facilite donc les prises de décisions dans le processus du renouvellement urbain à Téhéran.

Conclusion

L'analyse des divers aspects socio-économiques spatiaux des tissus urbains, à partir de chaque nahiyeh de Téhéran et selon les indicateurs disponibles, précise une fracture socio-spatiale entre le nord et le sud de la ville ainsi que dans certaines périphéries de l'est et l'ouest. Autrement dit, le modèle connu, illustrant la rupture socio-urbaine Nord-Sud, vient d'évoluer vers un modèle Centre-Périphérie dégradé et éclaté. Cette mise en perspective globale à l'échelle de la ville toute entière combinée à des données à échelle locale justifie notre approche « Glocal » combinant les deux approches. Selon ce type d'analyse multivariée, comprenant divers aspects des caractères socio-économiques spatiaux, nous avons une hiérarchie des zones prioritaires pour mettre en place politiques du renouvellement urbain et actions de l'intervention pour revaloriser au fur et à mesure les quartiers dégradés. Cela nous aide également à encadrer les politiques sectorielles pour chacun des nahiyehs défavorisés par rapport à chaque facteur concernant les déficits urbains. Par ailleurs, la gouvernance urbaine peut bien diriger des nécessités et des intérêts des habitants qui mobilisent leur participation dans le processus de renouvellement urbain.

La gouvernance urbaine peut mettre en concordance ses politiques du renouvellement dans le cadre global du développement stratégique de Téhéran. Elle peut déléguer l'autorité et la responsabilité nécessaires aux gouvernances locales comme les municipalités des arrondissements (mantagheh ou bien nahiyeh) pour réaliser les projets dans chacun des nahiyehs prioritaires en évitant des actions ponctuelles non coordonnées. Cette approche

réalise une interaction réciproque entre réflexion globale et action locale pour renouveler l'ensemble de la ville que l'on appelle « approche Glocal ». Grâce à une telle approche, la situation et le niveau de toutes les zones locales seront déterminés dans la globalité de Téhéran. La priorité de chaque zone sera clairement déterminée, pour l'intervention et le renouvellement, par les acteurs locaux en fonction de leurs ressources financières et de leurs intérêts. Le niveau de la qualité urbaine de chaque zone sera mesurable avant et après les actions effectuées par les acteurs locaux. Les actions locales pourront être modifiables dans la stratégie globale de l'aménagement de la ville et capable d'avoir une vision du passé et du futur qui permette de dépasser les routines de la planification spatiale traditionnelle.

Conclusion

1. Téhéran, une ville ayant besoin d'être renouvelée dans un cadre stratégique

Les aspects déterminants de cette thèse étaient de savoir pourquoi Téhéran, en tant qu'une ville récente, doit être renouvelé et de concevoir cela à l'échelle de la métropole. Comme cela a été montré dans le premier chapitre, depuis la création de la capitale, les diverses politiques urbaines (ou plutôt étatiques) ont construit une ville inachevée par rapport aux objectifs des politiques et des actions d'aménagement urbain. Les actions d'amélioration des espaces urbains et de la voirie par Amir-Kabir, Premier ministre réformateur (1848-1851) à l'époque de Nâsser ed-Din Châh Qajar, restèrent inachevées après sa révocation et son homicide. La vaste opération de rénovation du centre ancien sous Réza Chah (1923-1941) avec la construction des Ministères et le percement de grandes avenues dans le tissu ancien, a été coupées après la chute de Réza-chah. Le 1^{er} Plan Directeur en 1968, n'étant pas complètement respecté pendant les années 70, a été critiqué et parfois abandonné après la révolution. Le Plan Directeur Modifié en 1992 a été rejeté illégalement par le maire de Téhéran, Gholam-Hosein Karbaschi. La ville resta ainsi sans politique globale et approuvée par l'instance légale jusqu'au nouveau plan directeur en 2006 qui est toujours en chantier. Ainsi le cadre global urbain resta politiquement inachevé et le renouvellement urbain n'a jamais abouti à un terme complet à Téhéran.

Le chapitre deux a montré l'abandon des anciens quartiers par les habitants plus aisés et la transformation des zones centrales en faveur de petits ateliers et grossistes et le manque de renouvellement permanent défavorisèrent ces zones. Par ailleurs l'étalement des zones périphériques sans politiques pertinentes et les nouveaux blocages dus aux constructions des bâtiments de grande hauteur sans cadre urbain approprié ont accentué les problèmes d'une ville socio-spatialement éclatée avec des zones urbaines hétérogènes.

La grande vulnérabilité des bâtiments vétustes et des voies étroites (surtout au centre et au sud) face aux divers risques naturels a mis la ville en danger à tel point, comme cela est analysé dans le chapitre 3, qu'en cas de séisme⁹⁹ environ de 400 000 habitants pourraient décéder et que plus de la moitié (55%) des bâtiments de Téhéran seraient détruits et que les dommages économiques totaux dus au séisme seraient 3,4 fois plus grands que le PNB du pays (*JICA & CEST, 2000*).

⁹⁹. En cas de séisme d'une intensité de 6.7 Mw.

La question des politiques urbaines est abordée dans le quatrième chapitre. La capitale ne peut être laissée dans une telle situation, ni être transférée ou déplacée ailleurs (Shakooii, H. 1992)¹⁰⁰. Dans de telles conditions, cette ville, politiquement inachevée, socio-spatialement éclatée et physiquement vulnérable, met en relief le manque de cadre stratégique pour son renouvellement. Ce renouvellement ne consiste pas seulement dans des interventions ponctuelles comme l'entretien de quartiers difficiles et vétustes, mais il doit être comme un « Séisme Vert¹⁰¹ » à l'échelle de l'ensemble de Téhéran pour rénover et restaurer les tissus urbains vulnérables et dégradés, avant que le « Séisme Noir » et cruel détruise plus de la moitié de la capitale.

De vastes actions d'urbanisme ont été effectuées pour aménager la ville, mais le cadre stratégique pour renouveler la globalité de la métropole est peu connu. La plupart des travaux professionnels et universitaires sur la rénovation urbaine ont porté seulement sur les aspects physiques du renouvellement urbain à une échelle limitée, comme celle d'un quartier. Le flou des actions concernant le renouvellement urbain montre une ambiguïté dans la notion même de renouvellement urbain et de ses objectifs pour améliorer la qualité de la ville de Téhéran. Cette ambiguïté tarde à parvenir aux objectifs du renouvellement de l'ensemble de la ville. Cette thèse s'est ainsi efforcée d'exprimer cette notion à l'échelle de la capitale iranienne, mais au-delà de cette information, l'objectif était d'étayer le concept de renouvellement urbain dans un cadre stratégique, d'identifier les moyens d'intégrer les politiques urbaines, de contrôler les processus d'élaboration des projets et de modifier les actions urbaines.

2. Les Actions urbaines récentes ont-elle équilibré ou éclaté la ville ?

Afin de voir des perspectives et des moyens pertinents à renouveler la ville, il était nécessaire d'évaluer les politiques et les actions accomplies pendant les décennies précédentes. Nous avons donc fait un large bilan sur les actions municipales (en tant que l'acteur principal à Téhéran) en nous concentrant tout particulièrement sur les de deux dernières décennies.

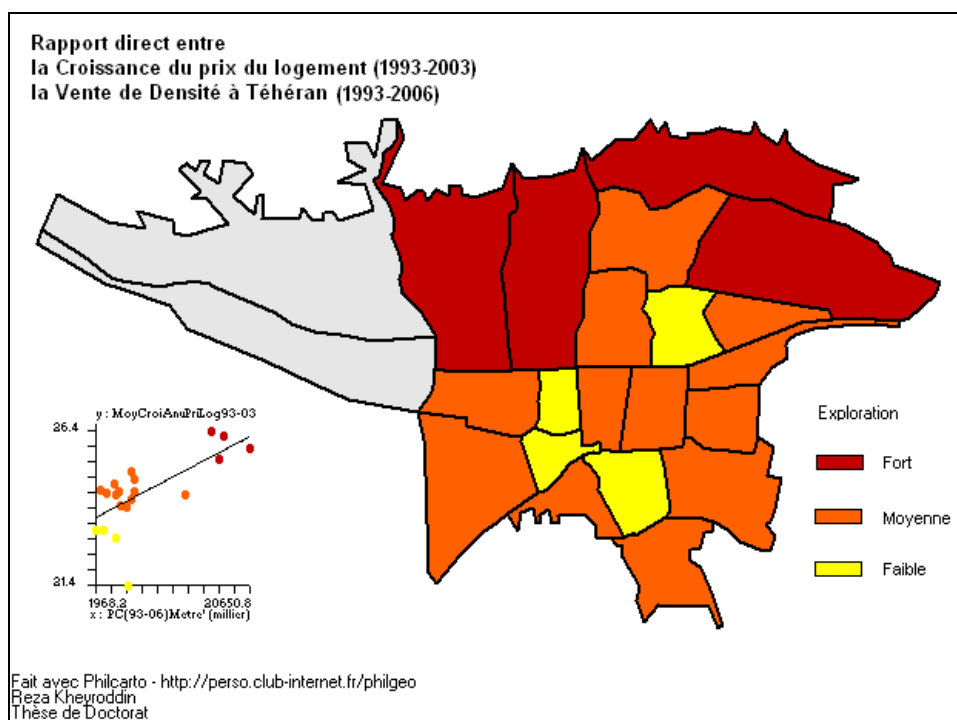
¹⁰⁰ . Le sujet du « Transfert de Téhéran » est une idée qui se mit en débat de temps en temps sous les politiques de décentralisation, mais cette idée n'a jamais été défendue. Même si le transfert du centre politique du pays a lieu, les problèmes urbains de la ville, en elle-même, persisteront et devront, de toute façon, être traités. D'ailleurs cela ne peut être considéré comme une solution pertinente à cause de certaines expériences défavorables sur le changement de capitale déjà connues dans d'autres pays (Shakooii, H. 1992).

¹⁰¹ . Cette expression « Séisme Vert » a été utilisée par Ali-Reza ANDALIB, directeur de la rénovation urbaine de Téhéran, dans sa présentation devant le conseil municipal de Téhéran en 12.06.2007.

A. Augmentation de ségrégation spatiale

On a en fait constaté (chapitre six) une accentuation de la rupture socio-spatiale, qui caractérise Téhéran depuis un siècle, malgré un très vaste changement physique de la capitale. Notre bilan a démontré que la rupture socio-spatiale n'a pas, non seulement, diminué, mais parfois elle a été accentuée par rapport au critère économique, malgré toutes les actions municipales depuis le début des années 90. La mise en œuvre de la politique de la dérogation de la densité des nouvelles constructions (*Tarâkom-foroshi* /Vente de Densité), afin de financer la municipalité, a conduit la ville à un nouveau blocage encore plus complexe.

La croissance du prix de terrain et du logement, due à politique de Vente de densité, a creusé la rupture et la différence socio-économique entre les zones aisées et les zones modestes. Il y a un rapport direct entre la croissance du prix du logement et la somme des Ventes de densité dans différents arrondissements de Téhéran. L'analyse de cette relation montre que dans les zones nord (1^{er}, 2^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} arr.) où le montant de Vente de Densité, était beaucoup plus élevée, la croissance du prix du logement a été beaucoup plus accentuée. Autrement dit, ce sont les zones relativement aisées du Nord qui ont beaucoup profité de cette croissance des prix car ces zones ont attiré la plupart des investissements dans le cadre de construction des bâtiments de grandes hauteurs. Et les 16^{ème}, 17^{ème} et 10^{ème} arrondissements (comme les zones relativement modestes) ont vu une faible croissance du prix de la Vente de densité pendant les années 1993-2003 (Carte 76).



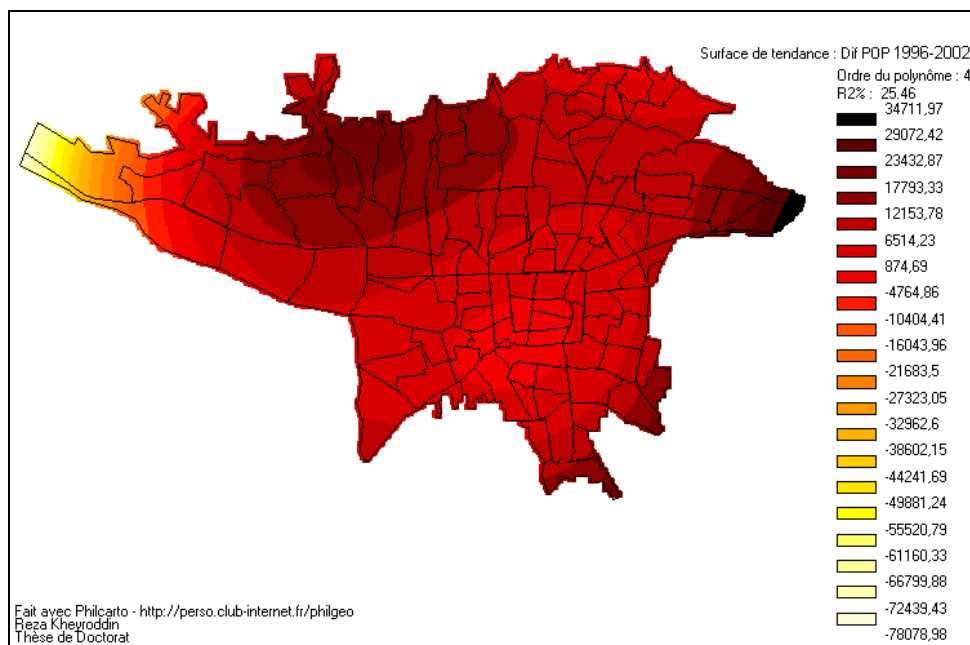
Carte 76 : Rapport entre la croissance du prix de logement et de la Vente de Densité

Or, l'objectif initial des actions municipales était d'intégrer toutes les zones urbaines du nord comme du sud dans l'ensemble de la ville par cette politique illégale de dérogation sur la densité de nouvelle construction.

Aujourd'hui par contre, la municipalité s'est habituée à disposer de sommes importantes provenant l'argent de Vente de densité, si bien qu'environ de 60% des ressources municipales viennent encore de cette technique illégale¹⁰² si bien que la dépendance d'une telle ressource a devenu plus difficile à réformer le système financier de la municipalité.

B. La fuite des habitants des zones centrales et étalement périphérique :

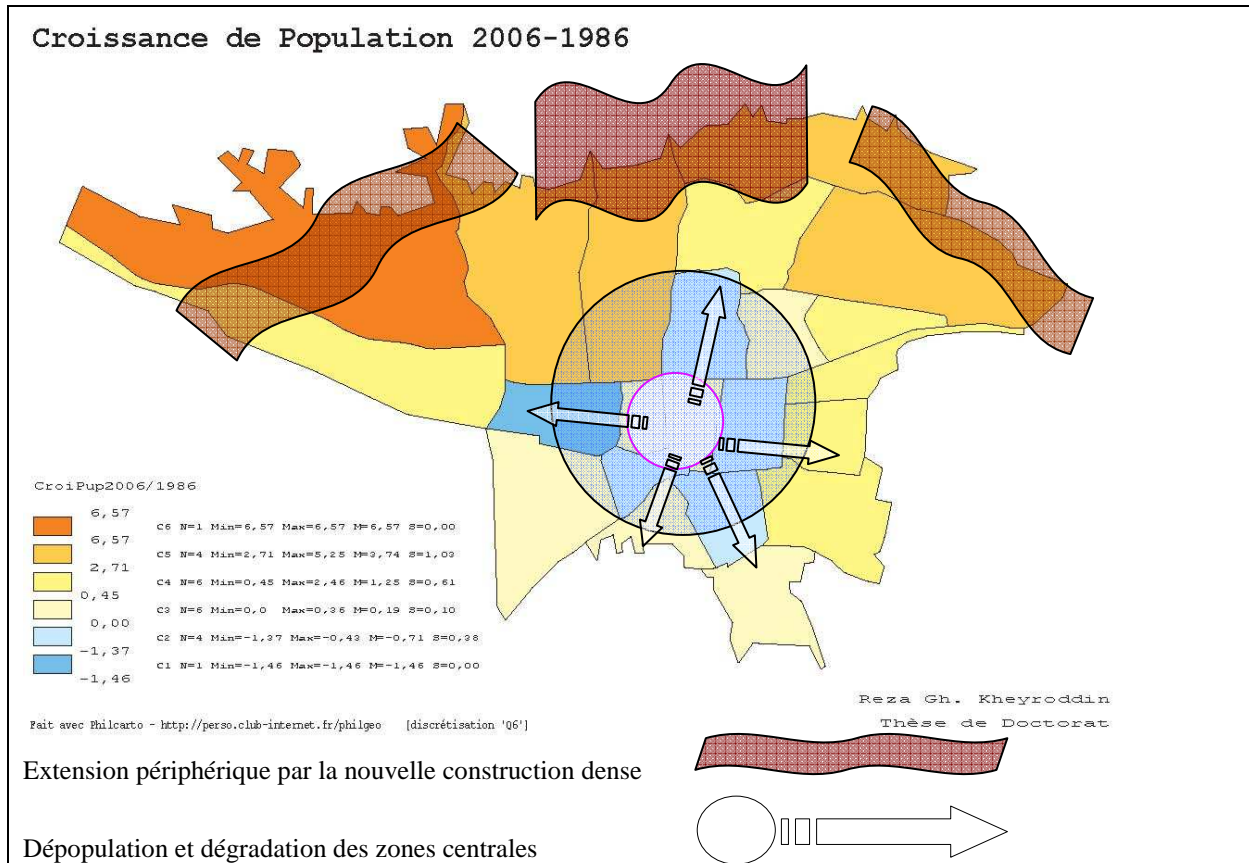
Faute de renouvellement urbain dans les zones centrales, les activités de ces zones se sont transformées en ateliers, en stockages, en commerces de vente en gros, sans les infrastructures urbaines nécessaires, contraignant les habitants à migrer vers les périphéries. Alors que les zones centrales se dépeuplaient, les zones périphériques ont été sous la pression de nouvelles constructions engendrant un étalement excessif de la ville. La Carte 77 met en évidence la fuite des habitants des zones centrales entre 1996 et 2002 (méthode cartographique de la surface de tendance, Ph. Waniez, 2004). Nous constatons la tendance à la concentration de la population vers les zones nord et surtout nord-ouest.



Carte 77 : Surface de tendance de la différence de population en 1996 et 2002.

Tous les arrondissements du centre et du sud se sont dépeuplés entre 1986-1996. Ce processus de la dépopulation centrale a touché les arrondissements des périphéries du centre comme ce-

ci du 6^{ème}, 10^{ème}, 16^{ème}, 17^{ème}. Cela montre que le processus de dépopulation s'est étendu de l'ancien centre vers les périphéries du centre. Comme la politique d'attribution de permis de construire plus denses a été pratiquée surtout dans les zones nord et les périphéries de l'Ouest et non pas pour permettre le renouvellement des zones centrales et sud, l'abandon graduel et la fuite des habitants de ces zones ont été la conséquence logique de la mutation récente de Téhéran. La Carte 78 schématise ce phénomène pour la période 1986-2006.



Carte 78 : Evolution de la population des arrondissements de Téhéran de 1986 à 2006)

Par ailleurs (chapitre huit), l'émergence des quartiers modestes et mal-traités dans les périphéries mêmes du territoire municipal à côté des quartiers aisés du nord (Farahzâd et Eslâmâbâd dans le 2^{ème}, Bâgh-e Feyz, Marâdâbâd et Kan dans le 5^{ème} arr.) justifie aussi notre point de vue selon lequel l'ancienne dualité traditionnelle Nord-Sud s'est transformée en une nouvelle ségrégation plus complexe en forme de « U », avec une opposition Centre-Périphérie éclatée et hétérogène.

¹⁰² D'après le Budget 2006 de la municipalité de Téhéran, approuvé par le conseil municipal

C. Une gouvernance urbaine polarisant la ville

L'analyse spatiale des données des permis de construire de diverses zones et la croissance du prix de l'immobilier montrent une polarisation socio-économique plus amplifiée dans les zones plus aisées du nord de Téhéran et les périphéries du nord. En outre, les autres actions ponctuelles n'étaient pas assez performantes, notamment le projet de Rénovation de Nawab n'a conduit qu'à la *gentrification* des habitats.

La méthode habituelle des plans directeurs n'a pas impliqué le renouvellement urbain pour pondérer effectivement la fracture socio-spatiale à l'échelle de l'ensemble de la ville. La vaste reconstruction et le développement urbain des deux dernières décennies ont mené à l'augmentation des prix pour certaines zones, mais cela n'a pas modéré la rupture spatiale ni la polarisation sociale dans l'ensemble de la ville ni la rénovation de l'habitat insalubre, ni la transformation du centre. Ces réalités contradictoires nécessitent d'équilibrer et d'intégrer la ville dans son ensemble, c'est-à-dire non seulement dans le centre mais aussi dans les périphéries.

D. La relation entre les citoyens et les décideurs municipaux

Malgré la mise en place de la loi des élections municipales depuis 1998, la présence des habitants dans la gouvernance urbaine est très faible et inefficace, de sorte qu'on constate une grande rupture entre les 15 élus du conseil municipal et les plus de 7 millions d'habitants quant à leurs intérêts locaux sur l'ensemble du territoire municipal. Par ailleurs, les municipalités d'arrondissements ne jouent pas un rôle local efficace dans une gouvernance urbaine centraliste par rapport aux priorités locales. Les associations de quartiers (*Shurâ-yâri*) avec la participation des habitants sont en train de se constituer, très tardivement, depuis 2008 pour revendiquer leur rôle dans la gouvernance de la municipalité d'arrondissement.

La municipalité de Téhéran a commencé, très récemment, depuis le janvier 2009, à décentraliser le système d'action en donnant un rôle plus conséquent aux municipalités d'arrondissements dans le cadre de la politique de *nâhiyeh-mehvari* (nâhiyeh-orienté) prenant en compte en priorité l'échelle locale. Le cadre détaillé de cette politique ne peut pas être encore évalué, mais elle confirme globalement la pertinence et le bien fondé de notre choix du nâhiyeh comme point de départ dans notre approche « glocal » du fait de l'orientation de la municipalité à cette échelle.

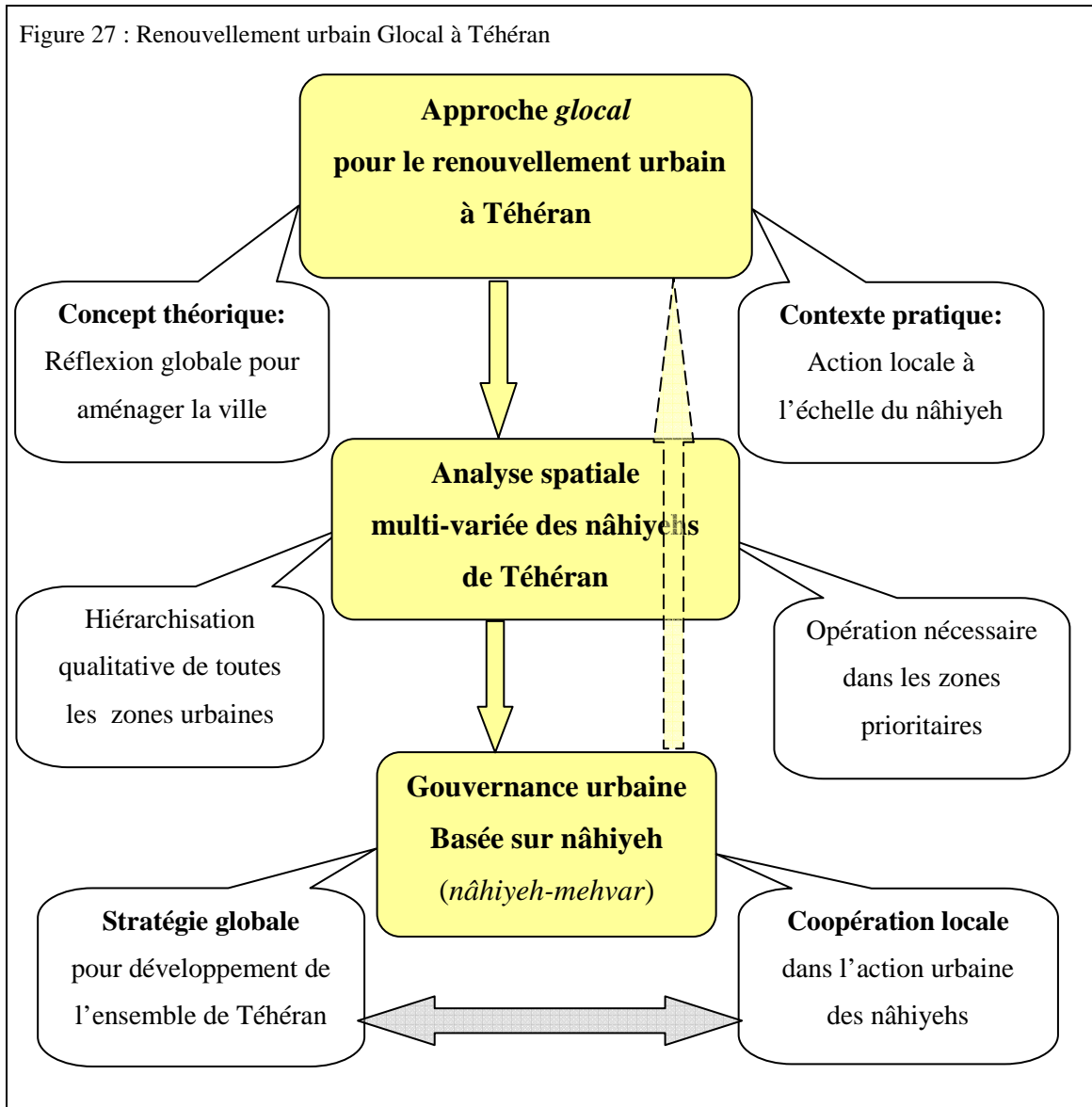
3. Perspective plus complexe pour le renouvellement urbain à Téhéran

Le débordement du renouvellement de Téhéran de ses limites de 22 arrondissements, n'est plus une simple question géographique et urbaine. Quelle perspective pourrait-on imaginer pour intégrer et équilibrer une telle ville éclatée pour favoriser un développement urbain durable, d'apaiser les conflits, et d'améliorer les politiques urbaines ? La mise en place d'un cadre stratégique des politiques urbaines pour renouveler Téhéran, implique une approche dialectique entre la réflexion globale sur l'aménagement de l'ensemble de la capitale et l'action locale dans chacune des zones urbaines prioritaires. Cette approche *Glocal*, est un concept théorique pour mettre en place le contexte pratique du renouvellement urbain à l'échelle de la capitale (ch.7).

L'approche *Glocal* nécessite d'avoir des schémas déterminant les spécificités des diverses zones dans l'ensemble de la ville. Cette démarche nous aide également à encadrer les politiques sectorielles pour chacun des *nâhiyehs* défavorisés par rapport aux conditions de logement, d'urbanisme et aux intérêts des habitants. Le cadre opérationnel de l'approche *Glocal* implique des méthodes d'analyse spatiale multi-variée pour analyser les divers aspects qualitatifs des unités spatiales. Cette méthode permet de définir une typologie de tous les *nâhiyehs* du périmètre municipal de la ville. Ce type d'analyse spatiale n'a jamais été effectué à l'échelle des *nâhiyehs* par les nombreuses études réalisées pour les plans d'aménagement d'ensemble du territoire municipal de Téhéran. Les méthodes d'analyse spatiale quantitative permettent de hiérarchiser les niveaux de la qualité des zones urbaines et de proposer ainsi des priorités pour des interventions pertinentes et claires, et faciliter ainsi les prises de décision.

Dans ce contexte, la gouvernance urbaine peut mettre en concordance ses politiques de renouvellement urbain dans le cadre global du développement stratégique de Téhéran. Elle peut déléguer l'autorité et la responsabilité nécessaires aux gouvernances locales comme les municipalités des arrondissements (*Mantagheh* ou bien *nâhiyeh*) pour réaliser les projets dans chacun des territoires prioritaires, en évitant des actions ponctuelles. Cette démarche est schématisée dans la figure suivante.

Figure 27 : Renouvellement urbain Glocal à Téhéran



Ce cadre montre l'articulation systémique des politiques globales et des actions locales ainsi que le passage de l'aspect physique (les habitats) aux aspects sociaux (les habitants avec leur rôle efficace) pour mettre en place un renouvellement urbain à l'échelle d'une métropole comme Téhéran. Le renouvellement urbain est un processus constant et permanent. Ce processus nécessite donc toujours d'évaluer et de surveiller les effets et les conséquences des politiques et des actions urbaines dans la globalité de la ville ainsi que dans chacune des unités locale. Dans ce processus de renouvellement urbain, il existe des limites, des contraintes et parfois des risques qui peuvent menacer et renverser le processus des actions urbaines, ce qui impose donc une démarche stricte et rigoureuse.

4. Des perspectives de recherche

La principale question qui se pose à Téhéran en matière de renouvellement urbain est bien sur technique et méthodologique (absence de service technique ayant le souci de l'analyse socio-spatiale globale et des synthèses stratégiques), certainement financier, mais surtout culturel. La culture politique iranienne est en effet dominée par une alternance de conservatisme, laissant faire les choses, en l'occurrence la spéculation et la ségrégation socio-spatiale, et l'action de leaders hyper actifs, fondant leur légitimité sur des technocrates et des bureaux d'ingénieurs conseils, qui bousculent tout pendant une période brève, comme ce fut le cas en partie sous le mandat de G H Karbaschi. Mais la question centrale est en fait le rôle de la population, des citoyens, des usagers. On a vu que les élections depuis 1999 n'ont pas vraiment changé les rapports de force, mais la question est désormais posée et le débat actif dans toutes les composantes de la sphère politique urbaine en Iran. Les enquêtes d'utilité publique, la présentation publique des projets, le souci de donner une identité locale aux quartiers est parfois évoqué, mais on est encore loin d'un équilibre durable des pouvoirs entre administration, techniciens et habitants qui pourrait être un facteur efficace pour un renouvellement efficace et durable de la métropole de Téhéran.

Cette thèse s'est efforcée d'apporter des éléments de réponses à la question du bilan de la régression ou de l'amélioration du renouvellement urbain à Téhéran à travers diverses politiques publiques et actions urbaines réalisées sur la ville. Nous avons proposé une méthode pour intégrer les politiques et les actions urbaines à l'objectif du renouvellement urbain stratégique de Téhéran. Ce travail débouche ainsi sur de nouvelles questions de recherche ou des questions qui n'ont pas ou peu été abordées. Il serait notamment intéressant de travailler précisément sur l'analyse des interactions entre différents acteurs et les démarches de concertation pendant la mise en place des actions de renouvellement urbain dans les zones vétustes à Téhéran. Notre travail s'étant surtout concentré sur le cadre conceptuel et de planification pour intégrer la politique globale et l'action locale dans une logique dialectique d'aménagement urbain, il serait souhaitable d'élargir la question en voyant comment on pourrait analyser notamment les interactions des acteurs publics et des acteurs privés dans les politiques urbaines. On constate en effet une grande rupture entre les habitants des zones dégradées et les gestionnaires de la ville dans la définition et la mise en oeuvre des projets urbains. Cette rupture crée des conflits, des incompréhensions et nuit à l'efficacité des politiques de renouvellement urbain. Quels compromis et quelle articulation seraient possibles entre les intérêts de divers acteurs ?

Bibliographie

- ADLE Chahryar, HOURCADE Bernard (sous la direction de). Téhéran Capitale bicentenaire. Paris-Téhéran: IFRI, 1992, 390 p.
- AGIS, D. Tsouros (ed). *Healthy Cities Project; A Project Becomes A Movement, Review of progress 1987-1990*. World Health Organization, 1990.
- AHMADPOOR Ahmad, SHAMAI Ali. Tahlili bar Siyasatha va Barnamehay Behsazi va Nosazi Shahri Dar Barnamehaye Toseye Keshvar [An analyze for the urban renovation politics in the country development plan]. *Pajooreshaye Joghrafiiai [Geographical Researches]*, 2005, n° 49, pp: 19.
- ALBRECHTS Louis. Strategic (spatial) planning re-examined. *Environment and Planning B*, September 2004, vol. 31, n°5, pp. 743-758.
- AMIR-EBRAHIMI Masserrat. *L'intégration socioculturelle du sud de Téhéran dan la capitale*. Thèse de doctorat en urbanisme, Université de Paris X-Nanterre, 1999, 421 p.
- AMIR-EBRAHIMI, Masserrat "Vers une nouvelle géographie culturelle de Téhéran ». in. HOURCADE, Bernard (textes réunis par), *Iran, Questions et connaissances, Vol. III : Cultures et sociétés contemporaines*. Louvain : PEETERS, 2003. pp. 197-2009.
- ANDALIB Alireza. Renovation Notes for Deteriorated Urban Areas, Renovation of Deteriorated Urban Areas, a new movement in Tehran. Tehran: Renovation Organization of Tehran, 2007, 36 p.
- Anonyme, Table ronde : Les compétence et les responsabilités dans la construction des tours », Abadi, 18, pp. 18-27.
- ARDALAN, P. Motaleate Jame Hamlo Naghle Terafike Tehran [Etudes de l'aménagement du transport de Téhéran]. *Bulletin de la municipalité de Tehran*, 1992, n° 7, pp : 31-35.
- ASLANI M.R. Parkhaye Kaj Aiine Gharn. In : *Ketabe Tehran*. Tehran : Roshangaran, 1993, pp: 72-93.
- AZIZI Mohammad-Mehdi. Seir Tahavol Siasataye Modakheleh dar Baftaye Kohane Shahri [L'évolution des politiques urbaines dans les tissus urbains vétustes en Iran]. *Honarhaye Ziba*, 2000, n° 7, pp: 37-46.
- BADIE M. Ellate Peydayeshe Kouy-haye Tazeh. In : *a colloquium by the Institute of Social Research and Study, Masaele Ejetmai-e Shahre Tehran*. Tehran University, 1964. Tehran: Tehran University press, pp: 210-218.
- BAHRAINY H. Tehran Chegooneh Sharist va Chegooneh Bayad Bashad? [How is the Tehran city and How must it is?]. *Mohit Shenasi*, 1990, n°15, pp : 83-97
- BAHRAINY Hosein, AMINZADEH Behnaz. Evaluation of Navab Regeneration Project in Central Tehran, Iran. *International Journal of Environemental Researches*. [En ligne], 2007, 1(2), pp : 114-127. [Référence du 10/04/2008]. URL: http://sid.ir/en/VEWSSID/J_pdf/108220070205.pdf

- BAHRAINNY, H. Projeye Shahre Salem va lozume Ejraye An Dar Iran [Healthy City Project and the necessity of its realization in Iran]. *Mohit SHenasi*, 1995, n° 17, Pp: 4-15.
- BARCELO Michel. *Les Indicateurs d'Etatement Urbain et Développement Durable en Milieu Métropolitain*, [Publié en ligne], Montréal : Observatoire métropolitain de la région de Montréal, Cahier 99-06, Juin 1999, [10/11/2008], <http://www.vrm.ca/documents/Barcelo.pdf>
- BARROCA Bruno. *Risque et vulnérabilités territoriales, Les inondations en milieu urbain*. Thèse de doctorat en aménagement urbain, Université de Marne la Vallée, 13 /12/2006, 340 p.
- BONNEVILLE Marc. Les ambiguïtés de renouvellement urbain en France, Effet d'annonce continuité ou rupture ? *Les Annales de la Recherche Urbaine*. Janvier 2005, n°97, pp 7-16.
- BOURDIN Alain. Gentrification : un concept à déconstruire, *Espaces et sociétés: La genrification urbaine*, 2008, 1/2, pp : 23-37.
- BOUTAUD Aurélien. Développement durable et aménagement du territoire : Le cas des villes. In : GRAILLOT Didier., WAAUB Jean-Philippe, *Aide à la décision pour l'aménagement du territoire, méthodes et outils*. Paris : Lavoisier, 2006, 437 p.
- Caisse des Dépôt et consignation. *Vivre la ville, Actes du colloque du 19 janvier 1999 à L'UNESCO*. Paris, 1999, 124p.
- CHALINE Claude, DUBOIS-MAURY Jocelyne. La ville et ses dangers, Prévention et gestion des risques, naturels, sociaux, et technologiques. Paris: Masson, 1994, 254 p.
- CHALINE Claude. La régénération urbaine. Paris : PUF, coll. Que sais je? 1999,127 p.
- CHOAY F., MERLIN P. Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement. Paris : PUF, 3^{ème} éd. 2000, 902 p.
- Communauté urbaine de Cherbourg, *Indicateurs pour l'évaluation environnementale d'application du PLU (Plan Local d'Urbanisme)*, [Publié en ligne], 2007, [10/11/2008] http://www.cuc-cherbourg.fr/Pages/PLU/rapport_presentation/indicateurs.pdf et http://www.cerog.org/fileadmin/files/cerog/manifestations/dev_durable_2008/mager.pdf
- COSTELLO Vincent. *Urbanization in the middle-east*. Cambridge: Cambridge University Press, 1977.
- COUDROY DE LILLE Laurent. Chroniques de la rénovation urbaine. *Urbanisme*, 2006, n°346, pp: 28-30.
- DALESTEIN Christophe. *Le renouvellement urbain des quartiers anciens dégradés dans les grandes agglomérations*. Thèse Professionnelle, Ecole Nationale des Pontes et Chaussées, Juin 2001, 51p.
- DALIRI, Farzad, « Ghoftogu ba 2 Record dar Borjsazi dar Tehran [Dialogue avec deux plus grands constructeurs de tours à Téhéran] », *Abadi*, 18, numéro spécial des Tours, 1995, p.35

- DEBOULET Agnès. Un méga-projet immobilier controversé : l'avenue Navab à Téhéran. *Revue Urbanisme*, Mai-Juin 2004, n°336, pp : 32-33.
- DEMOUVEAUX Jean-Pierre. La notion de renouvellement urbain. In : GRIDAUH, *Droite de l'urbanisme de l'aménagement et de l'habitat*, Editions de Moniteur, 2002, pp : 125-140.
- DIV (Délégation interministérielle à la ville). *Renouveler nos villes pour mieux vivre ensemble, conférence de Vvaux-ex-Velin, décembre 1999*. La Plaine-Saint-Denis, 1999.
- DONZELOT J., ESTEBE P. L'Etat animateur : Essai sur la politique de la ville. Paris : Esprit, 1994.
- DUBOIS-MAURY Jocelyne, CHALINE Claude. Les risques urbains. Paris : Armand Colin, 2002, 208 p.
- FAIRBANKS R. The Texas exception: San Antonio and urban renewal, 1949-1965. *Journal of planning history*, 2002, Vol.1, n°2, pp : 181-196.
- FALAMAKI Mohammad-Mansoor. Bazzendeh-sazi Banaha va Shahrhaye Terikhiye [Réhabilitation des bâtiments et des tissus urbain historiques]. Tehran: Tehran University Press, 3ed Edition, 1995, 290 p.
- FARMANFARMAIAN Abdolaziz, GRUEN Victor. That-e Jâme-e Tehran [The comprehensive plan for Tehran]. Tehran: PBOI, 1968.
- FNAU (Fédération nationale des Agences d'Urbanisme). *Vivre la ville. Les enjeux du renouvellement urbain, 20e rencontre nationale des Agences d'Urbanisme*. Nancy, 8-10 novembre 1999, Nancy, 1999, 269p.
- FRIEND J.K. Operational choices and strategic spatial planning. In: SALET W., FALUDI A. (éd.), *the revival of strategic spatial planning*. Amsterdam: Royal Netherlands Academy of Arts and Science, 2000, pp: 191-203.
- GATEAU-LEBLANC Nicolas. *Le renouvellement urbain : référentiel central, local*, thèse sous la direction d'Alain Bourdin, Institut Français d'Urbanisme, Université Paris VIII, Décembre 2004.
- GHAMAMI Majid. Gozideh Motaleat Tarhe Toseye Kalbodi Majmooye Shahriye [Tehran Résumé des études spatiales de la région métropolitaine de Téhéran]. Tehran: Markaze Motaleat va tahghighate Sharsazi va Memariye Iran [Centre de recherches du conseil supérieur de l'urbanisme d'Iran], 2004, 121 p.
- GHAMMAMI Majid. Moshkele modiriate majmue-ye shahriye tehran chist va chegooneh bayad hal shavad ? [C'est quoi le problème de gestion urbaine de Grand Téhéran ? Et comment la résoudre ?]. *Révue Abâdi*, 2002, n°32.
- GHAMSAVAR KHEYRODDIN Reza. *Inner city growth by revitalization of urban spaces of King Hasan complex in Tabriz- Iran*. Dissertation of Master of Urbanism, Urban Planning Department, University of Tehran, Iran, 1999, 102p.

- GOLESTANI D. Proje-ye Yek Haste-ye Markazi Baraye Gharbe Tehran [Le projet d'un centre urbain à l'ouest de Téhéran]. In : *a colloquium by the Institute of Social Research and Study, Masaele Ejetmai-e Shahre Tehran*. Tehran University, 1964. Tehran: Tehran University press, 189-97.
- GONDRAN Natacha. Penser global, agir local ? Principes et dilemmes des démarches territoriales de développement durable. In : GRAILLOT Didier., WAAUB Jean-Philippe. *Aide à la décision pour l'aménagement du territoire, méthodes et outils*. Paris : Lavoisier, 2006, 437 p.
- GOSLING D. City Imagery: A Summery. 1992, *Cities*. 9. pp. 267-269
- GRENIER Catherine, Renouveau Urbain, Enseignement de 15 opérations de démolition /reconstruction, Tome 2, Fiches d'opération. Lyon: CERTU, 2004, 108 p.
- GRENIER Catherine. Renouveau Urbain, Enseignement de 15 opérations de démolition /reconstruction, Tome1, Analyse globale et thématique. Lyon : CERTU (Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les Constructions Publiques), 2004, 108 p.
- HABIBI M., MAGHSOODI M. Urban Renovation, International definitions, Theories, Experiences, Charts and Declarations, Urban Methods and Operations. Tehran: Tehran University Press, 2003.
- HABIBOLLAHIAN M. Arzyabi Farayand Trhaye Jameo Tafsilie Tehran [Evaluation du processus des Plans Directeurs Globaux et Locaux de Téhéran]. *Shahrnegar*, 2006, n° 36, pp: 8-17.
- HADI ZONOOZ Behruz. Estefadeh az Zarfiate Ghanoone Nosazi Baraye Tamine Daramade Shahrdariha [Application des potentiels de la Loi de Rénovation et Développement Urbaine pour financer les municipalités]. *Haft-Shahr*, 2006, n°15, 16. pp: 100-122.
- HEALEY P. The treatment of space and place in the new strategic spatial planning in Europe. *International Journal of Urban and Regional Studies*, 2004, vol. 28, n°1, pp. 45-67.
- HEARLY P. Collaborative planning: shaping places in fragmented societies. Basingstoke: Macmillan, 1997, 338 p.
- HEARLY P., KHAKEE A., MOTTE A., NEEDHAM B. Making strategic plan: innovations in spatial plan making in Europe. London : University College Press Limited, (éd) 1997, 307 p.
- HOURCADE B. Urbanisme et crise urbaine sous Mohammad-Reza Pahlavi. In : ADLE C., HOURCADE B. *Téhéran Capitale bicentenaire*. Paris-Téhéran : IFRI, 1992, 390p. pp : 207-222.
- HOURCADE B. L'homme vertical : un mythe, une ville, un divorce. In : HOURCADE B., RICHARD Y. *Téhéran au dessous du volcan*. Paris : Autrement, 1987, 224p.
- HOURCADE B., HABIBI M. Atlas de Téhéran Métropole. Téhéran : TGIC-CNRS, 2005, 218 p.

- HUFF D. L. The delineation of a national system of planning regions on the basis of urban spheres of influence. *Regional Studies*, Pergamon Press, 1973, Vol. 7, pp: 323-329.
- INGALLINA Patrizia. Le projet urbain. Paris : Presse Universitaire de France, 3^{ème} édition: 2008, 128 p.
- JAHAD-TAHGHIGHAT Sabzandish-Payesh. *Etudes de l'inondation à Téhéran métropole. Sharnegar*, 2006, n°36, pp : 94-97.
- JAILLETTE Marie-Cristine. Renouvellement urbain et transformations sociales : ‘‘une vieille histoire’’. *Droit et ville*, mai 2003, n°55, pp 29-40.
- JICA (Japan International Cooperation Agency), CEST (Centre for Earthquake and Environmental Studies of Tehran). *The Study on Microzoning of the greater Tehran Area, Final Report: SSF J R 00-186*. Tehran, 2000.
- JICA (Japan International Cooperation Agency), TDMMC (Tehran Disaster Mitigation and Management Center). *The Comprehensive Master Plan Study on Urban Seismic Disaster Prevention and Management for the Greater Tehran Area (Abstract)*. Tehran, 2004.
- JOERIN Florent. *Système d'indicateurs et développement durable*. [Publié en ligne], Colloque de l'ACFAS 2005, Université LAVAL, Centre de Recherche en Aménagement et Développement, Aide à la Décision Territoriale Caire de recherche du Canada, 2005, [10/11/2008], http://www.adt.chaire.ulaval.ca/documents/ACFAS2005_PresentationFlorentJoerin.pdf
- JOERIN Florent. Système d'indicateurs et développement durable. In : *Colloque de l'ACFAS, 2005*, Université LAVAL, Centre de Recherche en Aménagement et Développement, Aide à la Décision Territoriale Caire de recherche du Canada, 2005, [référence du 10/11/2008], URL : http://www.adt.chaire.ulaval.ca/documents/ACFAS2005_PresentationFlorentJoerin.pdf
- KASHANI Mahmood. Forooshe gheir-e ghânooni-e tarâkom dar barabare gereftane vojoohe gheir-e ghanooni [La vente inégale du permis de construire plus dense en échange d'argent], *Mâhnâme-ye Sobh*, 1377 (1998), n° 84, pp : 16-21 et 56.
- KHEYRODDIN Reza, SALAHIMOGHADAM Alireza. A Coordination system, between macro/Global urban renewal plans and micro/local activities in order to decrease vulnerability of buildings in Tehran metropolitan: a dual aspect ‘‘Glocal’’. In: *5th international Conference on Seismology and Earthquake Engineering*. International Institute of Earthquake Engineering and Seismology (IIEES), 13-16 May 2007, Tehran, Iran. [Publié sur CD], URL: http://www.iiees.ac.ir/SEE5/final_paper_14.html
- KHEYRODDIN Reza. ‘‘Spatial Justice’’ or ‘‘Social Polarization’’ in North and South of Tehran? By Urban Renovation Policies in Tehran metropolis during 1992-2007. In: *48th Congress of ERSA (European Regional Science Association): Cohesion and Competitiveness: Regional Perspectives*. Liverpool, UK, 27–31 August 2008. University of Liverpool: ERSA, 2008, [Publié en ligne], 15p. URL: <http://www.liv.ac.uk/ersa2008/conf/rsa98.pl?conf=ersa2008&type=showabstr&nr=105>

- KHEYRODDIN Reza. Du modèle « nord-Sud polarisé » au modèle « Centre-Périphérie, Transformation urbaine à Téhéran métropole. In : *Colloque international de l'ASRDLF : Territoires et action publique territoriale : nouvelles ressources pour le développement régional*, Université du Québec à Rimouski, Canada, 25-26-27 Août 2008, [Publié en ligne].URL : <http://asrdlf2008.uqar.qc.ca/papiersenligne.html> et http://asrdlf2008.uqar.qc.ca/Papiers%20en%20ligne/KHEYRODDIN%20G.%20V.%20Reza_texte%20ASRDLF%202008_mod%20E8le.pdf
- KHEYRODDIN Reza. Modélisation renouvellement urbain : comment déterminer des indicateurs quantitatifs du processus du dévalorisation-renouvellement d'un centre ville (Téhéran, Iran)?, In : *Dynamique de valorisation et de dévalorisation des territoires urbains*. Université d'Evry Val d'Essonne, Centre Pierre Naville (Paris), Les 2 et 3 mars 2006, [Publié en ligne], URL : <http://www.univ-evry.fr/territoire>
- KHEYRODDIN Reza. Téhéran, peut-elle se renouveler dans le contexte des plans globaux ? Bilan des politiques urbaines pour déterminer le cadre pertinent du renouvellement urbain à l'échelle d'une métropole. In : *Colloque international de l'ASRDLF : Territoires et action publique territoriale : nouvelles ressources pour le développement régional*, Université du Québec à Rimouski, Canada, 25-26-27 Août 2008. [Publié en ligne], URL : <http://asrdlf2008.uqar.qc.ca/papiersenligne.html> et http://asrdlf2008.uqar.qc.ca/Papiers%20en%20ligne/KHEYRODDIN%20G.V.%20Reza_texte%20ASRDLF%202008_T%20E9h%20E9ran.pdf
- KHEYRODDIN Reza. Une approche *Glocal* pour articulation deux types d'actions face au séisme à Téhéran métropole : -Politiques globales de rénovation urbaine -Plans locaux de consolidation des tissus urbains. In: *Local governance and sustainable development (Joint Congress of the European Regional Science Association, (47th Congress) and ASRDLF (Association de Science Régionale de Langue Française, 44th Congress))*, Paris, August 29th - September 2nd, 2007. [Publié en ligne] URL: http://sadapt.inapg.inra.fr/ersa2007/papers_number.php?paper=960
<http://sadapt.inapg.inra.fr/ersa2007/theme.php>
- KUNZMANN Klaus. An agenda for creative governance in city regions. *DISP*, 158, 2004, n°3, pp: 2-10.
- KUNZMANN Klaus. Culture, creativity and spatial planning. *Town Planning Review*, October 2004, Vol. 75, n° 4, pp: 343-404.
- LACAZE Jean-Paul. *Les Méthodes de l'Urbanisme*. Paris : Presses Universitaire de France, 1990, 128 p.
- LE GARREC Sylvaine. Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout. Paris : collection « Recherche » du PUCA n°160, 2006, 92 p.
- LECUREIL Jacques. *La Programmation Urbaine, nécessité et enjeux, méthodes et applications*. Paris : Le moniteur, 2001, 187 p.
- MACE Georges. Centre et Périphéries, Solidarité et Antagonismes. In : SERONDE-BABONAUX Anne-Marie., DUFOUR Jeanne., BULEON Pascal., CHEVALIER Jacques., CORLAY Jean-Pierre., HUMEAU Jean-Baptiste., JEANEAU Jacques., MACE Georges, *Géographie sociale Les périphéries urbaines*. Caen : Université de Caen, CNRS Angers – Caen – Laval – Le Mans - Nantes, 1985, 271p. pp : 201-207.

- MADANIPOUR Ali. Tehran, the making of a metropolis. Chi Chester: Baffins Lane, John Wiley & Sons Ltd, 1998, 289 p.
- MAGER Christophe. *Développement économique durable et système d'indicateurs territoriaux : vers un pragmatisme raisonné*, Université de Lausanne, Faculté des Géosciences, 2008, [10/11/2008], URL : <http://www.cerog.org/fileadmin/files/cerog/manifestations/devdurable2008/mager.pdf>
- MAGER Christophe. *Développement économique durable et système d'indicateurs territoriaux : vers un pragmatisme raisonné*. [Publié en ligne], Université de Lausanne, Faculté des Géosciences, 2008, [10/11/2008]
- MASHHOUDI Sohrab. Boland martabeh sazi dar Tehran [La construction des gratte-ciel à Téhéran]. *Memari va Shahrsazi [Architecture et Urbanisme]*, 1995-96, n°36-37, p.109.
- MOHTADI Nadereh. Lettre ouverte au président Khatami : demande de faire un débat sur le droit de citoyenneté, Juin, 2002. 23p.
- MOINII Seyed-Mehdi. Kando-Kavi dar amalkard 10 sâleh-ye Comission Madeh 5 [Vérification des fonctions de la Commission de l'article de N°5]. *Shahrnegar*, 2006, n°36, pp: 37-45.
- MORADI-MASIHI, Varaz. Planification stratégique et son application à Téhéran. Téhéran : TUPEF, 2005, 299 p.
- MOTAMANI M. Enhetate Bakhsh-e Ghadimiye Tehran [La dévalorisation de l'ancienne zone de Téhéran]. In : *a colloquium by the Institute of Social Research and Study, Masaele Ejetmai-e Shahre Tehran*. Tehran University, 1964. Tehran: Tehran university press, 331-6.
- MOTTE Alain. La nation de planification stratégique spatialisée en Europe (1995-2005) (Strategic spatial planning). Paris : Collection « Recherche » du PUCA n°159, 2006. 90 p.
- MOUSAVI S-Y. *The social relation of residents and their living places*. Unpublished Ph.D. thesis, University of Newcastle, 1998.
- NAFISI A. Shardari-e Tehran. In: *a colloquium by the Institute of Social Research and Study, Masaele Ejetmai-e Shahre Tehran*. Tehran University, 1964. Tehran: Tehran university press, 331-6.
- NAJMI Naser. Iran-e Ghadim va Tehran-e Ghadim [L'ancien Téhéran et l'ancien Iran]. Tehran: Jenabzadeh, 1987.
- NAZARIAN A. Gostareshe fazâiie shahr-e Tehran va peydayeshe shahrakaye aghmari [Expansion spatiale de Téhéran et l'émergence des banlieues]. *Faslnameye Tahghighate Joghrafiâii [Revue des recherches géographiques]*, 1991, n°20, pp: 97-139.
- ORUT (Organisation de Rénovation Urbaine de Téhéran). *Tarhe Vijey-e Nosazi*, Tehran, 2007.

- PARIS Didier., ROBERT Jean. (Sous la direction), *Renouveler la ville : les enjeux de la régénération urbaine* (Collection des articles: séminaire FREville, 16 et 17 Mars 2000). Lille : Pôle Universitaire Européen Lille Nord-Pas-de-Calais, 2001, 384 p.
- PAUL Boino, CASTEL Julie, DEGHAÏE Sophie, FOULONNEAU Céline, LABUSSIÈRE Marianne, MANTIDI Athena, SAILLIOT Elodie. *Le renouvellement urbain à Rive-de-Gier, Préambule : Cadrage général de la notion*. Rapport professionnel, Institut d'Urbanisme de Lyon, Etude commandée par la Direction Départementale de l'Équipement de la Loire, 2005, 62 p.
- PBOI (Planning and Budget Organization of Iran). *Barnameye Avale Omrane Keshvar [1st Country Development Plan]*. Tehran, 1953.
- PBOI. *Barnameye Chaharom Omrane Keshvar [4th Country Development Plan]*. Tehran, 1968.
- PBOI. *Barnameye Dovom Omrane Keshvar [2nd Country Development Plan]*. Tehran, 1959.
- PBOI. *Barnameye Panjom Omrane Keshvar [5th Country Development Plan]*, Tehran, 1973.
- PBOI. *Barnameye Sevom Omrane Keshvar [3rd Country Development Plan]*. Tehran, 1967.
- PBOI. *Ghanoone Barnameye Avale ToseyeEghtesadi Ejtemaii Farhangi Jomhoori Eslami Iran [1st Country Development Plan]*. Tehran, 1987.
- PBOI. *Ghanoone Barnameye Dovom ToseyeEghtesadi Ejtemaii Farhangi Jomhoori Eslami Iran [2nd Country Development Plan]*. Tehran, 1993.
- PIRON Olivier. *Renouvellement urbain, Analyse systémique*. Paris-La Défense : PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture), Coll. « Recherche », 2004, 132 p.
- PLANHOL, Xavier de. «De la ville islamique à la métropole iranienne : quelques aspect du développement contemporain de Téhéran ». in. *Recherches sur la géographie humaine de l'Iran septentrional*. Paris, CNRS, 1964. pp. 60-76.
- PMOI (Planning and Management Organization of Iran). *Ghanoone Barnameye Sevom ToseyeEghtesadi Ejtemaii Farhangi Jomhoori Eslami Iran [3rd Country Development Plan]*. Tehran, 1998.
- RAHNAMAII Mohammad-Taghi., POUR-MOUSA Seyed-Mousa. *Barrasi napaydari-ye amniaty Tehran ba shakhesaye toseye paydare shahri [Instability of Tehran and sustainable development]*. *Pajouheshaye Joghrafiiai [Geographic researches]*, 1385 (2006), n°57, pp: 177-193.
- ROCHE Vincent., WAAUB Jean-Philippe. *L'aide à la décision dans un contexte de gouvernance et une perspective de développement durable*. In : GRAILLOT D., WAAUB. J-P. *Aide à la décision pour l'aménagement du territoire, méthodes et outils*. Paris : Lavoisier, 2006, 437 p.
- ROUSSEL François-Xavier (dir.). *Document fondateur de la ville renouvelée de la métropole lilloise*. SCET/TEN/CREPAH, 1996.

- ROUSSEL François-Xavier, SCHAUSS Daniel. *12 propositions pour la ville renouvelée*. Rapport de mission, CDC/FNAU, 1999.
- ROWLEY A., Mixed used development: ambiguous, simplistic analysis and wishful thinking. *Plan. Prac. Res.*, 1996, 11 (1), pp: 85-97
- SAIIDNIA Ahmad. Andisheh-haye Khame Shahrsazi [Les réflexions brutes de l'urbanisme]. *Honarhaye Ziba*, Tehran University, 1995, n°1, pp: 31- 36.
- SAIIDNIA Ahmad. Makane Shahre Tehran [Localization of Tehran]. *Mohit Shenasi*, 1990, n°15, pp: 1-10.
- SASSEN Saskia. *la ville globale*. Paris : Descartes et Cie, 1991 (trad. Français : 1996).
- SEGER Martin. Segregation of retail facilities and the bipolar city centre of Tehran. In : HOURCADE B., ADLE C. *Téhéran Capitale bicentenaire*. Paris-Téhéran : IFRI, 1992, 390p.
- SHAFAAII Sepideh., Mohandesin Moshaver Sharan [Sharan Engineering Consultant]. *Guidlines for Identification and Approaches for the Obliterated Urban Fabric*. Tehran: Ideh-Pardazan Fan va Honar, 2006, 70 p.
- SHAKOOII Hosein. Tahlili bar enteghale markaze siassi-edariye Tehran [Une analyse sur transfèrement de Téhéran comme centre Politique-administratif]. *Pajouheshaye Joghrafiiai [Geographic researches]*, 1371 (1992), n°29, pp: 41-48.
- TEAFORD J. *The Rough Road to Renaissance: Urban Revitalization in America, 1940-1985*. Paperback, 1990.
- Tehran Municipality, ARDALAN, P., "Baghha va shahrdari-e Téhéran", *Bulletin*, No. 36. 5th Tir 1374 [1995 b], Pp: 10-16.
- Tehran Municipality, ARDALAN, P., « shatdari-e tehran va oghate faraghat », *Bulletin*, No. 37, 5th mordad 1374[1995a], Pp:20-6.
- Tehran Municipality. *Bulletin*, No. 3, Mordad 1371: 7-9 [Août, 1992], Tehran, 1996,
- Tehran Municipality. Report on Navab Project. Deputy of Engineering Affairs. Tehran, 1996.
- Tehran Municipality. Report on Navab Reconstruction Orojct. Atek Consulting Firm. Tehran, 1992a.
- Tehran Municipality. Report on Navab Reconstruction. Bavand Consulting Firm. Tehran, 1992b.
- Tehran Municipality. Report on the evaluation of people's satisfaction in Navab project. Deputy of Social and Cultural Affairs. Tehran, 1997.
- TMUPRC (Tehran Municipality Urban Planning and Research Center), BOOMSAZEGAN Ingénieurs conseils en Urbanisme., MLU (Ministère du Logement et de l'Urbanisme), IEPDD (Institut de l'Elaboration du Plan Directeur et Détaillés),

Gozarash Jambandiye Natayeje Tarh Jame Tehran [Le résumé des études du plan directeur de Téhéran]. Tehran, 2006, 224p.

TMUPRC (Tehran Municipality Urban Planning and Research Center), KHATAM Azam, MLU (Ministère du Logement et de l'Urbanisme), IEPDD (Institut de l'Elaboration du Plan Directeur et Détaillés). *Etude sectoriel de l'Habitat du nouveau Plan Directeur de Téhéran* (Par), Tehran, 2003, 102p.

TMUPRC (Tehran Municipality Urban Planning and Research Center), MLU (Ministère du Logement et de l'Urbanisme), IEPDD (Institut de l'Elaboration du Plan Directeur et Détaillés), Société des Etudes de Transport de Téhéran. *Motaleat Jabejail va Hamlo Naghl dar Tarh Jame Tehran [Etudes de Transport du Plan Directeur de Téhéran].* Tehran, 2005.

TMUPRC (Tehran Municipality Urban Planning and Research Center), BAFT-SHAHR Ingénieurs conseils en Urbanisme, *Le cadre de développement et le Plan directeur local du 1^{er} arr. de Tehran.* Tehran, 2005.

TMUPRC (Tehran Municipality Urban Planning and Research Center), MEMAR-SHAHRSAZ Ingénieurs conseils en Urbanisme, *Le cadre de développement et le Plan directeur local du 2^{ème} arr. de Tehran.* Tehran, 2005.

TMUPRC (Tehran Municipality Urban Planning and Research Center). *Barrasi va Shenakhte vaze Mojoode Jamiate Shahre Tehran [Vérification et diagnostique de la population de Téhéran].* Tehran, 1994.

TMUPRC (Tehran Municipality Urban Planning and Research Center). « *Tehran 80* », (1375-1380), *Ketabe Barnameh.* Tehran municipality, 1996 (3 tomes).

TMUPRC, ABAN Ingénieurs conseils en Urbanisme, *Le cadre de développement et le Plan directeur local du 18^{ème} arr. de Tehran.* Tehran, 2005.

TMUPRC, AMOUD Ingénieurs conseils en Urbanisme, *Le cadre de développement et le Plan directeur local du 9^{ème} arr. de Tehran.* Tehran, 2005.

TMUPRC, ARSEH Ingénieurs conseils en Urbanisme, *Le cadre de développement et le Plan directeur local du 4^{ème} arr. de Tehran.* Tehran, 2005.

TMUPRC, BAVAND Ingénieurs conseils en Urbanisme, *Le cadre de développement et le Plan directeur local du 12^{ème} arr. de Tehran.* Tehran, 2005.

TMUPRC, EMKO-IRAN Ingénieurs conseils en Urbanisme, *Le cadre de développement et le Plan directeur local du 17^{ème} arr. de Tehran.* Tehran, 2005.

TMUPRC, FARNAHAD Ingénieurs conseils en Urbanisme, *Le cadre de développement et le Plan directeur local du 7^{ème} arr. de Tehran.* Tehran, 2005.

TMUPRC, MEHRAZAN Ingénieurs conseils en Urbanisme, *Le cadre de développement et le Plan directeur local du 20^{ème} arr. de Tehran.* Tehran, 2005.

TMUPRC, NAGH-JAHAN-PARS Ingénieurs conseils en Urbanisme, *Le cadre de développement et le Plan directeur local du 6^{ème} arr. de Tehran.* Tehran, 2005.

- TMUPRC, NAGHSH-MOHIT Ingénieurs conseils en Urbanisme, *Le cadre de développement et le Plan directeur local du 16^{ème} arr. de Tehran*. Tehran, 2005.
- TMUPRC, NAGHSH-PIRAVASH Ingénieurs conseils en Urbanisme, *Le cadre de développement et le Plan directeur local du 19^{ème} arr. de Tehran*. Tehran, 2005.
- TMUPRC, PART Ingénieurs conseils en Urbanisme, *Le cadre de développement et le Plan directeur local du 11^{ème} arr. de Tehran*. Tehran, 2005.
- TMUPRC, SHAHR-O-BARNAMEH Ingénieurs conseils en Urbanisme, *Le cadre de développement et le Plan directeur local du 13^{ème} arr. de Tehran*. Tehran, 2005.
- TMUPRC, SHARAN Ingénieurs conseils en Urbanisme, *Le cadre de développement et le Plan directeur local du 3^{ème} arr. de Tehran*. Tehran, 2005.
- TMUPRC, SHARESTAN Ingénieurs conseils en Urbanisme, *Le cadre de développement et le Plan directeur local du 22^{ème} arr. de Tehran*. Tehran, 2005.
- TMUPRC, SHARMAND Ingénieurs conseils en Urbanisme, *Le cadre de développement et le Plan directeur local du 5^{ème} arr. de Tehran*. Tehran, 2005.
- TMUPRC, SHAR-O-KHANEH Ingénieurs conseils en Urbanisme, *Le cadre de développement et le Plan directeur local du 14^{ème} arr. de Tehran*. Tehran, 2005.
- TMUPRC, TARH-O-AMAYESH Ingénieurs conseils en Urbanisme, *Le cadre de développement et le Plan directeur local du 15^{ème} arr. de Tehran*. Tehran, 2005.
- TMUPRC, TARH-O-MEMARI Ingénieurs conseils en Urbanisme, *Le cadre de développement et le Plan directeur local du 10^{ème} arr. de Tehran*. Tehran, 2005.
- TMUPRC, ZADBOOM Ingénieurs conseils en Urbanisme, *Le cadre de développement et le Plan directeur local du 21^{ème} arr. de Tehran*. Tehran, 2005.
- TMUPRC, ZISTA Ingénieurs conseils en Urbanisme, *Le cadre de développement et le Plan directeur local du 8^{ème} arr. de Tehran*. Tehran, 2005.
- TUPEF (Tehran Urban Planning and Elaboration Firm). *Résumé du Plan Directeur Modifié en 1991*. Tehran: Tehran Municipality, 1998.
- VIGNAUD Philippe. *Pour le renouvellement urbain, rapport présenté à Monsieur Claude Bartolone, Ministre délégué à la ville, DIV (Délégation interministérielle à la ville)*, Paris, octobre 1999, 28p.
- VILMIN Thierry. *L'aménagement urbain en France, une approche systémique*. Lyon : CERTU, 1999, 252 p.
- W.H.O. *Ecological Models for Healthy Cities Planning, Report on a W.H.O. Workshop*. Liverpool, 25-27 March 1988.
- WANIEZ Philippe. *Phicart. Version 4.xx pour Windows, Mode d'emploi*. [Publié en ligne], 2004, [référence du 11/09/2008]. <http://philcarto.free.fr/>

ZAHEDI Parviz. Tarikhcheii mokhtasar az comision mâddeye 5 [L'histoire courte de la Commission de l'article N°5]. *Sharnegar*, October 1999.

ZAKA Y. Tarikhche-ye Sakhtemanha-ye Arg-e Saltanati-ye Tehran [L'histoire de l'ensemble des bâtiments Royales de Téhéran]. Tehran: The Institute of National Heritage, 1970.

ZAMIROU Denis. Aménagement urbain et santé : un couple indissociable. *Les cahiers du génie urbain : Ville, Environnement, Santé*, 1996, n°10, pp : 7-9.

ZISTA Bureau des Conseils en Architecture et en Urbanisme, « Etudes sur les possibilités et les limitations de construction en hauteur à Téhéran (Résumé du rapport) », Municipalité de Téhéran, Bureau de la Commition de l'Article 5 (*Comission-e Madeh-e Panj*), 9/5/1375 (Aout 1996).

ZISTA Ingénieurs conseils en Architecture et en Urbanisme. *Evaluation de plans directeurs de villes [Arzyabi Tarhaye Jame]*. Téhéran : PBOI, 1994.

ZUINDBEAU B. La durabilité : essai de positionnement épistémologique du concept. Villeneuve d'Ascq : Presses universitaires du Septentrion, 2000, P. 27-69.

Sites web consultés pour Téhéran et l'Iran

Statistics Center of Iran. URL: <http://www.sci.org.ir/portal/faces/public/sci>

Tehran Municipality, URL: <http://www.tehran.ir/default.aspx>

- Tehran Geographical Information Center (Serkat Pardazesh va Barnamehrizi shahri), URL: <http://www.tehran.ir/Default.aspx?alias=www.tehran.ir/uppc>
- Tehran municipality urban planning and research center, URL: <http://www.tehran.ir/Default.aspx?tabid=5194&language=fa-IR>
 - « Plan global des ressources durables pour la municipalité de Téhéran (Tarhe Jame Daramad-haye paydar Shahrdari Téhran) », [12/08/2008], URL : <http://www.tehran.ir/Default.aspx?tabid=6982>
- Urban renovation Org. of Tehran (Sazman Nosazi Tehran), URL: <http://www.tehran.ir/Default.aspx?alias=www.tehran.ir/tcro>
 - Interviews and reports of General Director's reports, [20/08/2007], URL: <http://www.tehran.ir/Default.aspx?tabid=6368>
 - The Report of Alireza ANDALIB in second meeting of Tehran municipal council in 12/06/2007, [20/08/ 2007], URL: <http://www.tehran.ir/Default.aspx?tabid=6368&ctl=Details&mid=10950&ItemID=11267&language=en-US>
 - The Interview of Alireza ANDALIB in 15/06/2006, [12/09/2007], URL: <http://www.tehran.ir/Default.aspx?tabid=6368&ctl=Details&mid=16963&ItemID=12929&language=en-US>

- The first report of Ali-Reza ANDALIB in 234th meeting the municipal council of Tehran in 17/05/2006), [17/09/2007], URL : <http://www.tehran.ir/Default.aspx?tabid=6368&ctl=Details&mid=10950&ItemID=6763&language=en-US>

University of Tehran, Electronic journal database. URL: <http://journals.ut.ac.ir/user/>

- Geographical researches (Pajouheshaye Joghrafiayi). URL: <http://journals.ut.ac.ir/user/IssueArchive.aspx?facID=5&MissId=5>
- Environment study (Mohit-shenasi). URL: <http://journals.ut.ac.ir/user/IssueArchive.aspx?facID=12&MissId=12>
- International Journal of Environmental Research URL: <http://journals.ut.ac.ir/user/IssueArchive.aspx?facID=12&MissId=68>
- Fines Arts (Honarhaye Ziba) URL: <http://journals.ut.ac.ir/user/IssueArchive.aspx?facID=8&MissId=8>

Sites web consultés complémentaires

Blaise Calland : Du l'Urbanisation à la « glocalisation », Terminal, No 71/72, automne 1996. [12/02/2008], URL : http://www.terminal.sgdg.org/no_speciaux/71_72/galland.html

Canadian Journal of Urban Research, 22-Dec-03, Elaboration de développement Urbain (IUD), 2003, [10/11/2008], URL: http://goliath.ecnxt.com/coms2/gi_0199-571781/Elaboration-d-un-indicateur-de.html et également : [10/11/2008], URL: http://europa.eu.int/comm/regional_policy/urban2/urban/audit/src/indicators.htm

Ecologie pratique et urbaine, Mesurer la qualité de la ville, [10/11/2008], URL: <http://www.ecologie-urbaine.org/Mesurer-la-qualite-de-la-ville.html>

Johanisson, B. (1994), « Building a “glocal” strategy-internationalizing small firms through local networking », 39ème Conférence Mondiale de l'ICSB, Strasbourg, 27 Jun, p. 127-135. [12/02/2008], URL: http://neumann.hec.ca/airepme/pdf/2006/100_Uneapprocheproxemique.pdf

La Revue Urbanisme, URL : <http://www.urbanisme.fr/home/index.php>

- La revue Urbanisme consacrée un dossier spécial au concept : « le renouvellement urbain », n°308, sept-oct 1999, pp56-85.
- La revue Urbanisme consacrée un dossier spécial à la « Régénération Urbaine en Europe », n°16, Mars- Avril 2002.
- La revue Urbanisme, consacrée un dossier spécial à la « Régénération Urbaine en Europe », n°336, Mai- Juin 2004.

Magdalena Schweiger, Appropriation locale d'un phénomène global: Le rap montréalais. Universität Wien, Wien, 2004, [12/02/2008], URL : <http://www.ceetum.umontreal.ca/pdf/DIPLOMARBEIT.pdf>

Plan Bleu, Centre d'Activités Régionales, Environnement et développement en Méditerranée. [10/11/2008], URL : http://www.planbleu.org/methodologie/liste_fiches_indicateursSmdd.html

Sofia Bento, *Stratégies de Communication : le Modèle d'Approche*, IICP, Paris, 2007,
[12/02/2008], URL:
<http://sofiabentocv.no.sapo.pt/Les%20strategies%20de%20communication.Le%20modele%20d%20approche.pdf>

XXe Congrès mondial des architectes, Beijing – Chine, juin 1999. [12/02/2008], URL:
<http://209.85.135.104/search?q=cache:w54MVjVcW9UJ:www.uia-architectes.org/texte/france/1za1.htm+Approche+GLOCAL&hl=fr&ct=clnk&cd=2&gl=fr>

Liste des cartes

Carte 1 : Le développement spatial et historique de Téhéran (Source: ATM, 2005, p. 61).....	12
Carte 2 : La division administrative de Téhéran en 1996 (Source : ATM, 2005, p.47)	13
Carte 3 : Téhéran en 1841 d'après Bérézine (Source:ATM, p. 66).....	28
Carte 4 : Téhéran en 1857 d'après Krziz (Source : ATM p. 67).	28
Carte 5 : Téhéran en 1890 d'après Abd-ol-ghafar (Source : ATM, p. 68)	30
Carte 6 : Le plan des nouvelles avenues de Téhéran en 1937 (Source : ATM, p.72)	32
Carte 7 : Téhéran en 1953 : La dualité de la ville se montre dans la forme physique planifiée des voiries dans les quartiers nord (Source : ATM, p. 73) et complément graphique de l'auteur).....	34
Carte 8 : Polarisation de Téhéran au modèle Nord-Sud à partir des années 50 (Source: Madanipour, 1998 et l'Analyse graphique de l'auteur)	36
Carte9 : PPDT de 1968 (V. Gruen, A. Farman-Farmaian). Téhéran devait être restructuré selon un axe longeant le pied de l'Alborz, avec neuf centres urbains (Source: Llevelyn-Davis International, Shahestan Pahlavi, I, p. 30).	39
Carte 10 : Etalement vers l'Ouest dû au PPDT en 1968 (Source: ATM, 2005, p.74, et l'Analyse graphique de l'auteur).....	40
Carte 11 : Le concept principal du PDM en 1992 (Source: Rapport récapitulatif des études de Plan directeur de Téhéran en 2006, p. 8)	44
Carte 12 : L'idée décentraliste du PDM pour équilibrer la ville éclaté (Source : ATM, 2005, p. 75 et l'Analyse graphique de l'auteur)	44
Carte 13 : PRMT (Plan de la Région Métropolitaine de Téhéran / <i>Tarhe Majmoueye Shahri-ye Tehran</i> , en 2001) Source: Résumé d'études spatiales du PRMT / <i>Gozideh Motaleat Tarhe Toseye Kalbodi Majmooeye Shahriye Tehran</i> , 2004.	47
Carte 14 : Téhéran sur la pente du Nord-Sud du piémont de l'Alborz Source : Rapport du Plan directeur de Téhéran, 2006).	49
Carte 15 : Profil topographique Nord-Sud de Téhéran (Source : A. Saiidnia, 1990).....	49
Carte 16 : Apparition des périphéries de l'espace bâti à Téhéran (Source : ATM, 2005, p. 60).....	52
Carte 17 : % Ménages disposant d'une salle de bains dans leur logement (Khatam, A. 2003)	57
Carte 18 : Les ménages disposant la TV en 1996, (Khatam, A. 2003)	58
Carte 19 : Les ménages disposant le Téléphone, en 1996 (Khatam, A. 2003).....	58
Carte 20 : Population active : experts et directeurs, (Source : Khatam, A. 2003).....	59
Carte 21 : Population active : simples travailleurs, (Source : Khatam, A. 2003).....	59
Carte 22 : Croissance zonale de la population (1986-96).....	63

Carte 23 : Répartition des commerces en 1996.....	64
Carte 24 : Densité de la Population en 1996	64
Carte 25 : Croissance de la population (1996-06) par arrondissement.....	65
Carte 26 : Surface moyenne des parcelles bâties dans les arrondissements en 2003	66
Carte 27 : Nombre de parkings par logement dans le cadre du Permis de Construire en 2003	68
Carte 28 : Espaces verts (M ² /Habitant) à Téhéran, selon le rapport annuel la mairie en 2003	69
Carte 29 : Nombre de taudis en 1996.	72
Carte 30 : Synthèse des 3 critères sociaux de l’habitat dans les arrondissements de Téhéran (1986-96)	81
Carte 31 : La topographie et les rivières du site de Téhéran (Source : PDT, 2006).....	84
Carte 32 : Topographie de Téhéran (Source : Rapport de synthèse du Plan directeur de Téhéran, 2006, p: 29).....	85
Carte 33 : Interaction des autoroutes et des ravins (Source : Shahr-Negar, 2006, N°36, P : 95).....	88
Carte 34 : Les zones inondables de Téhéran (ibid., P: 96).....	89
Carte 35: Potentiel de rétention des crues/ <i>Run-off Retention Potentiel</i> (ibid. P: 97)	90
Carte 36 : Répartition pollution de l’air (Source : ATM, 2005, P : F20)	93
Carte 37 : Périmètre des zones contrôlées pour la circulation privée (Source: Etudes d’aménagement du Transport de Téhéran, 2005).....	94
Carte 38: Déplacements vers les centres administratifs (Source: Etudes d’aménagement du Transport de Téhéran, 2005).....	95
Carte 39: Prévision de l’attraction de déplacements intra urbains en 2021 (Source: Etudes d’aménagement du Transport de Téhéran, 2005).....	96
Carte 40: Espaces verts à Téhéran en 2003 (Source: Etudes de l’environnement, Vol.2, PDT, 2006). 96	
Carte 41 : Terrains militaires à Téhéran en 2003, (Source: Etudes de l’environnement, Vol.2, PDT, 2006).....	100
Carte 42: Espace vert (m ² /habitant), Source: Etudes de l’occupation de sol, PDT, 2006.....	101
Carte 43 : La situation des failles de la région de Téhéran (Source : ATM, 2005).....	102
Carte 44 : niveau de la vulnérabilité des nahiyehs à Téhéran	104
Carte 45: Modèles des failles sources pour les scénarios du séisme (Source : CEST & JICA, 2000) 106	
Carte 46: Distribution de l’intensité du séisme (Modèle de Rey), (Source : CEST & JICA, 2000) ...	108
Carte 47 : Densité de population par blocs. (Source : CEST & JICA, 2000).....	108
Carte 48: Niveau de la vulnérabilité des arrondissements de Téhéran selon le modèle de la faille de Rey, (Source : CEST & JICA, 2000).....	109
Carte 49 : Concept du PPDT en 1968 (Source : le PPDT par Famanfarmaian et Gruen en 1968)	138
Carte 50: Tissus vétustes selon les seuils stricts du CSUAI en cumulant 3 critères : Instabilité, Parcelle et Impénétrable (Source : L’ORUT, 2006).....	151

Carte 51 : Tissus vétustes (% Surface dans chaque arrondissement) par l' approche spectrale (le cas cumulant trois critères : Instable, Parcellaire et Impénétrable) Source : Cartographie par auteur selon les données du Plan Directeur 2006.	151
Carte 52 : Répartition de la superficie des permis de construire délivrés entre 1993 et 2006, (Source: AUAMT, 2007)	189
Carte 53: Répartition des permis de construire : 1993-98, (Source: AUAMT, 2007).....	194
Carte 54 : Répartition des permis de construire durant le 1 ^{er} Conseil Municipal : 1999-2002, (Source: AUAMT, 2007)	199
Carte 55 : Répartition des permis de construire durant le 2 ^{ème} Conseil Municipal : 2003-2006, (Source: AUAMT, 2007)	201
Carte 56: Surface et nombre des permis de construire: 1993-2006, (Source: AUAMT, 2007)	204
Carte 57 : Niveau de la dégradation des districts de Téhéran selon les 6 critères socio-spatiaux.....	235
Carte 58 : Niveau de dégradation de l'habitat. Cartographie par plages de niveau (Krigage)	235
Carte 59 : Niveau spectral de la dégradation de chaque nahiyeh à Téhéran selon les 6 critères.....	236
Carte 60 : Centralité de la population, travaillant dans les secteurs Éducation, Santé et Affaires internationales)	247
Carte 61 : Centralité de la population, travaillant dans les secteurs Industries, Bâtiment, Mine, Gaz.	247
Carte 62 : Typologie triangulaire de la résistance des bâtiments. Téhéran 1996	249
Carte 63 : Typologie de la résistance des zones urbaines en 3 Classes.....	250
Carte 64 : Analyse socio-spatiale des habitats selon les indicateurs négatifs : taille des ménages et robustesse des batiments.....	251
Carte 65 : Analyse socio-spatiale des logements selon les indicateurs positifs	251
Carte 66 : Analyse et typologie spatiale des habitats	252
Carte 67 : Typologie socio-économiques des habitant Téhéran par nahiyeh (1996)	253
Carte 68 : Typologie socioculturelle de Téhéran par nahiyeh (1996)	255
Carte 69 : Typologie socio-urbaine de l'ensemble de Téhéran	257
Carte 70 : Surface (m ²) des Permis de Construire délivrés en 2001 - 2008)	261
Carte 71 : La rupture des tissus urbains par l'autoroute Emam-Ali avec les nouvelles constructions denses.....	262
Carte 72 : Nombre de Permis de Construire délivrés en 2001-2008	263
Carte 73 : Nombre de Logements Construits dans le cadre permis de construire (2001-2007).....	265
Carte 74 : Synthèse de la Surface, du Nombre et des Logements Construits dans le cadre des permis de construire (2001-2008)	266
Carte 75 : Surface (m ²) des permis de construire dans le mandat du 2 ^{ème} Conseil Municipal (2003-2006).....	267
Carte 76 : Rapport entre la croissance du prix de logement et de la Vente de Densité.....	273
Carte 77 : Surface de tendance de la différence de population en 1996 et 2002.....	274

Carte 78 : Evolution de la population des arrondissements de Téhéran de 1986 à 2006)..... 275

Liste des tableaux

Tableau 1 : Normes d'occupation du sol à Téhéran (M^2 /Habitant, ensemble ville, zones dégradées et proposition d'ATEC, Source : Andalib, A-R. 2007).....	54
Tableau 2 : L'évolution des critères de logement à Téhéran, 1976-1996 (Source : SCI, et Synthèse des études PDT, Rapport Logement, par Azam KHATAM, 2003).....	79
Tableau 3 : Variation de 3 critères sociaux d'habitat entre 1986 et 1996, dans les arrondissements de Téhéran (Source : SCI, Les recensements de 1986 et 1996)	80
Tableau 4 : Vulnérabilité des tissus urbains face au séisme de trois failles de Téhéran. (Source: CEST et JICA, 2000), ***Mention: 6 360 000 habitants selon le recensement de 1996.....	107
Tableau 5 : Les divers dommages et Dépenses dû au séisme de modèle de la faille de Rey à Téhéran, (Source: JICA et TDMMC, 2004)	110
Tableau 6 : Tissus vétustes selon les critères et les seuils du CSUAI (Source : Résumé d'études du Plan directeur, 2006, p : 159.).....	147
Tableau 7 : Caractères des tissus vétustes selon les seuils définis par IEPDD dans le Plan Directeur 2006. (Source : Les lignes 2, 3, 4 selon le résumé d'études du plan directeur, 2006, P : 166.)..	149
Tableau 8 : Comparaison des zones les plus dégradées selon les critères du schéma directeur 2006 et ceux du CSUAI (Source : Selon les tableaux 2 et 3.).....	150

Liste des figures

Figure 1 : Comparaison des critères de l’habitat entre 1976 et 1996, à Téhéran	79
Figure 2 : Le renversement du vent limitant la ventilation naturelle de Téhéran (Source : A. Saiidnia, 1990).....	84
Figure 3 : Le cercle vicieux de la dévalorisation des tissus vétustes.....	123
Figure 4 : Echelles de Projet Urbain (Source : Ingallina, P. 2008, P : 38.).....	130
Figure 5 : Schéma conceptuel de l’approche <i>Glocal</i>	131
Figure 6 : Tissus vétustes selon le CSUAI (Diverse combinaison des critères : Instable, Impénétrable et Parcellaire).....	148
Figure 7 : Comparaison des zones les plus dégradées selon les critères du schéma directeur de 1385 et ceux du CSUAI (Source : Données du tableau 4.)	150
Figure 8 : Plan de rénovation des collines d’Abas-Abad (ex-Shahestan Pahlavi)	154
Figure 9 : Plan Schématique de diverses phases de l’autoroute Nawab et ses intersections avec les voies locales (Source: <i>Tehran Municipality</i> , 1992).....	157
Figure 10 : Aménagement de la place et de l’avenue Azadi (Source : Plan directeur 2006, P : 195. & Clarification graphique par l’auteur)	175
Figure 11 : Organigramme de la Commission de l’ Article 5.	182
Figure 12 : Des décisions de la Commission Sélectionnée »: 1989-2000, (Source: <i>Shahrnegar</i> , n°35, p41.).....	187
Figure 13 : Les trois périodes de la gouvernance urbaine et l’évolution du nombre de permis de construire. (Source: AUAMT, 2007).....	189
Figure 14 : Augmentation du prix du M ² d’appartement résidentiel dans les 20 Arrondissements (1993-2003), Source : SCI, 2007.....	190
Figure 15: Les cours du pétrole brut: 1985 - 2008 (U.S. Energy Information Administration, Juin 2008).....	197
Figure 16 : Les cours du permis de construire: 1993-2006, (Source: Traité selon les données de l’AUAMT, 2007).....	197
Figure 17 : Répartition de la surface moyenne des permis de construire délivrés de 1993-2006, (Source: AUAMT, 2007).....	203
Figure 18 : Evolution des 4 type de permis de construire de 1993 à2001, (Source: AUAMT, 2007 et Etude sectorielle de l’Habitat du nouveau Plan Directeur de Téhéran, P : 64, 2003).....	205
Figure 19 : Evolution du Prix du m ² des terrains et des surfaces et du nombre des permis de construire » (1993-2003)	206

Figure 20 : Coefficient de variation du prix du M2 de terrain et sa tendance (1991-2001)	207
Figure 21: Croissance absolue du prix du M ² du logement en 2003 par rapport à 1993, (Source : SCI, 2007).....	208
Figure 22: Moyenne croissance annuelle du prix de M ² du logement: 1993-2003, (Source : SCI, 2007)	208
Figure 23 : Coefficient de variation du prix du mètre ² de logement: 1993-2003, (Source : SCI, 2007)	209
Figure 24 : Comparaison de la valeur fiscale et le prix du marché des propriétés de Téhéran en 2000.	215
Figure 25 : Différents types d'intervention spectrale dans les tissus urbains.....	232
Figure 26 : Schéma de la localisation des actions pertinentes selon le niveau de la dégradation des nahiyeh dans la ville globale.....	236
Figure 27 : Renouvellement urbain Glocal à Téhéran.....	278

Table des matières complète

RESUME	3
ABSTRACT	5
SIGLES	6
TABLE DES MATIERES	8
INTRODUCTION	11
1. L'image d'une ville récente mais le renouvellement nécessaire	12
2. Hypothèses : Politiques urbaines municipales, ségrégation spatiale, renouvellement urbain (dès 1990)	14
3. Aborder un concept par le mot <i>glocal</i>	16
4. Résultats attendus	17
A. La méthodologie du travail	18
Statistiques et recensements :	19
Analyse géoréférentielle des caractéristiques des zones urbaines par les méthodes multi-critères	19
B. Organisation et annonce du plan de thèse	20
PREMIERE PARTIE TEHERAN : LES BESOINS DE RENOUVELLEMENT D'UNE CAPITALE RECENTE	22
CHAPITRE 1 : TEHERAN, UNE CAPITALE INACHEVEE	23
I. La création d'une capitale	23
1. La naissance de la capitale	23
2. Les premières évolutions des espaces bâtis jamais achevés	24
3. Les premières politiques urbaines globales	25
II. Les transformations du tissu urbain	27
1. La ville en brique, Téhéran sous les Qajars (1786 - 1923)	27
2. Modernisation urbaine sous Reza-châh 1920 – 1942 : entre reconstruction et rénovation	30
3. Ségrégation Socio spatiale de la ville	34
A. Constitution de deux pôles antagonistes du nord-sud,	35

B.	L'abandonne de la ville et la nécessité du renouvellement	36
III.	L'émergence d'une métropole abandonnée	38
1.	Explosion urbaine : sous Mohammad-Reza Châh 1942-1979	38
A.	L'étalement vers l'Ouest par PPDT (1 ^{er} Plan Directeur de Téhéran en 1968)	38
2.	De la ville révolutionnaire à la ville en réforme (1979-2009)	43
A.	Décentralisation et projet d'équilibrage spatial par le PDMT (Plan Directeur Modifié de Téhéran en 1992)	43
3.	Politiques urbaines spéculatrices de la municipalité pendant les années 1990	45
A.	Plan « Tehran 1380 » : Plan de la municipalité de Téhéran	46
B.	PRMT (Plan de la Région Métropolitaine de Téhéran, en 2001): un plan à la région métropolitaine	46
C.	Nouveau Plan Directeur de Téhéran en 2006	47
	Conclusion	48
CHAPITRE 2 :	UNE VILLE ABANDONNEE	49
A.	Evolution du centre et des périphéries	50
B.	Nouvelle phase du blocage urbain : la « rénovation rapide de Téhéran » dès 1990	52
I.	Le centre et le sud vétuste et dégradé	54
1.	Rupture nord-sud encore visible	57
2.	Occupation des espaces et la fuite des habitants	59
3.	« Démolition-Reconstruction / <i>Takhrîb-Nosazi</i> » des habitats vétustes : le nouveau blocage urbain	66
A.	Les gravats de la destruction-reconstruction spéculatrice	69
II.	Périphéries urbaines : étalées et mal équipées	70
1.	Etalement périphérique et les « <i>Ta'avoni Maskan</i> (sociétés coopératives immobilières) »	71
2.	Répartition des habitats informels	72
3.	Construction des tours : de la « Rénovation rapide » au nouveau blocage.	74
A.	La construction en hauteur : les normes insuffisantes	74
B.	Nouveau paysage urbain plus anarchique	76
C.	La violation de l'espace privé (<i>eshrâf be harime khosusi</i>)	76
D.	Le nord aussi mal transformé	77
III.	Du « Nord-Sud polarisé » au « Centre-Périphérie élaté »	78
	Evolution sociale des habitants	78
	Analyse spatiale de l'évolution sociale	79
	Nouvelle forme spatiale plus compliquée	81
	Conclusion	82
CHAPITRE 3 :	LA VILLE EN DANGER	83

I. Les risques liés au site : topographie et eaux	83
1. L'environnement naturel de Téhéran	83
2. Les risques liés à l'eau : inondation et eaux usées	86
A. Risque de crues dans le nord et inondation dans le sud	86
B. Le problème des eaux usées	89
II. Les risques liés à la pollution de l'air et limitation des espaces verts	91
1. La pollution atmosphérique du centre ville	91
2. Transport public en crise	93
A. Le Programme de gestion du trafic	94
3. L'inégale répartition des espaces verts.	96
A. D'une « ville des platanes » à une « ville désertée »	97
B. Espaces verts comme poumons de la respiration sociale	97
C. Répartition des espaces verts est aussi importante que sa quantité	100
III. Le risque sismique : un danger et une opportunité pour la rénovation	101
1. La forte sismicité de Téhéran	101
2. Tissus urbains vulnérables à Téhéran	103
A. Plus de la moitié des logements sont fragiles	103
B. Les tissus vulnérables concentrés au centre et au sud	103
3. Dommages potentiels dus au séisme	106
A. Dommages physico-sociaux dus au risque sismique	106
B. Dommages économiques irréparables	109
Conclusion	111

DEUXIEME PARTIE QUELLES POLITIQUES DE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR TEHERAN ? **112**

CHAPITRE 4 : CHANGER LA VILLE : RENOVATION, REGENERATION, RENOUVELLEMENT ? **113**

I. Théories et problématiques sur le renouvellement urbain	114
1. Ambiguës et manque de définition du renouvellement urbain	114
A. Des perceptions variables selon les pays	115
B. <i>Urban renewal</i> américain et renouvellement urbain	115
C. <i>Regeneration urban</i> britannique	116
D. Rénovation douce en Allemagne	116
E. Apparition de la notion de renouvellement urbain français	117
F. Comparaison des diverses expressions	117
2. Changement d'usage de l'espace contre l'étalement urbain : Renouvellement à l'échelle Globale	118

3.	Le cadre définitif du « renouvellement urbain »	119
II.	Les politiques de renouvellement urbain en Iran	120
1.	Le renouvellement urbain » dans le cadre des politiques de développement.	120
A.	Politiques urbaines ayant les aspects plus physiques	120
B.	Les politiques urbaines inachevées	121
2.	Renouvellement Urbain dans les ouvrages universitaires et professionnels	122
A.	Rare étude sur le cercle vicieux de dévalorisation des zones urbaines	122
B.	Le guide officiel d'identification et intervention dans les tissus urbains vétustes d'après CSUAI	125
C.	Les approches de l'ORUT (Organisation de Rénovation Urbaine de Téhéran)	126
III.	Comment penser au renouvellement Urbain à Téhéran ?	127
1.	Cadre stratégique du renouvellement urbain	127
A.	La planification stratégique : la base théorique pour le renouvellement urbain	128
B.	La mise en cause des systèmes de planification de l'usage des sols	128
2.	Cadre politique et pratique de « l'approche Glocal »	130
A.	Conceptualisation de « l'approche glocal » du renouvellement urbain à Téhéran	130
B.	Divers niveau de l'approche glocal	131
C.	Le défi de l'approche glocal	135
	Conclusion	135

CHAPITRE 5 : BILAN DES POLITIQUES DE RENOUVELLEMENT URBAIN A TEHERAN 137

I.	Les plans globaux ont-ils renouvelé ou délaissé la capitale ?	138
1.	Premier Plan Directeur de Téhéran en 1968 : l'étalement de la ville	138
2.	Le Schéma directeur modifié de 1992 : des règlements insuffisants et ambigus	140
A.	L'inefficacité des règlements et des prescriptions	140
3.	« <i>Tehran 80</i> » : Un programme pragmatique mais délaissant la ville	142
4.	Le Schéma directeur 2006 « <i>Tarh-Jame-1385</i> » : Profond et trompeur à la fois	145
A.	Critères déterminant les caractères des tissus vulnérables	146
B.	Modalité d'application des critères	146
C.	Tissus urbains vétustes selon le CSUAI	147
D.	Les propositions simplistes de l'IEPDD pour déterminer les tissus vétustes	148
E.	Comparaison les conséquences des seuils définis par le CSUAI et l'IEPDD	149
F.	De l'approche par les seuils à l'approche spectrale	150
II.	Les plans locaux ou à micro-échelles	153
1.	Le projet de rénovation des collines d'Abas-Abad (ex-Shahestan Pahlavi)	153
2.	Plan de renouvellement de l'autoroute Nawab	155
A.	L'impact du projet de Nawab sur la ville	159

Les effets spatiaux du projet	160
Les effets sociaux	164
Gentrification urbaine	165
3. Le Plan détaillé des arrondissements (<i>Tarh-e tafsiliy-e mantaqeh</i>) de Téhéran	166
4. La nouvelle politique de l'Organisation de Rénovation Urbaine de Téhéran	171
A. Renaissance de l'ORUT et l'idée de « <i>Nosazan/ Rénovateurs</i> »	172
5. Les plans thématiques et ponctuels du Plan Directeur 2006. Quelle gouvernance?	175
III. Politiques globales et actions locales : une rupture persistante	177
1. Plans globaux, une approche irréaliste	177
2. Plans locaux plus abstraits et impraticables	178
Conclusion	178

CHAPITRE 6 : LES POLITIQUES MUNICIPALES ENTRE SPECULATION ET RENOVATION **180**

I. Le cadre légal des actions municipales à Téhéran	181
1. Définition des expressions et des instances d'urbanisme	181
A. La création du Conseil Supérieur de l'Urbanisme et l'Architecture de l'Iran (CSUAI)	181
B. Le Schéma directeur global et le Plan local détaillé	181
C. La Commission de l'Article 5	182
2. La « Commission Sélectionnée (<i>comision-e montakhab</i>) » remplace la Commission de l'article 5	184
3. La politique de « la vente densité (<i>tarakom foroushi</i>) »	185
II. Bilan des actions de la municipalité depuis 1990 : renouvellement urbain réel ou imaginaire ?	188
A. Changements politiques et continuité des pratiques ?	188
- Les Permis de Construire (PC).	188
- Le Prix du mètre ² de logement et de location.	189
1. La Gouvernance urbaine pragmatiste (1990-1998) : l'action sans cadre politique.	190
A. Variation zonale des permis de construire (1993-1998) : la concentration des constructions au nord	193
2. La instabilité du 1 ^{er} Conseil Municipal élu : un changement formel mais pas fonctionnel	195
A. Gouvernance urbaine instable et sans stratégie et politiques paradoxales	196
B. La poursuite de la spéculation sous le Premier Conseil Municipal: 1999-2002	199
3. La gouvernance urbaine populiste (2003-2006) du second Conseil Municipal : Les décideurs changent mais pas les décisions	200
A. Les dérogation aux règlements continuent sous le second Conseil Municipal	200
B. La vente de densité : un moyen indissociable de la gouvernance urbaine ?	202
4. Analyse globale et comparative de conséquences des actions municipales (1993-2006)	202
A. Construction spatiale concentrée au Nord	202
B. La rénovation du centre et du sud de la ville n'attire pas les investisseurs privés.	203

C.	Destruction et reconstruction plus fréquent que rénovation	204
D.	Les permis de construire et spéculation foncière et immobilière.	205
E.	Rupture socio-économique Nord-Sud selon le prix du foncier bâti	207
III.	Les ressources financières mobilisables pour le renouvellement urbain	210
1.	Le financement de municipalité par la taxe locale	211
A.	Analyse du cadre de la Loi de Rénovation et Développement Urbain	211
B.	L'évaluation du montant de la Taxe ; une modalité non-pertinente	213
2.	Bilan des revenu de la municipalité de Téhéran avec la taxe de RDU	216
A.	L'inefficacité des modalités de perception	216
	Conclusion	218

TROISIEME PARTIE DU GLOBAL EU LOCAL: PERSPECTIVES DE RENOUVELLEMENT URBAIN A TEHERAN **219**

CHAPITRE 7 : LA NECESSITE D'ARTICULER LES ECHELLE GLOBALES ET LOCALE, LES HABITATS ET LES HABITANTS **220**

I.	Cadre stratégique et conceptuel pour renouveler Téhéran	220
1.	Regard stratégique sur les zones dégradées : d'une menace à une opportunité	220
2.	Egalisation zonale ou équilibre local ?	223
II.	Intégration des acteurs locaux et des politiques globales par l'approche Glocal	224
1.	Absence des rôles et les intérêts locaux des habitants dans la gouvernance urbaine	224
2.	Le nahiyeh, une unité spatiale opérationnelle pour l'analyse de Téhéran	225
3.	Du Nahiyeh à la Métropole ; Intégration des acteurs locaux dans les politiques globales	226
4.	Gouvernance urbaine en cours de réforme	227
III.	Cadre pratique de l'approche <i>Glocal</i> du renouvellement urbain à Téhéran	232
1.	Le spectre des actions du renouvellement urbain	232
2.	Hierarchisation du niveau de la dégradation urbaine des nahiyehs	233
3.	Articulation des actions urbaines dans les espaces concernées	236
4.	Les pratiques du renouvellement : Politique-orientée ou Projet-orienté ?	237
5.	Instabilité de gestion urbaine	237
	Conclusion	238

CHAPITRE 8 : ANALYSE SPATIALE DE TEHERAN A L'ECHELLE MOYENNE EN VUE D'UN RENOUVELLEMENT URBAIN **239**

I.	Comment classifier les zones urbaines à diverses échelles? Questions de méthode	239
-----------	--	------------

1.	Elaboration et sélection des indicateurs de qualité urbaine : la nécessaire combinaison des facteurs physiques et humains	239
2.	Indicateurs déterminant la qualité des tissus urbains	240
A.	Aspect socioculturel de dégradation des tissus urbains :	241
B.	Aspect économique de la dégradation des tissus urbains :	242
C.	Aspect Environnemental de la dégradation des tissus urbains :	242
D.	Aspect Physico-spatial de la dégradation des tissus urbains :	243
3.	Méthodes d'analyse spatiale des tissus urbains	244
A.	Analyse en Surfaces de Tendances	246
B.	Modèles de gravitation, simplifiant des aires d'attraction	246
C.	Méthode d'analyse spatiale multi-variée CAH (Classification Ascendante Hiérarchique)	248
II.	Localisation des zones dégradées à Téhéran	248
1.	Analyse et typologie spatiale du logement à Téhéran	248
2.	Analyse socio-économiques	252
3.	Analyse socioculturelle	255
III.	Synthèse globale des typologies socio-urbaines dans l'ensemble de Téhéran	257
1.	Téhéran en 4 images	257
A.	Téhéran « moderne » et les classes aisées	258
B.	Nouveaux quartiers et les classes moyennes de Téhéran	258
C.	Téhéran populaire, modeste et prioritaire pour une intervention	259
D.	Téhéran relativement ancien et central	259
2.	Localisation des zones prioritaires à renouveler	260
A.	Analyse spatiale de la tendance des constructions (2001-2008)	260
B.	Les constructions récentes à Téhéran (2001-2008) : quelle tendance?	265
	Conclusion	268
	CONCLUSION	270
1.	Téhéran, une ville ayant besoin d'être renouvelée dans un cadre stratégique	271
2.	Les Actions urbaines récentes ont-elle équilibré ou éclaté la ville ?	272
A.	Augmentation de ségrégation spatiale	273
B.	La fuite des habitants des zones centrales et étalement périphérique :	274
C.	Une gouvernance urbaine polarisant la ville	276
D.	La relation entre les citoyens et les décideurs municipaux	276
3.	Perspective plus complexe pour le renouvellement urbain à Téhéran	277
4.	Des perspectives de recherche	279
	BIBLIOGRAPHIE	280

LISTE DES CARTES	295
LISTE DES TABLEAUX	299
LISTE DES FIGURES	300
TABLE DES MATIERES COMPLETE	302