

# L'inclusion sociale, l'autre visage de la rénovation urbaine. Le cas du centre-ville de Santiago de Cali

Patricia Gómez Vesga

Sous la direction du Prof. Antonio Da Cunha



Centre-ville de Santiago de Cali  
Source: Patricia Gómez (février 2012)



## Résumé court

L'exclusion sociale est l'un des résultats les plus communs des projets de réaménagement urbain intervenant dans des secteurs appauvris. Dans cette recherche, j'analyse un projet de rénovation urbaine en cours, qui touche une population dans des conditions de pauvreté dans un centre-ville latino-américain. Je cherche à modifier certaines conditions préétablies, pour ainsi imaginer que les habitants impliqués pourront être relocalisés sur place.

## Résumé long

La complexité des opérations d'aménagement urbain force, dans la plupart des cas, à plus considérer les facteurs économiques que les probables impacts sociaux générés *a posteriori*. Il est commun de lire ou d'entendre que la rénovation urbaine (une des opérations d'aménagement urbain) est la causante du phénomène de gentrification ou de l'expulsion forcée des habitants locaux.

En contraste à cette exclusion sociale, l'inclusion urbaine apparaît comme un terme nouveau, qui s'intéresse à la considération des habitants dans les différents processus des projets urbains. L'inclusion passe par la concertation, le planning avec la communauté et va jusqu'à l'implémentation des lois et des programmes permettant aux habitants, généralement appauvris, d'y rester.

Cette possibilité de rester se forge depuis les étapes préliminaires du projet, telles que la caractérisation de la population et l'affectation du sol. Avec la première, on acquiert l'information nécessaire pour connaître les conditions actuelles des habitants et leurs besoins. Avec la deuxième, on met en place des éléments normatifs pour changer l'espace et ainsi établir les conditions du lieu pour les accueillir.

L'inclusion sociale des habitants locaux permet d'atténuer les externalités négatives des situations de pauvreté et de détérioration spatiale causées par l'abandon de l'Etat. Agir de façon à ce que l'exclusion des habitants soit minimale c'est la reconnaissance d'une situation insoutenable. Le fait de contribuer avec une solution locale permet de rendre une partie de la ville à ces habitants sans laisser la pauvreté et la détérioration s'appropriier les alentours.

## Mots-clés

Amérique Latine / Rénovation urbaine / Centre-ville / Exclusion sociale/ Inclusion sociale / Projet urbain /

## REMERCIEMENTS

---

*À mes professeurs, amis et anciens collègues de travail à Santiago de Cali pour leur collaboration dans le recueil d'information.*

*Aux directives de la Faculté de Géographie et Développement Durable pour m'avoir octroyé un semestre additionnel.*

*À tous les professeurs du Master qui m'ont donné les outils pour développer ce travail.*

*À mon professeur et directeur du mémoire Antonio Da Cunha pour son intérêt et ses apports dans le processus du master et au professeur et au professeur Laurent*

*Matthey pour sa présence comme expert de mon mémoire.*

*À Colfuturo pour avoir financé une partie de cette aventure.*

*À Sandra, Jeremy, Joël et tous ceux qui m'ont aidé avec la correction linguistique.*

*À tous mes amis, Catalina, Manuela, Juan pour leur soutien et leur confiance, en particulier à Leyder pour toutes ses interminables discussions et à Héctor pour son soutien, son amour et sa motivation dès le début du master.*

*À ma famille qui m'a accompagnée dans cette aventure malgré la distance.*

*A Ludovic pour son soutien, son amour, sa compréhension et sa patience.*

*«El infierno de los vivos no es algo por venir: hay uno, el que ya existe aquí, el infierno que habitamos todos los días, que formamos estando juntos.*

*Hay dos maneras de no sufrirlo. La primera es fácil para muchos:  
Aceptar el infierno y volverse parte de él hasta dejar de verlo.  
La segunda es riesgosa y exige atención y aprendizaje continuos:  
Buscar y saber quién y qué, en medio del infierno, no es infierno,  
y hacer que dure y dejarle espacio”.*

*Ítalo Calvino, Las Ciudades invisibles p. 171*

*“L’enfer des vivants n’est pas chose à venir : s’il y en a un, c’est celui qui est déjà là, l’enfer que nous habitons tous les jours, que nous formons tous ensemble.*

*Il y a deux façons de ne pas en souffrir. La première réussit aisément à la plupart :  
Accepter l’enfer, en faire partie au point de ne plus le voir.  
La seconde est risquée et elle demande une attention, un apprentissage, continuel :  
Chercher et savoir reconnaître qui et quoi, au milieu de l’enfer, n’est pas l’enfer,  
et le faire durer, et lui faire de la place».*

*Italo Calvino, Les Villes Invisibles*

## TABLE DE MATIÈRES

---

1.	<i>INTRODUCTION</i> .....	13
1.1.	Objet de recherche.....	13
1.2.	Plan de travail.....	13
1.3.	Cadre général.....	14
1.4.	Problématiques générales.....	16
1.5.	Questionnements.....	19
1.6.	Hypothèses.....	19
2.	<i>CADRE THÉORIQUE</i> .....	20
2.1.	Le modèle urbain latino-américain.....	20
2.2.	L'exclusion sociale.....	23
2.3.	La rénovation urbaine.....	25
2.3.1.	Les facteurs à l'origine de la détérioration urbaine.....	26
2.3.2.	Les vertus et désavantages de la rénovation urbaine.....	27
2.3.3.	Le phénomène de la gentrification.....	28
2.3.4.	Les obstacles et risques inhérents à la rénovation urbaine.....	30
2.4.	La rénovation urbaine au centre-ville.....	31
2.5.	Le développement durable comme réponse aux maladies de la ville moderne.....	35
2.6.	Le défi : l'inclusion sociale dans la rénovation urbaine.....	38
3.	<i>APPROCHE ET MÉTHODOLOGIE</i> .....	41
3.1.	Approches.....	41
3.1.1.	L'approche par les dimensions d'analyse.....	41
3.1.2.	L'approche par les acteurs.....	41
3.2.	Méthodologie.....	43
4.	<i>CONTEXTE</i> .....	45
4.1.	Contexte historique à Santiago de Cali.....	46
4.1.1.	La fondation de la ville.....	46
4.1.2.	L'entrée au XXe siècle.....	47
4.1.3.	La période entre 1930 et 1960.....	48
4.1.4.	La ville mono-centrique des années 1970.....	49
4.1.5.	La ville de la fin du XXe siècle et début du XXIe.....	50
4.2.	Contexte de la législation territoriale à Santiago de Cali.....	51
4.2.1.	Développement durable.....	51
4.2.2.	Normative municipale.....	51

4.2.3. Accès au logement (social) .....	52
4.2.4. Accès aux services publics .....	54
4.2.5. Transport public .....	55
4.2.6. Plans partiels.....	55
4.2.7. Récupération physique des centres historiques.....	56
4.2.8. Protection des habitants concernés par des projets de rénovation .....	56
5. <i>PROJET URBAIN CIUDAD PARAÍSO</i> .....	58
5.1. Le centre-ville à Santiago de Cali.....	58
5.2. Le Projet Ciudad Paraíso.....	63
5.2.1. Définition du terrain.....	63
5.2.2. Conditions du terrain .....	64
5.2.3. Objectifs, politiques et stratégies du projet.....	65
5.2.4. Traitement de développement urbain .....	68
5.2.5. Étapes du projet .....	70
5.2.6. Participation citoyenne dans le processus de rénovation .....	73
5.2.7. Partenariat Public-Privé - PPP .....	76
6. <i>ANALYSE et FORMULATION DU PROJET URBAIN</i> .....	78
6.1. Analyse morphologique urbaine du secteur .....	79
6.1.1. Système parcellaire .....	79
6.1.2. Système viaire .....	85
6.1.3. Système bâti .....	97
6.1.4. Système d'espaces libres.....	111
6.2. Analyse socio-économique.....	115
6.2.1. Stratification socio-économique .....	115
6.2.2. Caractérisation de la population .....	116
6.2.3. Caractérisation générale .....	126
6.2.4. Perception du secteur et du projet de rénovation.....	128
6.3. Analyse de la structure fonctionnelle urbaine .....	131
6.3.1. Milieu naturel.....	131
6.3.2. Milieu bâti .....	133
7. <i>STRATÉGIES D'INCLUSION SOCIALE à travers l'affectation du sol</i> .....	142
7.1. L'inclusion à travers le logement .....	142
7.1.1. Conditions spatiales .....	144
7.1.2. Conditions économiques .....	146
7.2. L'inclusion à travers le travail.....	148
7.2.1. Les recycleurs .....	148
7.2.2. Les paysans du marché populaire .....	150

7.2.3. Les commerçants locaux .....	151
7.3. L'inclusion à travers l'éducation.....	152
7.3.1. Les mineurs en âge scolaire .....	152
7.3.1. Les chômeurs, les handicapés et les mères seules avec des enfants .....	153
7.4. L'inclusion à travers la récréation et le sport .....	153
7.5. L'inclusion à travers la solidarité .....	154
8. CONCLUSIONS .....	155
Retour sur les hypothèses .....	155
Perspectives.....	156
BIBLIOGRAPHIE .....	158
GLOSSAIRE .....	167
ANNEXES.....	169
Annexe 1. Modèles urbains américains .....	169
Annexe 2. Definitions of social exclusion and inclusion .....	174
Annexe 3. Principaux facteurs d'équilibre entre l'exclusion et l'intégration .....	175
Annexe 4. Évolution des préceptes des Chartes d'Athènes dès 1993 jusqu'à 2003.....	176
Annexe 5. Durabilité sociale, son statut actuel dans le débat scientifique sur le développement durable.....	177
Annexe 6. Ancienne localisation de la zone de tolérance de la ville.....	178
Annexe 7. Schème de facteurs déterminants du changement de la structure économique et évolution de la population de Santiago de Cali entre 1910 et 1991.....	179
Annexe 8. Classification des usages du sol .....	182
Annexe 9. Tableau de surfaces de cessions, COS et CUS par parcelle.....	183

## Liste des Figures

<i>Figure 1. Niveau d'urbanisation en Amérique latine et Colombie entre 2003 et 2011.....</i>	15
<i>Figure 2. Évolution de la pauvreté urbaine et rurale en Amérique Latine. ....</i>	16
<i>Figure 3. Les trois modèles urbains de l'École de Chicago entre 1920-1945 .....</i>	20
<i>Figure 4. Phase de la ville fragmentée du modèle urbain de la ville latino-américaine. ....</i>	21
<i>Figure 5. Modèle urbain de la ville latino-américaine. ....</i>	21
<i>Figure 6. Phénomène de conurbation entre Santiago de Cali et les municipalités proches .....</i>	22
<i>Figure 7. Casualité circulaire de la localisation de la pauvreté au centre-ville. ....</i>	31
<i>Figure 8. Causalité circulaire de la dynamique des affectations au centre-ville .....</i>	32
<i>Figure 9. Secteurs du centre-ville à réaménager par de plans partiels. ....</i>	34
<i>Figure 10. Principes stratégiques pour un développement durable .....</i>	36
<i>Figure 11. Coupe transversale du pays. ....</i>	45
<i>Figure 12. Carte des échelles géographiques. ....</i>	45
<i>Figure 13. Caractère religieux et commercial des axes routiers de fondation de la ville.....</i>	46
<i>Figure 14. Structure des activités de la ville mono-centrique de 1969 .....</i>	49
<i>Figure 15. Localisation du centre historique dans le centre global .....</i>	59
<i>Figure 16. Projet de rénovation urbaine au centre .....</i>	62

Figure 17. Identification des quartiers conformant le projet urbain.....	63
Figure 18. Étapes d'intervention du Projet Paraíso.....	71
Figure 19. Niveaux de participation et qualité de l'information.....	74
Figure 20. Localisation des différents partenariats public-privés.....	77
Figure 21. Division parcellaire et pâtés de maisons.....	82
Figure 22. Division parcellaire actuelle.....	83
Figure 23. Intégration immobilière entre pâtés de maisons du projet proposée par la municipalité.....	84
Figure 24. Modification de l'intégration immobilière entre pâtés de maisons du projet.....	84
Figure 25. Différents catégories de la topologie viaire.....	85
Figure 26. Fausse résille.....	85
Figure 27. Topologie du système viaire du secteur.....	86
Figure 28. La trame urbaine du centre global de Cali.....	86
Figure 29. Hiérarchisation voirie.....	87
Figure 30. Distribution voirie actuelle (gauche) et proposition (droit) dans le secteur.....	87
Figure 31. Transitions urbaines actuelles (gauche) et celles avec la proposition.....	89
Figure 32. Cartes de localisation des coupes des profils des rues.....	90
Figure 33. Profil actuel de la Carrera 10.....	90
Figure 34. Profil proposé de la Carrera 10.....	91
Figure 35. Profil actuel de la Carrera 12.....	91
Figure 36. Profil proposé de la Carrera 12.....	91
Figure 37. Profil actuel de la Carrera 15.....	92
Figure 38. Profil proposé de la Carrera 15.....	92
Figure 39. Profil actuel de la Calle 13.....	93
Figure 40. Profil proposé de la Calle 13.....	93
Figure 41. Profil actuel de la Calle 15.....	94
Figure 42. Profil proposé de la Calle 15.....	94
Figure 43. Localisation des terminaux du réseau de transport public.....	95
Figure 44. Localisation actuelle des arrêts et localisation du futur terminal intermédiaire.....	96
Figure 45. Localisation de la piste cyclable dans le réseau viaire de la ville.....	96
Figure 46. Carte de communes et quartier au centre global.....	98
Figure 47. Quartier El Calvario.....	98
Figure 48. Quartier Sucre.....	99
Figure 49. Quartier San Pascual.....	100
Figure 50. Localisation de nœuds urbains au centre-ville.....	102
Figure 51. Distribution des nouveaux flux dans le nœud de la gare.....	103
Figure 52. Points de repère et monuments au centre-ville.....	105
Figure 53. Image comparative du profil transversal du centre-ville, avant et après la rénovation.....	105
Figure 54. Typologie topologique du système bâti.....	106
Figure 55. Photo aérien du centre-ville.....	106
Figure 56. Photo aérien du secteur.....	106
Figure 57. Forme compacte, connexe ou simplement connexe.....	107
Figure 58. Emprise du sol actuel (à gauche) et futur (à droite) dans le secteur.....	108
Figure 59. Parcelle du secteur avec les trois degrés de compacité dans les immeubles.....	108
Figure 60. Cour conformée par des bâtiments dans le secteur renouvelé.....	108
Figure 61. Localisation actuelle des immeubles selon la quantité d'étages.....	109
Figure 62. Localisation future des immeubles selon la quantité des étages.....	110
Figure 63. Profil de la rue.....	110
Figure 64. Profil de l'intérieur de l'îlot.....	110
Figure 65. Détérioration du bâti et localisation des entrepôts de recyclage.....	111



Figure 66. Espaces libres privatifs .....	112
Figure 67. Axialité des accès à l'intérieur des îlots.....	112
Figure 68. Axialité des accès entre barres en parallèle .....	112
Figure 69. Réseaux des espaces libres privatifs à l'intérieur des parcelles .....	113
Figure 70. Espaces libres public du secteur .....	113
Figure 71. Rapport entre le vide et le plein pour le cas des barres en parallèle (à gauche) et des îlots ouverts (à droite).....	114
Figure 72. Rapport entre le vide et le plein pour le cas des parcs publics.....	114
Figure 73. Espaces public existants et futurs au centre-ville.....	114
Figure 74. Stratification socio-économique du centre aux années 1990 .....	115
Figure 75. Quartier El Calvario (Première étape) .....	116
Figure 76. Répartition des habitants selon le type de logement.....	117
Figure 77. Répartition des habitants selon le type de ménage .....	117
Figure 78. Répartition des habitants selon leur temps sur place .....	118
Figure 79. Répartition des habitants selon leur temps sur un même immeuble .....	118
Figure 80. Répartition des habitants selon la valeur mensuelle du loyer .....	118
Figure 81. Répartition des habitants selon l'âge .....	119
Figure 82. Répartition des habitants selon la situation professionnelle. ....	120
Figure 83. Répartition des habitants selon le revenu .....	120
Figure 84. Répartition des usages dans le secteur .....	120
Figure 85. Répartition des commerçants selon activité économique .....	121
Figure 86. Répartition des établissements commerciaux selon le montant de crédit .....	122
Figure 87. Temps exerçant la même activité dans le secteur .....	122
Figure 88. Temps dans l'activité du recyclage de la part des habitants qui collectent les matériaux recyclables.....	123
Figure 89. Quartier Sucre (Deuxième étape).....	123
Figure 90. Répartition des habitants selon le type de ménage.....	124
Figure 91. Répartition des habitants selon l'âge .....	124
Figure 92. Répartition des habitants selon le revenu .....	125
Figure 93. Quartier San Pascual (Troisième étape) .....	125
Figure 94. Répartition des habitants selon l'occupation .....	126
Figure 95. Répartition des habitants selon le revenu .....	126
Figure 96. Densité des habitants.....	126
Figure 97. Répartition moyenne des habitants selon la valeur mensuelle du loyer.....	127
Figure 98. Répartition moyenne des habitants selon le revenu .....	128
Figure 99. Dynamiques qu'amènent à la dégradation du lieu dès point de vue social.....	130
Figure 100. Courbes de niveau et masses de végétation au centre-ville .....	131
Figure 101. Courbes de niveau et masses de végétation au secteur .....	132
Figure 102. Surfaces (en vert) et axes(en rouge) susceptibles d'une arborisation.....	132
Figure 103. Isolement contre la pollution sonore et environnementale à travers des zones vertes. ....	132
Figure 104. Nouvelle affectation du sol, des futurs plans partiels.....	134
Figure 105. Occupation du sol au centre aux années 1990 .....	134
Figure 106. Répartition des usages dans le secteur .....	134
Figure 107. Affectations du sol selon la formulation du projet.....	135
Figure 108. Modifications aux affectations de sol .....	136
Figure 109. Modification espace public .....	136
Figure 110. Localisation des logements dans de parcelles avec une affectation mixte.....	138
Figure 111. Cessions dans la première étape du projet .....	139

<i>Figure 112. Redistribution des cessions dans la deuxième et la troisième étape du projet.....</i>	140
<i>Figure 113. Vue du secteur depuis la gare de transport public.....</i>	141
<i>Figure 114. Vue du secteur depuis le parc sur la carrera 15 .....</i>	141
<i>Figure 115. Prix moyenne du sol .....</i>	143
<i>Figure 116. Répartition moyenne des habitants du quartier El Calvario et Sucre, selon le type de ménage .....</i>	144
<i>Figure 117. Niveaux d'action de l'activité du recyclage .....</i>	149
<i>Figure 118. Surface de collecte et de tri .....</i>	150
<i>Figure 119. Zone de restauration .....</i>	151
<i>Figure 120. Réhabilitation de l'école publique .....</i>	152
<i>Figure 121. Centre de formation pour adultes.....</i>	153
<i>Figure 122. Centre sportif public .....</i>	154
<i>Figure 123. Maison de retrait et crèche publique .....</i>	154
<i>Figure 124. Localisation des facteurs de violence dans le secteur .....</i>	157
<i>Figure 125. Axes du marché El Calvario et zone de tolérance décrétée en 1931.....</i>	178
<i>Figure 126. Schème de facteurs déterminants du changement de la structure économique.....</i>	179
<i>Figure 127. Évolution de l'extension territoriale urbaine de Santiago de Cali dès sa fondation jusqu'à nos jours .....</i>	181
<i>Figure 128. Identification des parcelles sur la carte.....</i>	185

## Liste des Tableaux

<i>Tableau 1. Affectation négative de l'exclusion sociale sur de différentes dimensions .....</i>	24
<i>Tableau 2. Différences entre les interventions urbaines dans secteurs détériorés. ....</i>	25
<i>Tableau 3. Le positif et le négatif de la gentrification .....</i>	29
<i>Tableau 4. Bénéfices socio-économiques de la récupération de zones centrales .....</i>	32
<i>Tableau 5. Principes et aspects d'un projet urbain durable .....</i>	33
<i>Tableau 6. Répartition des acteurs selon leurs catégories .....</i>	42
<i>Tableau 7. Activités réalisées durant les différents étapes de la recherche.....</i>	44
<i>Tableau 8. Santiago de Cali en chiffres .....</i>	45
<i>Tableau 9. Évolution de la centralité de Santiago de Cali .....</i>	59
<i>Tableau 10. Qualités et faiblesses du secteur selon sa localisation, ses caractéristiques physiques et ses usages.....</i>	65
<i>Tableau 11. Objectifs, politiques et stratégies du projet, selon les différentes dimensions.....</i>	68
<i>Tableau 12. Type de traitement de développement urbain et échelle d'intervention .....</i>	69
<i>Tableau 13. Le Plan partiel en chiffres .....</i>	71
<i>Tableau 14. Unités de gestion par étape .....</i>	72
<i>Tableau 15. Pourcentage de cessions et de coefficients d'exploitation du sol du secteur .....</i>	72
<i>Tableau 16. Chronologie du processus de divulgation, concertation et acceptation du projet .....</i>	75
<i>Tableau 17. Mode de couplage entre systèmes .....</i>	79
<i>Tableau 18. Exemples de parcelles trouvées au centre selon les critères géométriques .....</i>	80
<i>Tableau 19. Exemple de parcelles trouvées au centre selon les critères dimensionnels.....</i>	81
<i>Tableau 20. Caractéristiques de la Carrera 10 .....</i>	90
<i>Tableau 21. Caractéristiques de la Carrera 12 .....</i>	91
<i>Tableau 22. Caractéristiques de la Carrera 15 .....</i>	92
<i>Tableau 23. Caractéristiques de la Calle 13 .....</i>	93
<i>Tableau 24. Caractéristiques de la Calle 15 .....</i>	94
<i>Tableau 25. Localisation des arrêts de transport public dans le secteur .....</i>	96

Tableau 26. Répartition de la surface selon la quantité d'étages. ....	109
Tableau 27. Surfaces cédées dans la première étape du projet de rénovation.....	140
Tableau 28. Répartition des cessions sur la surface nette du secteur.....	140
Tableau 29. Surfaces maximales à occuper et à construire dans le secteur.....	141
Tableau 30. Nombre de logements nécessaires pour loger la totalité des habitants.....	144
Tableau 31. Surfaces de construction de pour la deuxième et troisième étape.....	145
Tableau 32. Nombre de logements sociaux et prioritaires par ménage et par étape.....	145
Tableau 33. Tableau de la valeur des subsides pour le logement social et le logement prioritaire en Colombie pour l'année 2012.....	146
Tableau 34. Modèle urbains de l'École de Chicago.....	169
Tableau 35. Modèle urbains de l'École de Chicago.....	170
Tableau 36. Diagramme du développement urbain, politique, social et économique en Amérique Latine dès l'époque coloniale jusqu'à l'actualité.....	173
Tableau 37. Modèle de la ville andine de Deler.....	174
Tableau 38. Principaux facteurs d'équilibre entre l'exclusion et l'intégration.....	175
Tableau 39. Évolution des préceptes des Chartes d'Athènes dès 1993 jusqu'à 2003.....	176
Tableau 40. Évolution de la population de Santiago de Cali (1910-1991).....	180
Tableau 41. Classification des usages du sol.....	182
Tableau 42. Surfaces de cessions, des COS et de CUS par parcelle dans les étapes 2 et 3.....	184

## Liste des Photos

Photo 1. Église La Merced (1985).....	46
Photo 2. Ancienne station de train de 1915.....	47
Photo 3. Ancienne voie ferrée direction la mer Pacifique.....	47
Photo 4. Le centre-ville après l'explosion.....	48
Photo 5. Invasion du trottoir par les motos du garage installé sur l'axe de transport public.....	59
Photo 6. Invasion de l'espace public (parc El Obrero) par la vente informelle de motos.....	59
Photo 7. Paseo Bolívar traversant la rivière de Cali.....	61
Photo 8. Bâtiments et espace public représentatifs du centre historique de la ville.....	61
Photo 9. Images qui témoignent des conditions du secteur du projet.....	64
Photo 10. Conditions des trottoirs dans le secteur.....	83
Photo 11. Carrera 10 actuelle.....	90
Photo 12. Carrera 12 actuelle.....	91
Photo 13. Carrera 15 actuelle.....	92
Photo 14. Calle 13 actuelle.....	93
Photo 15. Calle 15 actuelle.....	94
Photo 16. Localisation du marché actuel avec une dégradation du secteur.....	99
Photo 17. Abandon de friches et de dépôts industriels dans le quartier.....	100
Photo 18. Résultat actuel du morçèlement des façades des agrandissements routiers des années 1996.....	100
Photo 19. Image du quartier.....	101
Photo 20. Entrée au centre-ville par un pont sur la carrera 10.....	103
Photo 21. Zone bancaire et de bureaux dans le centre historique.....	103
Photo 22. Monument des Trois Croix sur la colline.....	104
Photo 23. Théâtre municipal.....	104
Photo 24. Repérage des différents bâtiments d'importance.....	104
Photo 25. Place de Caycedo y Cuero au centre historique.....	105

<i>Photo 26. Conditions des constructions.</i> .....	107
<i>Photo 27. Activités économiques informelles du secteur El Calvario</i> .....	121
<i>Photo 28. Conditions de désordre dans le marché populaire.</i> .....	151
<i>Photo 29. Poubelles sur la chaussée au marché populaire.</i> .....	151

### Liste des abréviations utilisées

CONPES : Consejo Nacional de Política Económica y Social  
 COS : Coefficient d'occupation du sol  
 CUS: Coefficient d'utilisation du sol  
 DANE : Departamento Administrativo Nacional de Estadística  
 DNP : Departamento Nacional de Planeación  
 DPM : Departamento de Planeación Municipal  
 EMRU : Empresa de Renovación Urbana  
 EP : Espace public  
 POT : Plan de Ordenamiento Territorial  
 PPP: Partenariat Public -Privé  
 RR : Renovación urbana por Rehabilitación  
 RRH : Renovación urbana por Rehabilitación  
 STMIO : Sistema de Transporte Masivo Integral de Occidente

Note : Toutes les traductions qui n'ont pas un auteur explicité, sont des traductions propres.

## 1. INTRODUCTION

---

### 1.1. Objet de recherche

Les stratégies de l'aménagement urbain sont souvent focalisées sur les transformations physiques d'un territoire sans considérer les impacts à long terme pour la population qui y habite. Ces transformations physiques sont générées normalement par les changements de la façon dont on utilise l'espace, c'est-à-dire les fonctions de l'espace tels que le commerce, le logement, les services, les équipements urbains. Dans certains cas, il arrive même de ne pas considérer la population occupant l'espace comme faisant partie de la population cible du projet.

C'est sous cette vision que j'envisage une solution urbanistique inclusive, entendu comme une solution qui prend en compte les conditions et les habitants du lieu et ainsi, donner une réponse locale avec et pour les habitants qui y résident.

En effet, cette solution porte mon intérêt sur une population soumise aux conditions d'extrême pauvreté. Ces conditions se caractérisent par une détérioration du patrimoine physique et l'absence de capital social et humain.

Mon intérêt est de mettre en évidence la possibilité de créer du tissu social au travers d'un projet de rénovation urbaine. L'intention pourra paraître logique, mais la réalité est tout autre.

### 1.2. Plan de travail

Pour mener à bien ce travail d'intégration entre un sujet qui génère de la méfiance aux habitants tel que la rénovation urbaine et un autre sujet nécessaire pour diminuer les conditions de pauvreté et d'iniquité tel que l'inclusion sociale, je commencerai par établir les problématiques qui affectent le territoire de la centralité (y compris le territoire et ses habitants) de l'étude de cas.

À partir de là, dans le premier chapitre, je formule des questions de recherche et mes hypothèses. Une fois mes hypothèses établies, je pars à la recherche et à la recompilation d'information théorique et graphique nécessaires pour comprendre les concepts des problématiques qui affectent ce territoire.

Une partie de la recompilation d'information s'est effectuée lors d'une visite sur le terrain en février 2012. Ce fut la seule visite sur le terrain qu'il a été possible de faire à cause de la difficulté de déplacement. Durant cette visite d'une semaine, j'en ai profité pour m'informer de la situation du projet, pour acquérir des informations de première main en relation avec la formulation du plan partiel de rénovation urbaine et pour faire un registre photographique du lieu. Malheureusement, ce registre n'a pas pu être très fourni à cause des conditions d'insécurité du lieu.

C'est aussi pour cette raison, que je n'ai pas fait mes propres enquêtes sur les habitants du secteur. Je me suis appuyée sur des enquêtes élaborées par l'entité du secteur public en charge de la formulation du projet (EMRU) et faites dans le cadre du projet de rénovation urbaine proposé pour le secteur.

Dans le deuxième chapitre, je définie les différents concepts impliqués dans cette recherche, tels que l'exclusion sociale, la rénovation urbaine, ses origines, vertus, désavantages et risques et l'inclusion sociale. Ensuite, dans le troisième chapitre, le passe à énoncer les différentes approches au sujet et la méthodologie suivie.

Le quatrième chapitre nous amène au contexte. Dans cette partie du travail, je fais une description générale du développement urbain de Santiago de Cali depuis sa fondation jusqu'à nos

jours, en faisant toujours attention à ne pas perdre de vue la situation du centre-ville en relation avec la ville.

De même, je décrirai les conditions normatives qui règlementent l'aménagement urbain local, les législations et les outils utilisés dans un plan partiel de rénovation urbaine. Cela permettra de savoir avec quels outils compte la ville pour agir dans un cadre aussi complexe que l'est un projet de rénovation urbaine dans un territoire détérioré physiquement et socialement.

Le chapitre cinq sera dédié à la description de la situation actuelle du projet de rénovation Ciudad Paraíso. Je commencerai par décrire la situation actuelle de la centralité de Santiago de Cali où se localise le projet Ciudad Paraíso et ensuite, je continuerai avec la présentation du projet selon la formulation de la municipalité. Une fois établies les conditions des plans partiels du projet, je passerai à l'analyse de la structure urbaine du lieu.

Le chapitre six est consacré à l'analyse du lieu et à la formulation du projet urbain. J'ai décidé de présenter l'analyse de l'état actuel du secteur et le résultat de la proposition urbaine en parallèle pour pouvoir faire une comparaison pratique des deux états. L'analyse est divisée en trois parties. Une analyse morphologique une analyse socio-économique et une analyse fonctionnelle. L'analyse socio-économique est l'analyse qui va supporter en grande partie les décisions que je vais prendre pour l'aménagement du lieu.

Ensuite, le chapitre sept, parle des stratégies adoptées pour supporter la décision d'inclure la population dans le projet à partir de différents points de vue. En considérant des thèmes comme le type de logement, la génération d'emploi et les équipements urbains.

Finalement, je conclus mon travail avec le chapitre huit, et j'expose les difficultés de la démarche du mémoire et les actions futures.

### 1.3. Cadre général

Le développement urbain en Amérique Latine est marqué par différentes problématiques socio-économiques qui retardent le succès des projets qui ont pour but d'améliorer la qualité de vie de la population. Les problématiques sont l'hyper-croissance des villes, la carence de services publics, la discontinuité dans la gestion de programmes et de projets, la projection à court terme, les faibles investissements, l'insécurité et le manque de solidarité sociale.<sup>1</sup>

Ces problématiques trouvent leur origine dans le processus même d'urbanisation, défini comme celui qui modèle l'espace physique.<sup>2</sup> En Amérique Latine, le processus d'urbanisation est fortement lié aux phénomènes sociaux tels que le dépeuplement des terres et les déplacements forcés qui datent de l'époque de la colonisation espagnole (entre le XVII<sup>e</sup> et le XVIII<sup>e</sup> siècle en Colombie).

Cet afflux constant vers la ville<sup>3</sup> aggrave les problématiques sociales, économiques et environnementales, qui ne sont pas prises en charge par des politiques de développement durable. La conséquence est que la somme de solutions locales ne répond pas à la problématique globale. Les villes latino-américaines sont donc le résultat d'une accélération incommensurable des processus d'urbanisation accompagnés avec de faibles politiques publiques de développement.

«La croissance urbaine est attribuée à la croissance de la population mondiale et aux migrations depuis le milieu rural. L'urbanisation contribue à la croissance économique durable,

<sup>1</sup> Díaz (2006 :1)

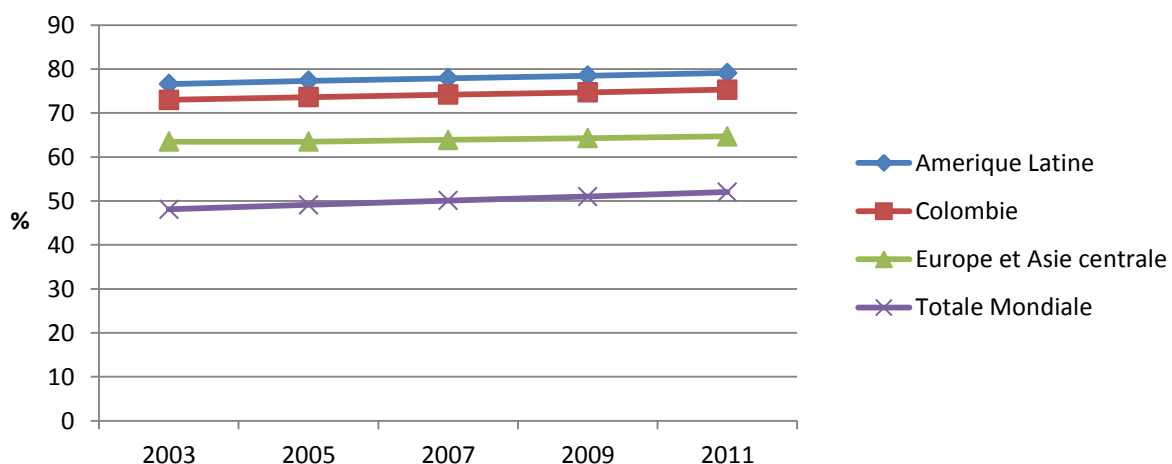
<sup>2</sup> Sánchez (2007 :2)

<sup>3</sup> Plus évidente à partir des années 1960 et plus grièvement dans les années 1980 dans les pays en développement. [www.dicc.hegoa.ehu.es/listar/mostrar/174](http://www.dicc.hegoa.ehu.es/listar/mostrar/174) (Consulté le 14.04.2012)

importante pour la réduction de la pauvreté. Les économies d'échelle et les agglomérations urbaines sont attractives pour les investissements qui, en même temps, bénéficient à la croissance économique. Les villes sont source d'opportunités, spécialement pour les pauvres qui sont attirés par les possibilités de travail et l'accès aux services. Pour d'autres, c'est plutôt une évasion face aux problèmes sociaux [tel que la violence générée par le conflit avec la guérilla] ou aux habitudes culturelles [ou économiques] dans leurs villages [tel que le changement d'habitudes dans les cultives et dont une perte des bénéfices]. Mais la vie urbaine contraint aussi d'autres conditions. La surpopulation, les bouchons, le chômage, le manque de réseau social et communautaire, les inégalités, le crime et la violence» [traduction].<sup>4</sup>

Selon la Banque Mondiale, dans son dernier rapport en 2008, portant sur 3 ans (2005-2008), 6.5 % de la population latine américaine vit sous le seuil de 1.25 dollars par jour et 12.4 % vit sous le seuil de 2 dollars par jour.<sup>5</sup>

La Figure 1 montre comment, selon la Banque Mondiale<sup>6</sup>, pour l'année 2011, 51 % de la surface mondiale est urbanisée (75% dans le cas de la Colombie). Selon le Comité des Nations Unies pour les Établissements Humains, 40 % de la population mondiale habite dans des établissements marginaux ou illégaux et 65 % des familles qui habitent des zones urbaines n'ont pas accès aux nécessités basiques et vivent dans des conditions anormales de surpopulation et d'insalubrité.<sup>7</sup>



**Figure 1.** Niveau d'urbanisation en Amérique latine et Colombie entre 2003 et 2011.

Source : D'après les données de la Banque Mondial

Ces conditions de surpopulation et d'insalubrité provoquent un changement des dynamiques de l'occupation du sol. La population se déplace généralement du centre vers la périphérie et en même temps de nouvelles centralités se créent. Cette mobilité implique aussi les activités économiques qui deviennent obsolètes ou qui ne sont guère rentables dans leurs lieux d'origine.

Ces déplacements laissent des vides urbains et l'abandon physique des villes entraîne un abandon social, qui aggrave la dégradation urbaine. On assiste à une urbanisation de la pauvreté.<sup>8</sup> La Figure 2 nous montre comment pour l'année 1999 en Amérique latine, la pauvreté en milieu urbain était de 63%.

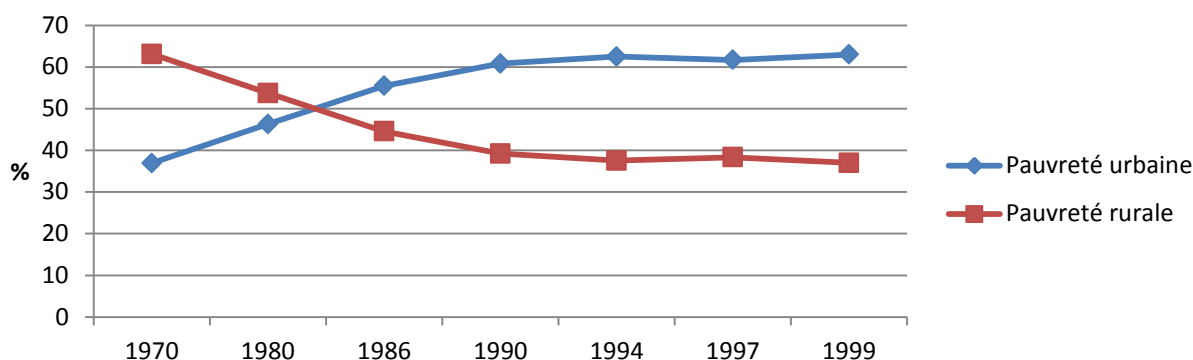
<sup>4</sup> [www.worldbank.org/KT759KE9S0](http://www.worldbank.org/KT759KE9S0) (Consulté le 14.04.2012)

<sup>5</sup> <http://datos.bancomundial.org/tema/pobreza> (Consulté le 14.04.2012)

<sup>6</sup> <http://datos.bancomundial.org/indicador/SP.URB.TOTL.IN.ZS/countries/1W-XJ-CO-7E?display=graph> (Consulté le 26.10.2012)

<sup>7</sup> Selon l'UNEP (PNUMA pour le sigle en anglais), dans Velásquez (2003 :24)

<sup>8</sup> Carrión (2001 :14)



**Figure 2.** Évolution de la pauvreté urbaine et rurale en Amérique Latine.

Période entre 1970-1999.

Source : D'après les données en Carrión (2001 :14)

Pour récupérer et revitaliser ces secteurs, il faut des outils d'aménagement urbain de la part du pouvoir public. Là, la rénovation urbaine apparaît comme un outil de gestion du sol, comme une manière de faire face aux transformations autrefois négligées. Elle est motivée par l'assainissement de la ville et par le mauvais état du bâti.

Pour ce travail, j'ai choisi de travailler sur une zone centrale, abandonnée, détériorée et localisée dans une ville latino-américaine affectée par la pauvreté et la surpopulation avec un projet intégrant les habitants locaux. Cela, dans l'esprit de donner une solution locale à une partie des problématiques sociales et physiques, sans reporter autant de pression aux alentours. L'étude de cas se porte sur la ville de Santiago de Cali, la 3<sup>ème</sup> ville de Colombie en termes de population, avec 2'244'639 habitants.

#### 1.4. Problématiques générales

Diverses sont les problématiques qui affectent les villes latino-américaines comme Santiago de Cali. Certaines problématiques sont à la fois la cause et la conséquence d'autres problématiques. Cela nous oblige à les aborder comme un tout.

D'abord, la distribution asymétrique de la population à Santiago de Cali, de l'ordre de 95.4 % urbaine et 4.6 % rurale, exerce une grande pression sur le territoire, dont 21.6 % de la surface est urbaine.<sup>9</sup>

Cette pression démographique exercée par de vagues migratoires amène à l'usage irrationnel du sol, à l'étalement urbain. Ces vagues surpassent la capacité des entités gouvernementales à répondre aux problématiques sociales et à combler par exemple les déficits de logement de la ville.

Ensuite, ce phénomène migratoire inter-urbain (entre villes ou du rural à la ville) devient un phénomène intra-urbain quand les habitants aisés des secteurs centraux décident de changer leurs habitudes d'habiter et abandonnent le centre des villes pour s'installer en périphérie. C'est à ce moment que les personnes à faible revenu viennent occuper très rapidement les vides urbains.

Une fois que cette nouvelle population prend possession du lieu, l'usage du sol et son intensité se transforment aussi. Soit parce que les usages s'ajustent à la nouvelle offre de travail, soit parce que les nouveaux habitants insèrent de nouvelles activités économiques, qui péjorent parfois, l'utilisation de l'espace.

<sup>9</sup> Departamento Administrativo Nacional de Estadística (2005)



Des auteurs comme Carrión, affirment que le centre-ville en Amérique Latine est dans une contradiction structurelle, définie par la concentration d'une richesse historico-culturelle et d'une pauvreté socio-économique qui amène irrévocablement à l'érosion du patrimoine physique, à la ségrégation spatiale et à l'exclusion de certaines zones centrales au reste de la ville.<sup>10</sup>

La ségrégation spatiale implique l'iniquité et la division spatiale qui, selon Bouzouina, renforce le chômage de masse, affecte le capital social et culturel, favorise l'échec scolaire (la reproduction sociale) et encourage le développement d'une économie souterraine.<sup>11</sup>

Cette érosion physico-sociale se matérialise avec le phénomène de la *tugurización*,<sup>12</sup> une stratégie de survie des pauvres. Elle est caractérisée par la densification et l'entassement d'une population dans un espace réduit, avec l'objectif de pouvoir accéder (en masse ou en groupe) à un logement, ce qui, dans d'autres conditions, ne serait pas possible.

Carrión affirme que ce phénomène est une première forme importante de rénovation urbaine (informelle) du centre-ville, due au changement de la population résidente et des activités économiques.<sup>13</sup> En principe, ceci serait généré par l'abandon ou le déplacement des classes moyennes et aisées du centre-ville vers d'autres secteurs de la ville. De cette façon, les pauvres en s'établissant au centre, réduisent les coûts d'habitation et les distances entre le travail et l'habitat et diminuent les coûts du transport, voire les suppriment.

Plus tard, un deuxième processus de rénovation, cette fois impulsé par le secteur public et les pressions du marché immobilier, prend place et conduit à un deuxième déplacement de la population pauvre. «Le processus de rénovation urbaine, avec le changement d'affectation du sol, du niveau économique et [par conséquent] de la population, tend à déplacer le *tugurio*<sup>14</sup> vers le péricentre, voire la périphérie de la ville en construisant un autre *tugurio*» [traduction].<sup>15</sup>

Selon d'autres auteurs comme Thuiller et Prévôt, «l'invasion de la classe moyenne et moyenne-haute aux zones habituellement habitées par les classes populaires, a conduit à une intensification des iniquités sociales. Ce phénomène de gentrification<sup>16</sup> est considéré par certains auteurs comme un signe de fragmentation urbaine et de désintégration sociale» [traduction].<sup>17</sup> La gentrification est décrite comme la restauration et l'amélioration de la propriété urbaine détériorée, en y incluant les classes moyenne et riche. Donnant parfois comme résultat, le déplacement des personnes à faible revenu.<sup>18</sup>

Des termes comme rénovation urbaine inclusive, urbanisme social, durabilité sociale, projet urbain intégré et planification participative font appel à l'inclusion et à la protection des habitants qui font face aux transformations physiques de leur environnement proche. Mais dans la plupart des cas, la réalité des conditions sociales en résultante pour cette population est bien différente. Là, des termes comme aliénation, expropriation, gentrification, déplacements forcés et expulsion sont plus à l'ordre du jour lorsque l'on parle de rénovation, de réhabilitation ou de revitalisation urbaine.

Ce sont les résultats obtenus quand il s'agit de solutions immédiates et exclusives, qui cherchent à changer une problématique urbaine locale en créant d'autres ailleurs, ou quand il

---

<sup>10</sup> Carrión (2001 :6)

<sup>11</sup> Bouzouina (2008)

<sup>12</sup> Phénomène qui décrit la transformation en taudis d'une zone d'habitation.

<sup>13</sup> Carrión (2001 :18)

<sup>14</sup> Taudis

<sup>15</sup> Carrión (2001 :19)

<sup>16</sup> En 1980, le terme gentrification était défini comme le mouvement des familles de la classe moyenne vers d'autres zones urbaines ayant des effets sur le territoire et la population tels que l'augmentation de la valeur foncière de ces zones et le déplacement des familles de la classe pauvre. (Lee, 2008 :9)

<sup>17</sup> Dans Janoschka (2002 :6)

<sup>18</sup> Lee (2008 :9)

s'agit des interventions *monumentalistes* qui cherchent à ne conserver, récupérer ou maquiller *que* le patrimoine physique, sans considérer les personnes qui donne vie à ces lieux (malgré leur malchance d'être pauvres ou d'être soumis à des conditions difficiles).

D'après Carrión, cette «exclusion urbaine n'amène pas à la marginalité, mais à la fragmentation ; ce qui veut dire, à la conformation d'une constellation de parties qui difficilement s'intègrent avec la totalité urbaine du fait d'être homogène à l'intérieur et hétérogène vers l'extérieur» [traduction].<sup>19</sup>

Ceci exemplifie le cas du secteur en question. Même s'il n'existe pas une grande fragmentation physique très forte (par rapport aux éléments structurants ou naturels), le fait de retrouver dans un même secteur une telle homogénéité sociale, physique, environnementale et de surcroûts économiquement décadents, est suffisant pour faire de ce secteur une espèce d'île tout sauf pas paradisiaque dans la centralité.

Les attentes, au travers de ce travail, sont d'arriver à imaginer une ville capable d'assumer sa responsabilité sociale en communion avec son territoire (dans ce cas le centre-ville), en trouvant des solutions qui construisent du tissu social et pas seulement du tissu bâti.

En améliorant la vision actuelle que l'on a sur les conditions de la formulation de projets de rénovation urbaine et en agissant sur la problématique de dégradation urbaine de façon locale et inclusive, on agira aussi sur la problématique à niveau global.

---

<sup>19</sup> Carrión (2001 :25)

## 1.5. Questionnements

Il existe une relation paradoxale entre les politiques de régénération urbaine des centres, en particulier les centres historiques, et l'expulsion de ses habitants. Ce qui est probablement dû à une conception monumentaliste de l'espace. De ces deux affirmations découlent les suivants questionnements.

Comment se déroule un plan partiel de rénovation urbaine ? Et de quelle manière l'État contribue-t-il avec des instruments, des acteurs, des ressources, pour mener à bon terme les projets de rénovation urbaine dans des secteurs appauvris ?

Pourquoi la tendance à la relocalisation externe de la problématique sociale comme première option ? Pourquoi ne pas penser plutôt à une rénovation urbaine avec une relocalisation sur place ?

Au sein des processus réguliers des projets de rénovation urbaine, y-a-t-il des éléments qui aident à inclure la population locale ? Comment tirer profit de ces éléments ?

Quelles sont les stratégies pour inclure ces habitants et certaines de leurs activités économiques ?

## 1.6. Hypothèses

### Hypothèse 1

Dans un projet urbain, développé par un plan partiel on doit prendre en considération les études préliminaires de caractérisation sociaux-économique de la population du lieu au moment de définir l'affectation du sol et l'intensité d'utilisation pour générer de réelles conditions d'inclusion pour cette population.

### Hypothèse 2

Il faut aussi considérer la construction du logement et des équipements urbains idoines et accessibles, et assurer une offre d'habitation et une offre d'emplois adaptés à la communauté qui habite le lieu et la proximité du projet. De cette façon on stimule une inclusion et une appropriation de l'espace de la part des habitants.

## 2. CADRE THÉORIQUE

Selon Terradas, un aménagement urbain régi par les principes de durabilité doit partir d'une analyse comprenant entre autres, les aspects physiques de la ville, la population, le métabolisme matériel et énergétique et l'évolution historique de l'écosystème urbain.<sup>20</sup>

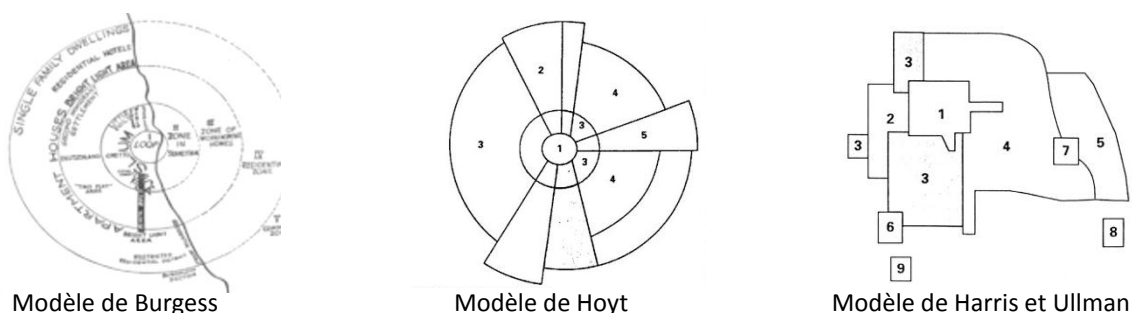
Étant en accord avec cette affirmation, je considère que pour agir sur des problématiques urbaines qui affectent des territoires pour de longues périodes de temps, on doit comprendre les origines de ces territoires et les dynamiques qui l'affectent. Une façon de le faire est de commencer par parler d'un modèle urbain.

Suit un bref résumé des différents modèles urbains nord-américains qui donneront ensuite naissance aux modèles urbains latino-américains.

### 2.1. Le modèle urbain latino-américain

Entre 1920 et 1945, l'École de Chicago avec une vision sociologique de la ville, propose trois différents modèles importants pour tenter de relier les caractéristiques sociales des populations urbaines et leur lieu de résidence pour le cas des villes nord-américaines, comme le montre la Figure 3. Ces modèles serviront de base pour décrire et comprendre les dynamiques des villes latino-américaines (voir Annexe 1).

D'abord en 1921, Burgess avec son modèle concentrique part sur un «principe d'organisation spatiale de nature biologique, dont la compétition pour l'espace aboutit à l'éviction des activités et des hommes, les bureaux chassent les classes aisées, les classes aisées chassent les classes moins aisées, etc. La ville agit comme une centrifugeuse qui repousse au loin les éléments les plus légers dont le pouvoir d'achat pèse en fait le moins lourd».<sup>21</sup> Après en 1939, Hoyt avec son modèle sectoriel part d'un principe similaire à celui du modèle de Burgess, mais en changeant la distribution des secteurs et la vitesse de la propagation des inégalités dans l'espace. Finalement en 1945, avec le modèle de multiples centres de Harris et Ullman, on trouve que plusieurs noyaux urbains coexistent, chacun avec sa dynamique propre. Ici, les fonctions se rassemblent, d'autres se dispersent et d'autres sont complémentaires.



**Figure 3.** Les trois modèles urbains de l'École de Chicago entre 1920-1945

Source : [www.igl-wettbewerb.ch](http://www.igl-wettbewerb.ch) (Consulté le 10.05.2012)

C'est ainsi qu'en 1980, Griffin et Ford, s'appuient sur ces modèles précédents et proposent un premier modèle de ville latino-américaine. Ils combinent les zones concentriques et les zones radiales avec des éléments de la culture latino-américaine pour arriver à un modèle qui parle d'un

<sup>20</sup> Dans García (2004 : 91)

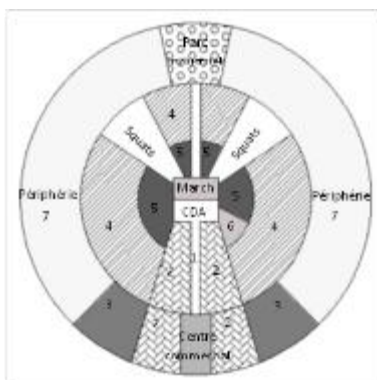
<sup>21</sup> [www.igl-wettbewerb.ch](http://www.igl-wettbewerb.ch) (Consulté le 10.05.2012)

« secteur résidentiel élite dominant et d'une colonne commerciale organisatrice, de même que d'une série de zones concentriques dans lesquelles la qualité résidentielle diminue avec la distance au centre-ville» [traduction].<sup>22</sup>

Plus tard, en 1996, Ford révisé leur modèle pour additionner d'autres éléments dans la périphérie, tels que les parcs industriels émergents.

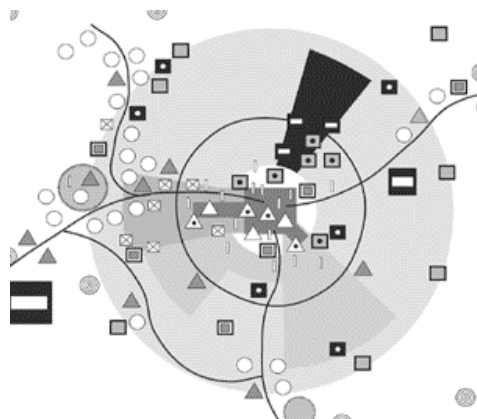
Comme le montre la Figure 4, le centre de la ville reste le centre d'affaires (CDA). Celui-ci est divisé en deux, une zone traditionnelle et une autre plus moderne. À partir de ce centre d'affaires, il y a une colonne commerciale qui s'étale vers la périphérie. Entourant ce centre d'affaires il y a une zone de maturité occupée par la classe moyenne. Après cette zone de maturité, l'on trouve les classes pauvres et les squats qui pourront aller jusqu'à la périphérie. Le phénomène de la gentrification se situe là où il y a des bâtiments historiques et aussi près du centre-ville, comme résultat des réhabilitations. Finalement, la zone industrielle est localisée dans la périphérie (voir Annexe 1).

En 2002, A. Bosdorf, Bähr et Janoschka font une révision de la structure de la ville latino-américaine en considérant les transformations historiques qui lui ont donné forme.<sup>23</sup> Contraire au modèle statique de Griffin et Ford, ils proposent de modéliser le développement et la dynamique de ces villes en quatre périodes ou phases : la ville coloniale, la ville sectorielle, la ville polarisée et la ville fragmentée et privatisée.



**Figure 5.** Modèle urbain de la ville latino-américaine. Révisé par Ford en 1996 et basé sur le modèle de Griffin et Ford de 1980.

Source: Ford, L. and Griffin, E. (1980)



**Figure 4.** Phase de la ville fragmentée du modèle urbain de la ville latino-américaine.

Modèle d'A. Bosdorf, J. Bähr et M. Janoschka

Source : Janoschka (2006)

D'après eux, comme on voit dans la Figure 5, la ville latino-américaine se développe dans la logique d'une *ville d'îles*. Ceci, résultant de la localisation de manière insulaire des structures et des fonctions à partir du moment de la construction, ainsi que de son rapport désintégré avec l'existant par la construction de barrières (voir Annexe 1).

La ville fragmentée de Janoschka est la même ville duale, qui représente sa condition bipolaire la plus radicale au centre-ville. Un processus de décadence prolongée, commencé quand les classes aisées et moyennes abandonnèrent le centre des villes pendant la période de l'après-guerre des années 1960 dans certains cas ou pendant les années 1930 pour d'autres, laisse la place

<sup>22</sup> Ford and Griffin (1980)

<sup>23</sup> Janoschka (2006 :86)

aux secteurs sociaux dans des conditions économiques inférieures, fondamentalement de prolétaires, d'immigrants, d'ouvriers et de marginalisés.<sup>24</sup>

D'après Borja et Castells, avec ce phénomène de ville duale «les processus d'exclusion sociale les plus profonds se manifestent de façon intra-urbaine, particulièrement dans les grandes villes de presque tous les pays. [...] Différents espaces dans le même système existent sans s'articuler et parfois sans se reconnaître [et] les groupes sociaux producteurs d'information et titulaires de la richesse contrastent avec les groupes exclus et les personnes en conditions marginales» [traduction].<sup>25</sup>

Avec ces modèles, les processus de ségrégation urbaine se légitiment lorsque la ville est divisée selon le prix foncier et la population se répartit selon cette logique. Le résultat est que les meilleurs lieux vont à ceux qui ont la capacité économique pour y habiter en excluant ceux qui n'ont pas les moyens pour être en concurrence.

Les modèles urbains antérieurs montrent les aspects d'une ville dysfonctionnelle, fragmentée, polarisée et pas durable ; une ville avec de grandes différences socio-économiques entre la population. Les *gated communities*, sont un exemple de ces grandes différences ; ces quartiers privatisés et enfermés dans leur peur envers le reste de la ville. Les quartiers centraux isolés du reste de la ville à cause de leur détérioration physique et sociale sont aussi un exemple de la présence de grandes différences socio-économiques entre la population.

La ville est territorialement désarticulée, inéquitable quant aux conditions d'habitabilité et mal dotée pour faire face aux défis de la compétitivité.

Santiago de Cali, la ville de cette étude de cas correspond aux conditions bipolaires et fragmentées de ce modèle. Cela est très évident aux banlieues de la ville, mais aussi dans ce cas, au centre-ville.<sup>26</sup>



**Figure 6.** Phénomène de conurbation entre Santiago de Cali et les municipalités proches  
Source : Departamento De Planeación Municipal (1999)

Dans cette ville, des milliers de personnes pauvres<sup>27</sup> sont forcées à se déplacer vers des autres villes ou vers de zones rurales, pour venir s'installer dans des conditions précaires. Elles arrivent dans des zones à haut risque d'inondation ou de glissement de terrain, ou tout simplement elles augmentent les établissements urbains marginaux existants.

C'est ainsi que la ville grandit comme un organisme éloigné des politiques d'aménagement et met en évidence la tendance à remplir les vides interurbains (phénomène de la conurbation), tout au long des routes principales comme on voit dans la Figure 6.

La ville est dépourvue de projets qui consolident ces zones abritant de nouvelles populations dans des conditions de pauvreté. En conséquence, ces développements informels génèrent une dégradation du sol et un impact sur les micro-écosystèmes existants en s'installant sur des zones à haut risque.

La réponse de la municipalité à cette population se limite à urbaniser des terrains considérés inaptes à l'urbanisation, entraînant de risques de glissements, de contamination du sol ou

<sup>24</sup> García (2004 :68)

<sup>25</sup> Dans Valencia (2001 :101)

<sup>26</sup> La croissance de population de la ville est de 1.8% avec une grande pénurie de logement. L'indice de pauvreté est de l'ordre de 32.6% et de 9.8% pour la pauvreté extrême. La pauvreté est concentrée aux extrêmes est et ouest tandis que l'activité économique et l'infrastructure d'équipement, services et commerce est prédominante au sud-ouest. Polis (2011 :6)

<sup>27</sup> Departamento Administrativo Nacional de Estadística (2005)

d'inondation. Des terrains tels que les zones des versants ou une vaste zone périphérique nommée les *ejidos*<sup>28</sup> dans le *corregimiento* de Navarro.

Ces solutions ne mettent pas seulement en danger la vie des habitants, sinon que les éloignent des aménités de la ville.

## 2.2. L'exclusion sociale

Des auteurs comme Vélasquez<sup>29</sup> et Fleury,<sup>30</sup> considèrent que le concept de l'exclusion n'a pas une définition claire et que cela constitue un grand vide d'un point de vue théorique (voir Annexe 2). Fleury affirme, par exemple, que dans certains cas, on traite l'exclusion comme

«...le manque de certains attributs pour faire partie du marché tel que le manque de scolarité, d'habilités professionnelles, de conditions sanitaires. [Dans d'autres cas, c'est compris comme] le manque d'accès à certains biens et services comme le crédit, le logement, la sécurité sociale, l'alimentation basique.

[Elle est aussi considérée comme] la condition de vulnérabilité de certains groupes sociaux due par exemple à leur âge, leur genre, l'origine de leur travail, leur ethnie ou leur état de santé. En même temps et avec une perspective différente, la négation de la citoyenneté est une condition d'exclusion à cause de la perte d'accès aux droits civils, politiques et sociaux» [traduction].<sup>31</sup>

D'après Tezanos, le terme d'exclusion sociale «fait référence à une façon d'être ou de se positionner dans la société, liée à une conception de l'ordre social et à une interprétation du devenir social» [traduction].<sup>32</sup>

Miliband, recommande d'approcher le sujet à partir de trois formes : l'exclusion grande, l'exclusion profonde et l'exclusion concentrée.<sup>33</sup> La première exprime l'exclusion qui touche un grand nombre de personnes par rapport à un ou à quelques indicateurs d'exclusion. La deuxième se réfère à ceux qui sont exclus dans de dimensions multiples et superposées. La troisième parle de la concentration géographique des problèmes et de la mise en évidence d'un espace spécifique d'exclusion.

Par rapport au sujet de ce travail, on peut dire que l'on est face à deux de ces formes d'exclusion. Dans le secteur l'on constate qu'il y a une exclusion profonde et gravement concentrée. Là, on trouve plus de deux milliers d'habitants en situation d'exclusion dans diverses dimensions et concentrés dans 23Ha de la zone centrale de la ville.

Vélasquez de sa part, l'aborde à partir de deux perspectives, la symbolique et l'économique. Il la décrit comme « l'écartement (volontaire ou pas) des standards de la société» [traduction].<sup>34</sup> Il parle d'une « déviation sociale (un désajustement avec les normes et les valeurs) ou d'une

<sup>28</sup> «Un *ejido* désigne une propriété collective attribuée (pendant la colonie espagnole dans le cas de la Colombie) à un groupe de paysans pour y effectuer des travaux agricoles sans la possibilité légale de les vendre ou de les céder. Le terme venant du latin *exitus*, désigne des terres se trouvant à l'extérieur ou à la sortie d'un village.» [Fr.wikipedia.org/wiki/ejido](http://fr.wikipedia.org/wiki/ejido) (Consulté le 18.04.2012)

<sup>29</sup> Vélasquez (2001 :105)

<sup>30</sup> Fleury (1998 :8)

<sup>31</sup> Fleury (1998 :8)

<sup>32</sup> Dans Vélasquez (2001 :106)

<sup>33</sup> Dans Levitas et al. (2007 :14)

<sup>34</sup> Velásquez (2001: 106)

marginalisation<sup>35</sup> ou d'une ségrégation sociale<sup>36</sup> (emplacement des secteurs sociaux dans des lieux secondaires à partir de sentiments de refus ou de répudiation)» [traduction].<sup>37</sup>

L'exclusion affecte différents aspects dans diverses dimensions et chacun de ces aspects est interconnecté et péjore les autres dimensions de la vie. Ces dimensions comme on voit dans le Tableau 1, sont l'économique, la sociale, la culturelle et la politique. Selon Da Vuolo, l'exclusion se « réfère à toutes les conditions qui permettent, facilitent ou promotionnent le fait que certains membres de la société soient écartés, repoussés ou simplement que leur soit refusée la possibilité d'accès aux bénéfices institutionnels» [traduction].<sup>38</sup>

La globalisation peut aussi exclure les personnes, les territoires et les activités qui ne produisent pas ou qui ne sont plus intéressants pour l'économie (voir Annexe 2 et 3).

Dimension	Facteur négatif
Dimension économique	Impossibilité d'accès au marché du travail.
Dimension sociale	Impossibilité d'exercer les droits sociaux (accès aux biens et services entre autres).
Dimension culturelle	Marginalisation, ségrégation.
Dimension politique	Impossibilité de faire partie d'une communauté de droit (être citoyens et pas seulement des citoyens).

**Tableau 1.** Affectation négative de l'exclusion sociale sur de différentes dimensions

Source : D'après Alcaldía De Santiago De Cali (2009:27) et Velásquez (2001:113)

Le fait que la pauvreté urbaine, l'iniquité et l'exclusion sociale constituent des processus qui affectent à toutes les villes latino-américaines de ce siècle c'est une réalité, mais la plupart des administrations municipales, comme dans le cas de ce travail, abordent le sujet de l'exclusion sociale sous l'optique de la diminution de la pauvreté, sans guère s'investir sur d'autres réalités de la ville : la ségrégation spatiale, la violence et l'exclusion politique. Car une personne pourrait être en conditions de pauvreté sans être exclue, grâce au fait d'appartenir à un système de réseaux sociaux et de mécanismes de solidarité.

À Santiago de Cali, le sujet de l'exclusion fut inclut pour la première fois, dans le modèle de gestion du Plan de Développement Municipal 2008-2011 comme un principe orienteur pour la gestion, basé sur une politique publique d'inclusion socio-territoriale.<sup>39</sup> Aujourd'hui, l'on compte avec un programme d'insertion nommé S.I.I.S.A.S<sup>40</sup> pour les habitants de la ville qui se sont installés en zones de risque naturel et qui vivent dans des conditions insuffisantes et insalubres.

En accord avec Oppenheim, il est nécessaire de se focaliser encore plus sur le problème de l'exclusion sociale que seulement sur le problème de la pauvreté.<sup>41</sup> Les raisons pour faire cela, sont les conséquences des aspects multi-causaux et intangibles du phénomène de l'exclusion telles que la perte de statu, de pouvoir, d'identité, d'assurance, d'autosuffisance, d'expectatives, de l'inhabileté à prendre des décisions et qui amène à des situations délicates de dépression, de méfiance et mécontentement, de violence et d'insurrection.

<sup>35</sup> La marginalisation est le processus social de devenir ou d'être relégué à la marge de la société.

<sup>36</sup> La ségrégation implique une séparation de groupes (ethniques ou sociaux) dans l'espace

<sup>37</sup> Velásquez (2001: 106)

<sup>38</sup> Dans Velásquez (2001:113)

<sup>39</sup> Cette politique est en élaboration. Elle sera comprise comme «l'axe qui articule les autres politiques publiques locales avec un caractère stratégique et pas seulement sectoriel. [...] Elle se focalise sur la lutte contre l'exclusion et pas seulement la pauvreté ; elle cherche à développer les potentialités individuelles et collectives pour fortifier l'exercice de la citoyenneté ; elle stimule la coopération et le renforcement du capital social ; elle est le fruit d'interaction, de dialogue entre l'État et les agents économiques et sociaux» [traduction]. Alcaldía De Santiago De Cali (2009:27)

<sup>40</sup> Système d'indices pour l'inclusion sociale actualisée pour Santiago de Cali (pour les sigles en espagnol). Alcaldía de Santiago de Cali (2009)

<sup>41</sup> Dans Levitas et al. (2007 :23)



En agissant sur ce phénomène (l'exclusion), en modifiant les politiques de développement et en créant des programmes d'inclusion, on arrivera certainement, à diminuer les taux de pauvreté dans nos villes.

Pour continuer, j'aborderai le sujet de la rénovation urbaine, généralement utilisée pour réactiver économiquement des secteurs en détérioration générale. Normalement cela impliquerait implicitement une amélioration des conditions de ces secteurs et de leur population et par conséquent, une diminution des conditions qui amènent à la pauvreté. Malheureusement, ce n'est pas toujours le cas.

### 2.3. La rénovation urbaine

Quand la situation oblige à réaménager et à récupérer les secteurs obsolètes, le pouvoir public intervient de différentes façons selon les buts des interventions urbaines. Rojas estime que des termes comme amélioration urbaine, réhabilitation urbaine, régénération urbaine revitalisation urbaine, récupération urbaine et rénovation urbaine sont par erreur utilisés de façon indifférente. Selon lui, chaque terme a une connotation différente et ils agissent sur différentes dimensions comme on voit dans le Tableau 2.<sup>42</sup>

Intervention	Amélioration	Rénovation	Réhabilitation	Revitalisation	Régénération	Récupération
Dimension	Physique	Physique	Économique et sociale	Économique et sociale	Économique et sociale	Économique et sociale
Conditions <sup>43</sup>	Préservation du bâti	Démolition et reconstruction du bâti	Préservation du bâti	Démolition et reconstruction du bâti	Démolition et reconstruction du bâti	Préservation du bâti

**Tableau 2.** Différences entre les interventions urbaines dans secteurs détériorés.

Source : Élaboration propre d'après Rojas (2004 :17)

Pour le réaménagement et la récupération de la zone d'étude de cas de ce travail, l'administration publique de Santiago de Cali a opté pour la rénovation.

Selon Acero, les secteurs de rénovation urbaine se caractérisent comme étant des secteurs déjà construits et localisés généralement à des lieux assez stratégiques de la ville. Ils sont normalement bien desservis par le transport public et les services publics et ils ont parfois des constructions d'intérêt (patrimonial ou pas) à proximité. Ce sont généralement des secteurs dans un haut état de dégradation physique, sociale, environnementale et fonctionnelle.<sup>44</sup>

Une autre caractéristique est le manque d'espace public et, dans certains cas, la présence d'activités illicites et d'insécurité. Ce sont des secteurs qui finissent abandonnés par leurs propriétaires d'origine, donnant lieu à l'appropriation des espaces par des classes sociales à faible revenu.

La ville est obligée de récupérer ces secteurs et là, la rénovation est imposée en raison du dépeuplement, de la détérioration, de l'insalubrité et de l'insécurité, car ces secteurs sont une opportunité pour y construire la ville dans la ville en recyclant des terrains urbanisés, à la place de s'étaler sur les zones périurbaines ou rurales.

Dans le contexte colombien, la loi établit et définit la figure de la rénovation urbaine dans la Loi 9 de 1989 et la Loi 388 de 1997 comme un outil pour introduire des modifications importantes

<sup>42</sup> Rojas (2004 :17)

<sup>43</sup> Dans le cas de la démolition et de la reconstruction, la préservation des immeubles qui l'méritent n'est pas empêchée.

<sup>44</sup> Acero (2010 : 10)

à l'affectation du sol et aux constructions. Cela, dans l'esprit d'arrêter les processus de dégradation physique et environnementale des espaces.

### 2.3.1. Les facteurs à l'origine de la détérioration urbaine

Divers sont les facteurs à l'origine de la détérioration urbaine. Il y a d'abord un problème de politique publique, de manque de coordination avec les acteurs privés du développement urbain, tels que le secteur immobilier, le bancaire et la société civile. Cela, additionné à la rigueur d'une normative urbaine, ne permettant pas d'autres types et intensités d'usages du sol là où le marché le demande.

Après, il y a d'autres problèmes tels qu'une politique urbaine avec une faible limitation de la croissance urbaine et de ses impacts, une faible réglementation du prix du logement et de proportion de l'espace public qui pourrait améliorer l'accès à ces biens, une faible ou inexistante conception de l'affectation du sol ainsi que son contrôle et la pauvre génération de projets d'activation économique et de mobilité.

Ensuite, il faut considérer les défauts du marché immobilier, quand l'offre et la demande obéissent aux nouvelles habitudes d'habiter comme par exemple, les quartiers fermés ou les *gated communities*, la localisation de grandes surfaces commerciales à la périphérie des villes attirant de nouveaux résidents et les facilités économiques, risquent de développer des zones non urbanisées dans la périphérie.

Rojas classe la détérioration à laquelle arrivent ces secteurs en trois types d'obsolescences.<sup>45</sup>

a) Une obsolescence fonctionnelle qui apparaît quand les immeubles ne servent plus aux activités originelles. Elle est exemplifiée de façon très évidente avec l'abandon des logements dans les centres historiques de la part des familles aisées résultant de modes ou de la génération de nouvelles aspirations. Cela affecte aussi d'autres types d'activités telles que les bibliothèques, les gares, l'industrie ou le commerce qui n'ont plus d'utilité dans le secteur.

b) Une obsolescence physique, référée dans ce cas comme la détérioration de la structure de support des immeubles. Soit parce que sa capacité spatiale est restée insuffisante face aux changements de fonctions, à cause d'un manque d'entretien ou par la présence de facteurs qui conduisent à la détérioration des éléments structurants comme les vibrations générées par les véhicules ou les mouvements telluriques.

c) Une obsolescence économique qui se produit quand il n'est plus rentable de conserver les mêmes fonctions dans l'immeuble. Cette rentabilité est régulée par les conditions changeantes du marché et par l'évolution économique du secteur ou de la ville.

Mais on pourrait aussi parler d'obsolescence sociale quand le système est inadéquat par rapport aux besoins et aux attentes d'une population qui commence à cumuler les difficultés d'accessibilité au travail ou à l'éducation. Et ainsi, d'une obsolescence urbaine qui décrit l'homogénéisation ou le manque de qualité des espaces urbains et de leur infrastructure, l'isolement, l'enclavement des quartiers et la mauvaise circulation ou dessert de transport public.

---

<sup>45</sup> Rojas (2004 :9)

### 2.3.2. Les vertus et désavantages de la rénovation urbaine

Les vertus de la rénovation sont multiples, comme le sont ses désavantages. En plus de la récupération physique et de la réactivation économique d'un territoire, on trouve aussi la génération d'une mixité fonctionnelle, d'une mixité sociale et la solution à la pénurie de logement.

Pour le cas du logement, «l'environnement résidentiel interagit sur trois plans avec les habitants : en y promouvant les rapports de bon voisinage, en y réalisant des équipements sociaux qui améliorent la qualité de vie et en y créant une image positive à travers des projets phare.

[De cette façon,] on peut faire d'un quartier une véritable ressource pour la vie quotidienne de ses habitants».<sup>46</sup>

Malgré ses avantages, cet outil a un côté négatif et aussi des risques. Coing affirme que pour les habitants locaux, «la rénovation urbaine a des conséquences directes et immédiates sur la vie économique des ménages ; sur leur vie sociale, elle a une incidence double : une incidence directe, car elle modifie le contenu de leurs relations et une indirecte, car elle transforme leurs *patrons* de comportements».<sup>47</sup>

La rénovation urbaine place cette population dans une situation de conflit, de transition, de méfiance envers le pouvoir public et d'incertitude envers leur avenir.

Mais les effets négatifs n'appliquent pas qu'aux habitants locaux. Malheureusement, ces interventions urbanistiques ont une incidence indirecte sur la génération de pauvreté (la même pauvreté qui a amené les secteurs à se détériorer) dans d'autres coins de la ville quand l'assainissement physique se réalise et la population locale est forcée à se déplacer. Selon Coing, « l'adoption d'un nouveau cadre de vie, et les conditions budgétaires du relogement, entraînent en effet un décalage entre les exigences de la situation actuelle et les anciens modèles de relations. Il faudra contrebalancer ce déséquilibre par l'adoption ou l'invention de comportements étrangers à la tradition [ou par l'adoption de plans sociaux pour protéger les habitants des déplacements forcés] ».<sup>48</sup>

Certes, la rénovation urbaine a ses contradictions. Quand Castells parle de la politique urbaine aux États-Unis des années 1950 à 1970 et comment à partir de la rénovation urbaine, l'État s'est mis à l'œuvre pour lutter contre la pauvreté et la discrimination, il met en évidence trois contradictions.<sup>49</sup>

a) La détérioration de l'habitat des villes centrales et la formation de taudis. Un des objectifs de la rénovation est de détruire les taudis et de construire à leur place des logements de qualité. Pour reconstruire, il faut reloger les habitants et la contradiction repose à ce stade-là.<sup>50</sup>

Les programmes de rénovation urbaine sont conçus pour créer les conditions pour le secteur privé, à fin qu'il s'intéresse à investir sur place, surtout au centre-ville. Parfois, cette nécessité d'avoir le privé à ses côtés, oblige le public à souscrire au privé, laissant place à des exigences un peu souples en termes sociaux. À part cela, quand la construction du logement social ne va pas au même rythme que les démolitions et quand l'aide publique reste insuffisante, il ne reste plus aux populations délogées que l'offre du marché foncier dans le meilleur des cas.

<sup>46</sup> Association Suisse pour l'Aménagement National p.5

<sup>47</sup> Coing (1966 : 167)

<sup>48</sup> Coing (1966 :170)

<sup>49</sup> Castells (1999 :337)

<sup>50</sup> Castells nous rappelle comment en 1963, les programmes de rénovation urbaine aux États-Unis avaient démolis 400'000 logements. 609'000 personnes ont été déplacées et les prévisions pour 1972 visaient encore 3'800'000 personnes. Les 400'000 logements démolis étaient des logements de bas budget et sur les 125'999 projetés à leur place, 62.3% n'était pas intéressant ou attrayant pour les ménages aux moyennes et haut revenus. Résultat, seulement 41'850 logements de ce type ont été construits, cela veut dire un peu à peine plus de 10% du total des logements démolis. Castells (1999 :342)

Selon Castells, « la rénovation urbaine qui agit sur l'expression de la pauvreté sans modifier son parcours, déplace les problématiques de l'espace et ne les résout pas ; elle rend encore plus aigüe la question du logement quand il n'existe pas de programme publique adéquat pour répondre aux nécessités d'habitat ».<sup>51</sup>

b) Le développement des luttes sociales. Elles sont une conséquence de la contradiction précédente. Suite à la démolition de taudis, vient la démolition de ghettos et la ségrégation résultant entre autres du manque de mixité sociale, du phénomène *nimby*<sup>52</sup> et du phénomène de la gentrification.

c) La crise de la centralité urbaine dans les grandes métropoles. Il s'agit de deux problèmes, la gérance des tensions sociales produites par les processus de ségrégation et de marginalisation et la préservation de ce qui est utile au centre-ville et à la ville en même temps (activités, culture, société, environnement).

### 2.3.3. Le phénomène de la gentrification

Le phénomène de gentrification, résultat des opérations de rénovation, de revitalisation et même de réhabilitation a en soi des effets positifs et négatifs, qui affectent la attractivité sur le secteur, mais qu'en même temps, peuvent détériorer d'autres espaces comme on voit dans le Tableau 3.

Dans son essai *Two Cheers for Gentrification*, Byrne affirme que l'augmentation du nombre de résidents aisés et bien éduqués due à la gentrification est très positive pour les villes, grâce à l'augmentation du nombre de résidents capables de payer des impôts et de faire mouvoir l'économie et le secteur tertiaire.<sup>53</sup> Mais, il affirme que l'échec matérialisé par la réduction de l'accès au logement pour les ménages à faible revenu n'est pas dû principalement à la gentrification, sinon qu'il réside dans le manque de politiques et d'offres de logement social de la part de l'État.

Il insiste sur le fait que ce phénomène peut en fait améliorer les opportunités économiques des pauvres. Je comprends cela dans le sens que l'insertion de nouvelles activités va indiscutablement nécessiter de nouvelles forces de travail. Pour moi, cela fonctionne bien dans la théorie, car il est nécessaire d'établir des marges réelles et explicites qui considèrent cette population pauvre dans les nouvelles offres de travail.

Rojas partage ce même argument, en disant que l'augmentation de la valeur du sol dans les aires de récupération urbaine est considérée comme un indicateur de production des bénéfices économiques.<sup>54</sup> Cette augmentation de la valeur du sol peut être une conséquence de l'insertion de nouvelles activités résultant de la récupération du secteur et de sa localisation stratégique.

Effet positif	Effet négatif
Stabilisation de la dégradation du secteur.	Augmentation des déplacements générés par l'augmentation du prix foncier.
	Coûts psychologiques secondaires des déplacements.
Valorisation de la propriété.	Conflit et ressentiments dans la communauté.
	Diminution d'accès à un logement abordable.
Réduction des logements vacants.	Présence de la spéculation du prix foncier.

<sup>51</sup> Castells (1999 :348)

<sup>52</sup> De l'anglais « Not in my backyard » qui implique l'acceptation du besoin ou de l'urgence de faire certains changements à niveau urbain, mais pas la tolérance à ce que ces interventions se réalisent près de chez soi.

<sup>53</sup> Dans Lees, Slater et Elvin (2008 :195)

<sup>54</sup> Rojas (2004 :238)

	Croissance du nombre de sans-abris.
Augmentation des recettes fiscales locales.	Augmentation de la bureaucratie et des lobbies.
	Déplacements des industries et des commerces.
Encouragement et meilleure viabilité pour de futurs projets.	Transformation et augmentation des coûts des services locaux.
	Déplacement des gens et pression sur la demande de logement aux alentours de la part des pauvres.
Réhabilitation de la propriété, avec ou sans le soutien public.	Perte de la diversité sociale (par exemple : différence sociale dans de ghettos riches).
	Sous-occupation et perte de population dans les zones <i>gentrifiées</i> .

**Tableau 3.** *Le positif et le négatif de la gentrification*

Source : D'après Lees (2007:196)

Parfois les bénéfices économiques font concurrence aux bénéfices sociaux que l'on pourrait attendre par la récupération du secteur. En résulte la difficulté à faire face aux hausses du prix du sol et par conséquent du logement (propriété ou loyer) et du coût de la vie pour les habitants du secteur. La construction d'immeubles chics et hors de prix peut cacher l'urgence de récupérer cet espace appartenant autrefois à l'élite et rien *qu'à* l'élite.

«...les immeubles de luxe qui s'élèvent pleins d'orgueil dans les lieux autrefois occupés par les *slums* démolis, n'auraient pas d'explication sans l'analyse [de l'affirmation antérieure]. On [l'élite], reconstruit à un niveau très supérieur la notion de communauté : membres de la classe administrative, à côté de leur lieu de travail, super-consommateurs des valeurs culturelles urbaines qu'ils se sont appropriés [...] Ces nouvelles « urbanités » retournent pour trouver le milieu perdu dans la marée de la « société de masses » et son unique préoccupation est celle de lever des barrières protectrices contre les eaux obscures et agitées qui les entourent» [traduction].<sup>55</sup>

D'une autre part, il y a la gentrification comme un outil positif d'aménagement quand elle inclut une vraie mixité sociale. Selon l'Unité d'Exclusion Sociale du gouvernement britannique, « le capital social en communautés exclues peut être reconstruit s'il y a une mixité sociale, car la mixité sociale met les gens en contact avec ceux qui sont en dehors de leur cercle normal, en élargissant leurs horizons et en augmentant leurs motivations » [traduction].<sup>56</sup>

Le problème est que cette mixité sociale se fait presque toujours dans un seul sens. Ce sont les classes aisées et moyennes qui sont introduites dans des territoires pauvres et cela peut avoir un caractère d'invasion et peut par conséquent, empêcher la transmission de capital social entre la population.

Je considère que pour diminuer cette sensation d'invasion il faut mettre en marche des politiques et des programmes de solidarité envers la population première du secteur soit par l'inclusion (au programmes de logement et au marché de travail), soit par la compensation (économique) ou la relocalisation (ailleurs), toujours dans des conditions qui ne portent pas atteinte au droit à un logement de qualité.

<sup>55</sup> Castells (1999 :352)

<sup>56</sup> Dans Lees (2008 :199)

### 2.3.4. Les obstacles et risques inhérents à la rénovation urbaine

Il y a deux obstacles majeurs inhérents à la rénovation urbaine. D'abord, celui référé comme l'investissement ou l'engagement du privé aux projets de ce type à cause des risques économiques (réels et perçus).

L'autre est le manque ou la difficulté d'accès au crédit pour financer l'achat de terrains, l'expansion d'activités productives et le conditionnement des éléments structurants et des réseaux de services publics.

Les risques sont inhérents aux projets d'aménagement urbain en général et il y en a tout au long de la démarche, selon le type de démarche. Les risques sont généralement d'ordre économique, mais Rousseau et Vauzeilles nous en explicitent d'autres qui pour eux, concernent directement la phase de réalisation d'une opération.<sup>57</sup>

Les risques techniques sont les risques pris surtout avec les projets de réhabilitation dont on conservera une partie des structures qui supportent des bâtiments anciens ou avec une valeur patrimoniale. Les risques se présentent aussi au niveau de la qualité du sol sur un terrain déjà urbanisé et il est donc plus compliqué de faire des essais avant de faire des démolitions comme c'est le cas pour la rénovation urbaine. Les solutions techniques adaptées auront toujours des conséquences sur les coûts prévus et sur les délais.

Les risques commerciaux sont liés à l'évolution du marché. Car normalement les interventions urbaines peuvent prendre assez de temps à partir de leur formulation, en passant par leur approbation par le juridique et par la communauté, leur conception, la recherche de partenaires et leur exécution. Il est logique que ces processus prennent des années mais les conditions du marché au départ ne restent pas les mêmes jusqu'à la fin, de même pour les objectifs du projet qui peuvent évoluer en fonction du marché ou des intérêts publics. C'est ainsi que le risque commercial doit se juger dans la durée.

Le risque d'inadéquation, selon Rousseau et Vauzeilles est un des « risques majeurs dans la mesure où les autres risques peuvent trouver plus facilement, dans la durée du temps, une solution ». <sup>58</sup> Ce risque concerne les phases finales du projet. Par exemple, le secteur public peut trouver difficile la mise en place d'un partenariat avec le privé à cause de conditions normatives ou fiscales inadéquates ou pas assez attrayantes. D'autres raisons d'inadéquation viennent par exemple dès la phase de la conception, quand le projet n'est pas vraiment conçu « pour » les usagers cibles, sinon comme une réponse aux modes ou aux habitudes qui ne sont leurs habitudes ou leurs manières de vivre ou d'habiter l'espace.

Les risques d'image vont dans deux sens. D'abord, l'image de l'opération en soi, laquelle est fixée dès le départ, est un des outils pour trouver des promoteurs. Ensuite l'image (négative) du lieu, qui reste aussi quelques temps dans la mémoire collective des habitants et par conséquence des potentiels investisseurs.

Le risque politique est lié aux situations externes au projet. Des situations telles qu'une guerre ou une crise économique qui met en péril le succès de l'opération urbaine. Mais quand les projets sont subventionnés en partie par l'État ou qu'ils dépendent de la volonté des leaders politiques du moment, le risque politique peut venir d'un changement des gouvernants et des priorités qui entraînent des remises en cause et donc la diminution, voire la suppression d'aides économiques. Comme le remarquent Rousseau et Vauzeilles, « les évolutions des montants des

<sup>57</sup> Rousseau et Vauzeilles (1992 :96)

<sup>58</sup> Rousseau et Vauzeilles (1992 :98)

crédits réservés au financement des logements aidés ont des répercussions directes sur les opérations d'habitat collectif ». <sup>59</sup>

Finalement, il y a les risques économiques qui résultent des crises économiques, les larges démarches inhérents aux projets, la spéculation et l'évolution du marché, des taux d'intérêts, et de l'inflation.

À part les risques concernant la phase de conception, de réalisation, et de post-réalisation, il y a les risques sociaux, sur lesquels nous avons insisté. Je considère qu'ils ne sont normalement pas pris en compte, car ce ne sont pas de risques réellement pris par ceux qui exécutent l'intervention, mais par ceux qui la subissent. On reprendra ce sujet au moment de parler de l'étude de cas dans la suite. Là, on verra quels obstacles touchent ce projet de rénovation urbaine dans la zone centrale de la ville.

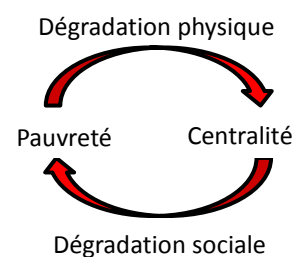
## 2.4. La rénovation urbaine au centre-ville

D'après Carrión, le patron d'urbanisation latino-américain est dans un processus de transformation. La logique expansionniste des années 1940 commence à laisser une place à celle de construire la ville sur la ville. Carrión parle d'un changement de l'exogène et centrifuge à l'endogène et centripète. Avec ce changement d'optique, la récupération des centralités prend de l'importance. <sup>60</sup>

D'un point de vue urbain, la récupération des zones centrales aide à consolider des villes compactes, car de cette manière on arrête ou du moins on ralentit les causalités circulaires qui amènent à la détérioration qui affecte les secteurs traditionnels des villes (voir Figure 7). D'un point de vue social, leur récupération permet de valoriser le capital social en générant des territoires inclusifs et riches en offres culturelles, ce qui redynamise l'économie et génère de l'emploi.

Selon Rojas, « l'inaction face aux détériorations et à l'abandon de vastes terrains centraux a de multiples coûts sociaux. [Parmi ceux-ci], l'inutilisation ou la disparition des biens publics urbains tels que les parcs, les espaces de loisir, les aires patrimoniales et [d'autres scènes de l'animation urbaine] » <sup>61</sup> [traduction]. Il insiste sur le fait que « malgré la rareté des preuves à disposition, celles qui existent indiquent que la récupération d'aires urbaines détériorées offrent d'importants bénéfices sociaux et économiques directs [...] sur les immeubles et des bénéfices indirects [...] sur d'autres secteurs et sur la population » <sup>62</sup> [traduction] comme on voit dans le Tableau 4.

Selon Carrión, « la quantité de pauvres qui habitent une ville et les caractéristiques de la ségrégation urbaine, déterminent un patron de localisation territoriale de la pauvreté urbaine, dont les zones centrales avec des attributs patrimoniaux sont des redoutes significatives de concentration de la pauvreté » <sup>63</sup> [traduction].



**Figure 7.** Causalité circulaire de la localisation de la pauvreté au centre-ville.

Source : Élaboration propre

<sup>59</sup> Rousseau et Vauzeilles (1992 :100)

<sup>60</sup> Carrión (2010 :8)

<sup>61</sup> Rojas (2004 :13)

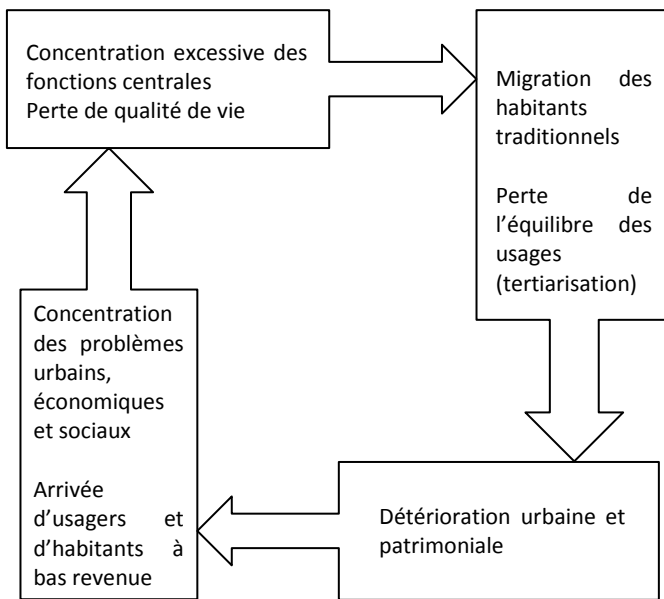
<sup>62</sup> Rojas (2004 :237)

<sup>63</sup> Carrión (2001 :2)

<b>Bénéfices économiques</b>	Directs	Usage plus intensif des biens immobiliers et des infrastructures comme conséquence de l'arrivée de nouveaux résidents et de nouvelles activités.
	Indirects	Augmentation de la valeur foncière des propriétés voisines comme résultat de l'élimination des externalités négatives.
<b>Bénéfices sociaux</b>	Directs	Amélioration de la qualité des services d'éducation et de santé, grâce à la réhabilitation des équipements urbains et à la restructuration des services.
	Indirects	Diminution de la violence et de la délinquance grâce à la recomposition du tissu social.

**Tableau 4.** Bénéfices socio-économiques de la récupération de zones centrales

Source : D'après Rojas (2004 :237)



**Figure 8.** Causalité circulaire de la dynamique des affectations au centre-ville

Source: D'après le Departamento Nacional de Planeación (2010:12)

Le temps passe et l'on constate l'érosion de l'espace bâti et de l'espace public. L'espace est soumis à un cercle vicieux, comme le montre la Figure 8, où l'ostracisme du secteur généré par des facteurs comme la toxicomanie, la délinquance et la violence, ne permettent aucune intervention urbaine d'importance.

Finalement, une fois que l'intervention urbaine arrive de la main du secteur public (sous la forme d'une rénovation urbaine), le paradoxe est que parfois, il n'y a pas d'augmentation de la qualité de vie de la population pauvre habitant le secteur, mais au contraire, une migration interne de cette population.

Si la migration n'est pas directe ou évidente, elle le devient lorsque l'augmentation du prix du sol et des loyers, ou la suppression de certaines activités économiques légales et vitales pour la permanence de cette population se matérialisent. Cette migration est une translation de la problématique socio-économique du lieu envers les quartiers voisins et les terrains périphériques de la ville. Ce sera dans ces derniers, à cause des conditions précaires, que le prix du sol et celui des loyers, seront les plus convenables pour ceux qui n'ont pas assez de revenus. Mais en général, le nombre de déplacés dans les rues augmente, ainsi que le commerce informel, la mendicité et la pauvreté générale de la ville.

Il existe pourtant une solution : l'application de politiques de réhabilitation intégrale pour les processus de rénovation urbaine. Des politiques ayant pour objectif de protéger les habitants du lieu à rénover et ainsi d'assurer une durabilité sociale dans les termes du développement durable.

Selon Montoya, « les traitements urbains découlent de la notion *type de sol urbain*, pour cela il est nécessaire de ratifier que dans les zones centrales et péri-centrales en détérioration physique et la dégradation sociale, on applique le traitement de rénovation urbaine [...] en raison d'être un sol urbain consolidé où il y a besoin de rédensification résidentielle et de réactivation économique pour absorber les hauts coûts du sol »<sup>64</sup> [traduction].

<sup>64</sup> Montoya (2010 :82)



Montoya parle de cinq principes pour atteindre un projet urbain durable dont il faut souligner l'importance de l'inclusion de la population locale. Le non considération de la population dans le projet est, comme le montre le Tableau 5, une source de conflit et un reflet des faiblesses du secteur public.

Principe	Aspects
La participation de la communauté pour garantir sa permanence	Si un projet requiert la relocalisation de logement, le même projet devrait donner une solution à cette composante de relocalisation et préférablement sur place. Les projets qui ne proposent pas la permanence de la population sont une source de conflit. Les expulsions et les expropriations sont des symptômes d'une participation déficiente.
La coordination interinstitutionnelle pour affronter tous les aspects basiques	Il faut impliquer les institutions pertinentes et de façon synchronisée pour ne pas s'exposer à des omissions et pour ne pas laisser tout le travail que génère la formulation d'un projet urbain à une seule institution.
L'implémentation de standards adéquats à chaque territoire	Il faut considérer que ce sera aussi du territoire et de ses conditions que viendront les réponses et que les réponses ne sont pas seulement l'implantation de solutions qui fonctionnent bien ailleurs.
La rationalité des investissements	Quand le projet urbain inclut du logement social, il est indispensable de compenser et d'équilibrer les investissements subsidiaires de l'État avec la formulation de projets mixtes avec le secteur privé et ainsi de maintenir la rentabilité de ceux-ci et d'absorber les charges sociales. Cela va dans les deux sens, en garantissant la protection de la population.
L'intégralité	Il est nécessaire encore une fois d'intégrer la multidisciplinarité dans les projets urbains. Il s'agit de maintenir un dialogue permanent avec la communauté pour réussir à élaborer une notion partagée et acceptée par tout le monde.

**Tableau 5.** Principes et aspects d'un projet urbain durable

Source : Montoya (2010)

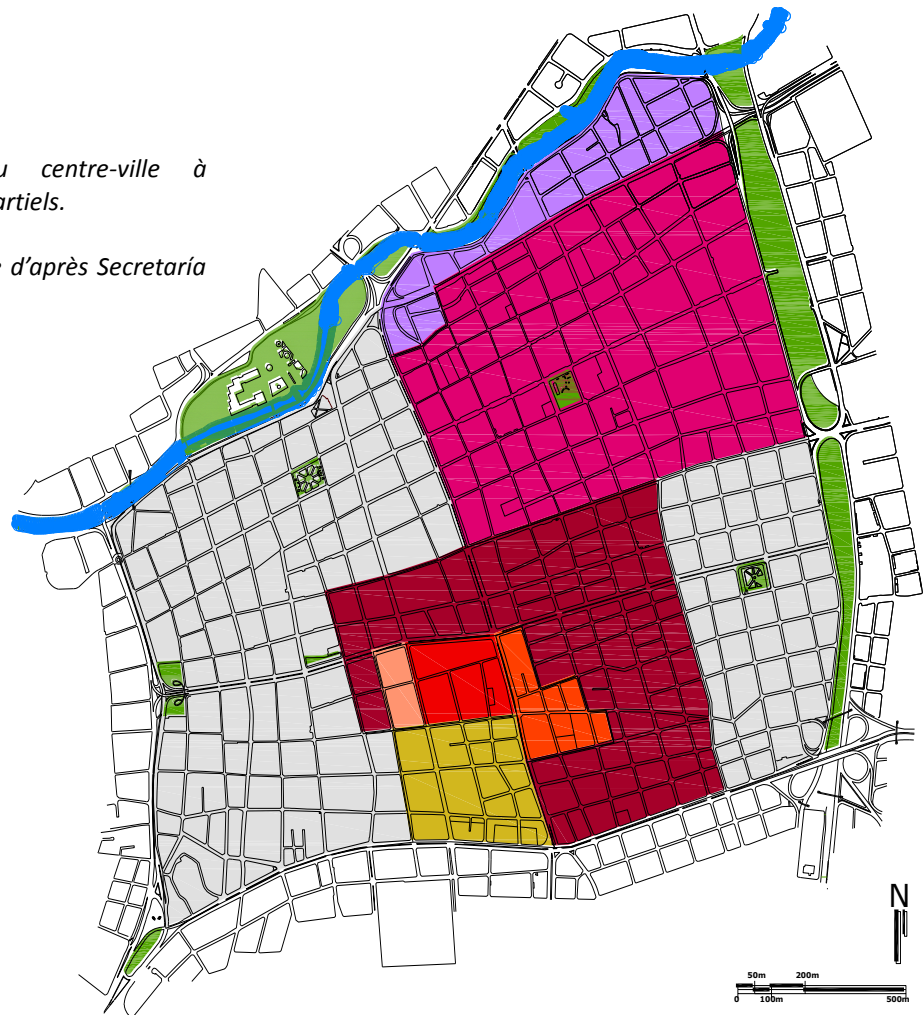
La rénovation urbaine au centre-ville en Colombie est un exercice qui se pratique dès la moitié du XX<sup>e</sup> siècle avec des cas à succès comme les projets de logement et commerce des *Torres del Parque* (1965-1970) et le projet *Nueva Santafé* (1984-2004) à Bogotá. En revanche, il y a aussi des projets de rénovation sans le même succès et même avec une détérioration spatiale et sociale aux alentours.

À Santiago de Cali, le POT de la ville détermine que 526 Ha (4.4 % de la surface urbaine) sont susceptibles de recevoir une intervention urbaine sous la forme de rénovation urbaine (redéveloppement et réhabilitation). De façon incroyable, 67 % de la surface est localisée au centre de la ville, comme le montre les différents plans partiels de la Figure 9.<sup>65</sup>

<sup>65</sup> Alcaldía De Santiago De Cali (2008:36)

**Figure 9.** Secteurs du centre-ville à réaménager par de plans partiels.  
(En couleurs)

Source : Élaboration propre d'après *Secretaría De Vivienda Social (2008:4)*



Les processus de récupération des zones centrales contemplent différents enjeux.<sup>66</sup>

a) La réhabilitation physique et la requalification de l'espace public, partant de la compréhension des causes de l'abandon des zones centrales et de leur dégradation sociale, architecturale, urbanistique et environnementale.

b) La régénération sociale qui part aussi de la compréhension des phénomènes sociaux tels que les migrations et la ségrégation, pour arriver à l'amélioration des conditions de la qualité de vie, d'habitabilité, d'accessibilité et de participation des habitants.

c) La promotion de la transformation fonctionnelle et de la revitalisation à travers le développement socio-économique pour conserver la population résidente et en même temps pour attirer de nouveaux groupes sociaux.

d) La réhabilitation durable, qui va de pair avec les enjeux précédents.

e) L'identification de la population avec son patrimoine, qui est un des éléments d'ancrage des habitants au lieu et donc une des clés du succès d'un projet urbain. Son objectif est de transformer un territoire homogène et détérioré avec une tendance à l'exclusion et à la marginalité, en un territoire revitalisé, attrayant et stable.

<sup>66</sup> Castro-Rial (2003 : 20)

f) La substitution de la philosophie du nouveau par la philosophie de l'existant. Il s'agit de prendre en considération l'existant récupérable pour qu'il coexiste avec le nouveau, en équilibre.

g) La lutte contre l'insalubrité et la détérioration des anciens quartiers comme c'est le cas de ce travail.

h) Le maintien d'une fonction résidentielle et la favorisation sur place d'une mixité sociale et fonctionnelle dont la pluralité sociale des centralités permet en même temps de maintenir les tissus sociaux et d'agir comme un facteur d'intégration sociale.

i) La conservation et le profit du patrimoine architectural et urbain renforçant la mémoire historique et urbaine et l'image positive de la centralité.

j) La récupération de la centralité et la rationalisation de l'espace urbain en gardant la vocation de lieu de réunion des habitants et d'échange socio-culturel et économique par la génération des animations urbaines et des espaces publics.

La prise en considération de ces enjeux nous aidera à la formulation des différentes stratégies pour l'inclusion des populations dans des projets de rénovation urbaine.

## 2.5. Le développement durable comme réponse aux maladies de la ville moderne

En 1933, le CIAM<sup>67</sup> à travers la Charte d'Athènes, définit les bases de l'urbanisme moderne, progressiste et fonctionnaliste. Trois fonctions sont considérées comme fondamentales : l'habitat, le travail et le loisir. Cette charte considère que les villes ne répondent plus aux besoins primordiaux biologiques et psychologiques de leur population et présente une image chaotique des villes.<sup>68</sup> Malgré cette considération, l'aspect social est réduit aux chiffres et il n'a pas une place centrale dans la discussion des normes de l'aménagement. Par contre quand on se réfère aux îlots insalubres, c'est pour dire qu'ils doivent être démolis et remplacés par de surfaces vertes. Cela est entendu comme l'hygiène de l'espace en réponse aux problèmes urbains. Cette vision purement hygiéniste et *monumentaliste* n'est pas très différente de la vision actuelle de certains projets de rénovation urbaine.

Le concept de durabilité est né en 1987 avec le Rapport Brundtland et il sera amplement divulgué à partir de la Conférence de Río de 1992. Il est initialement orienté vers la "correction" écologique des effets des processus urbains et industriels en prenant en considération la notion du "capital" à transmettre de génération en génération.<sup>69</sup>

En 1996, le concept évolue et la Charte du Nouvel Urbanisme est développée, en cherchant à ré-humaniser l'espace urbain. Elle considère «la dégradation du centre-ville, l'expansion anarchique et incessante des zones construites, la ségrégation croissante par origines et revenus, la détérioration de l'environnement, la disparition des zones cultivées et des espaces naturels, ainsi que l'oubli de notre héritage culturel, comme étant un seul et unique challenge pour l'avenir de notre société et de son habitat ».<sup>70</sup>

Le Nouvel Urbanisme donne naissance en 1998 à une Nouvelle Charte d'Athènes, en opposition à la conception fonctionnaliste de la première Charte d'Athènes. Cette Nouvelle Charte doit être en révision continue et tient à se remettre en question et à se renouveler tous les dix ans. Elle procure une mixité de fonctions, une mixité sociale et une mixité architecturale et urbaine,

<sup>67</sup> Congrès international d'architecture moderne.

<sup>68</sup> Salamon (2009)

<sup>69</sup> Salamon (2009 :14)

<sup>70</sup> Salamon (2009 :21)

tout en respectant les spécificités historiques, sociales, géographiques et urbanistiques locales. Ici, on parle en termes de durabilité, de développement durable<sup>71</sup> (voir Annexe 4).

Selon Da Cunha, Guinand et Bonard, la définition d'urbanisme durable s'approche du développement qui procure les services dans trois dimensionnes, telles que l'économique, la sociale et l'environnementale, fondamentaux à la totalité des habitants sans compromettre les ressources naturelles, immobilières et sociales.

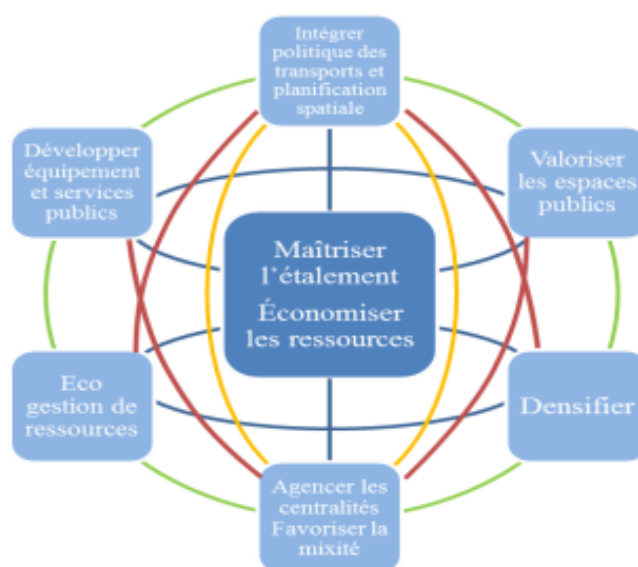
«L'urbanisme durable exprime une prise de conscience des risques sociaux et environnementaux qui pèsent sur l'espace urbain. On peut le définir provisoirement comme une tentative de densification intelligente et d'agencement différencié des espaces urbains procurant une qualité du cadre de vie à tous les habitants sans compromettre la reproduction à long terme des systèmes naturel, immobilier et socio-économique».<sup>72</sup>

La Figure 10 nous montre les principes stratégiques pour un développement durable, ils contemplent une approche à plusieurs échelles, la densification urbaine, la mixité fonctionnelle, la maîtrise des flux urbains, l'aménagement de quartiers durables, la valorisation différenciée des espaces publics, le paysage urbain structuré par un réseau d'espaces verts, la maîtrise énergétique et la meilleure gouvernance locale.

Malgré ces efforts, la transmission aux générations futures du capital humain et du capital social (la dimension social du développement durable) qui sont aussi des facteurs de croissance à long terme, ne sont pas souvent pris en compte ou considérés au même niveau que les autres deux dimensions.<sup>73</sup>

Des trois dimensions du développement durable, c'est la durabilité sociale qui n'a pas assez de transcendance à l'heure des aménagements territoriaux (voir Annexe 5). C'est pour cela que je veux mettre un accent sur ce concept considéré comme important au moment d'assurer une inclusion sociale dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine.

On commence par dire que la durabilité sociale fait référence à deux formes de capital : le capital humain et le capital social.<sup>74</sup> D'une part, le capital humain est un concept économique forgé



**Figure 10.** Principes stratégiques pour un développement durable

Source : Da Cunha (2010)

<sup>71</sup> «Le concept de développement durable est apparu au sein de l'Union Internationale pour la Conservation de la Nature dans les années 1980. Il correspondait à une double prise de conscience : que le stock de ressources naturelles disponibles était limité et que les processus de développement induisaient des externalités négatives — déchets, pollution, bruit, etc. Ces deux aspects pouvaient remettre en cause, à terme, la durée de la croissance et la poursuite du développement». Dans Dubois, Matieu, Poussard (2001: 6)

<sup>72</sup> Da Cunha, Guinand et Bonard (2007:1)

<sup>73</sup> Atkinson et al. (1997) dans Dubois et al. (2001)

<sup>74</sup> Dubois et al. (2001: 7)

par Theodore Schutz en 1961. Il définit «l'ensemble des capacités productives qu'un individu acquiert par accumulation de connaissances générales ou spécifiques, de savoir-faire, etc.».<sup>75</sup>

D'autre part, le capital social est un concept sociologique forgé par Pierre Bourdieu en 1980, qui «mesure l'ensemble des ressources qui sont liées à la possession d'un réseau durable de relations d'interconnaissances et d'inter-reconnaissance».<sup>76</sup> Selon Patrick Hunot, c'est un «ensemble d'attitudes et de dispositions mentales qui favorisent la coopération dans la société, et qu'en tant que tel, le capital social est sémantiquement équivalent à l'esprit de la communauté».<sup>77</sup>

Le principe de durabilité sociale demande que les stocks de capital social et humain transmis aux générations futures soient «au minimum égaux au niveau moyen par tête disponible actuellement».<sup>78</sup> En conséquence, l'accès à l'éducation, à la santé, à l'information, à l'emploi et la cohésion sociale doivent être assurés pour ces générations futures, tout en luttant contre les situations de pauvreté, de précarisation de la situation professionnelle, d'inégalité ou d'exclusion sociale.

Dans cet aspect, le concept de durabilité dans les centres urbains ou historiques est un sujet très récent. La préoccupation de l'UNESCO pour la détérioration et l'érosion patrimoniale que subissent les centres historiques a obligé à inclure le concept dans les cadres conceptuels de divers projets de récupération de centres historiques latino-américains et des Caraïbes - Quito, Lima, Haïti, Mexique D.F., Ciudad de Puebla, Buenos Aires, Valparaiso.<sup>79</sup>

D'après Carrión, «le premier antécédent est dans la recherche d'un complément au développement durable à partir d'une perspective culturelle [...] Une telle définition suppose que derrière la durabilité il y a une intention de développement qui doit être intégrale (pas seulement physique), durable (pour maintenir la continuité), équitable (prenant en compte la redistribution) et participative (partagée par la communauté)»<sup>80</sup> [traduction].

Dans ce cas, le projet de Durabilité Sociale pour la Réhabilitation du Centre Historique de Quito, Équateur de 1997, fut un projet pilote innovateur dans le contexte latino-américain. Il part d'une critique à la conception monumentaliste des politiques urbaines, d'une intention d'intégralité, de durabilité, de participation et de la préoccupation de l'UNESCO pour procurer l'intégralité et la durabilité des politiques aux centres historiques.<sup>81</sup>

Rojas affirme que pour garantir l'intégralité, la durabilité et l'équité, il faut agir à partir de trois stratégies :

«Une [stratégie de] mobilisation des citoyens pour augmenter la participation de la communauté dans le processus de réhabilitation du patrimoine ; une autre de coordination institutionnelle, pour promouvoir des initiatives concertées entre les autorités locales, le gouvernement et la société civile ; et la dernière de communication, promotion et prise de conscience, pour que les citoyens s'approprient de façon solidaire de l'espace public de leur quartier et en même temps, soutiennent sa revalorisation»<sup>82</sup> [traduction].

Le concept de la durabilité sociale augmente la participation et le compromis des citoyens et crée un nouvel imaginaire collectif à travers l'appropriation culturelle et spatiale.

<sup>75</sup> Wikipedia. *Capital humain* [http://fr.m.wikipedia.org/wiki/Capital\\_humain](http://fr.m.wikipedia.org/wiki/Capital_humain). (Consulté le 12.05.2012)

<sup>76</sup> [http://fr.m.wikipedia.org/wiki/Capital\\_social](http://fr.m.wikipedia.org/wiki/Capital_social). (Consulté le 12.05.2012)

<sup>77</sup> [http://fr.m.wikipedia.org/wiki/Capital\\_social](http://fr.m.wikipedia.org/wiki/Capital_social). (Consulté le 12.05.2012)

<sup>78</sup> Dubois et al. (2001 :8)

<sup>79</sup> <http://whc.unesco.org/fr/activites> (Consulté le 12.05.2012)

<sup>80</sup> Carrión (2010 :29)

<sup>81</sup> Carrión (2010 :58)

<sup>82</sup> Rojas (2004 :157)

## 2.6. Le défi : l'inclusion sociale dans la rénovation urbaine

La ville inclusive est le lieu où quiconque, indépendamment de sa condition économique, son sexe, son âge, son ethnie ou son religion, peut se permettre de participer productivement et positivement aux opportunités que la ville a à offrir.<sup>83</sup> Cette inclusion implique le renforcement des relations sociales et l'encouragement de l'équité entre les classes sociales. De même que la garantie de l'accès à l'éducation, au logement, à la culture, à la participation, au travail, au transport et aux espaces publics et le respect du reste des habitants et de ses gouvernants.

Le terme d'inclusion sociale est assez nouveau dans l'aménagement urbain en Amérique latine. La génération de toutes sortes de politiques et de programmes sociaux commence à prendre de l'importance autour de la discussion de la construction des villes. C'est clair que le chemin est un long et que parfois les gouvernements locaux n'ont pas les moyens économiques ni les bases théoriques et juridiques suffisantes pour mener à bout tous leurs projets, mais c'est un commencement.

La préoccupation est là, elle existe, même si comme l'affirme Fleury, « en Amérique latine on n'est pas capables de trouver l'équilibre entre les trois principes basiques de la coordination des individus et de l'organisation des sociétés : l'État [la gouvernabilité], le marché [le développement] et la communauté [l'équité] »<sup>84</sup> [traduction].

L'Association Suisse pour l'Aménagement National affirme que si l'on entend orienter le développement urbain en influant sur la composition sociale d'un secteur, la première chose à faire est d'identifier les groupes sociaux que l'on souhaiterait voir s'y installer. Et, si l'on veut tenir compte des questions de structure sociale dans les processus de planification, il convient de ne jamais perdre de vue le contexte social dans lequel s'inscrivent les projets.<sup>85</sup>

Montoya affirme qu'il n'est pas possible d'arriver à la cohésion sociale que la ville compacte et dense nécessite si l'on continue sous l'optique spéculative du secteur privé et si les institutions intéressées par la rénovation urbaine n'assument pas leur rôle de protéger les habitants et l'espace public.<sup>86</sup> La rénovation urbaine n'est qu'une simple action immobilière un peu plus large, elle contient des responsabilités publiques.

Promouvoir des villes inclusives requiert par conséquent un accompagnement technique, financier et institutionnel. Fayman propose différentes approches pour rendre la ville inclusive.<sup>87</sup> Du point de vue de la gouvernance, il est indispensable d'accroître les capacités d'intervention populaire, l'*empowerment*<sup>88</sup> pour garantir l'échange de savoirs (et du savoir-faire), la compréhension et ainsi la transparence des conditions du jeu, légitimer les autorités locales pour éviter les pressions multiples dont peuvent faire l'objet les acteurs du jeu, articuler l'État et les collectivités pour travailler ensemble et établir très clairement la façon dont est conçue la participation du secteur privé.

Ensuite, si la croissance macro-économique est nécessaire, elle doit être accompagnée d'une croissance à échelle locale, de manière à ce que les activités de ceux qui habitent les zones actuellement détériorées puissent aussi accéder à des qualifications et à un revenu digne. Le crédit

<sup>83</sup> Conférence HABITAT II [www.unhabitat.org/categories.asp?catid=25](http://www.unhabitat.org/categories.asp?catid=25) (Consulté le 10.10.2012)

<sup>84</sup> Fleury (1998 :24)

<sup>85</sup> Association Suisse Pour L'aménagement National (Vlp-Aspan)

<sup>86</sup> Montoya (2010 :85)

<sup>87</sup> Fayman (2001 :59)

<sup>88</sup> De l'anglais. Littéralement : mouvement d'acquisition d'un pouvoir. « C'est un processus, un mécanisme par lequel les personnes, les organisations et les communautés acquièrent le contrôle des événements qui les concernent. Cette notion est traduite en français par «pouvoir d'agir» ou capacitation. [...] Pour Marie-Hélène Bacqué, l'*empowerment* est un processus par lequel un individu ou un groupe acquiert les moyens de renforcer sa capacité d'action, de s'émanciper ». Wikipedia. <http://fr.m.wikipedia.org/wiki/Empowerment> (Consulté le 21.10.2012)

bancaire, les micro-crédits, les subsides et les associations sont obligatoires pour matérialiser le développement social à niveau local.

Au niveau de l'habitat, le logement reste la pierre angulaire de l'inclusion et doit toujours accompagner toutes les autres initiatives. Lors de la seconde conférence de l'UN pour les Établissements Humains<sup>89</sup> célébrée en 1996 en Istanbul, le droit à un logement convenable a été réaffirmé en tant que droit fondamental de la personne. Pour garantir et soutenir ce droit, il faut assurer l'accès à un crédit pour le logement pour ceux qui n'ont pas les moyens de l'acquérir par eux-mêmes.

Divers sont les concepts qui sont liés à l'inclusion. À commencer par la planification participative. Elle sert à stimuler la participation des pauvres en assurant leur appropriation et leur responsabilité envers les projets urbains par la détection des besoins et des aspirations de la communauté, pour ainsi élaborer des plans, voire des budgets<sup>90</sup> en concertation avec les parties. La planification participative dérive de la gouvernance participative qui est l'exercice de l'autorité économique, politique et administrative par les citoyens et les officiels, pour gérer les affaires de la société à tous les niveaux.

Selon Blondiaux, cette démarche reste controversée. Il reconnaît qu'elle possède des avantages tels qu'être un opérateur de reconnaissance politique, un instrument de justice social, une arme de contestation, un moyen de contrôle de l'action publique et un élément de transformation publique.<sup>91</sup> En même temps, Blondiaux affirme que la participation peut être considérée comme «une série d'exercices de communication dans lesquels l'enjeu réel est bien plus de signifier l'intention de faire participer que de faire participer réellement. La posture est ici beaucoup plus importante que le contenu [et] avant d'être un nouvel art de gouverner, la consultation ne pourrait être qu'un nouvel art de communiquer».<sup>92</sup> Il n'existe pas de réelle participation si le citoyen est utilisé comme un cobaye dans des ensembles préétablis avec des processus standards où son domaine d'action ou de décision est limité et par conséquent, mis dans une situation passive.

Un deuxième concept est la cohésion sociale. Le fondement de l'équilibre social se situe, d'une part, dans la cohésion des rapports sociaux (le lien social) et d'autre part, dans la cohésion des représentations collectives (le lien moral).<sup>93</sup> Selon Putnam, « la cohésion sociale est d'autant plus importante que l'est la densité de son tissu social à travers des interactions qu'ont les individus entre eux et de l'importance du rôle des associations en tant que structures porteuses d'interaction ».<sup>94</sup> Pour lui, le capital social en tant qu'ensemble de relations et des réseaux sociaux est un indicateur de la cohésion sociale.

Coing<sup>95</sup> affirme que les facteurs de cohésion sociale sont liés à l'attachement que les habitants ont au quartier ou à l'espace, à la proximité avec leur lieu de travail et au rôle social qu'ont les activités commerciales présentes dans le secteur. Il estime que « l'on peut mesurer le degré de cohésion sociale d'un groupe à la fidélité de la population locale à l'égard des magasins mis à sa disposition ».<sup>96</sup>

<sup>89</sup> [www.un.org/french/ga/istanbul5/declaration.htm](http://www.un.org/french/ga/istanbul5/declaration.htm) (Consulté le 11.10.2012)

<sup>90</sup> Le budget participatif est un processus de démocratie directe qui permet à la population de discuter et de décider du budget public. Il a été mis en place à Porto Alegre, Brésil depuis 1988.

<sup>91</sup> Blondiaux (2007)

<sup>92</sup> Blondiaux (2008:74)

<sup>93</sup> Lebrun (2009 :4)

<sup>94</sup> Lebrun (2009 :6)

<sup>95</sup> Coing (1996 :43)

<sup>96</sup> Coing (1996 :57)

Un autre concept est la solidarité. La solidarité sociale est un lien moral entre individus d'un groupe ou d'une communauté. Elle peut être fondée sur la similarité des individus ou être liée aux interdépendances en raison de la division du travail et de l'individualisme.<sup>97</sup>

On trouve ce terme à différentes échelles. Elle est inscrite dans les principes du développement durable quand le Sommet de la Terre de Río parle de solidarité en termes trans-générationnels ou envers les générations futures et de solidarité écologique. À l'échelle des organisations de travail aussi, avec la formulation d'*entreprises solidaires durables*<sup>98</sup> ou dans l'organisation sociale de la même communauté ou du voisinage avec des associations solidaires.

Selon Fayman, « en milieux urbains pauvres, les dynamiques sociales dans les mégapoles sont marquées par un phénomène paradoxal de déstructuration et restructuration : déstructuration des liens familiaux et sociaux traditionnels hérités du monde rural, mais émergence de nouvelles solidarités sur la base de situations partagées, comme la précarité des conditions de logement, de travail, la revendication en matière de sécurité foncière, d'équipement ou de services ou la précarité des situations professionnelles. Les limites des interventions programmées d'*en-haut* vers le *bas* attestent de l'échec des politiques d'intégration [...] qui ne prennent en compte les pratiques des habitants».<sup>99</sup>

Je considère que l'on pourrait même parler de solidarité dans le secteur privé, en particulier le secteur immobilier dès le moment où ce secteur accepte la responsabilité sociale qui lui incombe dans le fait de reconstruire la ville. Accepter par exemple, que dans les normes d'affectation du sol et d'édification il doive y avoir un pourcentage de logement pour ceux qui vont faire place à de nouvelles constructions et en plus de ce pourcentage, que le logement soit adéquat à leurs conditions de revenus (même si ces concessions sont compensées par des bonus de construction, des bénéfices urbanistiques ou par des exemptions ou des diminutions fiscales).

---

<sup>97</sup> [http://fr.wikipedia.org/wiki/Solidarit \\_notion](http://fr.wikipedia.org/wiki/Solidarit _notion) (Consulté le 11.10.2012)

<sup>98</sup> Une entreprise solidaire durable c'est un type d'entreprise qu'investisse dans l'amélioration de la qualité de vie des employés et des sociétés, tout en générant réciproquement des bénéfices qualitatifs et quantitatifs à l'entreprise. Elle investit pour éduquer de meilleures personnes et pour créer de meilleures conditions sociales.

[http://fr.wikipedia.org/Entreprise\\_Solidaire\\_Durable](http://fr.wikipedia.org/Entreprise_Solidaire_Durable) (Consulté le 11.10.2012)

<sup>99</sup> Fayman (2001 :44)



### 3. APPROCHE ET MÉTHODOLOGIE

#### 3.1. Approches

##### 3.1.1. L'approche par les dimensions d'analyse

Le présent travail tente d'aborder les problématiques précédentes à travers 5 dimensions. Chaque dimension représente des sphères d'action qui affectent la société à partir de différents points de vue.

La dimension sociale est définie non seulement par sa structure physique mais aussi par la population qui y habite, en donnant un visage particulier à l'espace.

La dimension politique et normative reconnaît que la manière d'habiter, qu'elle soit physique ou sociale, obéit aux normes et aux politiques qui structurent l'urbain.

La dimension économique détermine la manière d'habiter, en considérant le budget (collectif et individuel) conjointement avec le marché immobilier et le secteur bancaire.

La dimension environnementale, permet de prendre conscience du fait que l'espace construit et habité est en constante relation et transformation avec son emplacement et son environnement naturel.

La dimension morphologique et fonctionnelle de l'espace permet de s'approcher et de comprendre l'espace de la ville en tant qu'organisme physique.

Le fait d'avoir placé la dimension sociale en première instance montre la nécessité de porter notre attention sur le facteur humain dans l'aménagement territorial.

##### 3.1.2. L'approche par les acteurs

Faire une approche par les acteurs permet de comprendre les dynamiques urbaines du secteur. Chaque acteur, depuis sa position et avec ses actions fait partie à la fois de la problématique et de la solution.

Initialement, j'établis 3 catégories d'acteurs (publique, mixte et privé) comme le montre le Tableau 6, chacune avec différents niveaux et leurs rôles généraux dans un projet d'aménagement urbain.

Dans le public	
Niveau	Rôle
La municipalité	Application des lois, outils de planification et génération et promotion des investissements.
<i>DPM</i> <sup>100</sup>	Élaboration et révision du Plan d'aménagement territorial et octrois des permis de construction.
<i>EMRU</i> <sup>101</sup>	Génération des cahiers de charges des plans partiels et des études pertinentes sur les projets de rénovation urbaine.
<i>La classe politique</i>	Approbation des projets à grande échelle.
Le département	Soutien économique pour des subventions.
<i>CVC</i> <sup>102</sup>	Permis environnementaux.

<sup>100</sup> Département de planification municipale.

<sup>101</sup> Entreprise municipale de rénovation urbaine.

<i>Institute Agustín Codazzi-IGAC</i> <sup>103</sup>	Élaboration des cartes aériennes et évaluation des prix immobiliers.
--	--

Dans le mixte	
Niveau	Rôle
Caisses de pensions <sup>104</sup>	Distribution de subventions pour le logement social. Construction de projets de logement social.

Dans le privé	
Niveau	Rôle
Les usagers du centre	
<i>Locaux/des alentours</i>	Participation aux différentes démarches informatives.
La population locale	
<i>Propriétaires/ Locataires</i>	Participation aux différentes démarches informatives et programmes sociaux.
<i>Habitants de la rue</i>	Subsistance.
Les associations	
<i>Humanitaires et religieuses</i>	Protection des habitants fragiles.
<i>Communales</i>	Défense des droits civils (par exemple Aprocencali -Association de propriétaires au centre-ville.
Les experts	
<i>La Banque mondiale</i>	Élaboration de recherches.
<i>Les universités</i>	Élaboration d'études.
Les entreprises	Activation économique, génération d'emplois.
<i>Nationales/ Internationales</i>	
Les commerçants	Activation économique, génération d'emplois.
<i>Propriétaires/ Locataires</i>	
La Banque	Prêts pour la construction, l'achat ou la location (fiducie) d'immeubles.
Le marché immobilier	Construction, gestion et vente d'immeubles.

**Tableau 6.** Répartition des acteurs selon leurs catégories

Source : Élaboration Propre

<sup>102</sup> La Corporation autonome régionale du Valle del Cauca s'occupe de la gestion et du contrôle sur l'exploitation et la conservation des ressources naturelles du département.

<sup>103</sup> Cet institue élabore et actualise la cartographie du pays, la division cadastrale et l'inventaire des caractéristiques du sol.

<sup>104</sup> Dans ce cas, ce n'est pas exactement une entreprise mixte, sinon une entreprise privée, surveillée directement par l'État, à travers de la Superintendance de Subsidies familiaires.

### 3.2. Méthodologie

Pour arriver à répondre aux questionnements de recherche, j'ai dû accomplir les activités décrites dans le Tableau 7.

Étape	Activité
Définition des concepts qui interviennent en la compréhension de la problématique et en la construction d'une solution.	Pour cette activité j'ai révisé plusieurs bibliographies de consulte et de référence.
Construction du contexte historique et socio-économique du secteur.	Ici, je me suis servie spécialement d'un ouvrage sur l'histoire économique, sociale et urbaine de Santiago de Cali de sa fondation à nos jours. <sup>105</sup>
Établissement des conditions normatives.	Pour établir les conditions de la normative urbaine dans lesquelles se formule le projet j'ai révisé la législation nationale et municipale, dont les décrets et les lois qui définissent les outils urbanistiques, le politiques administratives et de planification physique, la loi sur le logement, les politiques sur l'espace public, et les linéaments de la politique pour la récupération de centres historiques entre autres. J'ai aussi intégré les concepts de durabilité contenus dans les normatives pour être conforme à mes objectifs d'inclusion sociale.
Reconnaissance physique du secteur.	Pour cette activité, j'ai fait une visite de terrain en février 2012 pour faire un registre photographique malheureusement très sommaire, dû aux conditions d'insécurité du lieu.
Définition de la situation actuelle du projet.	Pour m'instruire sur la situation du projet de rénovation urbaine proposé dans le secteur, j'ai mobilisé des documents officiels tels que la formulation et présentations des différents plans partiels réalisés par l'Entreprise de rénovation urbaine l'EMRU. <sup>106</sup> Je me suis informée de l'avancement du projet par sa page web officielle. Je me suis aussi intéressée à la perception des habitants en lisant les nouvelles du projet publiées sur les journaux de la ville (versions électroniques).
Analyse urbaine du secteur portant sur trois dimensions.	<p>Ayant comme objectif la proposition d'un projet urbain incluant la population locale, je pars de la nécessité de reconnaître les diverses conditions urbaines du territoire. Pour cela, j'ai fait une analyse morphologique, fonctionnelle et socio-économique. Pour la méthodologie de l'analyse morphologique et fonctionnel, je me suis appuyée sur l'approche de trois auteurs différents en cherchant à compléter mon analyse.</p> <p>Premièrement depuis la perception et l'organisation de l'information spatiale des habitants le long de ses déplacements.<sup>107</sup> Ensuite, celle basée sur une vision physiologique de la ville.<sup>108</sup> Finalement, celle abordant à plus grande échelle la constitution du tissu urbain.<sup>109</sup></p> <p>Pour certaines données sur l'aspect morphologique et fonctionnel nécessaires pour l'analyse, je me suis appuyée sur une étude réalisée sur la centralité de la ville<sup>110</sup> et pour l'analyse socio-économique je me suis appuyée sur des enquêtes réalisées sur le secteur par l'EMRU.<sup>111</sup></p> <p>Pour savoir les conditions socioéconomiques de la population de la ville, du centre-ville et du secteur, je me suis appuyée sur des documents officiels</p>

<sup>105</sup> Vásquez (2001)

<sup>106</sup> Empresa de Renovación Urbana

<sup>107</sup> Lynch (1969)

<sup>108</sup> Borie et Denieul (1984)

<sup>109</sup> Mangrin et Panerai (2009)

<sup>110</sup> Universidad de San Buenaventura (1997)

<sup>111</sup> Empresa Municipal de Renovación URBANA (EMRU), (2007), (2010), Secretaría de Vivienda Social (2008) (2010)

	tels que les recensements de population de l'Office national de statistique DANE, <sup>112</sup> le rapport de développement humain du département, le plan de développement de la ville et de la commune à laquelle appartient le secteur du projet entre autres.
--	--

**Tableau 7.** Activités réalisées durant les différents étapes de la recherche

Source : Élaboration propre

<sup>112</sup> Departamento Administrativo Nacional de Estadística

## 4. CONTEXTE

La problématique étant posée, j'établirai le contexte géographique, historique et normatif de Santiago de Cali, la ville dans laquelle se déroule ce travail. Le Tableau 8 nous montre certaines caractéristiques démographiques de la ville.

Santiago de Cali est une ville polycentrique, organisée sur la forme d'une grille, généralement rectangulaire. Elle s'est développée entre la montagne et le fleuve et domine une vallée sans grands accidents géographiques à l'intérieur comme le montre la Figure 11.

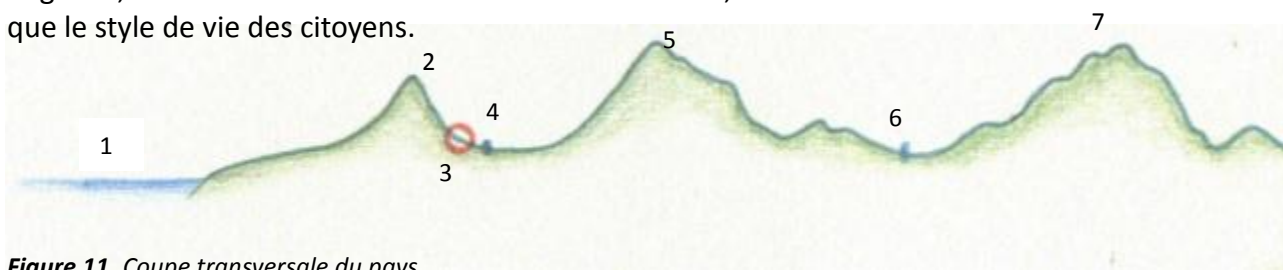
Elle est divisée en 21 communes dans la zone urbaine et 15 *corregimientos* dans la zone rurale et elle est traversée par huit rivières.

En tant que principal centre urbain du sud-ouest colombien, sa localisation géographique proche de l'océan Pacifique et du port maritime de Buenaventura, fait d'elle un pôle de développement et une niche pour le commerce intérieur et extérieur (voir Figure 12).

La ville est le centre de nombreuses activités économiques, administratives et culturelles dans la région. Pendant les années 1980 elle subit un "boom" économique lié aux activités du trafic de stupéfiants. Malheureusement, cela stimule certains secteurs économiques tels que celui de la construction et du commerce et transforme d'une façon négative, les manières et les habitudes de consommer, ainsi que le style de vie des citoyens.

Surface	56'026 Ha pour la municipalité
	12'089 Ha pour la zone urbaine
Altitude moyenne	995 msnm
Population totale (2010)	2'244'639 hab.
Population urbaine (2010)	2'207'994 hab.
Densité urbaine	182.64 hab/km <sup>2</sup>
Pauvreté (2004)	67.50 %
PIB (1996)	6'000 mill. U\$
IDH (2007)	0.802
Taux de chômage (2012)	15.5%

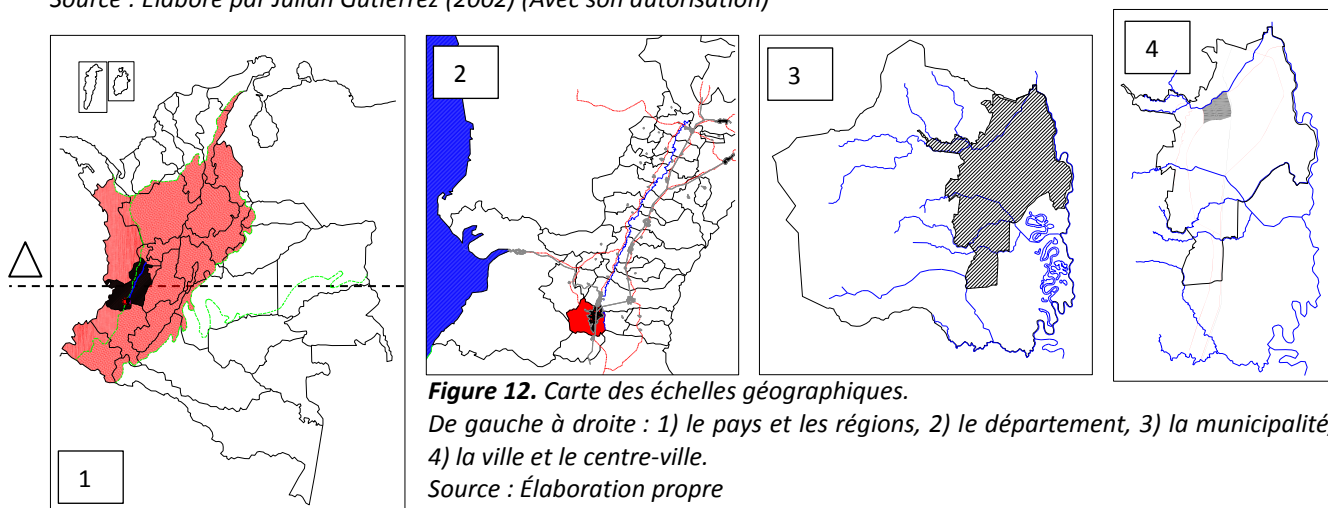
**Tableau 8.** Santiago de Cali en chiffres  
Source : DANE, Wikipedia



**Figure 11.** Coupe transversale du pays.

De gauche à droite : 1) l'océan Pacifique, 2) la cordillère occidentale, 3) la ville de Santiago de Cali, 4) le fleuve Cauca, 5) la cordillère centrale, 6) le fleuve Magdalena et 7) la cordillère orientale.

Source : Élaboré par Julian Gutierrez (2002) (Avec son autorisation)



**Figure 12.** Carte des échelles géographiques.

De gauche à droite : 1) le pays et les régions, 2) le département, 3) la municipalité, 4) la ville et le centre-ville.

Source : Élaboration propre

## 4.1. Contexte historique à Santiago de Cali

Au point suivant, je ferai une brève description historique des origines de la ville sur laquelle s'établit l'étude de cas jusqu'à nos jours. Cela, sans perdre de vue les affectations subis par le centre-ville.<sup>113</sup>

### 4.1.1. La fondation de la ville

Santiago de Cali fut fondée en 1536 sur l'axe sud-nord de transport entre la ville de Popayán et Cartago. Étant un passage vers la mer, la ville se structure à partir d'un croisement de chemins. Pendant quatre siècles, le village de Santiago de Cali est réduit à l'espace de la grille coloniale et vit au compas d'un rythme lent. Dans la Photo 1 on voit la seule église qui se conserve de cette époque.



**Photo 1.** Église La Merced (1985)

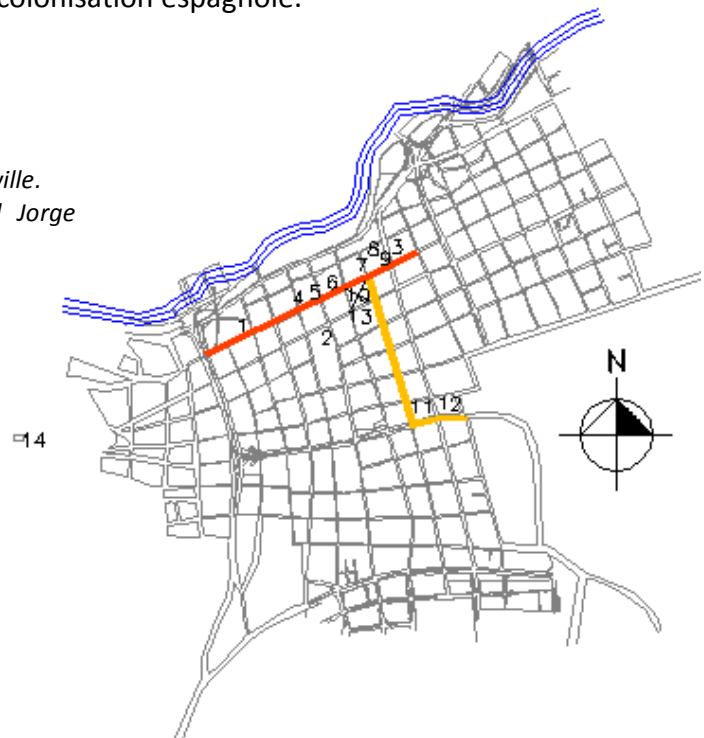
Lieu de la célébration de la messe de fondation de la ville.

Source : Samuel Gómez. Biblioteca Departamental Jorge Garcés Borrero, 1985.

Ces axes divisaient la ville en secteurs sociaux et économiques. Les habitants les plus riches étaient établis à l'ouest dans une ville de pas plus de moins de 90 *manzanas* (pâté de maisons), dont la limite physique était la rivière de Cali comme on le voit dans la Figure 13.

- Axe religieux (Carrera 4)
- Axe commercial (Calle 12)
- Rivière de Cali (Avenue 1)

À partir de la place majeure, croisement de chemins entre le *cardo* et le *decumanus*, s'articulent trois chemins royaux qui communiquent avec d'autres villes d'importance et logiquement avec la mer.<sup>114</sup> Ces axes routiers, plasmifiés dans la forme urbaine en forme de T, seront plus tard densifiés et agglomérés avec d'autres chemins secondaires. Ces trois axes avaient d'une part, une représentation fortement religieuse et politique et d'autre part, une représentation commerciale. Le développement de la ville évolue à partir de ces 3 axes avec une organisation en damier, héritée de la colonisation espagnole.



**Figure 13.** Caractère religieux et commercial des axes routiers de fondation de la ville

Source : Vásquez E. (2001)

<sup>113</sup> Les descriptions historiques de chapitre sont basées sur les études de l'Universidad de San Buenaventura (1997:25) et Vásquez (2001).

<sup>114</sup> Universidad de San Buenaventura (1997:25)

#### 4.1.2. L'entrée au XXe siècle

Pendant ces quatre siècles, la ville s'isole du progrès et de l'accès aux technologies et il faut une période de cent ans (1830-1930) pour passer de 6'000 à 60'000 habitants.

C'est au début du XXe siècle que la ville connaît un rapide développement et pour cela, deux facteurs importants permettent cette transformation. Le premier facteur est l'arrivée du service d'énergie électrique, de l'aqueduc et de la construction du tramway en 1910 communicant la ville avec le sud et l'ouest du pays. Il y a aussi la création légale du département du Valle et la nomination de Cali comme sa capitale. Le deuxième facteur est l'ouverture du Canal de Panamá en 1914, renforçant les connexions économiques avec le reste du monde.

À ce moment-là, la limite de la rivière est franchie et la ville commence à s'étaler vers le nord, où des nouvelles connexions entre les villes s'établissent.

Entre 1912 et 1918, l'exploitation démographique est très importante et entre 1922 et 1928 le village vit un boom dans la construction et l'étalement urbain. Le centre-ville, conformé par les élites traditionnelles se combine avec le secteur commercial et la construction de la station de train (au centre-ville) que l'on voit sur la Photo 2. Le prix du terrain au centre augmente, ainsi que l'attractivité de sa localisation.<sup>115</sup>

Entretiens, dans la périphérie du centre-ville (zone de l'étude de cas) s'établit en 1931, une zone légale de tolérance qui restera légale jusqu'aux années 1960.<sup>116</sup> C'est précisément, le secteur de rénovation urbaine à traiter avec ce travail (voir Annexe 6).

En 1939, après une crise économique et sociale qui dure deux ans, la route vers le port maritime de Buenaventura est construite, ainsi que la voie de chemin de fer reliant ces deux villes (le *Ferrocarril del Pacífico*) comme le montre la Photo 3. Cet événement améliore l'accessibilité vers le reste du pays et vers le monde, vu que dorénavant il est possible d'aller jusqu'au canal de Panamá à travers le port maritime de Buenaventura.<sup>117</sup>



**Photo 2.** Ancienne station de train de 1915

Source: Fondo Archivo del Patrimonio Fotográfico y Fílmico del Valle del Cauca (avec son autorisation)



**Photo 3.** Ancienne voie ferrée direction la mer Pacifique

Source: Fondo Archivo del Patrimonio Fotográfico y Fílmico del Valle del Cauca (avec son autorisation)

<sup>115</sup> Vásquez (2001 :129-131)

<sup>116</sup> Vásquez (2001 :179)

<sup>117</sup> Vásquez (2001 :74)

### 4.1.3. La période entre 1930 et 1960

Pendant cette période la ville se modernise. La navigation sur la rivière Cauca se développe, et l'autoroute qui va connecter la ville avec le centre et la capitale du pays se construit. À partir de ce moment, Cali commence à consolider son rôle dans les secteurs agricole et commercial.

Un développement remarquable dans le secteur industriel accélère l'entrée des capitaux étrangers à la ville pendant les années 1940 et 1950. Ce fait génère une augmentation des investissements, des places de travail et de la population.

C'est aussi dans cette première moitié de siècle que la ville passe par deux tragiques évènements. Premièrement, l'assassinat le 9 avril 1948 à Bogotá, du candidat présidentiel du moment et leader populaire Jorge Eliécer Gaitán.<sup>118</sup> Cet évènement empire la situation politique déjà complexe du pays (sous un gouvernement dictatorial) et le submerge dans un conflit armé entre conservateurs et libéraux. À Cali, comme dans d'autres villes du pays, les ouvriers se sont soulevés contre la classe dirigeante en s'approvisionnant en armes pour finalement prendre le contrôle politique des départements.<sup>119</sup>

Deuxièmement, en 1956 une erreur humaine déclenche une explosion aux proportions catastrophiques. Le 7 août à une heure du matin, six camions militaires chargés de 42 tonnes de dynamite venant du port maritime arrivent à la gare localisée au centre-ville. Ils y stationnent juste pour la nuit avant de continuer jusqu'à Bogotá.<sup>120</sup> La dynamite exploite. Le résultat, un fossé de 60 mètres de diamètre et de 25 mètres de profondeur, environ 3'500 décès et à peu près autant de blessés, huit pâtés de maisons pulvérisés et plusieurs autres endommagés, comme on voit sur la Photo 4. Heureusement, la ville se récupère assez vite de cette catastrophe grâce à l'aide de diverses organisations gouvernementales, de la communauté en général, des institutions religieuses et des pays voisins.<sup>121</sup>



**Photo 4.** Le centre-ville après l'explosion

Source : <http://www.life.com/image/50707584>  
(Consulté le 30.10.2012)



<sup>118</sup> C'était un de premiers hommes politiques à parler d'un politique sociale en Colombie, « souhaitant notamment démocratiser la culture, nationaliser l'enseignement et améliorer les conditions de travail des ouvriers.»

[http://fr.m.wikipedia.org/wiki/Jorge\\_Eliecer\\_Gaitán#section\\_2](http://fr.m.wikipedia.org/wiki/Jorge_Eliecer_Gaitán#section_2) (Consulté le 30.10.2012)

<sup>119</sup> [www.icesi.edu.co/revistas/index.php/revista\\_cs/article/view/436/1389](http://www.icesi.edu.co/revistas/index.php/revista_cs/article/view/436/1389) (Consulté le 30.10.2012)

<sup>120</sup> [www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-202821](http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-202821) (Consulté le 30.12.2012)

<sup>121</sup> La relocalisation de la population ayant survécu à cette tragédie fut possible grâce à la collaboration de pays comme le Canada et le Venezuela. Trois grands projets les ont accueillis. La construction d'un nouveau quartier avec des maisons préfabriquées métalliques donné par le Canada et de deux grands bâtiments, un parmi eux, donné par le Venezuela.

Source : <http://www.youtube.com/watch?v=FQRfseydpdRQ&feature=related> (Consulté le 30.10.2012) et Vasquez (2001 :236)



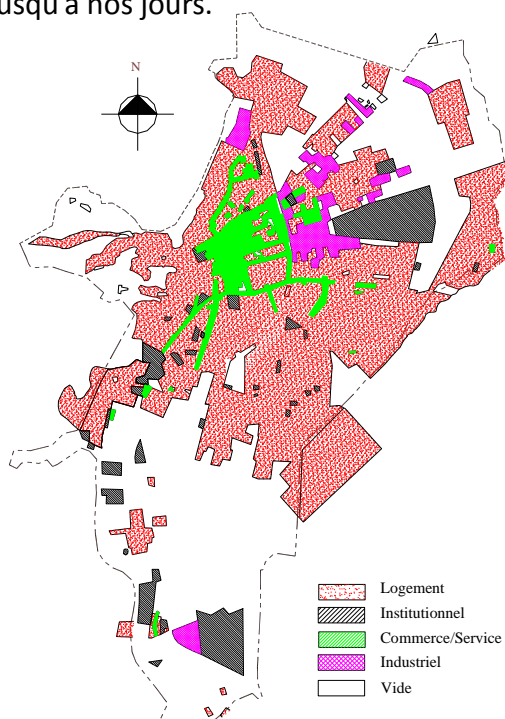
Une fois la première moitié du siècle passée, le territoire de la ville déborde physiquement et une croissance physique et démographique s'accélère vers le nord. En 1960, la ville avait déjà passé d'un village de 6 quartiers avec 60'000 habitants, à une ville de 600'000 habitants. Ceci justifie la construction de divers ponts pour relier le centre-ville avec de nouveaux développements au nord (cinq grands ponts véhiculaires et d'autres ponts plus petits pour les piétons, parmi d'autres constructions civiles).

Si l'on compare les recensements au long du siècle, on pourra constater l'explosion démographique générée dès ce moment jusqu'à nos jours (voir Annexe 7).

#### 4.1.4. La ville mono-centrique des années 1970

La construction des équipements urbains tels que des églises, des cliniques et un hôpital au sud, renforce la croissance de la ville dans cette direction. Avant ces jours-là, tout était concentré au nord de la ville. Les premiers bâtiments en hauteur font leur apparition, mais la plupart des transformations au centre-ville restent au niveau du changement de l'usage concernant les secteurs bancaires, hôteliers et commerciaux qui commencent à déplacer les secteurs résidentiels. Dans la Figure 14, on voit comment le commerce et les services (en vert) occupent presque la totalité du centre-ville. Le centre historique et symbolique de la ville devient le plus important centre d'échanges économiques et d'activités étatiques, privées et religieuses.

C'est aussi pendant les années 1970 et 1980 que la ville suit un processus d'urbanisation non planifié, désordonné et débordant en créant des ceintures de pauvreté. L'une vers les montagnes à l'ouest de la ville, et l'autre vers les rives de la rivière Cauca à l'est. Des ceintures qui perdureront jusqu'à nos jours.<sup>122</sup>



On commence à parler de deux villes, celle des exclus et celle des inclus. D'une ville fragmentée et segmentée, affectée par l'augmentation des migrations et dont la modernisation développe une ville pour la voiture.

Des nouvelles offres de logement (légal ou clandestines) en dehors du centre et accompagnées de commerces et de services, renforcent les déplacements des zones résidentielles vers les zones péri-centrales, voire périphériques, pendant que la décentralisation des activités économiques renforce le phénomène de la stratification socio-économique.<sup>123</sup>

**Figure 14.** Structure des activités de la ville mono-centrique de 1969

Source : Plan General de développement de 1969 dans Universidad de San Buenaventura. (1997 :26)

<sup>122</sup> Universidad de San Buenaventura (1997 :26)

<sup>123</sup> Vásquez (2001:278)

En 1971, lors de la célébration des Jeux Panaméricains<sup>124</sup> à Cali, la construction des équipements urbains est encouragée. Parmi ceux-ci, la construction de l'Université del Valle, le stade de football et le complexe sportif au sud de la ville. Tout cela, 4 ans après la mise en marche de la station centrale de transports.<sup>125</sup>

Selon Vásquez, «la distribution sociale inégale de l'espace urbain de Santiago de Cali (due à son caractère mono-centrique) est en relation directe avec la distance à l'espace central de la ville et le prix du sol. Les périphéries urbaines souffrant d'insuffisances ou de carence de services publics, de hauts risques d'inondation ou de glissements de terrain, avec des prix très bas furent occupés par les secteurs les plus pauvres»<sup>126</sup> [traduction].

En conclusion, la relocalisation permanente de l'activité résidentielle en dehors de la centralité, couplée aux processus de décentralisation des activités économiques et tertiaires (en particulier pour les classes moyennes et aisées), et les insuffisantes interventions de la municipalité pour maintenir ces activités, rendent évident à cette époque et encore aujourd'hui, le grave état de détérioration physico-sociale du centre-ville.

#### 4.1.5. La ville de la fin du XXe siècle et début du XXIe

La dynamique routière initiée dans les années 1970 avec la construction de divers ponts, d'agrandissements routiers et d'autoroutes pour les Jeux Panaméricains continue pendant 3 décennies après les jeux. Cela promeut l'utilisation de la voiture, mais aussi provoque aussi de fortes discontinuités entre quartiers et habitants.<sup>127</sup>

Au début des années 1980, la construction d'hypermarchés s'étend à toute la ville. Il y a à nouveau, un changement dans la façon d'habiter la ville. Les espaces pour rester se transforment en espace de transit. Les logements secondaires à la banlieue sont prédominants et la séparation entre riches et pauvres est plus évidente.

Le phénomène du narcotrafic des années 1980 et 1990 touche les sphères politiques et judiciaires et les différentes classes économiques. Selon Vasquez, entre 1990 et 1994 la ville vit un *boom* dans le secteur de la construction dû en grande partie à cette narco-économie, qui en 4 ans fait augmenter la surface construite du logement de 17.7%.<sup>128</sup>

Pendant la deuxième moitié des années 1990 le panorama change. Vasquez affirme que les mesures économiques prises par le gouvernement pour maintenir l'économie interne et s'ouvrir au marché extérieur plus les mesures contre le narcotrafic, donnent comme résultat une récession économique dans le pays. Elle est ressentie le plus fortement à Santiago de Cali.<sup>129</sup> Le pourcentage de la surface construite du logement atteint un an avant, a une diminution de 80% et le bas niveau économique de la vie s'est associé à un haut taux de chômage.

<sup>124</sup> Les Jeux Panaméricains sont une compétition multisports, organisée tous les quatre ans, dans laquelle participent les athlètes des pays des Amériques. [http://fr.wikipedia.org/wiki/Jeux\\_panaméricains](http://fr.wikipedia.org/wiki/Jeux_panaméricains) (Consulté le 30.10.2012)

<sup>125</sup> Vásquez (2001:5)

<sup>126</sup> Vásquez (2001 :277)

<sup>127</sup> Universidad de San Buenaventura (1997)

<sup>128</sup> Vásquez (2001 :312)

<sup>129</sup> Vásquez (2001 :312)

## 4.2. Contexte de la législation territoriale à Santiago de Cali

Au point suivant, je ferai une révision des principales lois qui règlent l'aménagement territorial en Colombie et des instruments de planification urbaine, spécialement les plans partiels et les règlements de la rénovation urbaine.

### 4.2.1. Développement durable

En Colombie, la Constitution Politique de 1991 établit le développement durable comme un but national et signale l'obligation de l'État d'entreprendre des actions dans cette direction. Il est défini dans la Loi 99 de 1993 comme «la capacité de conduire la nation vers la croissance économique, l'amélioration de la qualité de vie et le bien-être social des habitants, en satisfaisant les besoins du présent et sans compromettre la capacité pour que les générations futures puissent satisfaire leurs propres besoins»<sup>130</sup> [traduction].

D'une part, elle considère la répartition équitable des ressources humaines et économiques du territoire et d'autre part, l'organisation adéquate de ce territoire pour faire une meilleure répartition de ces ressources.<sup>131</sup>

La diversité ethnique et culturelle, la gestion et l'utilisation rationnelle et optimale des ressources naturelles, la mise en œuvre des formes de participation démocratique et la rationalisation de l'économie vers un développement harmonique et équitable sont de principes énoncés par la Loi 388 de 1997 ou Loi de développement territorial.

Elle est considérée comme une politique d'État et comme un instrument de planification concentré sur deux cadres : le politique-administratif et la planification physique.<sup>132</sup> Elle a comme principes la fonction sociale et écologique de la propriété, la prévalence de l'intérêt général sur le particulier et la distribution équitable des charges<sup>133</sup> et des bénéfices. À travers cette loi, on établit les différents outils urbanistiques, dont l'expropriation des terrains déclarés d'utilité publique.

Cette loi définit les termes de la répartition de la plus-value générée par les différentes interventions urbaines<sup>134</sup> et fait référence aux différents instruments de planification urbaine, dont les plans d'aménagement territorial (POT)<sup>135</sup> et les plans partiels.

### 4.2.2. Normative municipale

Le POT définit les objectifs, directives, politiques, stratégies, programmes, actions et normes adoptés par les municipalités pour orienter et gérer le développement physique du territoire et de l'occupation du sol.<sup>136</sup> C'est un instrument potentiel pour la réduction, des iniquités sociales et territoriales de la municipalité.

<sup>130</sup> Ley 99 de 1993, art. 3

<sup>131</sup> Martínez (2004:53)

<sup>132</sup> Martínez (2004:241)

<sup>133</sup> Les charges correspondant aux développements urbanistiques sont les cessions de terrains et la réalisation de travaux publics en rapport aux services publics. Ces charges sont réparties entre les propriétaires qui bénéficient de ces développements.

<sup>134</sup> La plus-value obtenue comme résultat de l'intégration du sol rural ou d'expansion urbaine, du changement dans l'usage du sol et du changement l'intensité de cet usage. Colombia (1997) Art. 75-77

<sup>135</sup> Pour les sigles en espagnol.

<sup>136</sup> Departamento de Planeación Municipal (1999) Art.1

Le POT de Santiago de Cali possède une composante sociale articulée autour des propositions territoriales, avec cinq enjeux d'intervention :<sup>137</sup>

a) La réactivation économique par la génération d'emplois et par l'amélioration des revenus.

b) L'amélioration de l'habitat par l'offre du sol pour la construction de logements sociaux et par l'amélioration ou la relocalisation de colonies ou des établissements à développement incomplet et/ou en risque.

c) La réduction des déficits en infrastructure, en services publics, en équipement collectif et en espace publique et l'implémentation du transport publique comme un élément intégrateur.

c) La formation de capital humain par l'amélioration de l'accès et de la qualité de l'éducation, de la culture et de la santé.

d) La formation de capital social par la multiplication des espaces publics, par la participation des habitants à la formulation et à la mise en marche du POT.

Le Plan de développement municipal fait aussi partie de l'aménagement municipal. Son objectif est de satisfaire les conditions optimales pour le développement des villes et des aires d'influence dans les aspects physiques, économiques, sociaux et administratifs.<sup>138</sup> Il est exigé aux municipalités qui dépassent 100'000 habitants. Ce Plan règle divers aspects, tels que la normative de l'occupation du sol, le programme budgétaire et les instruments urbanistiques, entre autres.<sup>139</sup> Il doit être reformulé tous les quatre ans avec chaque nouveau gouvernement municipal.

Le Plan de Développement de 2008-2011, correspondant à la période dans laquelle s'est initiée la formulation du plan partiel analysé dans ce mémoire, a eu pour objectif la formulation de deux macro-projets en relation à la construction de logement. Parmi ceux, était la construction du logement social et l'intervention dans les zones détériorées du centre-ville, ainsi que la relocalisation des bidonvilles de la périphérie. L'autre était la génération d'un nouveau modèle d'éco-ville dans la périphérie près de la rivière Cauca, qui inclut un projet de 30'000 logements avec une composante productive.<sup>140</sup> De ces deux macro-projets, seulement l'intervention dans les zones détériorées du centre-ville a commencée.

Actuellement, le Plan de Développement de 2012-2015, reste conséquent avec les objectifs du plan précédent concernant l'amélioration de la zone centrale de la ville, l'amélioration de la qualité de vie des habitants des bidonvilles et le développement de certaines zones périphériques.<sup>141</sup>

#### 4.2.3. Accès au logement (social)

Le logement est un bien qui satisfait un grand ensemble de nécessités humaines telles que la protection envers l'environnement physique et social, l'isolement pour construire un espace privé familial et la capacité de fournir les conditions nécessaires pour l'alimentation, le repos, les soins, la récréation, la procréation et l'éducation.

Pour garantir cela, la Constitution Politique de Colombie de 1991 dans son article 51 signale que tous les colombiens ont le droit à un logement digne et que l'État doit établir les conditions nécessaires pour rendre ce droit effectif. Il doit promouvoir des plans de logement social, des

<sup>137</sup> Departamento de Planeación Municipal (1999:5)

<sup>138</sup> Colombia (1989) Art. 1

<sup>139</sup> Martínez (2004 : 83)

<sup>140</sup> Alcaldía de Santiago de Cali (2008)

<sup>141</sup> Alcaldía de Santiago de Cali (2012a)

systèmes adéquats de financement à long terme et des formes associatives d'exécution pour ces programmes de logement.<sup>142 143</sup>

D'une autre part, la Loi 388 de 1997 dans son article 91 signale que le logement social est la solution d'habitation développée pour garantir le droit à un toit aux ménages à faible revenu.

Elle fait mention de l'obligation de chaque Plan National de Développement d'établir le type et le prix maximum de ces logements en prenant en compte les caractéristiques du déficit, les possibilités d'accès au crédit, les conditions d'offre, la quantité de ressources de crédit du secteur bancaire et les ressources de l'État qui sont destinées à cet effet.

L'accès au logement social (VIS et VIP),<sup>144</sup> destinés aux ménages à faible revenu ou en situation de détresse est réglementé dans la Loi 1537 de 2012 ou Loi de Logement. Elle a pour objet de « signaler les compétences, responsabilités et fonctions des entités nationales et municipales, et la confluence du secteur privé dans le développement du projet de logement social et de logement d'intérêt prioritaire [...] »<sup>145</sup> [traduction]. Cette loi décrit les instruments pour la planification, la promotion et le financement du développement territorial, la rénovation urbaine et la provision de services d'eau et d'assainissement.

Dans son article 8, il est établi que les Organisations Populaires de Logement (OPV)<sup>146</sup> peuvent apporter leurs terrains pour accéder à un programme de construction de logement social. Cela sous certains critères de priorité, tels que :

- a) Être attaché à un programme social de l'État ayant pour objet la diminution de la pauvreté extrême.
- b) Être en situation de déplacement forcé.
- c) Être affecté par un désastre naturel.
- d) Habiter dans une zone de risque non réductible.

Avec la Loi 09 de 1989 ou Loi de réforme urbaine, les entités publiques ont plus de normes en matière de plans de développement municipal, d'achat, de vente et d'expropriation d'immeubles, et de protection de l'espace public, entre autres dispositions.

Dans son article 40, elle stipule que les propriétaires des immeubles (logement et commerce) concernés dans un projet de rénovation urbaine auront droit à un logement dans le même secteur sous certaines conditions. Il stipule aussi que si dans le projet de rénovation urbaine il n'y a pas de logement, les habitants auront le droit d'être relocalisés dans une zone déjà urbanisée, sous les mêmes conditions que pour le cas précédent. Ces droits ne s'appliquent pas aux propriétaires qui n'habitent pas le lieu.

Selon l'article 41, ce seront les locataires qui devront être relocalisés préférentiellement dans le même secteur, après l'acquisition des dits immeubles par le projet de rénovation. Le gérant (locataire) pourra être considéré comme possesseur de l'immeuble si le propriétaire a abandonné celui-ci. L'abandon est effectif quand le loyer n'a pas été versé pendant une période de 2 ans ou plus.

La destination sociale du logement social est assurée par la Loi 1537 de 2012, malgré le fait que la propriété soit privée. Le bénéficiaire de ce type de logement, en tant que propriétaire, ne

<sup>142</sup> Martínez (2004 :297)

<sup>143</sup> La plupart des systèmes de propriété latino-américains sont des systèmes régis par le droit romain ou par le Code de Napoléon (une version plus moderne du droit romain), dont le système se base sur la propriété privée et reconnaît des larges droits aux propriétaires, en particulier la vente du sol. Durand (2003:107)

<sup>144</sup> Il y a deux catégories de logement social en Colombie, le logement social proprement dit (VIS) et le logement prioritaire (VIP) qui a de caractéristiques différents.

<sup>145</sup> Colombia (2012) Art. 1

<sup>146</sup> Pour les sigles en espagnol

peut pas vendre que 10 ans après l'octroi de l'immeuble. Au terme de cette période, si le propriétaire décide de vendre, et il est obligé de l'offrir en premier, aux institutions en charge de l'octroi de logements sociaux (les caisses de pensions). Ainsi, le transfert de ces biens, qui portent une mission sociale (droit de préemption) est garanti, et la spéculation possible est réduite dans une certaine proportion.

Finalement, l'article 46 de la Loi 1537 de 2012 et l'article 2 du Décret 4259 de 2007, établissent la proportion du sol qui doit être octroyée pour la construction du logement social dans le cas des projets développés à travers un plan partiel (seulement pour ceux qui se font à travers le traitement de développement ou de consolidation).<sup>147</sup> Il est établi qu'un minimum de 25% du sol sur la surface utile du projet du plan partiel doit être destiné au logement social et/ou 20% au logement prioritaire.<sup>148</sup>

#### 4.2.3.1. Logement locatif

En Colombie, il n'existait pas le concept de location pour le logement social, mais récemment avec la création de la Loi 1469 de 2011, une nouvelle forme d'accès au logement social s'est mise en place.<sup>149</sup> Il est stipulé dans son article 24 la possibilité d'accès au logement à travers d'un leasing et/ou un contrat de loyer avec option d'achat. Ce qui veut dire une épargne à long terme. Cette nouvelle forme d'accès au logement ouvre la possibilité au restant des familles à faible revenu qui, à cause de leurs conditions professionnelles, n'ont pas une grande capacité d'épargne.

#### 4.2.4. Accès aux services publics

La Loi 142 de 1994 ou Régime de services publics domiciliaires<sup>150</sup> crée la stratification socio-économique en Colombie comme une politique tarifaire. L'implémentation de cette stratification tarifaire, basée sur le prix foncière,<sup>151</sup> a comme objectif de donner un traitement préférentiel aux habitants pauvres.<sup>152</sup> Elle consiste en un système de classification des immeubles en catégories (de 1 à 6) définies par la qualité de l'entourage et des matériaux de construction. Elle est organisée comme un schème de subsides croisés, dans lequel les moyennes et hautes strates (de 4 à 6) payent plus cher pour les mêmes services publics que les basses strates (de 1 à 3). Il existe une catégorie de Non résidentielle, pour les immeubles institutionnels, les places et parcs dont les tarifs des services publics sont différents.

Dans le cas du logement social, la Loi 1537 de 2012 permet la gèle des prix des logements pendant dix ans à partir du moment où ils sont octroyés et ainsi diminuer les charges des familles qui sont en situation de pauvreté.

<sup>147</sup> La normative d'aménagement colombienne considère quatre types de traitement, tels que 1) développement ou consolidation, 2) rénovation, 3) préservation, et 4) réorganisation et amélioration intégrale.

<sup>148</sup> Le logement social est celui qui coûte maximum 135 salaires minimums mensuels et le logement prioritaire est celui qui coûte maximum 70 salaires minimum mensuels. Décret 4259 de 2007, art. 1

<sup>149</sup> Cette nouvelle forme d'accès est aussi mentionnée dans la Loi 1537 de 2012 dans son article 37.

<sup>150</sup> Les services publics domiciliaires sont la distribution d'eau potable, d'électricité et de gaz, le service de téléphonie, le service d'égouts, le traitement d'eaux usées et le service d'assainissement.

<sup>151</sup> Le prix foncier établi pour les effets est défini par l'IGAC, une entité publique.

<sup>152</sup> Théorie de la justice distributive de Rawls.

#### 4.2.5. Transport public

Les normes dictées pour le transport public urbain massif de passagers et les ressources pour son financement sont stipulées dans la Loi 86 de 1989 ou loi de mètres. La Loi 310 de 1996 établit que l'État, en tant que participante dans des projets de transport public, pourra les financer entre 40% et 70%. Son but est de décourager l'utilisation du transport motorisé individuel, d'améliorer l'efficacité de l'usage de l'infrastructure viaire et de promouvoir la massification du transport public.

À travers du document CONPES 2932 de 1997 se constitue à Santiago de Cali l'entité publique municipale METROCALI S.A. qui a en charge la gestion, la projection, la construction et la mise en marche du système intégré de transport massif (SITM) de la ville.

#### 4.2.6. Plans partiels

Le plan partiel c'est un outil pour l'aménagement urbain. Il est défini et règlementé dans l'article 2 du Décret National 2181 de 2006. Ce décret explique la procédure pour l'implémentation des déterminants, la procédure du plan partiel en soi et la procédure de la concertation avec les composantes environnementales. Il définit aussi les unités de gestion, le contenu des plans partiels pour les zones urbaines, pour les zones périurbaines et pour les aires d'expansion et les aspects de répartition des charges et des bénéfices entre les acteurs.<sup>153</sup>

Le Décret National 4300 de 2007 complète la définition des termes de concertation avec les autorités environnementales, l'acceptation par décret du plan partiel et la coordination interinstitutionnelle (incluant les organismes environnementaux, les services publics et les autres autorités concernées). La procédure pour la délimitation des unités d'action urbanistique<sup>154</sup> et les procédures pour l'intégration immobilière sont déterminées dans la Loi 9 de 1989 et la Loi 388 de 1997.

Le plan partiel est un mécanisme complémentaire au POT qui, comme instrument de planification et d'action urbanistique, sert à intervenir dans des secteurs de la ville avec des conditions particulières (physiques, économiques, sociales et environnementales) et dont la façon d'intervenir sera par des unités urbanistiques ou par des macro-projets.<sup>155</sup> Sa procédure est la suivante :

a) Délimitation et caractérisation de la zone.<sup>156</sup>

b) Définition des objectifs et des linéaments urbanistiques correspondant au profit des immeubles, à l'amélioration de l'espace public, à la qualité de l'entourage, aux alternatives d'expansion territoriale, au renouvellement intégral de l'espace, à la stimulation financière des propriétaires et des investisseurs, à l'intégration foncière et à la répartition équitable des charges et bénéfices.

c) Définition des usages, intensités d'occupation et de construction, gabarits, hauteurs, selon la normative urbanistique correspondant aux unités de la zone objet de l'opération urbaine.

d) Définition des caractéristiques de l'espace public et des différentes échelles de la voirie, du réseau de services publics et la localisation des équipements collectifs et des parcs.

<sup>153</sup> Colombia (2006) Art. 19

<sup>154</sup> Une unité d'action urbanistique est conformée par l'ensemble des immeubles à développer comme une unité de planification. Son but est de stimuler l'usage rationnel du sol, garantir l'application des normes urbanistiques et faciliter l'accès aux différents services publics, à travers la répartition équitable des charges et des bénéfices. Colombia (1997) Art.39

<sup>155</sup> Departamento de Planeación Municipal (1999) Art. 20

<sup>156</sup> Et délimitation des unités d'action urbanistique.

e) Adoption des instruments urbanistiques pour la captation des plus-values, la répartition de charges et bénéfiques, la gestion, l'évaluation financière et le programme d'exécution et de financement.

La déclaration d'utilité publique des terrains destinés aux projets de rénovation urbaine est stipulée dans l'article 58 de la Loi 388 de 1997. Cela implique une indemnisation aux propriétaires des immeubles, considérée comme le prix foncier déterminé par l'IGAC.<sup>157</sup>

#### 4.2.7. Récupération physique des centres historiques

Dans l'objectif d'intégrer les stratégies de préservation du patrimoine culturel et celles de l'aménagement territorial, l'État formule des directives pour la récupération des centres historiques permettant ainsi, de potentialiser ses caractéristiques et le développement économique des villes.<sup>158</sup> Pour accomplir ce but, dans les directives se crée le Plan spécial de gestion et protection (PEMP)<sup>159</sup> avec trois objectifs :<sup>160</sup>

a) Le soutien aux acteurs gouvernementaux par l'application des politiques orientées vers la revitalisation des centres historiques.

b) Le soutien aux entités territoriales dans l'optimisation des ressources financières pour la récupération des centres historiques et de leur promotion.

c) Le soutien aux entités territoriales par les processus d'adaptation de la fonctionnalité urbanistiques et des conditions architecturales des centres historiques.

#### 4.2.8. Protection des habitants concernés par des projets de rénovation

La Loi 09 de 1989 dédie tout son chapitre IV à ce sujet.<sup>161</sup> Là, dans son article 39, elle définit le plan de rénovation urbain comme un plan qui modifie de manière substantielle l'usage du sol et du bâti, pour arrêter les processus de détérioration physique et environnementale des centres urbains. Ses buts sont l'amélioration de la qualité de vie des habitants des secteurs de rénovation, l'utilisation intensive de l'infrastructure de services, la densification rationnelle destinée au logement et aux services, la décongestion du trafic routier et la réhabilitation des biens historiques et culturels.

Dans son article 40, il est stipulé que quand il s'agit des propriétaires qui habitent des immeubles affectés par un projet de rénovation avec des logements, ces propriétaires auront droit à ce qu'un logement leur soit octroyé dans le projet.<sup>162</sup> La surface octroyée sera égale au résultat de la division de la valeur administrative par le coût du mètre carré dans la zone renouvelée. Si la surface résultante est inférieure à celle stipulée comme solution minimale de logement,<sup>163</sup> l'intéressé pourra toujours compléter la différence au même coût. Dans le cas contraire, où

<sup>157</sup> À ce prix sera décompté le montant correspondant à la plus-value générée par l'annonce du projet, selon le cas. Colombia (1997) Art. 61

<sup>158</sup> Departamento Nacional de Planeación (2010:9)

<sup>159</sup> Pour les sigles en espagnol

<sup>160</sup> Departamento Nacional de Planeación (2010:24)

<sup>161</sup> Colombia (1989:20)

<sup>162</sup> Cela ne s'applique que pour les immeubles originels qui n'excèdent pas le prix stipulé pour un logement social (égal ou inférieur à 135 salaires minimums dans le cas de Santiago de Cali, don USD 310.94 x 135 =USD 41'976).

<sup>163</sup> L'unité basique de logement est à partir de 23 mètres carrés et son prix de construction est d'environ USD 6'000.



l'intéressé acquerra une surface additionnelle au minimum, le coût sera celui du marché foncier. Le précédent applique aussi au cas du commerce.

Dans son article 41, la loi parle des gérants des immeubles.<sup>164</sup> Pour eux, les conditions seront similaires, sauf que les valeurs à prendre en compte seront celles générées par les améliorations faites aux immeubles. Dans le cas où ces valeurs ne sont pas suffisantes pour recevoir un logement, l'entité acquéreuse ou qui exproprie est dans l'obligation de leur trouver une solution satisfaisante.

Les propriétaires et les locataires qui ne restent pas, auront droit préférentiel à l'octroi de logement social ailleurs.

À niveau sectoriel, ils existent dès 1999, les directives pour une politique d'inclusion sociale et un Rapport pour la construction d'un système actualisé d'indices d'inclusion sociale pour Santiago de Cali (SIISAS). L'application de ce système d'indices a été dirigée dans une première étape vers les populations qui habitent des zones périphériques de la ville et avec un haut risque d'inondation ou de glissement. Pour la construction du système d'indices, le rapport a pris en considération le facteur logement, le facteur services publics, le facteur démographique, le facteur capital humain et le facteur revenu.<sup>165</sup>

Ce système aide à conformer un système d'information inexistant en termes de la reconnaissance de l'exclusion sociale et un système de planification municipale inexistant articulé autour de cette problématique.

---

<sup>164</sup> Ici, la loi fait une différenciation entre gérants et locataires, donc pour les locataires seront considérés comme gérants quand le propriétaire a abandonné l'immeuble ou quand le propriétaire n'a pas encaissé le loyer pendant une période supérieure à deux ans. Colombia (1989) Art. 43

<sup>165</sup> Alcaldía de Santiago De Cali (2009:53)

## 5. PROJET URBAIN CIUDAD PARAÍSO

Dans ce chapitre, je présenterai en premier, la situation actuelle du centre-ville pour expliquer comment ses conditions actuelles ont fini par générer la formulation de divers projets de récupération de l'espace central de la ville. Ensuite, je me concentrerai sur la situation actuelle d'un de ces projets, appelé Ciudad Paraíso.

### 5.1. Le centre-ville à Santiago de Cali

Les centres urbains et les centres historiques sont l'ensemble du bâti habité qui témoigne d'un développement urbain. Ils font partie de l'identité de la ville et ils contiennent des éléments qui la définissent comme le sont les bâtiments-monuments, les traditions culturelles, les éléments architecturaux et urbanistiques, les paysages et les caractéristiques naturels provenant d'un passé et que à la fois représentent une évolution.

D'après Castells, « le centre urbain comme la ville, est primordialement un *produit* et par conséquent, c'est l'expression manifeste des formes sociales en action et de la structure de sa dynamique interne» [traduction].<sup>166</sup> Il est le lieu d'échanges entre les processus de production (l'activité économique) et de consommation (l'organisation sociale urbaine) dans la ville. Le centre-ville doit se comprendre à partir de sa condition historique, c'est-à-dire son origine, son développement et sa probable disparition, et c'est avec cette condition historique que l'on doit inscrire sa durabilité.<sup>167</sup>

Le centre-ville actuel de Santiago de Cali est encadré dans une zone appelée *Centre Global* qui occupe 342 Ha et qui est limitée par de rues de grande importance à niveau du circulation routier. Son processus d'urbanisation passe par différents événements qui répondent à des causes comme on le voit dans le Tableau 9.<sup>168</sup>

Événements	Causes
Consolidation du caractère étatique, symbolique et culturel du centre.	- Le centre historique est habité par la classe aisée.
Décentralisation des activités économiques.	- La ville s'étale, il y a de meilleures conditions de vie ailleurs. - Migration de la classe aisée vers la périphérie dans les années 1930.
Consolidation du commerce à caractère populaire.	- Insertion de la classe moyenne au centre-ville. - Génération de commerce et de services au centre. - Crise économique. - Deuxième migration, cette fois de la part de la classe moyenne.
Relocalisation et transformation des activités de la centralité en centres d'approvisionnement, de recyclage et d' <i>inquilinatos</i> ou de pensions miteuses.	- Insertion de classe pauvre au centre-ville. - Abandon et dégradation de l'espace. Cercle vicieux entre la dégradation de l'espace, la diminution de la qualité de vie et la désappropriation de l'espace.
Rénovations urbaines sans fortes politiques sociales (possible situation actuelle).	- Augmentation de la valeur foncière. - Expulsion de la population occupante, la plupart de la classe pauvre.

<sup>166</sup> Castells (1999 :266)

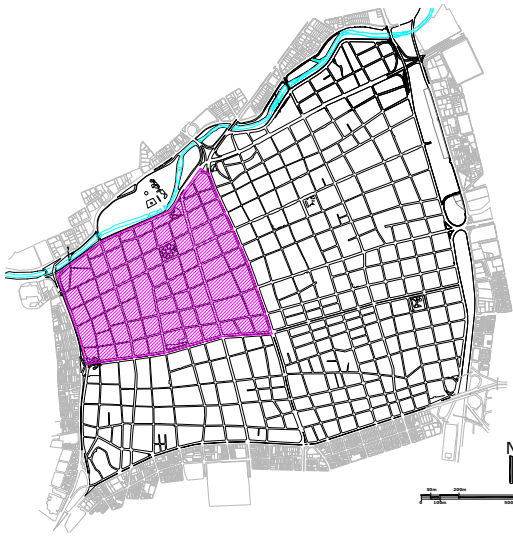
<sup>167</sup> Carrión (2001 :33)

<sup>168</sup> Universidad de San Buenaventura. (1997:28)

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Retour de la classe moyenne et de la classe haute au centre-ville.</li> <li>- Localisation de la population pauvre à la périphérie du centre-ville ou de la ville même.</li> <li>- Dégradation physique d'autres parties de la ville à cause de la pauvreté, de la ségrégation, du manque de politiques sociales et d'accompagnement.</li> </ul>
--	---

**Tableau 9.** Évolution de la centralité de Santiago de Cali

Source : Élaboration propre et appuyée par des textes de l'Universidad de San Buenaventura (1997 :28)



**Figure 15.** Localisation du centre historique dans le centre global

Source : Élaboration propre



**Photo 5.** Invasion du trottoir par les motos du garage installé sur l'axe de transport public.

Source : Patricia Gómez (Février 2012)



Même si de nos jours cette zone s'est relativement vidée suite à la tendance à chercher la « ville-jardin », il reste des communautés avec un fort lien social qui cohabitent de façon un peu désordonnée avec les activités prédominantes du centre.

Les activités, destinées à l'échange économique ou de services, aux activités administratives et institutionnelles, qui sont surtout concentrées dans le centre historique, (montré en couleur dans la Figure 15), ont restreint l'espace disponible pour les logements. Le secteur hôtelier fait toutefois exception. Une bonne proportion de la population autrefois habitante du centre historique s'est déplacée sur le péri-centre.

L'activité résidentielle trouve sa place à l'est et au sud du centre. Au nord-est elle cohabite avec l'industrie proche du chemin de fer (actuellement inutilisé) et au sud avec des entrepôts de matériaux de recyclage et avec des *inquilinos*. À la périphérie du centre, on trouve des activités de garage, surtout pour motos, dans des conditions qui péjorent l'espace public. On voit sur la Photo 5, l'invasion du trottoir par des motos et sur la Photo 6, l'invasion de tout un parc, par le commerce informel des motos.

L'intégration du système de transport massif public au centre-ville, a aussi changé les conditions engendrant des activités telles que les commerces. Maintenant l'on trouve une hyper-fragmentation parcellaire sur les axes du transport public afin de profiter au maximum de la localisation stratégique de ceux-ci et ainsi de rentabiliser leur location et d'éviter la disparition de ces activités.

**Photo 6.** Invasion de l'espace public (parc El Obrero) par la vente informelle de motos.

Source : Patricia Gómez (Février 2012)

Cette maximisation des édifications localisées au centre-ville est un des facteurs qui affecte son état physique. Cet état de détérioration est le produit de divers facteurs comme la localisation, l'activité exercée en son sein, la capacité de la structure et des matériaux de construction.<sup>169</sup>

Quand les édifications traditionnelles d'habitation changent à un usage commercial, les investissements nécessaires finissent par être très hauts pour leurs propriétaires, qui à la fin décident de ne pas les finir. Normalement ces édifications traditionnelles comportent seulement un rez-de-chaussée qui a été construit en terre cuite ou en brique et de toits en tuiles d'argile.

Quant à la localisation et l'usage, une édification d'habitation au centre-ville - et encore plus au centre historique- reste immergée dans un secteur de très haute productivité économique et de spéculation du sol<sup>170</sup>. Elle est touchée par de hautes taxes, des tarifs élevés de services publics et par les différentes charges urbanistiques.

Ces propriétaires n'arrivant pas à assumer ces charges, finissent par abandonner leurs biens ou par les vendre.<sup>171</sup> Dans le cas du logement, Castells affirme qu'à mesure que les centres urbains se dépeuplent, les propriétaires des logements les reconditionnent et les divisent en appartements de moindre surface pour arriver à obtenir de plus grandes rentes en multipliant le nombre d'occupants.

« Le propriétaire cesse l'entretien de l'immeuble car il obtient plus d'avantages en accélérant le processus de détérioration, et cela pour deux raisons. D'une part, le prix de l'immeuble est chaque fois moins favorable par rapport au prix du terrain qui chaque fois est plus élevé en raison de la pénurie de sol au centre-ville. D'autre part, le propriétaire est certain de trouver des locataires, car la demande est toujours présente à cause des possibilités limitées d'option des habitants du centre» [traduction].<sup>172</sup>

La stratégie est très simple. Attendre que la construction de nouveaux bâtiments, ou qu'une rénovation urbaine prenne place pour ensuite vendre son bien et ainsi obtenir des profits économiques majeurs. Entretemps, la rente des immeubles est suffisante. Cette stratégie ou type d'occupation accélère l'obsolescence physique des immeubles.

Le phénomène concerne aussi les bâtiments classés. L'entretien des édifications traditionnelles au centre implique des grands investissements. Si son propriétaire n'a pas les moyens suffisants, il est alors démoli pour donner place à une édification pouvant rentabiliser les coûts engendrés par la localisation.

C'est à cause des facteurs comme l'intensité d'usage, la mauvaise qualité structurelle, la localisation désordonnée des activités et des fonctions des édifications, la précarité d'espace public, la faible densification des constructions, les impacts environnementaux, la détérioration sociale et physique, l'obsolescence physique, fonctionnelle et économique, l'insécurité et les

<sup>169</sup> Il faut tenir compte du fait que la ville de Santiago de Cali est traversée par une faille tectonique et que suite à cela, la municipalité a fait un micro-zonage sismique de la ville en exigeant plus de sévérité aux calculs structurels. Cette étude montre que les sols du centre –ville, spécifiquement le secteur qui nous concerne, est un sol granulaire gros composé principalement d'argiles boueuses.

<http://seisan.ingeominas.gov.co/RSNC/CALI/Informe%204%20Geotecnia.pdf> (page 106) (Consulté le 14.11.2012)

<sup>170</sup> La spéculation immobilière est une opération économique sur un bien immobilier, motivée par l'estimation de sa valeur et basée sur les fluctuations des prix. Elle entraîne des risques, comme ceux générés par les bulles immobilières, lorsque l'ensemble des prix du marché immobilier est en forte hausse et que la spéculation est générale.

<http://fr.m.wikipedia.org/wiki/Sp%C3%A9culation> (Consulté le 14.11.2012)

<sup>171</sup> Malgré les stimulations économiques contenues dans la loi colombienne, telles que la Loi 1185 de 2008 art.7, où les propriétaires d'immeubles déclarés d'intérêt public, peuvent déduire de l'impôt à la rente la totalité des dépenses faites pour l'entretien et la conservation de ceux-ci.

<sup>172</sup> Castells (1999 :208)

conditions précaires de travail et la perte graduelle de la position stratégique du centre dans la ville, que l'on est obligé d'intervenir sur ce grand secteur de la ville.<sup>173</sup>

Dans les conditions actuelles, le centre-ville se transforme en une zone qui abrite la population la moins favorisée, en situation de pauvreté, de bas niveau d'éducation, exerçant des activités économiques informelles ou illégales et en situation d'instabilité sociale et économique avec un commerce ambulante.

On peut de la même façon faire mention des vertus du centre de la municipalité de Santiago de Cali pour tenir à sa réhabilitation sociale et à sa réactivation économique. Ils sont plusieurs. D'abord, le centre contient le tissu urbain colonial, les monuments, la concentration de valeurs symboliques de caractère religieux, administratif, culturel et naturel comme le Paseo Bolívar que l'on voit sur la Photo 7, un des espaces publics le plus transités de la ville à cause de la concentration de services qu'il y abrite. L'offre d'équipements urbains au centre est très variée, comme on voit sur les images de la Photo 8, dont on trouve tant de l'équipement administratif comme religieux en rapport avec des places ou de parcs.



**Photo 7.** Paseo Bolívar traversant la rivière de Cali  
Source : Patricia Gómez (Février 2012)



On trouve aussi une arborisation généreuse dans les espaces publics existants, la proximité de la rivière et son espace naturel, les conditions climatiques agréables le soir grâce aux vents qui descendent de la montagne, la proximité de la gare de transport interurbain et par conséquent de l'aéroport.

Finalement, la plus grande partie des emplois de la ville est là.



**Photo 8.** Bâtiments et espace public représentatifs du centre historique de la ville.

De droite à gauche : Bâtiment sur la Place de Caycedo y Cuero, Église de San Francisco et la Tour mudéjare sur la Place de la Gobernación.

Source : Patricia Gómez (Février 2012 et mai 2002)

<sup>173</sup> Selon la Secretaría de Vivienda Social (2008:30) Tomo I

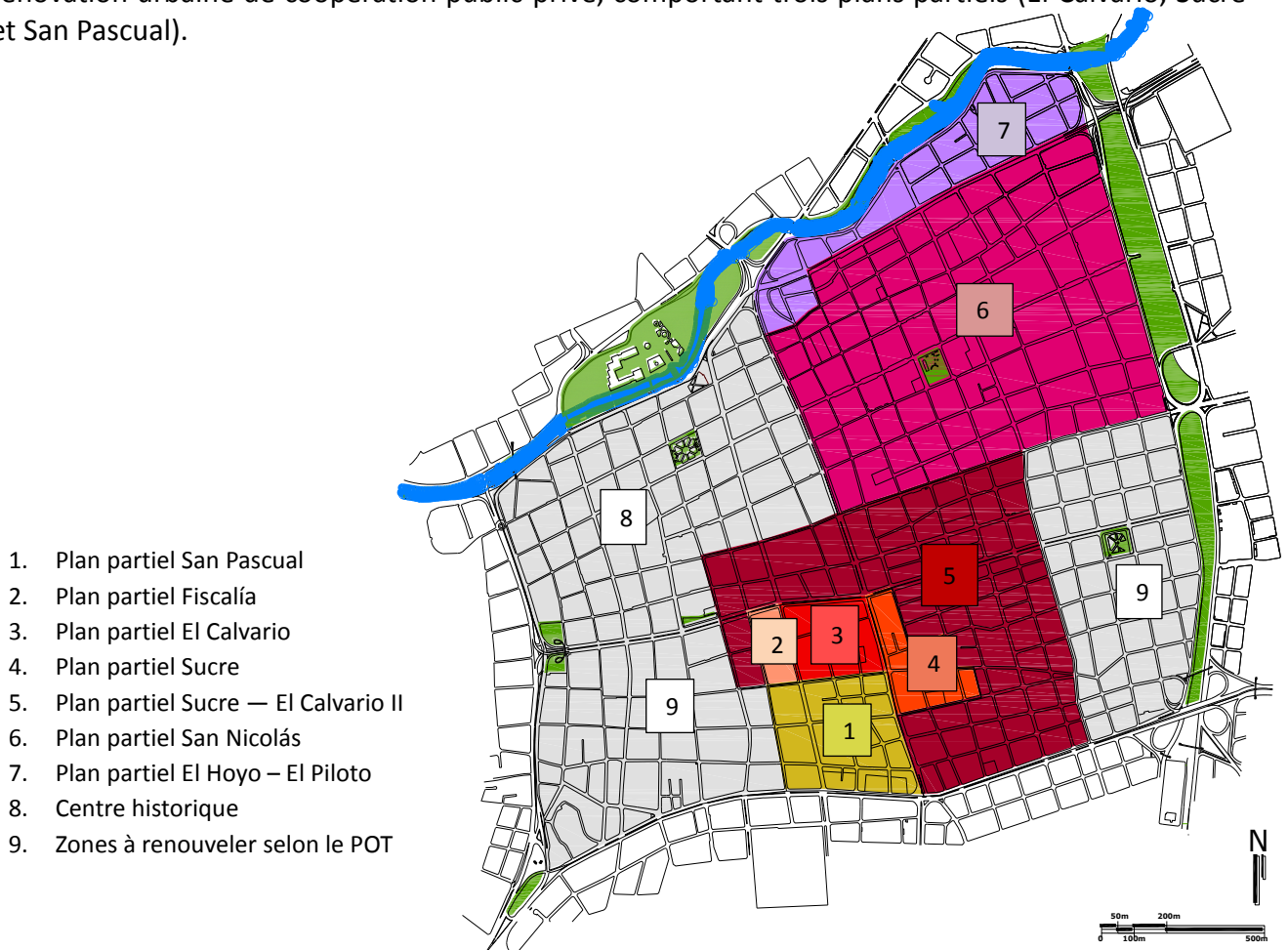
Étant donné l'importance géographique et économique du centre contrastant avec son état de vétusté et d'abandon, la municipalité propose un Plan Centre Global avec l'intention de le revitaliser. Ses objectifs généraux sont les suivants :<sup>174</sup>

- a) Faire du secteur un espace durable, solidaire, amical, inclusif et compétitif.
- b) Générer les conditions sociales, politiques et économiques pour la construction de projets pour une vie digne.
- c) Fournir les conditions culturelles et matérielles de base y compris l'espace public, qui favorise la rencontre des citoyens et permet de profiter des nouvelles qualités urbaines.
- d) Réaliser une intervention urbanistique de coopération publique et privée permettant de réactiver le centre-ville.

Ce qui précède, agisse sur la qualité de vie, la convivialité et la sociabilité, la mixité sociale et d'activités, l'embellissement urbain, le minéral versus le végétal et le piéton versus l'automobile.<sup>175</sup>

Le Plan Centre Global inclut divers plans partiels que l'on voit localisés sur la carte de la Figure 16. Parmi tous les plans partiels, seulement quatre ont été approuvés (Fiscalía, Calvario, Sucre et Piloto), deux autres sont en révision (Sucre-El Calvario II et San Nicolás) et un est en étape de formulation (San Pascual).

Le Projet Ciudad Paraíso, celui sur lequel je me concentrerai, est une intervention de rénovation urbaine de coopération public-privé, comportant trois plans partiels (El Calvario, Sucre et San Pascual).



**Figure 16.** Projet de rénovation urbaine au centre

Source : Élaboration propre d'après Secretaría De Vivienda Social (2008:4)

<sup>174</sup> Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2007)

<sup>175</sup> Stein (2003)

## 5.2. Le Projet Ciudad Paraíso

Le projet urbain représente la vision globale de la ville en tant qu'image collective de l'avenir. Cette représentation commune de l'avenir doit contribuer à la fois à produire un sentiment d'appartenance à une collectivité et à favoriser la cohérence stratégique des prises de décisions.<sup>176</sup>

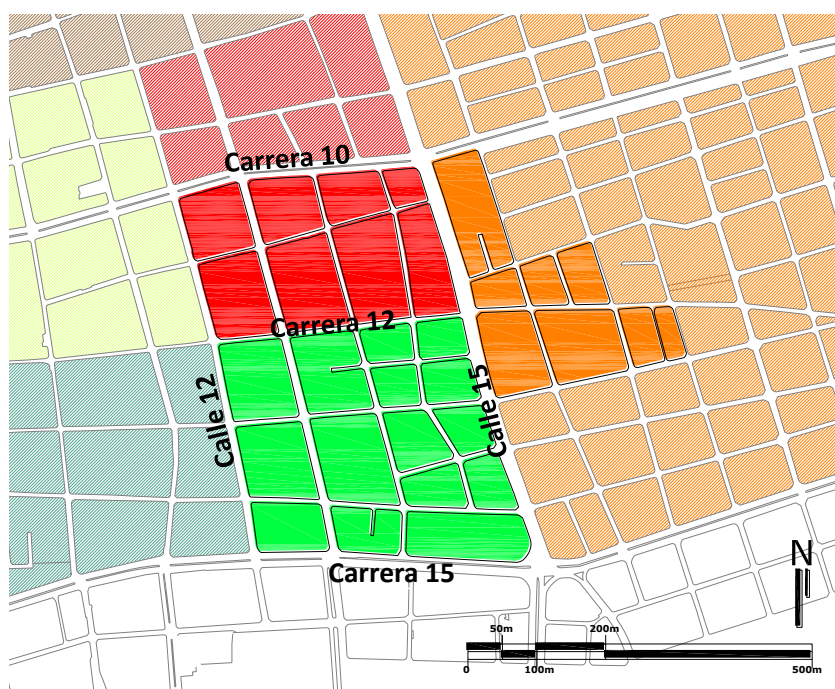
On considère à la fois les aspects politiques en ménageant les élus, les acteurs économiques, et les acteurs sociaux ; les aspects économiques dont « la ville et ses quartiers peuvent être commercialisés dans un contexte de concurrence avec d'autres villes ou d'autres quartiers »<sup>177</sup> et les aspects urbanistiques de l'espace à créer en suivant les normes.

Suite à ces considérations, la municipalité et plus spécifiquement l'EMRU, formule un projet urbain pour intervenir dans un secteur qui représente une poche de pauvreté depuis des décennies et qui est enclavé dans un centre-ville très actif économiquement.

### 5.2.1. Définition du terrain

La zone de planification est composée de 23.16 Ha et elle comporte 31 pâtés de maisons. La zone accueille actuellement une activité de type «économique prédominante» (EP).<sup>178</sup> Selon le POT, le type EP signale les zones dont les immeubles sont destinés exclusivement ou dans une proportion supérieure à 60% aux activités génératrices d'emploi, principalement dans le secteur tertiaire.<sup>179</sup>

Dans le projet on trouve trois plans partiels inscrits dans trois quartiers du centre-ville comme on voit dans la Figure 17 et chacun a des caractéristiques particulières, que je décrirai dans l'analyse morphologique.



Pour la délimitation du terrain, l'entité responsable de la formulation des plans partiels, l'EMRU, s'est basée sur une étude élaborée en 2005 par le Plan Financier qui déterminait la viabilité de ceux-ci.

- Quartier El Calvario
- Quartier San Pascual
- Quartier Sucre
- Proiect Ciudad Paraíso

**Figure 17.** Identification des quartiers conformant le projet urbain  
Source : Élaboration propre

<sup>176</sup> Choay (2005 :646)

<sup>177</sup> Antoni (2009 :134)

<sup>178</sup> Par les sigles en espagnol.

<sup>179</sup> Departamento De Planeación Municipal (1999)

### 5.2.2. Conditions du terrain

Cette section montre les conditions actuelles du terrain qui sont décrites sous trois dimensions. La dimension économique, environnementale et sociale.

**Dimension économique :** on trouve un secteur avec une offre économique importante dans sa périphérie, mais très faible à l'intérieur. C'est un secteur avec lequel, le reste du centre n'interagit pas beaucoup. Il est considéré, en grande partie comme un ghetto par ses propres habitants et par le reste de la ville.

Par rapport à une possible densification, la disponibilité de terrains constructibles existe, à cause de la dégradation physique, de l'abandon et de la grande proportion de bâtiments construits en un ou deux étages.

À part cela, la valeur foncière est actuellement l'une des plus faibles de la ville et le plan d'affectation du sol détermine que le secteur est commercial et mixte. Situation qui le rend intéressant pour investir dans la construction.

**Dimension environnementale :** on constate qu'une partie de la dégradation physique de l'espace public de la zone est causée par la prolifération de poubelles sur la rue et le manque d'un service d'assainissement efficace.

À part la pollution physique, on a un autre aggravant. C'est l'insuffisance d'arbres dans un sens général et le manque d'un éclairage à niveau de piéton, ainsi que d'une mobilière et d'une signalétique urbaine.

**Dimension sociale :** il existe une population fragile et vulnérable. Cette situation est complexe et aussi de grande importance pour le succès du projet et pour la réelle revitalisation du centre et finalement de la ville.

Comme on l'a dit avant, l'abandon du secteur et sa détérioration physique sont accompagnés d'une dégradation sociale que l'on peut constater avec les deux premières images de la Photo 9. Il faut agir sur ce secteur parce que l'insécurité, la violence et les activités informelles ne sont pas des phénomènes qui restent confinés au secteur. Ils affectent les alentours qui n'ont jamais été dans un degré de vétusté aussi avancé jusqu'à maintenant.



**Photo 9.** Images qui témoignent des conditions du secteur du projet

- 1) Manque d'accès à un service d'assainissement.
- 2) Activité du marché du samedi dans le quartier El Calvario.
- 3) Maison typique du secteur, certaines sont parfois abandonnées.
- 4) Église Fray Damien du quartier San Pascual.
- 5) Seule rue arborisée localisée entre l'église et le poste de police du quartier San Pascual

Source : Patricia Gómez (2002)



D'autre part, il y a une offre d'équipements urbains dans le secteur, tels que l'église très appréciée par la communauté et l'infrastructure d'une grande école. Ces deux éléments se rendent très utiles à l'heure de maintenir et générer l'ancrage au lieu, l'appropriation des espaces et la cohésion sociale. Le Tableau 10 montre les qualités et les faiblesses de ce secteur qui clame pour un changement.

Localisation	
Qualités	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Situation géographique stratégique.</li> <li>- Bonne accessibilité par rapport à la topographie.</li> <li>- Bonne desserte en matière de transport public.</li> <li>- Climat très agréable à partir de certaines heures de l'après-midi grâce aux vents descendants de la montagne.</li> <li>- Accès visuel aux montagnes.</li> <li>- Proximité de la rivière Cali.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Formation d'îles de chaleur le matin et l'après-midi, à cause de l'absence d'arborisation et d'espaces verts.</li> </ul>
Caractéristiques physiques	
Qualités	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conservation du tracé historique.</li> <li>- Conservation des monuments historiques et religieux à proximité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faible densité du bâti.</li> <li>- Faible offre d'espace public.</li> <li>- Faible arborisation.</li> <li>- Faible offre d'espaces ludiques et culturels.</li> <li>- Absence de mobilier urbain.</li> </ul>
Usages	
Qualités	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Haute activité commerciale et de services.</li> <li>- Haute concentration du secteur institutionnel à proximité (secteur bancaire, religieux, judiciaire et hôtelier).</li> <li>- Centralisation du secteur public dans le centre-ville.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Très haute concentration du commerce informel et de l'invasion de l'espace public.</li> <li>- Présence de dépôts et de friches.</li> <li>- Présence de mendicité et de délinquance.</li> <li>- Fragmentation spatiale à cause de la dégradation sociale.</li> <li>- Conservation en conditions précaires de certains usages comme l'ancien marché.</li> </ul>

**Tableau 10.** Qualités et faiblesses du secteur selon sa localisation, ses caractéristiques physiques et ses usages.  
Source : Élaboration propre

### 5.2.3. Objectifs, politiques et stratégies du projet

Vu les conditions, les objectifs, les politiques et les stratégies d'intervention sont différents sur chaque dimension.

«La revitalisation [et la rénovation] des quartiers défavorisés passe par une action multisectorielle, "transversale". Des améliorations doivent être apportées simultanément sur plusieurs plans pour produire des effets rapides et suffisamment durables : *cadres physiques* - état de bâtiments, d'infrastructures, d'équipements, de mobilier urbain, de l'environnement-; *emploi et employabilité* -disponibilité d'emploi local ou d'accessibilité pour les clientèles visées, niveau de formation, performance scolaire, activités commerciales-; *santé* -prévalence des maladies, espérance de vie [prévention]-; *sécurité* -criminalité, conduites antisociales,

sentiment d'insécurité. Dans cette approche de nature holistique, les améliorations sur un plan sont censées renforcer les progrès sur les autres ».<sup>180</sup>

Dans le Tableau 11 (conformé par cinq tableaux), je montre les objectifs, politiques et stratégies prévus et explicités dans la formulation du plan partiel.<sup>181</sup> Ils sont organisés par dimension et contiennent mes propositions complémentaires en plus de celles formulées par la municipalité.

<b>Dimension environnementale</b>		
<b>Objectifs</b>	Municipalité	— Réduire les impacts de la contamination environnementale produits par l'industrie lointaine et proche, les voitures entre autres.
	Nouvelle proposition	— Augmenter la densité d'espace public et de zones arborisés.
<b>Politiques</b>	Municipalité	— Promotion de processus pour arriver à un environnement sain.
	Nouvelle proposition	— Création et contrôle des indicateurs d'un développement urbain durable.
<b>Stratégies</b>	Municipalité	— Augmenter les espaces verts et d'arborisation du secteur et ainsi diminuer l'effet d'île de chaleur. — Générer des espace publics sur les limites de la zone pour que les secteurs voisins en bénéficient et génèrent générer des effets de miroir.
	Nouvelle proposition	— Créer des activités de rencontre pour servir de motivation aux futures transformations urbaines. — Doter de mobilier urbain adéquat (actuellement inexistante) pour induire à l'entretien de l'espace public. — Stimuler financièrement des projets incluant des systèmes d'économie d'eau et d'énergie. — Promouvoir des activités de recyclage dans des meilleures conditions pour inclure les habitants locaux qui gagnent ainsi leur vie et améliorent leur qualité de vie.

<b>Dimension économique</b>		
<b>Objectifs</b>	Municipalité	— Générer des activités productives et durables
	Proposition complémentaire	et en lien avec l'actuelle population, afin de pouvoir garantir leur permanence dans le secteur.
<b>Politiques</b>	Municipalité	— Promotion de la participation active des entités publiques, du secteur privé et des organisations non gouvernementales.
<b>Stratégies</b>	Municipalité	— Elaborer des programmes complémentaires conjointement avec des associations et des fondations du secteur pour l'attention sociale de la population de celui-ci. — Etablir l'articulation entre les propositions du projet et celles du système de transport public massif avec la localisation de la gare intermédiaire et ainsi stimuler l'activité commerciale du secteur. — Inclure stratégiquement des logements pour fortifier l'activité résidentielle, l'animation urbaine et le contrôle social.

<sup>180</sup> Bacqué et al, dans Laurence (2010: 67)

<sup>181</sup> Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2007)

	Nouvelle proposition	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Générer des emplois dans le secteur avec des activités spécifiques et très ancrées au lieu, dirigées premièrement vers les habitants locaux (par exemple le recyclage et la vente de produits locaux).</li> <li>— Promouvoir la mixité fonctionnelle sur le secteur avec une organisation spatiale adéquate pour diversifier son offre, renforcer son attractivité et le désenclaver.</li> <li>— Explorer le concept de logement productif urbain adéquat aux besoins du secteur.</li> </ul>
--	----------------------	---

<b>Dimension sociale</b>		
<b>Objectifs</b>	Municipalité	— Récupérer la qualité de vie des habitants et des usagers du secteur.
	Nouvelle proposition	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Développer la cohésion sociale.</li> <li>— Récupérer et construire du capital humain et social.</li> <li>— Créer les conditions pour donner une place à une partie des habitants du secteur dans le projet.</li> </ul>
<b>Politiques</b>	Municipalité	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Préservation d'une dynamique urbaine permanente par la voie de la mixité.</li> <li>— Création de programmes et projets complémentaires pour servir à la population vulnérable.</li> </ul>
<b>Stratégies</b>	Municipalité	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Générer des projets complémentaires aux plans partiels.</li> <li>— Construire un tissu social basé sur la génération d'"espaces urbains démocratiques".</li> </ul>
	Nouvelle proposition	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Localiser le logement social dans le secteur et en principe pour la population locale et ainsi générer une mixité sociale.</li> <li>— Construire du capital humain en créant l'équipement nécessaire.</li> </ul>

<b>Dimension morphologique</b>		
<b>Objectifs</b>	Municipalité	— Améliorer les connexions physiques du secteur avec le reste du centre-ville et augmenter la densification du secteur.
	Nouvelle proposition	- en considérant l'espace public comme un élément de cohésion social.
<b>Politiques</b>	Municipalité	— Réorganisation du tracé de la voirie et intégration immobilière dans le cadre d'un plan partiel.
<b>Stratégies</b>	Municipalité	— Agrandir les chaussées et les trottoirs pour créer des espaces pour des animations urbaines et faire place à l'arborisation des axes routiers.
	Nouvelle proposition	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Intégrer la piste cyclable qui vient du sud de la ville le long d'un des axes qui traversent le secteur.</li> <li>— Créer de cours à l'intérieur des îlots en donnant des espaces propices pour des rencontres entre voisins.</li> </ul>

<b>Dimension politique et normative</b>		
<b>Objectifs</b>	Municipalité	— Revitaliser le centre global de la ville.
<b>Politiques</b>	Municipalité	— Développement de la zone à travers des plusieurs plans partiels dans une même logique et ainsi préservation d'une certaine homogénéité, un équilibre et une répartition équitable de charges et de bénéfices.
<b>Stratégies</b>	Municipalité	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Augmenter les COS et CUS pour arriver à densifier le secteur dans des proportions adéquates.</li> <li>— Etablir des stimuli fiscaux pour fomentier la participation du secteur privé à l'opération urbanistique.</li> </ul>

	Nouvelle proposition	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Expliciter et endurcir dans la norme, les proportions de logements sociaux dans des projets de rénovation urbaine.</li> <li>— Spécifier les proportions de commerçants locaux participant aux locaux commerciaux proposés dans des projets de rénovation urbaine.</li> <li>— Promouvoir et accompagner les programmes de création d'entreprises d'économie solidaire dans le secteur.</li> </ul>
--	----------------------	---

**Tableau 11.** Objectifs, politiques et stratégies du projet, selon les différentes dimensions

Source : Élaboration propre d'après Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2007) et Secretaría de Vivienda Social (2008)

#### 5.2.4. Traitement de développement urbain

Le traitement de développement urbain règle les interventions sur des terrains urbanisés et non urbanisés pour améliorer la qualité spatiale et fonctionnelle en construisant en principe, des voiries et des espaces publics. Le POT de Santiago de Cali, les surfaces de développement de plus de 2Ha en zone urbaine, et de plus de 20Ha en zone d'expansion, doivent être réglementée à travers des plans partiels.

«Le traitement urbain détermine la modalité de l'exécution et les attentes de l'intervention urbaine. Il détermine la forme et l'intensité de l'exploitation du sol. Il fixe les limites à la transformation et à la reconstruction des éléments bâtis, ce qui inclut aussi l'espace public au moyen de la détermination des indices d'occupation, de construction, de régulation d'autres éléments déterminants de la forme et de la volumétrie du projet urbain»<sup>182</sup> [traduction].

Il existe plusieurs façons de modifier l'espace à travers un traitement urbain et avec différentes transformations sur l'espace comme le montre le Tableau 12, dans lequel on voit les différentes échelles d'intervention.

Traitement	Description	Classification	Échelle de l'intervention		
			Bâtiment	Parcelle	Espace public
Développement ou Consolidation	Il s'applique aux zones urbanisées, avec presque toutes ses parcelles bâties. Il convient quand il y a un besoin de préserver l'identité du lieu.	Urbanistique	X	X	
		Avec densité modérée	X		
		Avec changement de forme	X	X	
		Avec changement de forme de l'espace public			X
Rénovation	Il s'applique aux secteurs qui ont eu un changement drastique et négatif de leur paysage. Il est normalement lié aux centralités urbaines et avec ce traitement on cherche à augmenter l'occupation du sol, la reconstruction des systèmes structurantes, de l'équipement urbain, de l'espace public et des constructions.	Par redéveloppement (RRH)	X	X	X
		Par réhabilitation (RR)	X	X	X

<sup>182</sup> Departamento de Planeación Municipal (1999) Artículo 275, Definición Tratamiento.

Conservation	Il est destiné à des ensembles urbains ou des immeubles individuels avec une valeur patrimoniale grâce à leur singularité ou leur importance historique. Comme son nom l'indique, son but est de préserver l'image de l'ensemble et il applique des contrôles rigoureux aux interventions à faire.	Urbanistique		X	X
		Architecturale, artistique et culturelle	X		
		Environnementale			X
Réorganisation et amélioration intégrale	Il correspond aux secteurs avec un développement incomplet et qui par leurs caractéristiques urbaines et environnementales, représentent une grande valeur pour la ville.	Intervention de type structurante	X	X	X
		Intervention complémentaire	X		X

**Tableau 12.** Type de traitement de développement urbain et échelle d'intervention

Source : Departamento de Planeación Municipal (1999:440)

La transformation du secteur traité dans ce travail, se matérialise sous la forme d'une rénovation urbaine dans ses deux styles. La réhabilitation et le redéveloppement.

D'abord, le traitement de rénovation par réhabilitation (RRH) correspond aux secteurs en processus de détérioration et qui sont affectés par de grandes transformations dans leurs activités, voire par une obsolescence.<sup>183</sup> Les implications de ce traitement sont la substitution lente et continue de l'espace bâti, la redéfinition de l'affectation du sol et l'intervention sur l'espace public et l'intensification de l'utilisation du sol.

Ensuite, le traitement de rénovation par redéveloppement (RR) correspond aux secteurs qui doivent être sujets au processus de redéveloppement général (démolition, reconstruction).<sup>184</sup> Ces implications de ce traitement sont la génération d'un nouvel espace urbain, la substitution partielle ou totale du réseau d'infrastructure et l'élévation importante des coefficients de constructions<sup>185</sup> et des hauteurs.

La rénovation par redéveloppement occupe la plupart du terrain du projet Ciudad Paraíso. La différence entre ces deux traitements est basée sur l'intensité des modifications physiques. On peut distinguer la localisation des différents traitements dans le secteur avec le Tableau 14.

#### 5.2.4.1. Incidences de la rénovation urbaine

Ces traitements, ont des incidences sur différentes dimensions d'analyse.

**La dimension sociale** : une des incidences majeures sur cette dimension est l'amélioration de la qualité de vie du secteur, la génération d'une mixité sociale et la création de capital social entre les résidents malgré l'inévitable échange de population. Transformer l'espace implique le déplacement de la population qui y habite. Quand ils y retournent, ils doivent cohabiter avec une autre population étrangère au secteur.

<sup>183</sup> Departamento De Planeación Municipal (1999) Art. 298, Renovación por rehabilitación

<sup>184</sup> Departamento de Planeación Municipal (1999) Art. 297, Renovación por redesarrollo

<sup>185</sup> Il y a deux types de coefficient de construction. Le coefficient d'occupation du sol (COS) qui est la surface maximale que l'on peut occuper à niveau et le coefficient d'utilisation du sol (CUS) qui est la surface maximal à plancher.

Ensuite, l'élévation importante des coefficients de construction et des hauteurs, implique une augmentation importante de l'offre du logement, du commerce et des services en améliorant la quantité de bénéfiques du secteur et par conséquent des habitants. Par ailleurs, l'augmentation des coefficients de construction contribue à viabiliser les investissements moins rentables comme les espaces publics et les équipements collectifs.

**La dimension politique et normative** : les différents types de rénovations favorisent une innovation des pratiques en générant des alliances entre le public et le privé<sup>186</sup> et la formulation des programmes et des politiques sociales pour la protection des habitants locales. C'est ainsi, que les externalités<sup>187</sup> négatives de la rénovation sont réduites par l'implémentation des mesures cherchant à résoudre les problématiques sociales inhérentes au secteur et celles induites par les futures transformations, sans les translater dans d'autres secteurs de la ville.

**La dimension économique** : les incidences sont pour plusieurs acteurs. D'abord la ville en général, surtout quand le secteur récupéré est une zone centrique et avec elle une partie des recettes fiscales. Il y a une incidence sur la génération d'emplois et sur l'offre de commerces, de services et de logements qui vont servir aux habitants locaux et en général.

Après, l'augmentation des coefficients de construction peuvent permettre la mixité fonctionnelle si les promoteurs sont intéressés, grâce aux nouvelles surfaces disponibles. Ils rentabilisent leurs investissements avec la possibilité de construire en hauteur pour ensuite, vendre à prix importants.

Finalement, les habitants voisins qui par proximité, retirent également des bénéfiques de ces rénovations (augmentation de la valeur foncière, de la quantité et qualité des services, etc.)

**La dimension environnementale** : dans le secteur, l'ampleur de l'intervention est immense. Il est indispensable la création de nouveaux espaces publics à fin d'améliorer la qualité de l'air, diminuer la pollution sonore et permettre la création de nouveaux écosystèmes.

**La dimension morphologique et fonctionnelle** : les opérations de rénovation incident sur la perception qui ont les habitants (locaux et du reste de la ville), grâce à la médiatisation de ces types d'interventions.

### 5.2.5. Étapes du projet

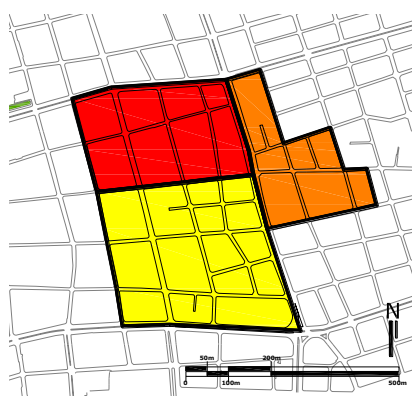
Le projet est divisé en différentes étapes en raison des caractéristiques des unités construites dans celui-ci. C'est ainsi, qu'en analysant la structure formelle du secteur, la formulation du plan partiel propose diverses unités avec des caractéristiques similaires. La Figure 18 montre comment chaque étapes correspondre à un plan partiel et à un quartier en particulaire.

Cette façon d'aborder le projet facilite les différents processus tels que les études de caractérisation du lieu, la formulation du plan partiel, le rapprochement vers la communauté, les démolitions et la recherche d'un partenariat pour la construction. Cela obéit aussi au facteur temps.

À cause de la grande surface sur laquelle intervenir et aux moyens économiques de la municipalité, l'intervention est projetée sur plusieurs ans, car il y a des contraintes qui font varier le déroulement du projet. L'une de plus importantes contraintes (qui dépend du marché), est la gestion d'un partenariat.

<sup>186</sup> Ici je veux inclure l'utilisation du transport public comme un outil pour la promotion du projet.

<sup>187</sup> Une externalité est un agent ou facteur externe qui augmente ou réduit le bien-être d'autres agents.



- Première étape
- Deuxième étape
- Troisième étape

**Figure 18.** Étapes d'intervention du Projet Paraíso

Source: Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2007)

L'ordre des étapes suit l'état de détérioration de chaque zone en privilégiant les zones les plus dégradées. Selon le cahier de charges, le projet est divisé en 3 étapes, dont chaque étape comprend un plan partiel. Dans le Tableau 13 on voit les différentes caractéristiques de chaque plan partiel.

Le projet inclut non seulement du logement, mais aussi des bâtiments de services et de commerce. L'idée est de fournir un nœud de développement assez fort pour qu'il ne soit pas absorbé par la détérioration actuelle du centre, pendant l'attente du développement des futures étapes.

Plan partiel	El Calvario	Fiscalía*	Sucre	San Pascual	Total
<b>Quartier</b>	El Calvario	El Calvario	Sucre	San Pascual	3
<b>Étape</b>	Première	Première	Deuxième	Troisième	3
<b>Surface (Ha)</b>	5.2	1.74	4.84	11.39	23.16
<b>Pâtés de maisons</b>	6	2	7	15	30
<b>% Centre global</b>	1.48 %	0.49 %	1.38 %	3.24 %	6.58 %
<b>Propriétés foncières</b>	181	66	199	467	926
<b>Population résidente en 2006</b>	1'277	226	928	3314	5'745

\*La Fiscalía n'est pas un plan partiel, mais elle est traitée à part du reste des aires car est un projet destiné aux installations de l'Etat.

**Tableau 13.** Le Plan partiel en chiffres

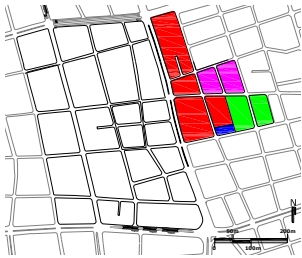
Source: Alcaldía de Santiago de Cali (2012)

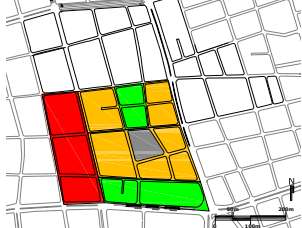
Dans le Tableau 14, on voit comment chaque étape du projet est ensuite divisée en unités de gestion urbanistique, selon les caractéristiques et les dimensions des parcelles. Une unité de gestion urbanistique est l'ensemble des parcelles qui se développeront avec une certaine homogénéité répondant aux affectations données et caractéristiques du projet proposé.

Elle a pour objectifs de « rationaliser l'utilisation du sol, centraliser en une seule entité de gestion les activités inhérentes au développement proposé et faciliter la dotation, à la charge des propriétaires, de l'infrastructure basique à travers des schémas de gestion qui procurent la répartition équitable des charges et de bénéfices dérivés de l'intervention urbanistique »<sup>188</sup> [traduction].

Unités de gestion de la première étape		
1	Tribunal de Justice	
2	Espace public	
3	Gare de transport public, commerces et services	
4	Bâtiments qui sont affectés par une RRH	

<sup>188</sup> Departamento de Planeación Municipal (1999:492)

Unités de gestion de la deuxième étape		
1	Commerces	
2	Logements	
3	Espace public	
4	Institutionnel	

Unités de gestion de la troisième étape		
1	Commerces	
2	Commerces et logements	
3	Espace public	
4	École et église qui sont affectés par une RRH.	

**Tableau 14.** Unités de gestion par étape

Source : D'après Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2007)

À part cela, la situation constructive actuelle du secteur montre une absence de zone verte, une très faible offre d'équipement urbain et des coefficients d'occupation du sol très hauts, dont presque la totalité du lot est occupée avec un coefficient d'utilisation du sol très bas (avec des constructions à niveau et à 2 étages).

Avec le plan partiel, la situation sera différente. Selon le cahier de charges, il fournira 38'907m<sup>2</sup> d'espace public et 34'555m<sup>2</sup> de trottoirs. Il propose de garder une hauteur maximum de 11 étages pour arriver à une surface constructible de 722'704m<sup>2</sup>, ce qui constitue à peu près de 2'464 logements de différentes surfaces. Dans le Tableau 15, on peut voir les différents affectations de type cession et les coefficients d'occupation du sol (COS) et d'utilisation du sol (CUS).

Cession pour zone verte	Cession pour équipement urbain	COS	CUS
15 %	3 %	0.60 - 0.80	9.6

**Tableau 15.** Pourcentage de cessions et de coefficients d'exploitation du sol du secteur

Source: Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2007)

### 5.2.6. Projet phare

À fin d'accomplir les objectifs de réhabilitation et de densification du secteur, il y a trois projets phares qui cherchent à encourager et donner confiance à ceux qui veulent investir dans ce secteur. Le premier est un projet institutionnel et étatique. C'est le siège municipal de la Fiscalía de la Nación (Tribunal de Justice). Les moyens financiers pour ce projet dépendent de l'État.

Le deuxième est la gare intermédiaire de transport public. Les moyens financiers pour ce projet dépendent de la municipalité. Et le troisième est un grand centre commercial accompagné d'une grande surface d'espace public et d'un parking souterrain. Les moyens financiers pour ce projet dépendent de la municipalité et de son partenaire privé. La totalité des projets phares se situe dans la première étape du projet.



Actuellement, 50% de la surface du premier projet ont déjà été démolis. Il reste en attente du versement d'argent par l'État pour continuer le processus d'acquisition d'immeubles des 50% restant de la surface. En ce qui concerne le deuxième et troisième projet, après plusieurs essais infructueux, la municipalité vient de trouver un partenariat pour commencer avec l'achat, la démolition et la construction du centre commercial, de la gare et de l'espace public.

### 5.2.6. Participation citoyenne dans le processus de rénovation

Comme nous le savons, le projet urbain n'est que la volonté de l'architecte, mais l'expression d'une volonté politique qui sait intégrer les différents acteurs qui font la ville (habitants, usagers, commerçants).

Dans ce contexte, plusieurs éléments caractérisent la démarche participative comme la prise en compte des usages et des pratiques de l'espace public. En effet, comme on aime le penser, l'urbaniste ne construit plus *pour* les citoyens, mais plutôt *avec* ces derniers. Il est désormais indispensable de concevoir la ville en sachant intégrer l'opinion publique afin que les diverses activités (se loger, travailler, s'éduquer, s'amuser et se déplacer) d'une agglomération soient le mieux agencées.

Le projet urbain représente la vision globale de la ville, en tant qu'images collectives de l'avenir, il est une représentation du futur du point de vue politique et urbanistique. C'est aussi une représentation commune de l'avenir devant contribuer à la fois à produire un sentiment d'appartenance à une collectivité et à favoriser la cohérence stratégique des prises de décisions.

On constate depuis plusieurs années une nouvelle prise en compte de la participation des citoyens dans les transformations de la ville, en partie grâce aux Agendas 21 et à la Charte d'Aalborg de 1994, incluses dans le cadre du développement durable.

Selon le Sommet de la Terre<sup>189</sup> de 1992 à Rio, avec le programme d'action pour le développement durable nommé Agenda 21, «les États et les collectivités publiques du monde ont donc été appelés à gérer leur territoire de manière à concilier les activités productives, le bien-être social et la préservation des ressources naturelles». En conséquence, on peut comprendre que tous les acteurs, autorités publiques et sociétés civiles, doivent s'engager pour intégrer les objectifs d'un développement durable.

C'est avec l'incorporation de la Charte d'Aalborg<sup>190</sup> que la parole des citoyens est considérée avec l'importance qui lui est due. Ce document met en évidence l'obligation de la prise de conscience des habitants, de leur responsabilité dans les nombreux problèmes environnementaux et sociaux auxquels nous sommes confrontés.

Ainsi, tous les acteurs -citoyens, experts, politiciens- en tant que détenteurs de différents savoirs, pratiques et usages de la ville deviennent légitimes lors de l'élaboration d'un projet urbain. Il semble alors nécessaire et même indispensable, de les incorporer lors du cercle de la délibération.

Selon Blondiaux, il y a 3 familles de procédures de participation.<sup>191</sup>

a) Ceux qui «tentent d'associer toute ou une partie de la population de la municipalité à la discussion des affaires locales», comme les assemblées ou les conseils, les ateliers urbains, les conseils des sages, les comités consultatifs d'associations ou les conseils municipaux interactifs.

<sup>189</sup> Ville de Lausanne. (2006 :9)

<sup>190</sup> Conférence européenne sur les villes durables (1994 :5)

<sup>191</sup> Blondiaux (2005 :53)

b) Ceux qui «accompagnent un projet d'aménagement ou la création d'une infrastructure qui peut menacer l'environnement, comme l'enquête publique, les recours au débat public. »

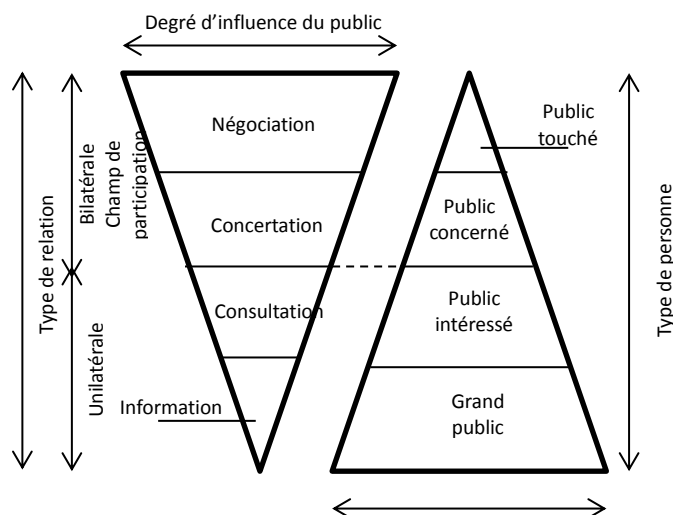
c) Ceux qui «associent à une consultation, se déroulant sur quelques jours, un groupe de citoyennes ordinaires, tirés au sort ou volontaires, pour l'élaboration d'un choix collectif portant sur un projet précis», comme des jurys de citoyens, le sondage délibératif et la conférence de consensus. »

Dans le cas qui nous concerne, nous pouvons positionner la participation dans la première et la deuxième famille, comme c'est le cas de la conformation d'un atelier urbain pour discuter le projet de rénovation urbaine.

Les différentes démarches de participation citoyenne commencent par la gestion de l'information ainsi que par l'organisation de l'intervention des habitants en permettant à tous d'être sujets à un niveau similaire de connaissances.

En créant une coopération entre les citoyens et les autorités politiques, une certaine confiance et légitimation permettent d'arriver à des projets plus équitables.

Toutefois, force est de constater qu'il existe plusieurs niveaux de participation comme le montre la Figure 19, avec une qualité déterminée d'information induite du public récepteur.



**Figure 19.** Niveaux de participation et qualité de l'information

Source : D'après Mettan et al. (1994)

En ce qui concerne le processus de divulgation du projet Ciudad Paraíso, la participation a eu différents niveaux comme le montre le Tableau 16 suivant, avec un résumé de la chronologie des étapes suivies entre le secteur public et la communauté du lieu.

Étape	Date	Activités
	Avril 2007 <sup>192</sup>	- Déclaration du secteur d'El Calvario comme d'utilité publique et d'intérêt social par décret.
Initiation du processus de divulgation	Juillet 2009	- Annonce publique de l'exécution d'un projet pour rénover le visage du centre-ville de Santiago de Cali
Première étape du processus de divulgation pour la communauté du quartier San Pascual <sup>193</sup>	Entre septembre 2009 et avril 2010	- Il consiste en 5 réunions avec l'objectif de socialiser le projet. Elles sont dirigées aux leaders du quartier, un par pâté de maisons et choisi par les habitants. - Dans un premier temps, ces réunions ont servi de contextualisation historique du processus de rénovation urbaine et des bases légales et procédurales de celui-ci.
Socialisation du projet avec les commerçants et habitants du quartier El Calvario	Janvier 2010	- Présentation des résultats de l'enquête socio-économique des habitants du secteur. - Présentation du processus d'acquisition d'immeubles pour le projet de la Fiscalía, localisé dans ce quartier.

<sup>192</sup> Décrète 411.20 du 14 avril de 2007

<sup>193</sup> [www.consejodecali.gov.co/descargar.php?idFile=8704](http://www.consejodecali.gov.co/descargar.php?idFile=8704) Daté de juin 2012. (Consulté le 05.08.2012)

Réunion avec l'Association de propriétaires du centre de la ville (APROCENALI) <sup>194</sup>	Mars 2010	- Discussion et explication de la méthodologie suivie pour l'adjudication de la valeur foncière commerciale de ses immeubles et le processus d'acquisition des immeubles.
Deuxième étape du processus de divulgation pour la communauté du quartier San Pascual	Entre avril 2010 et Octobre 2010	- Pendant cette période, cinq tables de travaux, trois ateliers de cartographie et une réunion informative sont réalisés. - Cette étape, coordonnée avec la communauté a eu comme objectif l' <i>empowerment</i> des habitants pour la facilitation de la compréhension du projet. - Cette étape a aussi eu comme objectif la collecte d'information concernant la construction du Plan de gestion social. - La communauté continue à être représentée par un leader par pâté de maisons.
Formulation du projet et la délimitation du terrain et de ses étapes	Juin 2010 <sup>195</sup>	- Initiation du processus de rapprochement vers la communauté en général du secteur.
	Aout 2010	- Premières acquisitions d'immeubles par l'EMRU en concertation avec les habitants du secteur.
Troisième étape du processus de divulgation pour la communauté du quartier San Pascual	Entre octobre 2010 et l'actualité	- Quatorze réunions informatives ont eu lieu. Là, les avances du processus du projet et du Plan de gestion social ont été.
Démolition des immeubles achetés.	Octobre 2010	-Initiation des démolitions des immeubles achetés à El Calvario.
Création d'un espace physique de contact et d'échange avec les habitants	Janvier 2011	- Construction d'un point d'attention à la communauté, PAC <sup>196</sup> . dans le secteur. - Le PAC est un espace pour présenter et discuter le projet entre les propriétaires - 161 des 181 propriétaires recensés- et un groupe d'experts conformé par psychologues, travailleurs sociaux, sociologues, ingénieurs et architectes. <sup>197</sup>
Étape d'information aux investisseurs et au conseil de la ville	Mars 2011	-Invitation aux acteurs du secteur de la construction pour investir dans le projet. -Visite de terrain par les membres du Conseil de la ville.
Étape de licitation du projet	Avril 2011	- Publication de la licitation publique pour le projet Ciudad Paraíso pour trouver un associé pour le partenariat public-privé de la première étape.
Étape d'information publique	Octobre 2011	- Information du projet par les journaux au public. Création d'un espace d'opinion pour la communauté du secteur et génération des observations pertinentes.
Étape de consultation	Novembre 2011	- Présentation des observations au plan partiel par la communauté. Les observations de la communauté sont envoyées à l'entité gérant le projet, l'EMRU.
Étape de concertation et négociation	Entre novembre 2011 et décembre 2011	- Réalisation des ajustements sollicités par la communauté
Acceptation du projet	Décembre 2011	- Radication finale du projet de plan partiel

**Tableau 16.** Chronologie du processus de divulgation, concertation et acceptation du projet

Source : Beron, E. (2012) et Empresa Municipal De Renovación Urbana (EMRU) (2010a)

<sup>194</sup> Réunion concertée par l'initiative de l'association

[www.ciudadparaiso.com.co/La\\_EMRU\\_atiende\\_las\\_inquietudes\\_de\\_los\\_propietarios.pdf](http://www.ciudadparaiso.com.co/La_EMRU_atiende_las_inquietudes_de_los_propietarios.pdf) (Consulté le 05.08.2012)

<sup>195</sup> Par le Décret 411.0.20.0349 du 25 juin 2010

<sup>196</sup> Pour les sigles en espagnol

<sup>197</sup> [www.cali.gov.co/alcadenlinea/publicaciones.php?id=36949](http://www.cali.gov.co/alcadenlinea/publicaciones.php?id=36949) (Consulté le 05.08.2012)

Il est important de dire que pendant toutes les étapes, la communauté a eu l'espace pour exprimer ses préoccupations et pour essayer de trouver des réponses à ses questions. La participation et la concertation font partie des stratégies du projet.

À l'heure actuelle, les espaces d'information continuent d'être ouverts pour la consultation de la communauté et ainsi pour informer des avancements du projet. Dernièrement, la municipalité a réussi à faire une alliance public-privé pour réaliser la première étape du projet.

On dirait que les pressions de la communauté pour ne pas rester en dehors du processus ont fait que les entités publiques s'intéressent à la dimension sociale du projet. Initialement le projet n'avait pas prévu de plan social pour les habitants, ni de logement pour la première étape, et jusqu'à maintenant, les activités de la population actuelle, telle que le recyclage, sont exclues du projet. Dans le projet, l'idée d'inclure du logement social n'était pas précisée, même si la Loi 388 de 1997 le stipule comme une obligation pour les plans partiels.

Comme résultat de la pression sociale, l'EMRU, l'entité publique en charge du projet a généré en 2010, un rapport de gestion sociale<sup>198</sup> et un rapport descriptif du recensement des commerçants<sup>199</sup> du secteur pour concevoir un Plan Social.

### 5.2.7. Partenariat Public-Privé - PPP

La clé pour d'obtenir des utilités attractives pour le secteur privé et garantir des conditions sociales équitables dans des projets de rénovation urbaine, est d'arriver à une combinaison équilibrée entre les normes et exigences du secteur public assumées par le privé, et le système de subsides assumé par le secteur public en créant des alliances entre les deux secteurs.

Ces alliances ou partenariats public-privé (PPP) ont comme objectifs d'améliorer la distribution des services publics – secteur public-, favoriser le financement –secteur public et privé- et favoriser la capacité de gestion –privé.

Il existe différents types de PPP. L'utilité de chaque type et les instruments utilisés varient selon chaque cas et ils dépendent des caractéristiques socio-économiques du secteur et des capacités institutionnelles et économiques des parties.<sup>200</sup>

D'un côté, l'on trouve une association dont la partie dominante est le secteur public. Ici, les interventions du privé se limitent à la coordination des différents programmes pendant que le secteur public est en charge du financement et de la prise des décisions. C'est lui qui assume les risques. De l'autre côté, l'on trouve les formes d'association où la participation du secteur public est réduite à l'octroi de subsides garantissant l'attractivité pour le secteur privé.

Dans le cas du projet Ciudad Paraíso, ils existent deux PPP pour la première étape qui se trouvent du côté où le public est celui qui garde le contrôle des décisions. Chacune des deux alliances a incorporé un associé minoritaire stratégique. Cet associé est une entreprise privée.

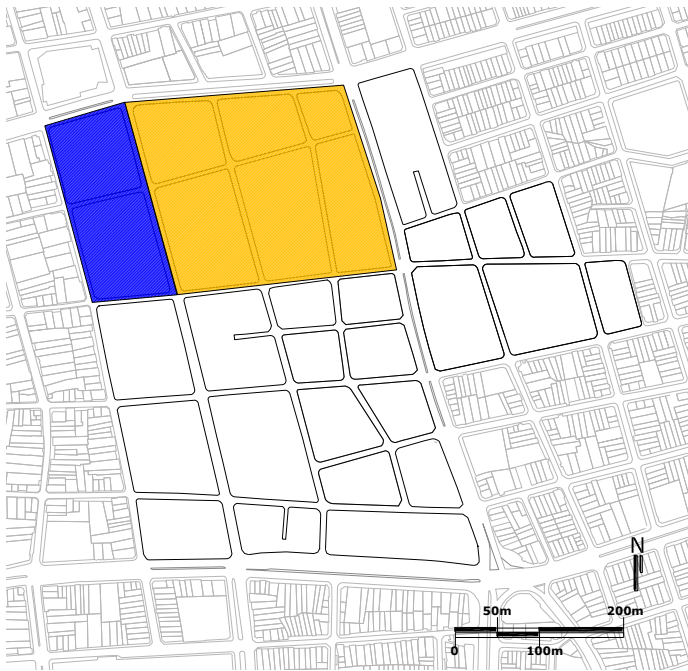
Dans la Figure 20, on distingue en bleu, le premier PPP, intégré par le secteur public avec la Fiscalía de la Nación et l'office de Planeación Nacional et le secteur privé avec un promoteur privé.<sup>201</sup> Ici, le compromis du secteur public municipal était celui de l'acquisition des terrains (achat d'immeubles et démolition) et le travail social avec la communauté de ce secteur. Le PPP sera en charge des dessins et construction du siège du Tribunal de Justice et de l'espace public de ce plan partiel.

<sup>198</sup> [www.ciudadparaiso.com.co/Informe\\_gestion\\_social.pdf](http://www.ciudadparaiso.com.co/Informe_gestion_social.pdf) (Consulté le 05.08.2012)

<sup>199</sup> [www.ciudadparaiso.com.co/Informe\\_Censo\\_Comerciantes\\_Final.pdf](http://www.ciudadparaiso.com.co/Informe_Censo_Comerciantes_Final.pdf) (Consulté le 05.08.2012)

<sup>200</sup> Rojas (2004 :182)

<sup>201</sup> <http://www.cali.gov.co/emru/publicaciones.php?id=47809> (Consulté le 10.11.12)



**Figure 20.** Localisation des différents partenariats public-privés  
Source : Élaboration propre

Le deuxième PPP en jaune, dans la Figure 20, a été récemment confirmé par le secteur public (l'EMRU et un promoteur privé conformé par deux entreprises associées que pour le projet). Le secteur public est en charge de la légalisation et gestion des parcelles, pendant que le promoteur privé est en charge de la construction de la gare de transport public, de l'espace public (parc) et du centre commercial qui conforment la totalité de la première étape.<sup>202</sup>

<sup>202</sup> Ce PPP sera la deuxième alliance entre le secteur public et privé de ce style dans la ville. La première (2012) agit sur le traitement des poubelles et de décombres. <http://www.cali.gov.co/comunicaciones/publicaciones.php?id=46551> (Consulté le 10.11.12)

## 6. ANALYSE et FORMULATION DU PROJET URBAIN

Quand on est face à un projet d'aménagement urbain, de la conservation à la rénovation, il est impératif de faire une analyse des conditions du lieu, à une échelle locale mais aussi en prenant en compte les relations avec l'espace qui l'entoure. C'est en analysant ces différentes conditions sociales, économiques, physiques, naturelles et les rapports entre elles, que l'on construit le projet urbain.

Les projets de réaménagement sont conçus pour résoudre des problèmes socio-territoriaux. Dans le cas d'un projet de rénovation urbaine, inséré dans un centre-ville dont l'espace est occupé par une population faible et à risque, les conditions socio-économiques ont encore plus d'importance.

L'intérêt de faire une analyse morphologique, socio-économique et structurelle du centre sert à contextualiser le secteur. C'est pour cette raison que l'analyse des deux échelles, locale et élargie, se fait en parallèle.

D'abord, l'analyse morphologique urbaine est la reconnaissance des systèmes formels à partir de l'identification et la caractérisation de ses éléments, et des rapports entre le bâti et le vide urbain, appelé le tissu urbanistique.<sup>203</sup> C'est l'ensemble des caractéristiques spatiales de la structure urbaine. Elles sont principalement le tracé, la trame, la topographie, le système routier, le système d'espace verts, les équipements urbains et le support infrastructurel, les points de repère. Il en va de même pour l'analyse de la structure fonctionnelle.

Ensuite, l'analyse socioéconomique a pour objectif la caractérisation des habitants du secteur et l'analyse de ses problématiques internes. Il s'agit de la description des conditions sociales économiques, professionnelles et des pratiques dans l'espace public qui donneront les outils pour fournir les conditions nécessaires pour inclure un plus grand nombre d'habitants.

Enfin, l'analyse de la structure fonctionnelle urbaine est la relation urbanistique entre les différents éléments qui composent la ville. Elle est composée par deux milieux : le milieu naturel et le milieu bâti. Le milieu naturel fait référence au territoire, support des éléments urbains. Parmi ces éléments on trouve : le relief, le type de sol, les cours d'eau, la végétation, le climat, les caractéristiques environnementales et les caractéristiques paysagères. Le milieu bâti est l'organisation des éléments qui conforment le territoire. Ces éléments sont les affectations du sol et la densité d'occupation entre autres.

Cela veut dire que ce chapitre ne s'agit pas seulement d'une analyse urbaine, sinon que elle est accompagnée de la formulation d'un projet urbain qui part des objectifs, des conditions et des normes imposées par la municipalité.

De cette façon, on attend qu'un projet qui donnera un nouveau visage au centre-ville, donnera à la fois une meilleure qualité de vie aux habitants qui l'occupent avec un projet urbain incluant et constructeur du tissu social.

<sup>203</sup> Universidad de San Buenaventura (1997:84)

## 6.1. Analyse morphologique urbaine du secteur

Pour l'analyse morphologique, on va s'appuyer sur trois méthodes d'analyse. Celle de Lynch sur la perception et organisation de l'information spatiale des habitants au long de leurs déplacements<sup>204</sup>, celle de Borie et Denieul, basée sur une vision physiologique de la ville<sup>205</sup> et celle de Mangrin et Panerai qui aborde à plus grande échelle la constitution du tissu urbain.<sup>206</sup>

D'après Borie et Denieul, on décompose les différents niveaux de l'analyse morphologique<sup>207</sup> en systèmes, « un système étant défini par la manière dont sont organisées les relations entre les composants de même nature morphologique ». <sup>208</sup> C'est « un ensemble repérable, composé d'éléments organisés, interdépendants, interagissant, et qui cherche dans un environnement donné, à atteindre un ou des buts déterminés, explicites ou non, en évoluant et en produisant une ou des activités ». <sup>209</sup>

On distinguera quatre systèmes : le système parcellaire, le système viaire, le système du bâti et le système des espaces libres. Ces systèmes interagissent de différentes façons comme le montre le Tableau 17. Borie et Denieul parlent de modes de couplage qui s'expriment avec le rapport entre contraires, comme la connexion versus la séparation et le plein versus le vide.

Mode de couplage	Type de relation	Exprimé en :	Mode dans l'espace	Exprimé en :
Parcellaire/ Viaire	Complémentarité/ Exclusion	Connexion/ Séparation	Mode de distribution	En hauteur ou en 3 dimensions
Bâti/ Espace libre	Complémentarité/ Exclusion	Plein/Vide	Mode d'occupation	À plat ou en 2 dimensions

**Tableau 17.** Mode de couplage entre systèmes

Source : D'après Borie et Denieul (1984 :5)

L'analyse de chaque système se fait selon les critères suivants : topologiques, géométriques et dimensionnels. Le critère topologique permet de caractériser les rapports entre les éléments selon leur position réciproque (éloignement, accollement, superposition, inclusion, continuité, discontinuité). Le critère géométrique se concentre dans la forme (régulier, irrégulier, résiduel, non résiduel). Le critère dimensionnel parle des dimensions et des proportions entre les composants.

### 6.1.1. Système parcellaire

On comprend par système parcellaire « la partition de l'espace du territoire en un certain nombre d'unités foncières, les parcelles ». <sup>210</sup> Dans ce cas, on aborde ce système selon deux critères, le géométrique et le dimensionnel.

<sup>204</sup> Lynch (1969)

<sup>205</sup> Borie et Denieul (1984)

<sup>206</sup> Mangrin et Panerai (2009)

<sup>207</sup> Les types architecturaux, le tissu urbain, la forme urbaine et le site urbanisé. Borie et Denieul (1984 :2)

<sup>208</sup> Borie et Denieul (1984 :3)

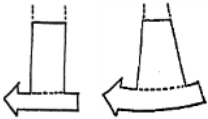
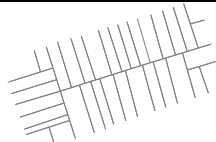
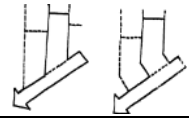
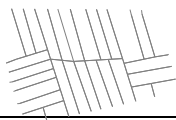
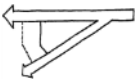

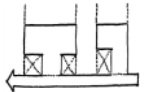
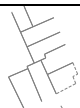
<sup>209</sup> Amiguet et Julier (2012 :38)

<sup>210</sup> Borie et Denieul (1984 :4)

### 6.1.1.1. Critères géométriques

La forme de la parcelle peut aller de la régularité d'un rectangle à l'irrégularité d'une forme plus complexe. Dans la centralité on trouve différentes formes de parcelles. Dans certaines on trouve des traces de l'occupation espagnole comme c'est le cas du centre historique et dans d'autres des traces de l'urbanisme moderne.

Le Tableau 18 montre les quatre formes de parcelle considérées par Borie et Denieul, telles que la trapézoïdale, la biseautée, la triangulaire et la parcelle en forme de L ou de T. On trouve le quatre types dans le centre et dans le secteur.

Forme de parcelle	Schéma	Caractéristiques	Exemple au centre
Parcelle trapézoïdale		Déformation d'une trame rectangulaire. Elle arrive de façon perpendiculaire à la rue. Interdépendance géométrique entre la trame viaire et la trame parcellaire.	
Parcelle biseautée		Elle n'arrive pas de façon perpendiculaire à la rue. Indépendance géométrique entre la trame viaire et la trame parcellaire.	
Parcelle triangulaire		Elle est amenée par la rencontre de rues qui ne se recoupent pas de manière orthogonale ou par un rétrécissement important de la trame parcellaire.	
Parcelle en « L » ou en « T »		Résultat de la soustraction d'une ou deux portions de la façade.	

**Tableau 18.** Exemples de parcelles trouvées au centre selon les critères géométriques

Source : Selon la méthode d'analyse de Borie et Denieul (1984). Schèmes pris du Borie et Denieul (1984 :58)

### 6.1.1.2. Critères dimensionnels

La proportion d'une parcelle c'est le rapport entre sa dimension en façade sur la rue et sa profondeur. « La surface d'une parcelle est un indicateur direct de l'importance d'une propriété ». <sup>211</sup> Selon la dimension, on a de parcelles rectangulaires, en lanière ou de parcelles trapues.

Le Tableau 19 montre comment au centre-ville à Santiago de Cali, on trouve les trois types de parcelle. Elles sont distribuées presque par secteurs. À l'heure actuelle, la plus grande proportion du centre se caractérise par des parcelles en lanière.


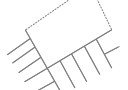
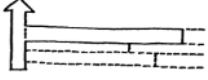

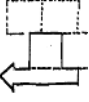

La forme originelle des parcelles au centre était celle du type trapue, occupant la totalité du pâté de maison et plus précisément avec un patio à l'intérieur. Actuellement, il ne reste presque pas de parcelles avec ces caractéristiques au centre et il n'en reste aucune dans le secteur.

Dans le secteur, on trouve des parcellaires de type en lanière rectangulaire, non déformés et crénelés, avec une haute division parcellaire par pâté de maisons. Cela, comme résultat de la multiplication d'immeubles, au début pour pouvoir combler les besoins des habitants immigrés au centre, après pour la sortie de la classe aisée et maintenant pour répondre aux nouvelles habitudes d'habiter l'espace.

Cette haute fragmentation restreint les interventions qui cherchent à augmenter la densité construite. Ceci oblige à établir de nouvelles conditions pour ces interventions.

<sup>211</sup> Borie et Denieul (1984 :12)



Dimension	Schéma	Caractéristiques	Exemple au centre
Parcelle rectangulaire		Parcelle allongée mais proche du carré	
Parcelle en lanière		Parcelle allongée en profondeur	
Parcelle trapue		Parcelle avec tendance à se rapprocher du carré. Type de parcelle traditionnelle de maisons à patio du centre historique de la ville.	

**Tableau 19.** Exemple de parcelles trouvées au centre selon les critères dimensionnels

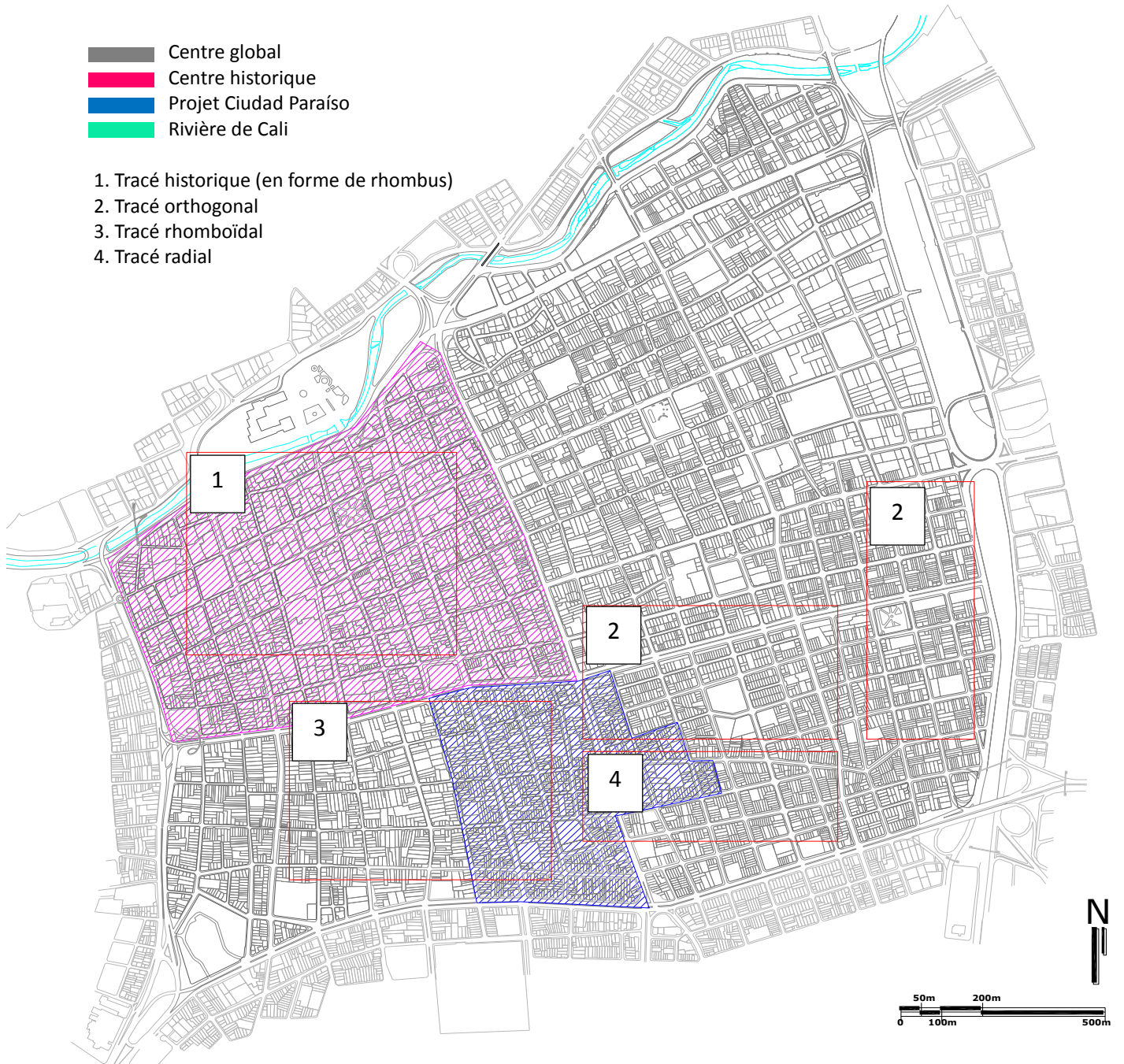
Source : Selon la méthode d'analyse de Borie et Denieul (1984) Schèmes pris du Borie et Denieul (1984 :58)

### 6.1.1.3. Le tracé urbain

Malgré les multiples interventions pour l'agrandissement de voies effectuées au centre au cours des années, le tracé urbain reste en principe respectueux du tracé original de la ville. À part cela, on trouve plusieurs formes de pâtés de maisons mais en particulier 3 types.

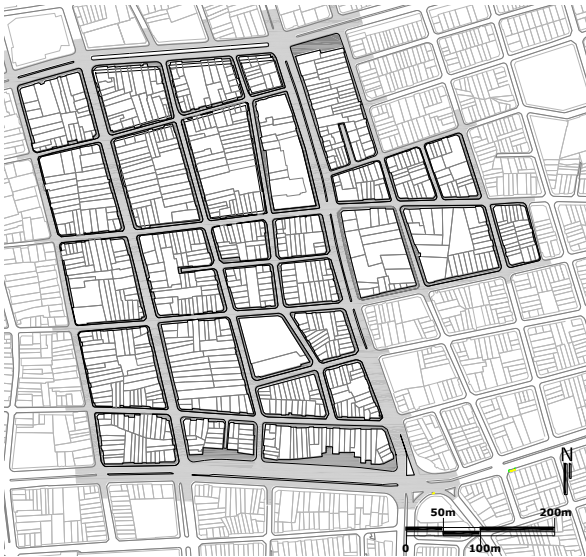
Premièrement, on trouve le tracé historique. Celui-ci obéit aux éléments naturels et aux connexions d'accessibilité envers les villages à proximité au moment de l'emplacement initial de la ville. Deuxièmement, il y a un tracé radial qui caractérise particulièrement la zone la plus centrale, et dont les *carreras*<sup>212</sup> fonctionnent comme les rayons et les *calles* sont les arcs. Troisièmement, il y a un tracé orthogonal très répandu dans le reste du centre-ville. La carte de la Figure 21 montre certains endroits avec les différents types de tracé.

<sup>212</sup> D'après le système espagnol de coordonnées cartésiennes — *cardo* et *domenecus* — avec lequel fut fondée la ville coloniale américaine, *carrera* c'est la définition aux les rues qui sont disposées de façon perpendiculaire aux *calles*. Il n'y pas de traduction de cette conception en anglais ou en française. Et dans ce cas les *carreras* vont en direction E-O et les *calles* en direction N-S.



**Figure 21.** Division parcellaire et pâtés de maisons

Source : Élaboration propre d'après Universidad San Buenaventura (1997)



**Figure 22.** Division parcellaire actuelle

Source : D'après Universidad San Buenaventura (1997)

Le secteur présente une très forte division parcellaire. Comme on l'a dit antérieurement, cela obéit aux compléments des besoins des habitants immigrés au centre. Les parcelles, autrefois occupées par de grandes maisons en patio se sont divisées avec le temps jusqu'à arriver à des dimensions telles que 4m x 40m ou des proportions de 1 :10 comme on voit dans la Figure 22.

Cette situation oblige à une restructuration parcellaire. Mais pas seulement à cela. On voit aussi que les parcelles sont contenues dans des pâtés de maisons de différentes proportions donc on peut même parler de proportions résiduelles et avec des passages style cul de sac.

Une autre caractéristique de cette zone (et du centre en général) est l'irrégularité et la précarité, voire l'absence de trottoirs comme on constate sur les images de la Photo 10. Les dimensions de trottoir sont entre 0.20m et 3m de large et il y a des rétrécissements des bâtiments jusqu'à 6m.



**Photo 10.** Conditions des trottoirs dans le secteur

Source : Patricia Gómez (Février 2012)

Pour l'adéquation du système parcellaire, l'administration publique envisage l'achat de la totalité des parcelles. De cette façon le processus de démolition devient moins compliqué.

Les seuls immeubles et parcelles qui ne changent pas de forme se situent dans un même pâté de maisons au centre du secteur. Ces immeubles seront traités avec une rénovation par réhabilitation en raison de l'importance de leur fonction dans la vie des habitants. Il s'agit de l'église du quartier et de l'ancienne installation scolaire maintenant occupés par le poste de police.

L'acquisition des parcelles est encore en cours. Elle se fait au fur et à mesure que la municipalité trouve les moyens et les partenaires pour investir dans chaque zone. Cette façon d'avancer a mis en péril le projet plusieurs fois.

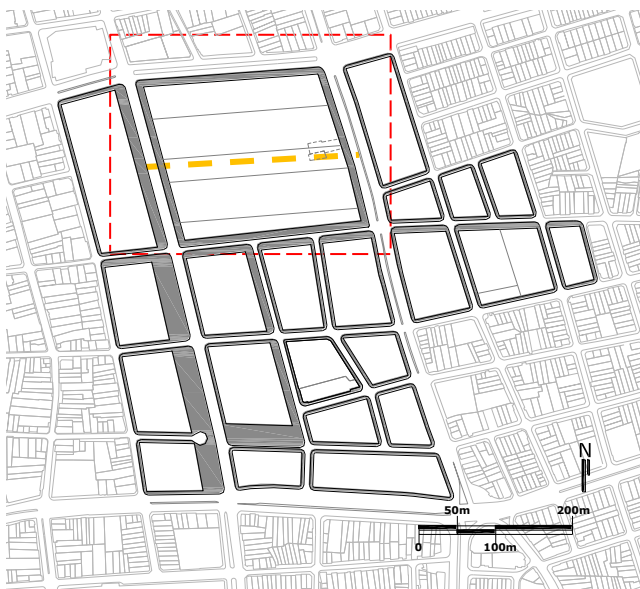
Pour transformer les pâtés de maisons, la municipalité a deux outils urbanistiques, l'intégration immobilière et la désaffectation des voies. Actuellement, les achats des parcelles se concentrent dans la zone de la première étape.<sup>213</sup>

De cette façon, le secteur gagne en espace public avec l'agrandissement des voies et de tous les trottoirs, selon la hiérarchie des voies. En addition à cela, il y a la génération de parcs et la piétonisation de rues avec la création d'une macro îlot où se trouveront deux des projets phare, comme on le verra dans l'analyse fonctionnelle.

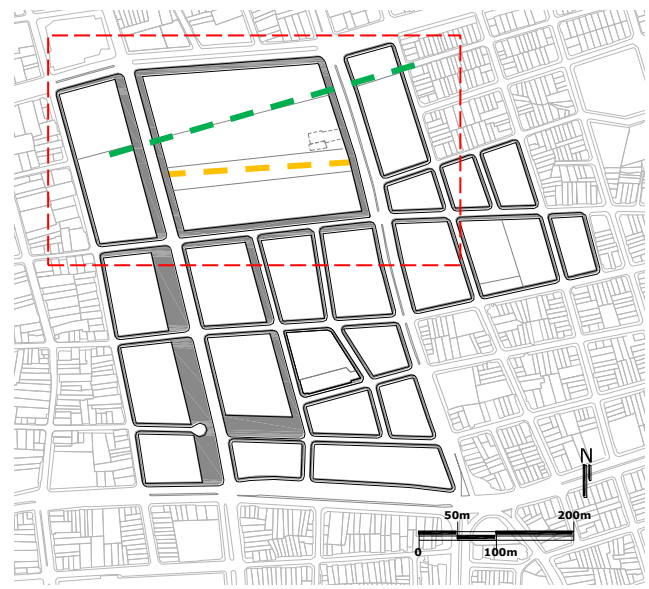
Dans ce macro îlot, inscrite dans le carré rouge de la Figure 23, la municipalité fait la désaffectation de la rue pour répartir la surface en cinq parcelles, donc les extrêmes sont des zones vertes. Au milieu, une voie qui accueillera la gare de transport public au niveau de rez-de-chaussée, sous les bâtiments.

Par contre, ce que je propose c'est de maintenir l'axe actuel de la *carrera* 11 (comme se montre en vert dans la Figure 24), pour faire à partir de là, la division parcellaire de la parcelle qui contiendra les projets phare.

La morphologie de l'ensemble du secteur ne change pas énormément, malgré l'intégration immobilière. Pour l'intégration, ils se présentent deux cas. Deux cas se présentent, premièrement, où les pâtés de maisons avaient des surfaces très inférieures au reste de l'ensemble et deuxièmement, où l'usage du sol le considère approprié (Fiscalía, parcs et gare de transport public).



**Figure 23.** Intégration immobilière entre pâtés de maisons du projet proposée par la municipalité  
Source : D'après EMRU



**Figure 24.** Modification de l'intégration immobilière entre pâtés de maisons du projet  
Source : Élaboration propre

- Macro îlot
- Axe TP
- Division parcellaire
- Axe limite de l'espace public

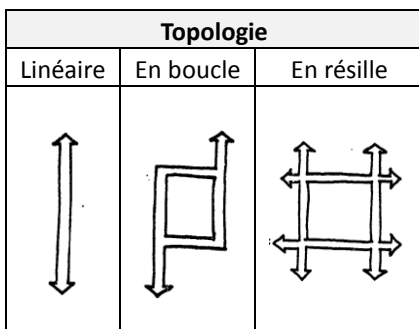
<sup>213</sup> Pour le projet de la Fiscalía, il y a 50% des terrains déjà acquis en attendant le soutien économique de la Fiscalía de Nation. Pour les terrains du projet phare, qui occupent le reste de la première étape, la division parcellaire est déjà prévue pour recevoir les projets de la gare intermédiaire de transport public et le centre commercial, mais les acquisitions de terrain sont en cours.

### 6.1.2. Système viaire

Ce système est la liaison de l'espace et il est constitué par l'ensemble des circulations et de sa capacité variable. C'est un des éléments structurants du territoire à cause de sa pérennité. Le tissu conformé par les voiries s'appelle la trame viaire. Les voies sont l'élément prédominant du paysage, car les gens observent la rue quand ils y circulent et ils sont eux-mêmes, les autres éléments qui apparaissent et disparaissent du paysage, le long du parcours.<sup>214</sup> Ici, je l'analyse selon trois critères : le topologique, le géométrique et le dimensionnel.

#### 6.1.2.1. Critères topologiques

Borie et Denieul distinguent trois topologies viaires différentes, comme on voit dans la Figure 25, donc la topologie linéaire, en boucle et en résille.<sup>215</sup> Chaque de ces topologies admet de variantes telles qu'à voirie hiérarchisée, à voirie non hiérarchisée, à voirie en cul-de-sac et à voirie à double issue.

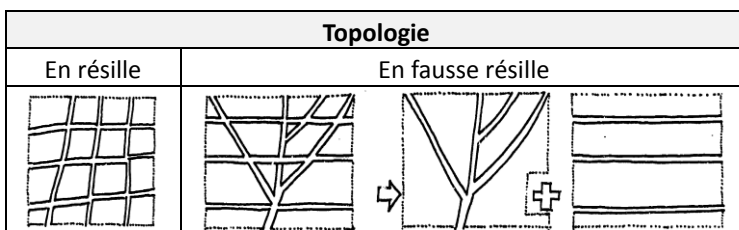


La topologie linéaire se caractérise par le fait d'avoir un seul chemin qui mène d'un espace à un autre. Les variantes mentionnées précédemment se combinent et donnent lieu à quatre catégories.

La topologie en boucle se caractérise par le fait d'avoir deux chemins pour aller d'un espace à un autre. On a aussi différentes catégories qui répondent aux mêmes variables que pour la topologie linéaire. Cette topologie a la particularité de créer un type d'îlot ou noyau qui contraste avec le reste du tissu viaire.

**Figure 25.** Différents catégories de la topologie viaire  
Source : Selon la méthode d'analyse de Borie et Denieul (1984). Schèmes pris du Borie et Denieul (1984 :63)

La topologie en résille est caractérisée par le fait d'avoir un grand nombre de chemins conduisant d'un espace à un autre. Ici, on parle d'îlots.



**Figure 26.** Fausse résille  
Source : Selon la méthode d'analyse de Borie et Denieul (1984.) Schèmes pris du Borie et Denieul (1984 :63)

Les deux premières topologies en tant que telles, on les trouve surtout dans des agglomérations de faible importance, alors que la topologie en résille combinée avec les deux précédentes est plus commune, ce qui donne lieu à une topologie en « fausse » résille comme le montre la Figure 26.

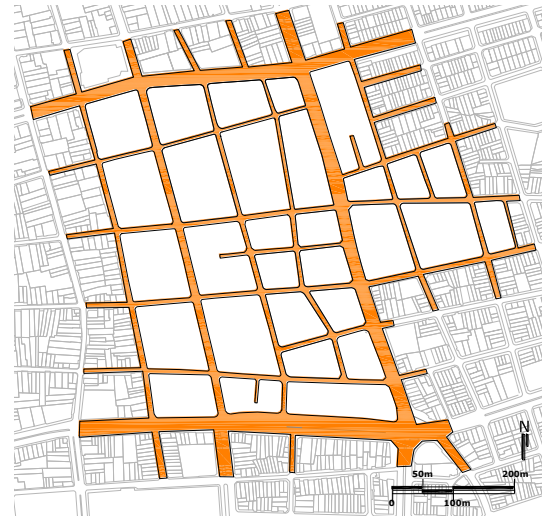
<sup>214</sup> Lynch (1969 :54)

<sup>215</sup> Borie et Denieul (1984 :16)

Le centre de la ville se caractérise par une voirie en résille hiérarchisée et à double issue sur le centre historique et sur la partie nord et nord-ouest.

Il faut se rappeler que la zone nord et nord-ouest a subi une destruction en 1956 après une explosion qui a mobilisé les gens pour la reconstruction de la zone. Dans la partie sud et centrique du centre-ville la voirie se déforme et prend une forme en fausse résille.

La Figure 27 montre que dans le secteur, on trouve des endroits avec une voirie linéaire hiérarchisée et en cul-de-sac de même qu'en fausse résille pour la plupart du secteur.



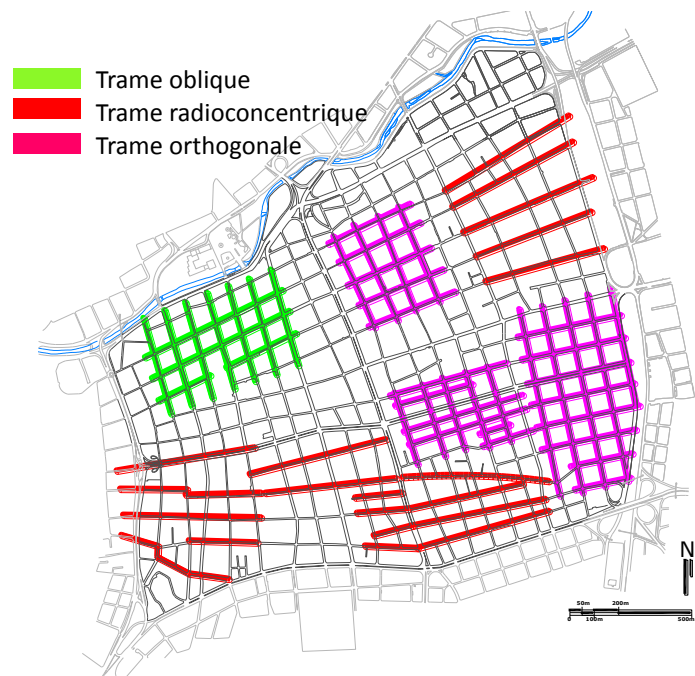
**Figure 27.** Topologie du système viaire du secteur  
Source : Élaboration propre

### 6.1.2.2. Critères géométriques

Bien que sur l'ensemble du centre on constate qu'il y a une trame réticulaire qui correspond au tracé historique de la ville (héritage de la colonie espagnole) on peut reconnaître 3 types différents de trames comme le montre la Figure 28. Une trame oblique, une trame orthogonale (ce que l'on appelle un plan en damier) et une trame radioconcentrique. Les deux premières sont les plus répandues.

La direction principale de la voirie est dirigée à l'ouest, vers la colline de San Antonio, point de repère important de la ville.

Dans le secteur on constate que la trame est principalement radioconcentrique et oblique.



**Figure 28.** La trame urbaine du centre global de Cali  
Source : D'après Universidad de San Buenaventura (1997:85)

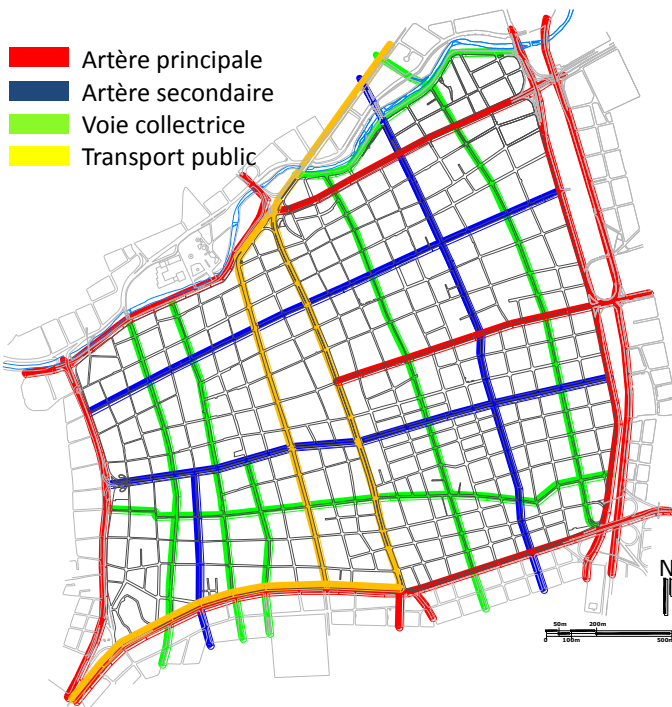
### 6.1.2.3. Critères dimensionnels

La largeur de la voie est un facteur important de hiérarchie. Elle répond à l'intensité de la circulation qui la traverse. Mais la longueur a un rôle important quand elle relie, par exemple, de façon très directe deux espaces très distancés.

La longueur hiérarchise une voie quand elle constitue une direction privilégiée ou convenable pour les usagers. La hiérarchie de certaines voies est renforcée aussi par l'utilisation du transport public, comme on voit en jaune dans la Figure 29.

On trouve différents types de voies dans le secteur. Une artère principale à double issue limite le secteur au nord (*carrera* 10) et une artère secondaire aussi à double issue limite le secteur

au sud (*carrera* 15). L'artère au sud amène les parcours du transport public dans le secteur, qui va après le traverser en direction N-S, chaque sens sur une voie différente.



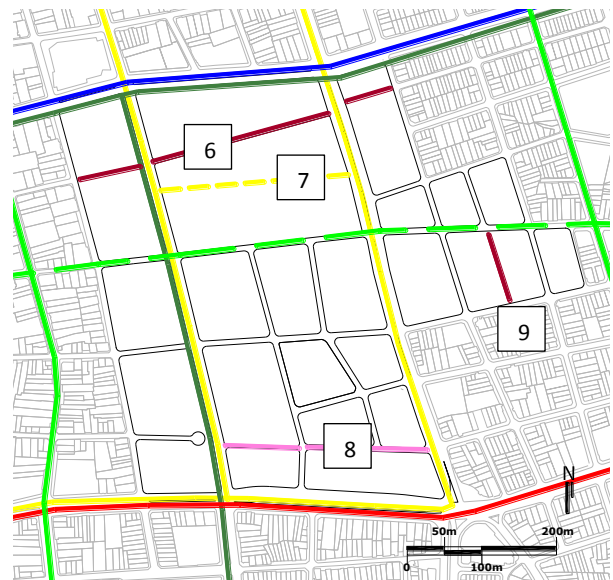
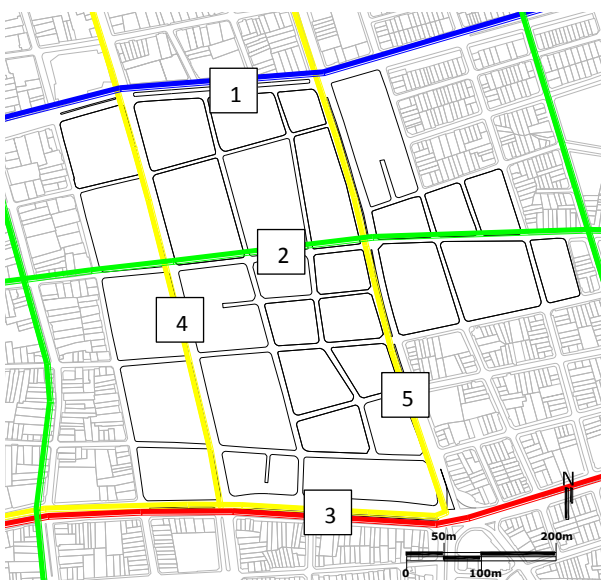
À part cela, on voit dans la Figure 30, qu'il y a deux voies collectrices près du secteur (*calle* 11 et 18) et une autre à l'intérieur (*carrera* 12). Cette dernière voie possède une seule issue et elle est très peu transitée par les conducteurs à la hauteur du secteur à cause de l'insécurité de celui-ci et du mauvais état de la chaussée.

Le Secrétariat de Transit Municipal a comme projet l'agrandissement de l'artère secondaire au nord (*carrera* 10) et l'agrandissement de la voie collectrice au milieu du secteur (*carrera* 12).

**Figure 29.** Hiérarchisation voirie.

Source : D'après la carte du réseau de transport public de la ville- STIM MIO

La nouvelle gare de transport public, demande aussi une voie à double issue pour les bus. Elle sera construite en profitant de la dénivellation naturelle du terrain pour garder de l'espace public au-dessus de la voie et de la gare. Cela permettra de maintenir au même niveau le trottoir au long des axes de transport public, sans déranger la circulation des piétons et permettra aussi de garder un rapport direct dans l'ensemble du macro-îlot.



**Figure 30.** Distribution voirie actuelle (gauche) et proposition (droit) dans le secteur

Source : Carte du réseau de transport public de la ville et élaboration propre

- |                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| ■ Artère principale | ■ Transport public     |
| ■ Artère secondaire | ■ Mobilité douce       |
| ■ Voie collectrice  | ■ Rue piétonnisée      |
| ■ Transport public  | ■ Rue semi piétonnisée |

- |               |                |
|---------------|----------------|
| 1. Carrera 10 | 6. Carrera 11  |
| 2. Carrera 12 | 7. Carrera 11A |
| 3. Carrera 15 | 8. Carrera 14  |
| 4. Calle 13   | 9. Calle 16Bis |
| 5. Calle 15   |                |

#### 6.1.2.4. Les limites et les transitions urbaines

Selon Morin, quand on parle de contexte, c'est pour distinguer ce qui est dedans et de ce qui est autour. Pour lui, parler de contexte c'est parler de frontière. Morin, propose que le mot frontière « relève l'unité de la double identité qui est à la fois distinction et appartenance. La frontière est à la fois ouverture et fermeture. C'est à la frontière que s'effectuent la distinction et la liaison avec l'environnement. [...] elle est le lieu de la communication et de l'échange [...], de la séparation et de l'articulation. Elle est le filtre qui à la fois refoule et laisse passer ». <sup>216</sup>

Comme on le verra dans l'analyse fonctionnelle, c'est dans la frontière ou aux limites du secteur où les échanges socio-économiques majeurs prennent place. Avec ce point, je décrirai comment sont les relations spatiales de chaque côté du secteur, déterminées par les transitions spatiales suivantes : séparation du continu similaire, connexion du similaire, séparation du différent et connexion du différent. La Figure 31, montre les différentes transitions que l'on trouve actuellement et à côté, cela qu'elles pourront devenir après la rénovation.

Dans la situation actuelle, en direction E-O, on trouve 2 axes qui séparent l'espace de différentes façons. La *carrera* 10 (numéro 1 dans la carte) et la *carrera* 15 (4) par exemple, sont des axes de haut trafic motorisé, le transport public inclus. Ces axes séparent un secteur détérioré physiquement et socialement des secteurs moins détériorés et avec un caractère très commercial. C'est une transition de la *séparation du différent*.

Après l'intervention urbaine, la transition ne changera pas en raison de son fort effet de séparation (6 corridors plus un séparateur viaire). Le caractère du différent continu à cause du changement de l'affectation du sol avec la création d'un parc et avec l'amélioration de la qualité de l'espace.

L'autre limite du secteur en direction N-S, c'est la *calle* 12 (5). Cet axe, localisé à l'ouest, amène directement au centre historique. Dans le secteur, il sépare le continu similaire entre deux zones résidentielles populaires. Avec l'intervention, on verra une séparation du différent en raison de l'amélioration de la qualité de l'espace.

Pour le cas de la *carrera* 13 (6), elle fait aussi une séparation du similaire à cause de l'homogénéité qui existe entre les deux secteurs qu'elle sépare.

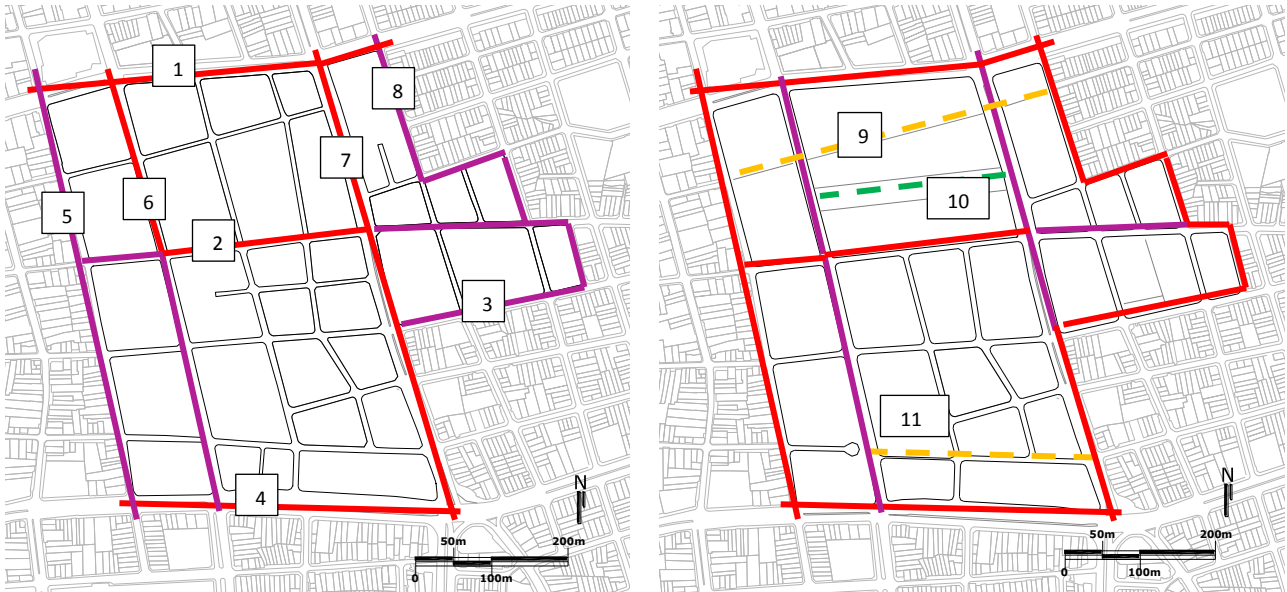
Les limites du secteur qui ne sont pas adjacents aux grandes rues maintiennent un caractère de similaire à cause de leur état relativement homogène en relation à la morphologie et à l'état de l'espace, comme c'est le cas des *calles* 16 (8), 17, 17A et *carrera* 11B à l'est du secteur.

Après l'intervention, ces limites viendront à faire la distinction temporaire entre deux secteurs –en attendant les rénovations futures.

Dans la direction N-S, on trouve deux axes avec une transition prédominante de la séparation du différent infligée par les corridors de transport public qui passent par la *calle* 13 (6) et la *calle* 15 (7). La chaussée de la *calle* 15 porte 8 corridors, dont deux pour le transport public et la *calle* 13 compte avec deux corridors, dont un pour le transport public. Même si la *calle* 13 ne conforme pas en sa totalité la périphérie du secteur et la *calle* 15 ne le fait que partiellement, elles sont de forts axes de séparation à l'intérieur du secteur à cause de l'infrastructure et de la vitesse du transport public.

<sup>216</sup> Dans Amiguet et Julier (2012 :113)





**Figure 31.** Transitions urbaines actuelles (gauche) et celles avec la proposition  
Source : Élaboration propre

- |               |             |                 |
|---------------|-------------|-----------------|
| 1. Carrera 10 | 5. Calle 12 | 9. Carrera 11   |
| 2. Carrera 12 | 6. Calle 13 | 10. Carrera 11A |
| 3. Carrera 13 | 7. Calle 15 | 11. Carrera 14  |
| 4. Carrera 15 | 8. Calle 16 |                 |

- Séparation du continu similaire
- Séparation du différent
- - - Connexion du similaire
- - - Connexion du différent

D'autres cas de transitions à l'intérieur du secteur sont la *carrera* 12 (2) qui à l'heure actuelle est la limite entre les quartiers El Calvario et San Pascual, dont il fait une claire séparation du différent à cause de l'état de l'espace et ses activités. Avec le projet, cet axe sera l'objet d'un élargissement de sa chaussée, passant entre 5m et 8m, à 10m.<sup>217</sup> Ceci, entre la *calle* 5 et la *carrera* 25.

#### 6.1.2.5. Profils viaires

La proportion entre la largeur de la rue et la hauteur des façades qui donnent sur la rue mesure la perception de la fermeture ou étroitesse de la rue. Fermeture entendue comme la sensation d'amplitude ou pas entre façades. De la variabilité de ces profils au long des axes dépend la perception d'une uniformité de la rue et permet de qualifier la morphologie de la rue. Ce rapport entre la hauteur du bâtiment (H) et la largeur de la rue ou la distance entre façades (L) s'appelle gabarit et souligne l'écartement entre deux bâtiments séparés par une rue.

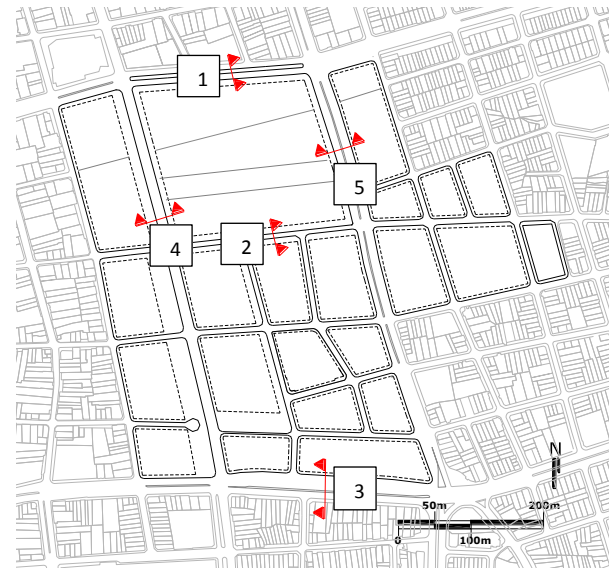
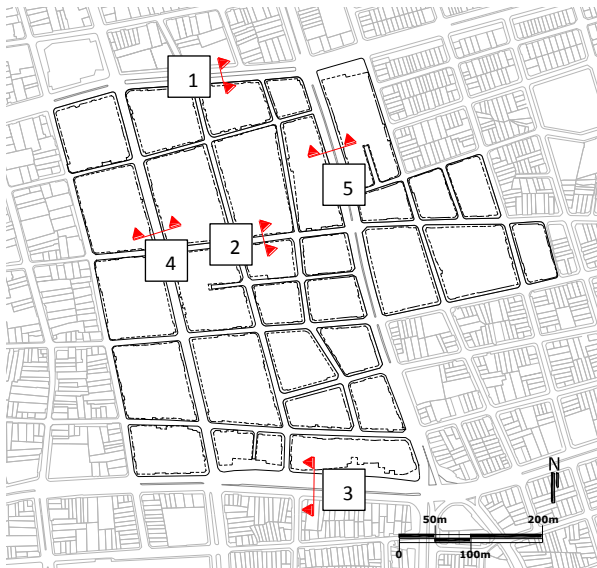
Pour la plupart des rues du secteur, leur gabarit sera modifié en agrandissant la rue et en donnant plus de place aux trottoirs et au transport public. On verra ceci en détaille avec les figures et les tableaux suivants.

Ces variations au long des axes mettent parfois en évidence certains bâtiments emblématiques ou d'importance qui se projettent en hauteur. Elles peuvent aussi aider à se rapprocher du caractère d'un secteur (résidentiel, locatif, commercial ou institutionnel).

<sup>217</sup> Secretaría De Vivienda Social (2008:40)Tomo I

Dans le secteur on verra que dans certains cas, il existe une grande ouverture d'espace plus à cause de la faible hauteur du bâti (de R à R+2)<sup>218</sup> que de la largeur des voies ; au contraire des artères principale et secondaire du secteur.

Depuis la Figure 33 à la 42, accompagnées du Tableau 20 au 24 et de la Photos 11 à la 15, je montre la situation actuelle et future des profils de cinq des rues les plus notables du secteur, parmi lesquelles, quatre sont desservies par le transport public. La Figure 32 nous présente la localisation et la direction des profils.



**Figure 32.** Cartes de localisation des coupes des profils des rues.

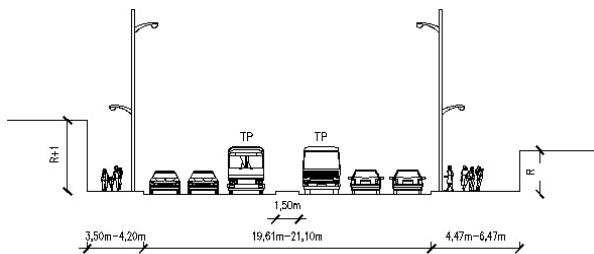
À droite, situation actuelle. À gauche, situation proposée.

- 1. Carrera 10
- 2. Carrera 12
- 3. Carrera 15
- 4. Calle 13
- 5. Calle 15

Axe 1	Situation	Transition	Dimension de la chaussée (m)	Type de voie	Nombre de voies dans les deux sens	Nombre de voies TP	Arborisation
Carrera 10	Actuelle	Séparation du différent	19.61-21.10	À double issue	6	2	-
	Proposée	Séparation du différent	21.00-31.00	À double issue	6	2	S/T
S : Séparateur		T : Trottoir	TP : Transport public	MD : Mobilité douce			

**Tableau 20.** Caractéristiques de la Carrera 10

Source : D'après les images de l'Empresa Municipal de Renovación Urbana (2007)



**Figure 33.** Profil actuel de la Carrera 10

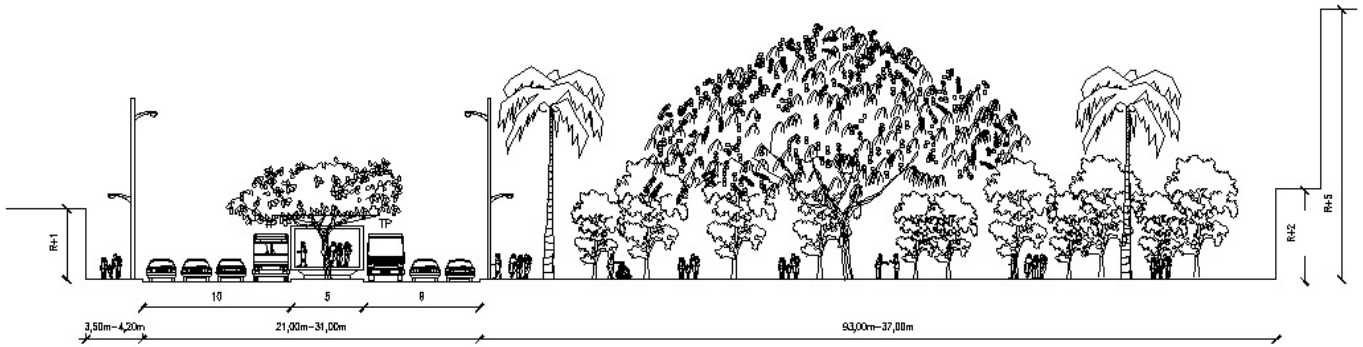
Source : D'après les images de l'Empresa Municipal de Renovación Urbana (2007)



**Photo 11.** Carrera 10 actuelle

Source : Patricia Gómez (Février 2012)

<sup>218</sup> R représente le rez-de-chaussée.

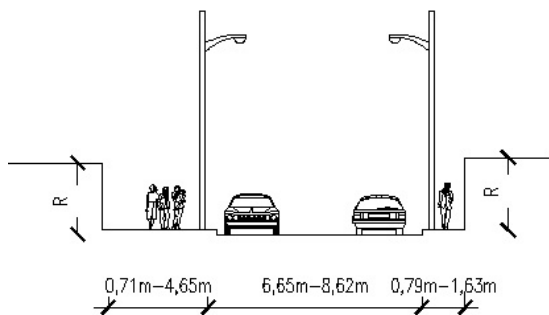


**Figure 34.** Profil proposé de la Carrera 10  
Source : Élaboration propre

Axe 2	Situation	Transition	Dimension de la chaussée (m)	Type de voie	Nombre de voies dans les deux sens	Nombre de voies TP	Arborisation
Carrera 12	Actuelle	Séparation du différent	6.65-8.62	À double issue	2	-	-
	Proposée	Séparation du similaire	10.50	À double issue	3	-	T

S : Séparateur      T : Trottoir      TP : Transport public      MD : Mobilité douce

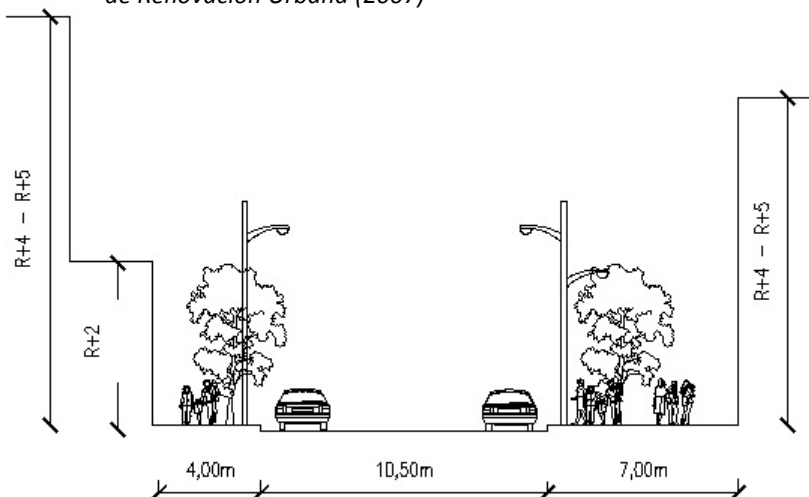
**Tableau 21.** Caractéristiques de la Carrera 12  
Source : D'après les images de l'Empresa Municipal de Renovación Urbana (2007)



**Figure 35.** Profil actuel de la Carrera 12  
Source : D'après les images de l'Empresa Municipal de Renovación Urbana (2007)



**Photo 12.** Carrera 12 actuelle  
Source : Patricia Gómez (Février 2012)



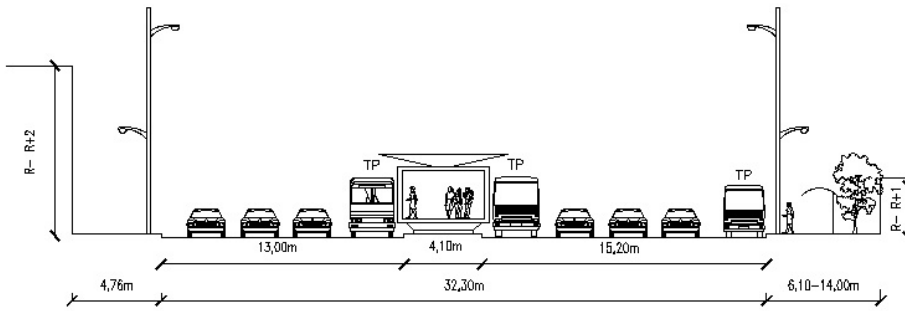
**Figure 36.** Profil proposé de la Carrera 12  
Source : Élaboration propre

L'inclusion sociale, l'autre visage de la rénovation urbaine.  
Le cas du centre-ville de Santiago de Cali.

Axe 3	Situation	Transition	Dimension de la chaussée (m)	Type de voie	Nombre de voies dans les deux sens	Nombre de voies TP	Arborisation
Carrera 15	Actuelle	Séparation du différent	32.30	À double issue	8-9	3	-
	Proposée	Séparation du similaire	32.20	À double issue	8-9	3	S/T
		S : Séparateur	T : Trottoir	TP : Transport public	MD : Mobilité douce		

**Tableau 22.** Caractéristiques de la Carrera 15

Source : D'après les images de l'Empresa Municipal de Renovación Urbana (2007)



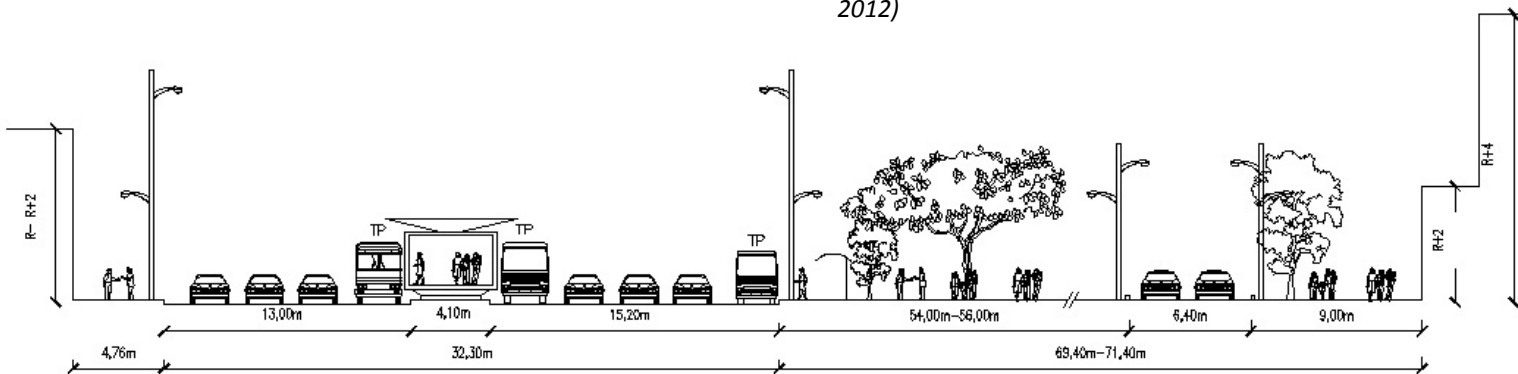
**Figure 37.** Profil actuel de la Carrera 15

Source : D'après les images de l'Empresa Municipal de Renovación Urbana (2007)



**Photo 13.** Carrera 15 actuelle

Source : Patricia Gómez (Février 2012)



**Figure 38.** Profil proposé de la Carrera 15

Source : Élaboration propre

Axe 4	Situation	Transition	Dimension de la chaussée (m)	Type de voie	Nombre de voies dans les deux sens	Nombre de voies TP	Arborisation
Calle 13	Actuelle	Séparation du différent	12.60-12.80	À unique issue	4	2	-
	Proposée	Séparation du similaire	15.80	À unique issue	3 + MD	1	S/T
		S : Séparateur	T : Trottoir	TP : Transport public	MD : Mobilité douce		

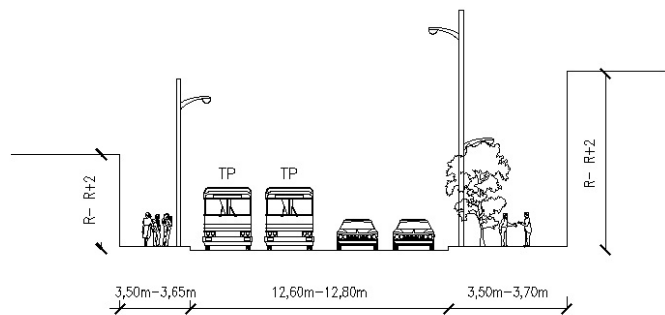
**Tableau 23.** Caractéristiques de la Calle 13

Source : D'après les images de l'Empresa Municipal de Renovación Urbana (2007)



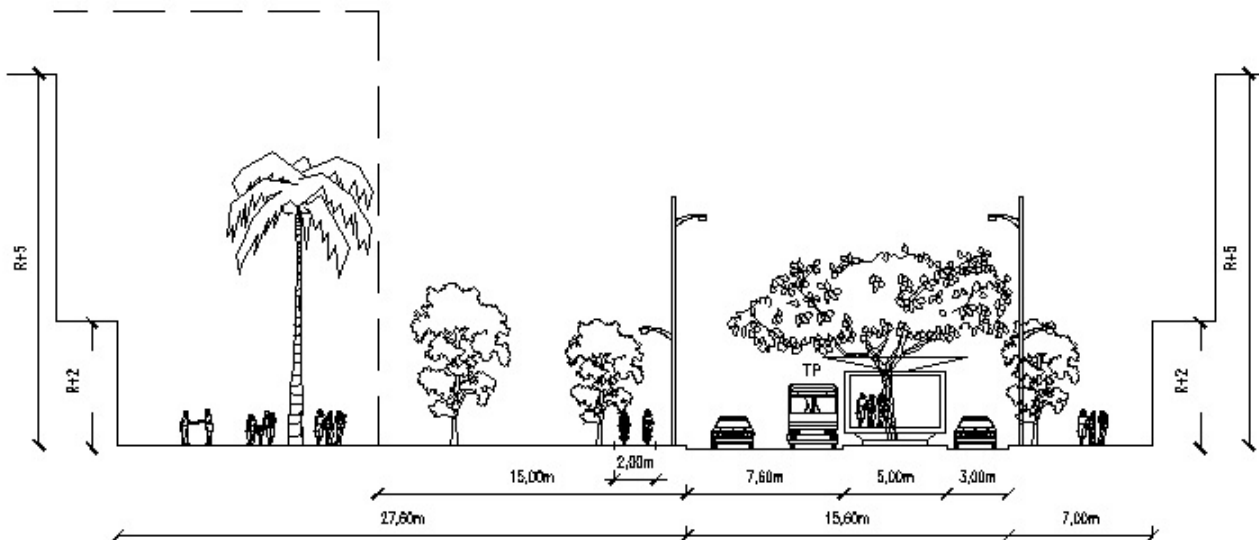
**Photo 14.** Calle 13 actuelle

Source : Patricia Gómez (Février 2012)



**Figure 39.** Profil actuel de la Calle 13

Source : D'après les images de l'Empresa Municipal de Renovación Urbana (2007)



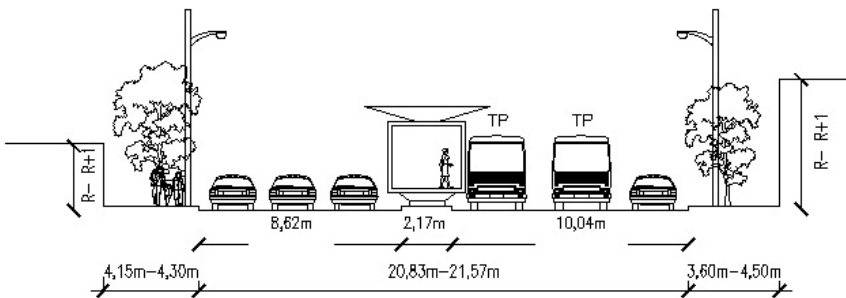
**Figure 40.** Profil proposé de la Calle 13

Source : Élaboration propre

Axe 5	Situation	Transition	Dimension de la chaussée (m)	Type de voie	Nombre de voies dans les deux sens	Nombre de voies TP	Arborisation
Calle 15	Actuelle	Séparation du similaire	20.83-21.57	À double issue	6	2	T
	Proposée	Séparation du différent	21.80	À double issue	5	2	S/T
		S : Séparateur	T : Trottoir	TP : Transport public	MD : Mobilité douce		

**Tableau 24.** Caractéristiques de la Calle 15

Source : D'après les images de l'Empresa Municipal de Renovación Urbana (2007)



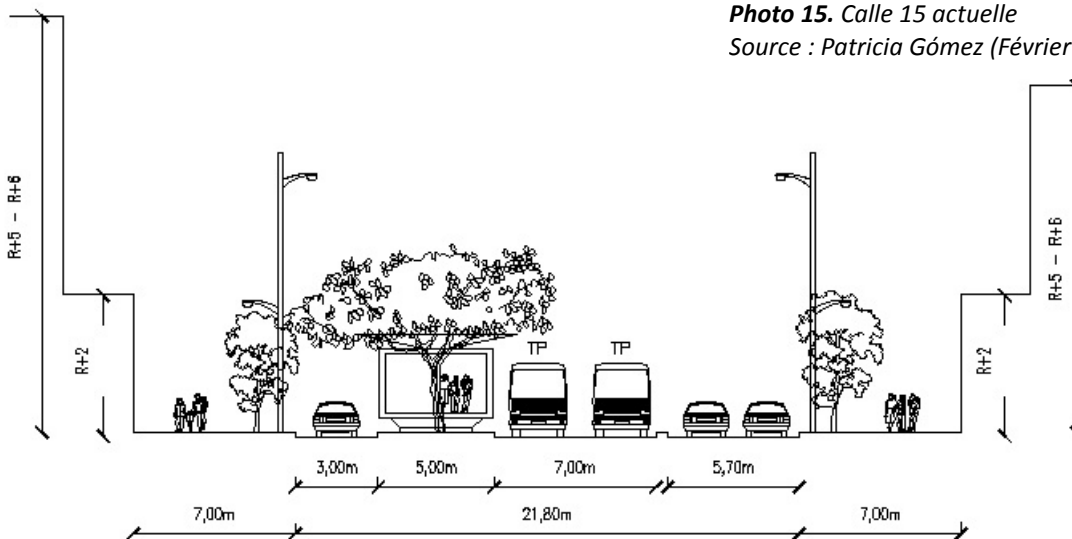
**Figure 41.** Profil actuel de la Calle 15

Source : Élaboration propre



**Photo 15.** Calle 15 actuelle

Source : Patricia Gómez (Février 2012)



**Figure 42.** Profil proposé de la Calle 15

Source : Élaboration propre

L'inclusion sociale, l'autre visage de la rénovation urbaine.  
Le cas du centre-ville de Santiago de Cali.

### 6.1.2.6. Le transport public

Le concept de transport implique les dispositifs, modes et moyens permettant l'acheminement de personnes ou d'objets d'un lieu vers un autre. On le comprend aussi par « l'ensemble des moyens de mobilité, étant une des trois modalités de gestion de la distance (avec la coprésence et la télécommunication) ». <sup>219</sup>





Le transport est un outil pour produire et gérer l'espace et le transport en commun en font partie. Il y a donc, un rapport étroit entre le transport et la structure urbaine. « C'est l'instrument de liaison par définition, l'installation de réseaux de transports en commun ne doit pas créer de coupures transversales entre quartiers et activités riveraines qui longent aussi bien des centres historiques que des faubourgs et des banlieues ». <sup>220</sup>

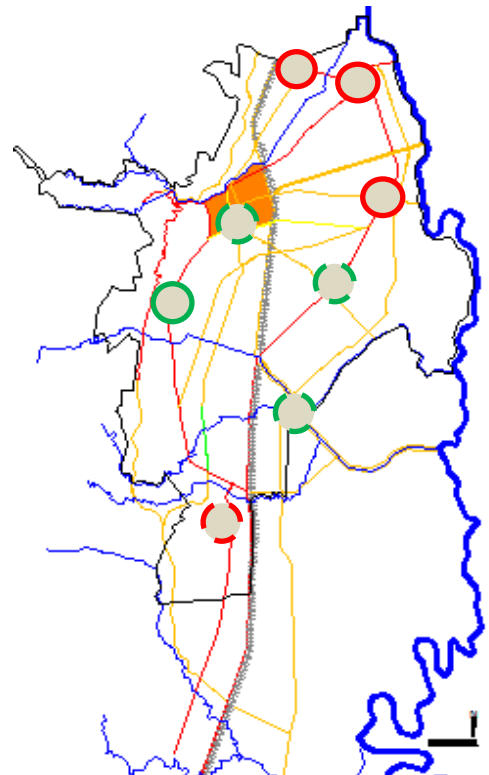
L'accessibilité en termes urbains, se réfère au nombre d'opportunités ou de lieux d'activités disponibles dans un certain rayon, mesuré en distance ou en temps de déplacement. Elle est assurée par le coût du transport et par l'existence de l'infrastructure du service. Le transport public a une grande incidence sur la cohésion sociale.

#### Système de transport public MIO

Le transport public de la ville <sup>221</sup> est organisé avec un système de *Bus Rapid Transit* (BRT) basé sur le système TransMilenio à Santafé de Bogotá. Il a amélioré la fréquence de passage et l'accessibilité dans l'ensemble de la ville. Il a été mis en marché en 2009 et c'est le troisième système de transport public massif de ce type, implémenté dans le pays.

Le réseau a été installé à l'intérieur d'un système viaire préexistant, sur 282km comme on voit dans la Figure 43. Actuellement, 87% du territoire et 72% des habitants sont desservis par 711 bus et 56 stations réparties environ tous les 500m. Il est composé actuellement de trois terminaux principaux et d'un terminal intermédiaire. Malgré les efforts du secteur public pour offrir un service de qualité, il y a encore une grande promiscuité dans le bus et dans les installations, surtout aux heures de pointe. <sup>222</sup>

-  Terminal principale construite
-  Terminal principale en projet
-  Terminal intermédiaire construite
-  Terminal intermédiaire en projet



**Figure 43.** Localisation des terminaux du réseau de transport public  
Source : *Élaboration propre*

Dans le secteur on trouve quatre arrêts. Santa Rosa, Fray Damián, San Pascual et Sucre comme on voit dans le Tableau 25 et que l'on voit localisés dans la Figure 44.

<sup>219</sup> Levy et Lussault (Ed.) (2003:937)

<sup>220</sup> Mangrin et Panerai (2009 :72)

<sup>221</sup> MIO, Masivo Integrado de Occidente

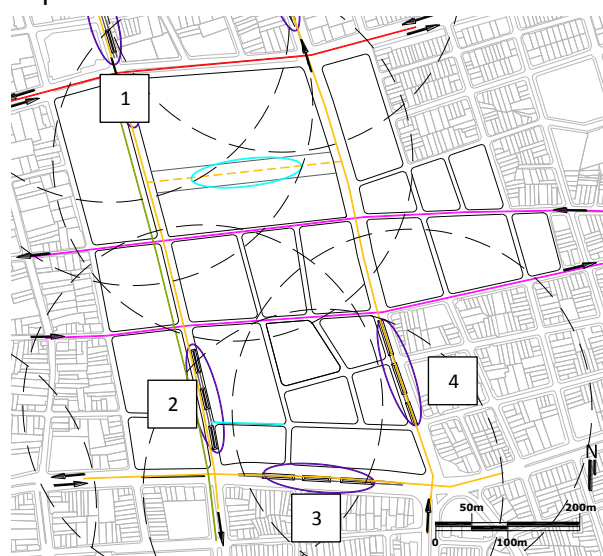
<sup>222</sup> [www.cali.gov.co/metrocali/publicaciones](http://www.cali.gov.co/metrocali/publicaciones) (Consulté le 12.09.2012)

Arrêt ou station	Santa Rosa	Fray Damián	San Pascual	Sucre
Localisation	carrera 10 avec calle 13	carrera 15 avec calle 13	carrera 15 et la calle 14	carrera 14 et la calle 15
Direction	S-N	S-N	E-O et O-E	N-S
Nombre de routes	1E, 3P	2T, 5P	2E, 4T, 7P, 1A	2T, 6P, 1A

**Tableau 25.** Localisation des arrêts de transport public dans le secteur

Source : Élaboration propre

L'un des équipements publics du projet c'est le terminal intermédiaire de transport public. Il sera situé à l'extrême nord du projet et fonctionnera comme un lieu d'échange entre les bus type E et T, qui traversent le centre sur les 2 axes Nord-Sud et les bus type P et A, qui desservent le reste du centre. La terminal sera souterraine et on y accèdera depuis l'espace public disposé à côté et depuis l'intérieur des bâtiments commerciaux qui seront au-dessus.

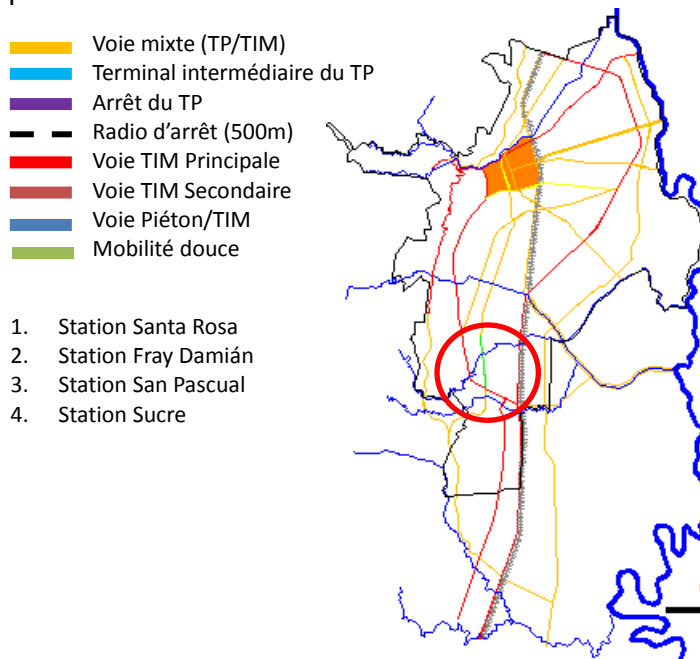


**Figure 44.** Localisation actuelle des arrêts et localisation du futur terminal intermédiaire

Source : Élaboration propre

Dans le projet de rénovation, je propose deux axes piétonnisés, sur la *carrera* 11 et en prolongeant la *calle* 16bis et un semi piétonnés sur la *carrera* 14. Les trois répondent à leur contiguïté avec une zone vert pour faciliter l'accès à celui-ci.

Finalement, je propose la construction d'une piste cyclable au niveau du trottoir sur la *calle* 13 ou Avenue Pasoancho, comme on peut voir en vert dans la Figure 44. La raison de l'emplacement spécifique de la mobilité douce sur cet axe est de poursuivre les 1.4km de mobilité douce venant du sud de la ville depuis le campus de l'Université del Valle. Ils s'arrêtent 4km avant d'arriver au centre-ville, comme le montre la carte dans la Figure 45. Ces 4km qui restent pour accéder au centre-ville font partie d'un projet de prolongation du réseau de mobilité douce. La rue est arborisée tout le long de cet axe et ses dimensions sont déjà appropriées pour l'aménagement d'une piste cyclable.



**Figure 45.** Localisation de la piste cyclable dans le réseau viaire de la ville  
Cercle en rouge

Source : Élaboration propre



### 6.1.3. Système bâti

Le système bâti est « l'ensemble des masses construites de la forme urbaine, quelle que soit leur fonction ou leur dimension ». <sup>223</sup> Selon leurs caractéristiques et fonctions, ces masses construites forment des unités, les quartiers, pour lesquelles on va commencer l'analyse de ce système. Ensuite, les nœuds et les points de repère, pour finalement, analyses les constructions.

#### 6.1.3.1. Le quartier

Le quartier est une partie de la ville, dotée de caractéristiques propres et d'une certaine unité. Ces caractéristiques sont par exemple, la continuité des textures, des formes, des types de construction, des affectations et de la topographie. <sup>224</sup> Le quartier est aussi associé à l'idée du prolongement du logement, de la communauté, du voisinage, de la proximité et des activités qui sont représentées à travers les habitudes de ses habitants. C'est un espace doté de frontières invisibles.

Selon Bochet et Racine, le quartier est définie comme identitaire, relationnel et historique. <sup>225</sup> Identitaire dans le sens où certains de ses habitants peuvent s'y reconnaître et se définir à travers lui, relationnel quand un certain nombre d'habitants peuvent lire les rapports qui les unit les uns aux autres et historique quand les habitants y retrouvent les traces d'une implantation ancienne.

Les quartiers au centre-ville à Santiago de Cali ont de caractéristiques particulières qui les identifient. Plusieurs ont des origines différentes mais la majeure partie a pour origine avec le mouvement ouvrier de l'époque.

Bien que l'état de détérioration soit général (même au centre historique), cette condition qui les homogénéise ne cache pas l'image qui les identifie.

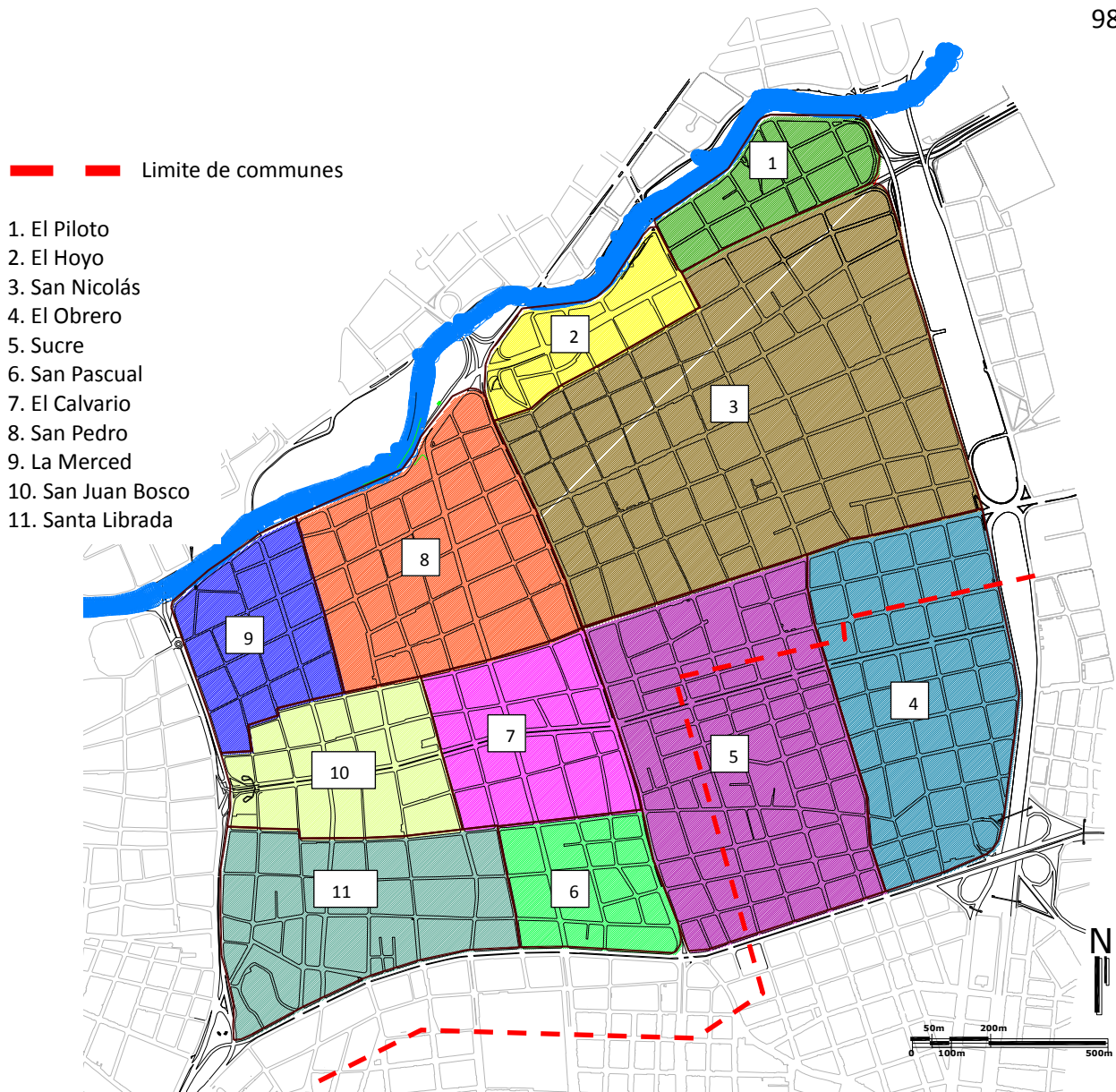
Le centre est divisé en deux communes et intégré par 11 quartiers, comme le montre la Figure 46.

---

<sup>223</sup> Borie et Denieul (1984 :4)

<sup>224</sup> Lynch (1999 :79)

<sup>225</sup> Bochet et Racine (2002:127)

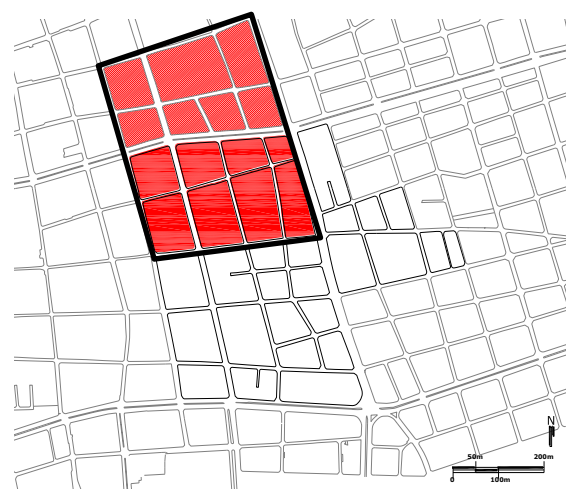


**Figure 46.** Carte de communes et quartier au centre global  
Source : D'après Universidad de San Buenaventura (1997)

### Le quartier El Calvario

Entre la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et la fin des années 1940, le quartier El Calvario était un quartier d'origine ouvrier.<sup>226</sup> La Figure 47 montre son extension actuelle.

Il existait une place, la place du marché et de la boucherie, où riches, paysans et pauvres se retrouvaient pour faire leurs ventes et leurs achats. Malheureusement, la conjonction entre les activités de la place du marché, le caractère ouvrier pauvre et les mauvaises conditions économiques ont commencé peu à peu à dégrader la zone.



**Figure 47.** Quartier El Calvario  
Source : Élaboration propre

<sup>226</sup> Vásquez (2001)

La disparition de la place du marché Il n'a pas suffi pour améliorer les conditions physiques de la zone. Les usages ont été si fortement ancrés au lieu, qu'aujourd'hui l'activité du marché informel (des paysans qui descendent de la montagne jusqu'au centre-ville) est entretenue seulement par les pauvres et par la population locale. Cette activité se déroule sur les trottoirs de la *carrera* 10 comme on évidence sur la Photo 16.



**Photo 16.** Localisation du marché actuel avec une dégradation du secteur

Source: Patricia Gómez (Février 2012)

Dans l'imaginaire collectif actuel, El Calvario est un des quartiers les plus violents de la ville, avec un taux d'homicides 7 fois plus élevé que celui de la ville.<sup>227</sup>

C'est le résultat de la combinaison entre l'abandon de l'État, la ségrégation, la délinquance commune et organisée, la pauvreté et la drogue.

Sur la totalité de la population du quartier, 30% sont touchés directement par le projet.<sup>228</sup>

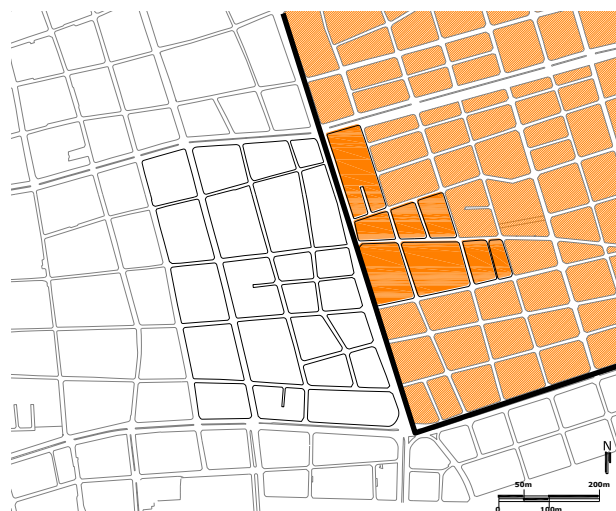
## Le quartier Sucre

L'origine de ce quartier remonte aux années 1930 avec la classe ouvrière. Son état actuel répond aux mêmes causes qu'à El Calvario. La Figure 48 montre ses limites avec les autres quartiers du secteur.

Dans les années 1960 et 1996, des interventions routières (comme l'agrandissement de la *calle* 15 et l'agrandissement de la *carrera* 10) se font pour solutionner l'intensité du trafic véhiculaire du moment.

Mais, contrairement aux attentes, ces interventions laissent le quartier amputé et isolé. Aucune considération urbaine n'est effectuée sur l'espace public ou sur le destin des immeubles morcelés par ces agrandissements routiers, comme se voit sur la Photo 17.

Outre son état déjà précaire, le quartier se trouve dans la misère et avec plus de non-lieux qu'avant avec l'abandon des immeubles comme celui sur la Photo 18. Le quartier est laissé à lui-même.



**Figure 48.** Quartier Sucre

Source : Élaboration propre

<sup>227</sup> Secretaría de Vivienda Social (2010:81)

<sup>228</sup> Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2010:27)



**Photo 18.** Résultat actuel du morcèlement des façades des agrandissements routiers des années 1996. Sur la photo, celle de la Carrera 10 (Quartier Sucre)  
Source: Patricia Gómez (Février 2012)



**Photo 17.** Abandon de friches et de dépôts industriels dans le quartier  
Source: Patricia Gómez (Février 2012)

## Le quartier San Pascual

Dans les années 1925, il faisait partie de la zone de tolérance du centre-ville (voir Annexe 6). C'est à partir des années 1950, que les dynamiques du quartier commencent à changer avec la construction de l'école et l'église Fray Damian. Ces deux furent construites par la même communauté du quartier et l'école était initialement destinée aux élèves pauvres du secteur, mais après l'école éduquait les enfants des familles les plus aisées du secteur.<sup>229</sup>

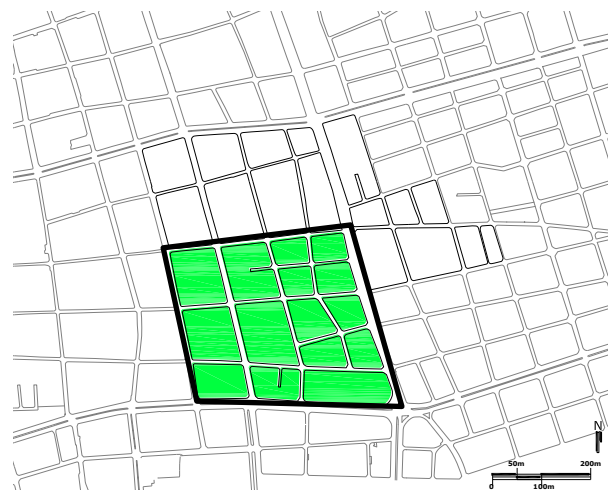
La Figure 49 montre les limites de ce quartier qui a vu ses origines comme un quartier destiné au logement de la classe pauvre.

Peu à peu, sa vocation sur sa périphérie change et le commerce fait son apparition en s'installant sur les voies principales où il y avait le transport public (*carrera 15* et *calle 15*). À l'intérieur, il continue à n'être que résidentiel. La proximité du marché El Calvario et des activités associées à lui, le désordre et l'informalité se manifestent à San Pascual en péjorant ses conditions physiques.

Sur la totalité de la population touchée par le projet de rénovation, 56 % des habitants et 43% des ménages se trouvent dans ce quartier.<sup>230</sup>

Les habitants de ce quartier ont une bonne appréciation de ce dernier. Il est bien desservi par les services publics et il comprend un poste de police, une école, une église, un centre de santé, des boulangeries et des petites entreprises entre autres. Les images sur la Photo 19 montrent une bonne qualité des espaces comparés aux autres deux quartiers plus la présence des arbres.

Malgré la présence de la police<sup>231</sup>, le sentiment de sécurité se voit affectée par la proximité du quartier El Calvario, le passage des toxicomanes, des délinquants et des recycleurs.



**Figure 49.** Quartier San Pascual  
Source : Élaboration propre

<sup>229</sup> Secretaría de Vivienda Social (2008:31)

<sup>230</sup> Empresa Municipal de Renovación Urbana (2010:35)



**Photo 19.** Image du quartier

1. Bâtiment proches aux axes de transport public

2. Rue proche du poste de police

Source : Duver Alarcón (2008) (avec son autorisation)

### 6.1.3.2. Les nœuds

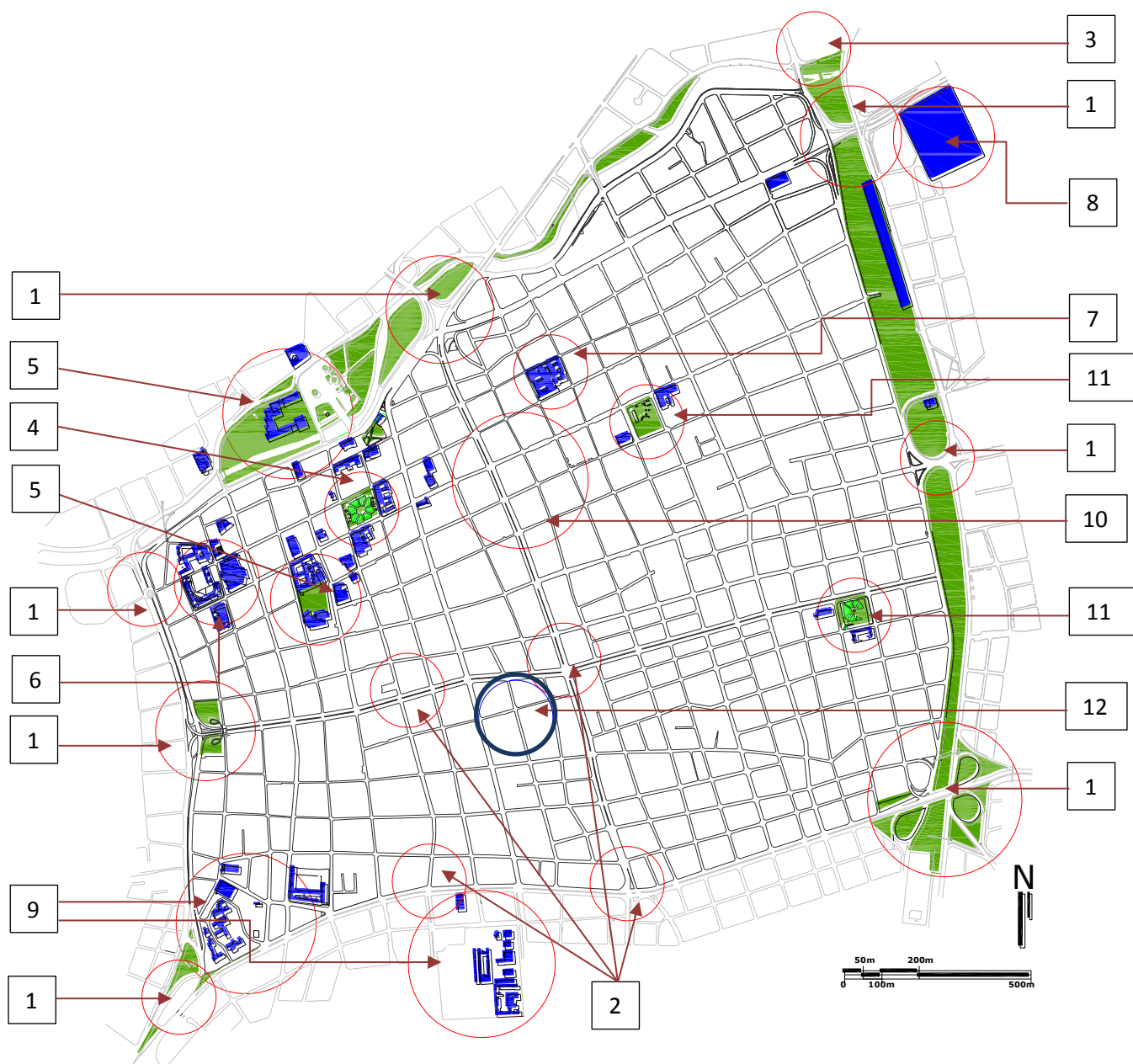
Les nœuds sont les points<sup>232</sup> abstraits et stratégiques dans lesquels il y a une concentration des activités ou un croisement important de voies ou comme pour Lynch, un espace où il y a un changement sensible de rythme ou de direction (et éventuellement de mode de transport) dans la continuité d'un mouvement.<sup>233</sup> L'importance irradiée par ces nœuds va aussi toucher les éléments placés dans ou proches de cet espace.

Au centre-ville on en distingue plusieurs nœuds. La carte dans la Figure 50 montre les différents nœuds du centre-ville. Ils sont chiffrés et liés à la liste qui suit la carte.

<sup>231</sup> En 1982, avec le désaccord des habitants, l'école est vendue à la police pour installer sa station.

<sup>232</sup> Sans rester dans la notion géométrique d'un point, car un nœud peut bien avoir une forme linéaire ou être un espace très étendu.

<sup>233</sup> Lynch (1999 :85)



**Figure 50.** Localisation de nœuds urbains au centre-ville

Source : Élaboration propre

Nœuds à caractère de circulation :

- 1) Les entrées et sorties du centre-ville, qui sont des intersections parfois imbriquées sous formes de ponts et de tunnels et que l'on voit sur la Photo 20.
- 2) Les intersections entre les axes de transport public et de transport individuel.
- 3) La terminal de transport inter-municipale qui se trouve à côté de la périphérie du centre.

Nœuds à caractère institutionnel:

- 4) La zone centrale du centre-historique où se concentre le secteur bancaire ainsi que de bureaux. On voit la concentration des habitants à cet endroit sur la Photo 21.

- 5) La zone administrative occupée par le secteur public et située à côté de la rivière et dans une superficie étendue d'espace vert, mais aussi au centre historique.
- 6) La zone qui concentre les centres culturels et le théâtre.
- 7) Un des trois hôpitaux publics de la ville.
- 8) Le cimetière central de la ville, situé à la périphérie du centre.
- 9) Deux écoles aux proportions assez importantes, situées aux limites du centre.

Nœuds à caractère commercial :

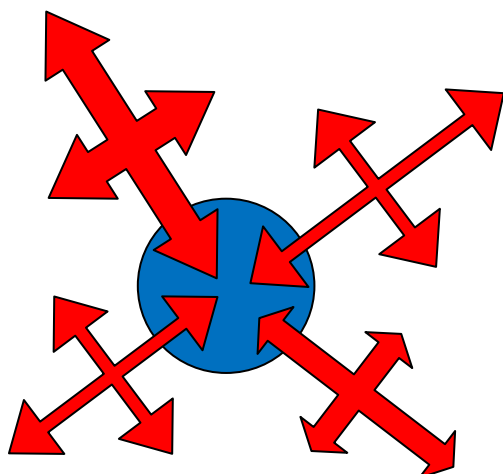
- 10) On ne trouve pas de nœuds à caractère commercial assez important, à cause de la répartition presque homogène de celui-ci, sauf pour le cas d'un ensemble de bâtiments qui concentrent des milliers de petits locaux.

Nœuds dans l'espace public

- 5) La zone verte et les places dans la zone administrative.
- 6) Les espaces ouverts des zones culturelles et religieuses.
- 11) Deux parcs qui sont l'espace de rencontre et d'échanges commerciaux pour deux des plus grands quartiers du centre.

Tous ces nœuds concentrent une proportion assez importante des usagers.

Avec la rénovation du secteur, un nouveau nœud apparaîtra, en combinaison avec le transport et le commerce dans le nouveau terminal intermédiaire de transport public (12) et son grand parc.



La position géographique du nouveau terminal est assez stratégique. L'insertion de ce nouveau nœud, en plein cœur du centre-ville, agira comme une espèce de générateur et de distributeur des nouveaux flux, représenté avec la Figure 51.

Débuter la rénovation générale du centre avec ce projet, pourra signifier son succès au niveau économique et aidera sûrement, à la revitalisation du centre.

**Figure 51.** Distribution des nouveaux flux dans le nœud de la gare  
Source : Élaboration propre



**Photo 20.** Entrée au centre-ville par un pont sur la carrera 10  
Source : Patricia Gómez (Février 2012)



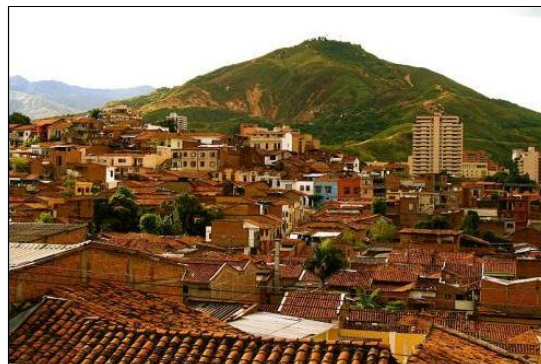
**Photo 21.** Zone bancaire et de bureaux dans le centre historique  
Source : Patricia Gómez (Février 2012)

L'inclusion sociale, l'autre visage de la rénovation urbaine.  
Le cas du centre-ville de Santiago de Cali.

### 6.1.3.3. Les points de repère et les monuments

Les points de repère sont des références ponctuelles visuelles qui se distinguent du paysage urbain et qui peuvent être proches ou éloignées de l'observateur, telles que les montagnes. Certains se distinguent par leur morphologie et d'autres par leur signification ou leur usage.

Dans le secteur, on trouve deux types de points de repère selon leur accessibilité ou leur proximité comme le montre la Figure 52. D'une part, il y a les points de repère éloignés, situés vers les extrêmes du secteur. Leur repérage se fait grâce à sa localisation en altitude sur une colline.<sup>234</sup> Ils ont un caractère principalement religieux. Ils sont reconnus par les habitants à cause des habitudes de congrégation autour de symboles comme un monument en forme de trois croix et un autre représentant le Christ. Les deux ont une hauteur d'environ 26 mètres et se situent à 1480m et 1440m d'altitude, respectivement (voir Photo 22).



**Photo 22.** Monument des Trois Croix sur la colline

Source :

[http://www.flickr.com/photos/m\\_igel/1145391978/in/set-72157601492871680](http://www.flickr.com/photos/m_igel/1145391978/in/set-72157601492871680) (avec autorisation)

D'autre part, on trouve différents points de repère immergés dans le centre avec un degré moyen de repérage, surtout au centre historique, à cause de la hauteur moyenne des bâtiments. Ces points de repère se distinguent plus facilement par leurs usages et leur signification quand ils sont collés à d'autres bâtiments de dimensions similaires. Il y en a aussi qui sont complètement détachés, comme La Tour de Cali (le bâtiment le plus haut de la ville avec 270m de haut), située dans la périphérie du centre. Ces bâtiments contiennent les activités administratives, hôtelières et bancaires du centre.



**Photo 23.** Théâtre municipal

Source :

[http://fr.wikipedia.org/wiki/Fichier:Teatro\\_Municipal\\_Cali\\_2.JPG](http://fr.wikipedia.org/wiki/Fichier:Teatro_Municipal_Cali_2.JPG) (avec autorisation)

Les monuments religieux, certaines édifications déclarées monuments, certaines écoles, des centres culturels et deux théâtres sont aussi des points de repère qui se distinguent par leur taille, mais qui se découvrent aussi au fur et à mesure que l'on se déplace dans la ville (voir Photo 23 et 24).

On peut considérer aussi les parcs comme des espèces d'oasis vertes urbaines par leur pénurie, de même que les ponts qui traversent la rivière pour connecter le centre-ville avec le nord de la ville.



**Photo 24.** Repérage des différents bâtiments d'importance

Source : Patricia Gómez (Février 2012)

<sup>234</sup> L'altitude de la ville est de 999m.

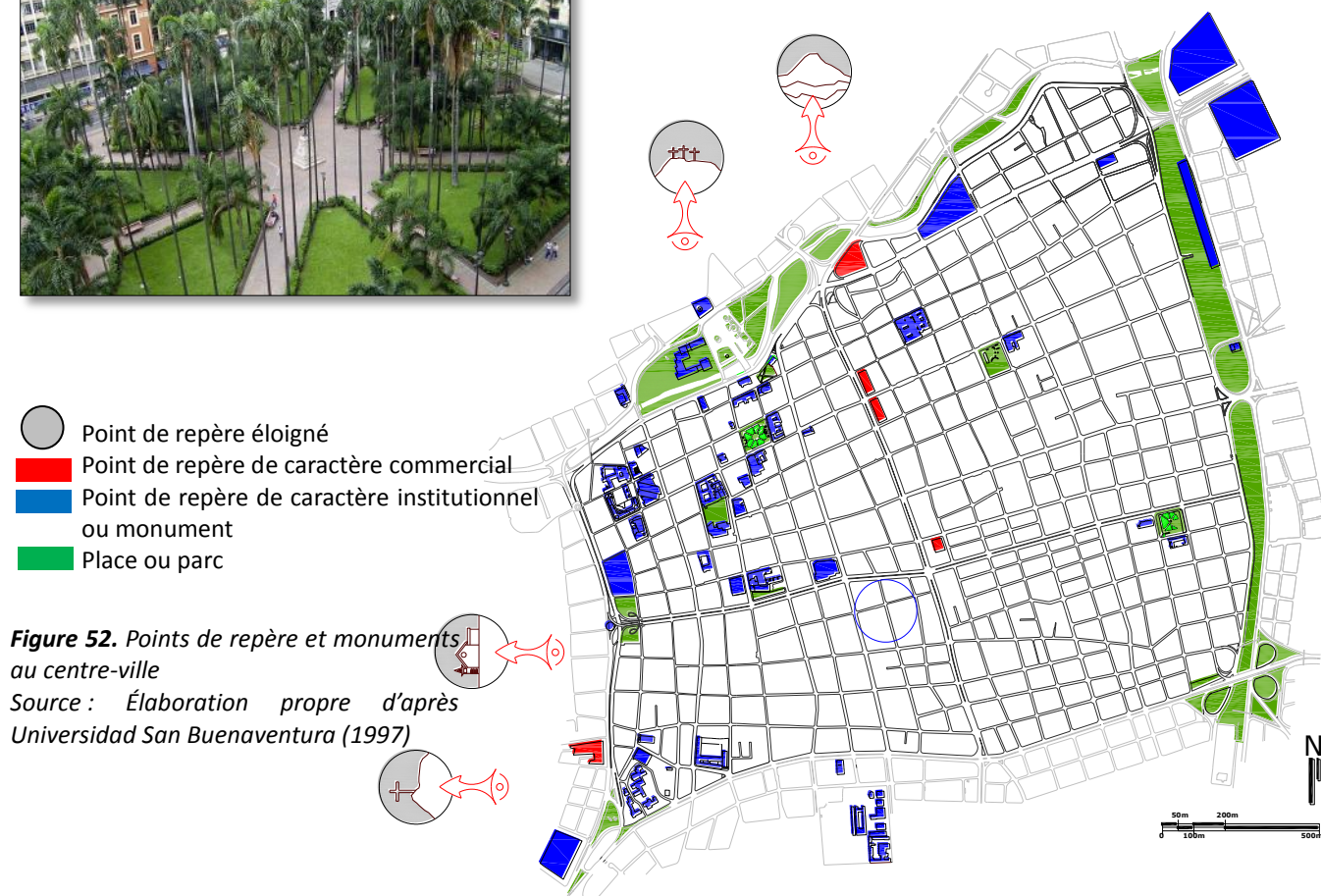


Ils ne sont pas d'une grande taille, mais qui sont dans ce cas, d'une grande aide au moment de se repérer puisqu'il n'y a que cinq parcs/places au centre comme celui de la Photo 25. Deux des limites du centre sont de longs axes verts et ils ont aussi une signification qui sert l'observateur à se repérer.



**Photo 25.** Place de Caycedo y Cuero au centre historique

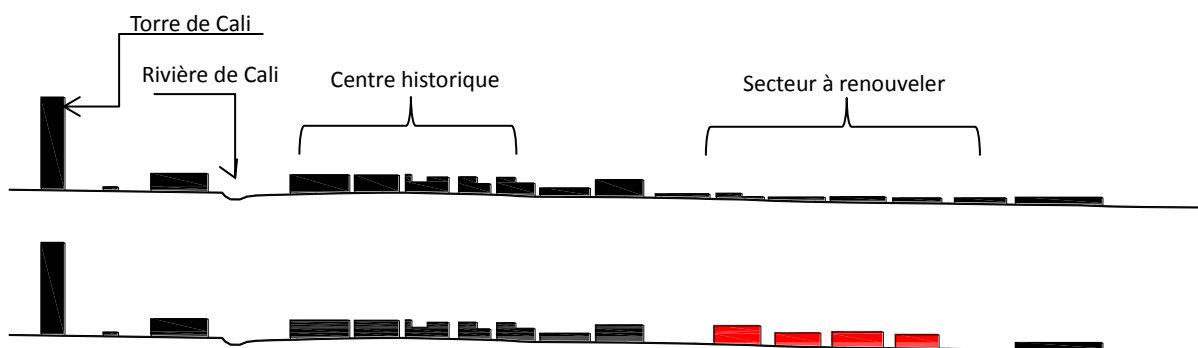
Source : <http://flickr.com/photos/vik407/824223227/in/set-72057594137747013> (avec autorisation)



**Figure 52.** Points de repère et monuments au centre-ville

Source : Élaboration propre d'après Universidad San Buenaventura (1997)

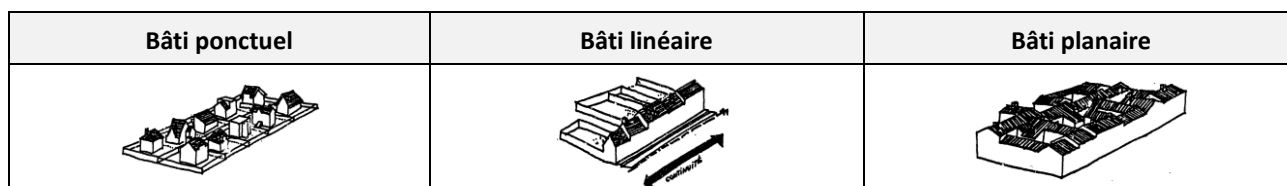
L'augmentation des coefficients de construction dans le secteur de rénovation entraînera un impact sur la façon de se repérer dans l'espace. Il y aura un volume dense en hauteur au milieu de très bas édifices comme on voit dans la Figure 53.



**Figure 53.** Image comparative du profil transversal du centre-ville, avant et après la rénovation

Source : Élaboration propre

Selon la disposition des immeubles sur la parcelle, on trouve plusieurs topologies du bâti, (voir Figure 54) dont la ponctuelle, le linéaire et la planaire, et chaque-une parmi elles a de variantes de type ramifiée (avec des prolongations) et non ramifiée.<sup>235</sup>



**Figure 54.** Typologie topologique du système bâti

Source : Selon la méthode d'analyse de Borie et Denieul (1984) Schèmes pris du Borie et Denieul (1984 :76,79)

La disposition du bâti au centre-ville présente une très forte continuité planaire par accollement des bâtiments les uns aux autres. Tout le long de la rue, mais aussi en profondeur dans la parcelle. Il existe aussi du bâti ponctuel occupant, en général, une grande proportion de la parcelle. Là, le volume se présente allongé (verticalement), comme pour les bâtiments institutionnels ou religieux. La présence de ce type de volume est concentrée surtout près du centre historique que l'on voit dans la Figure 55.

Par contre, le secteur sur lequel intervenir se caractérise par des bâtiments bas avec une cour centrale, latérale ou postérieure. Ils sont accolés les uns aux autres et pénètrent assez profondément dans la parcelle. Seulement l'église et l'école ressortent de ce plan homogène, grâce à leur dimension et à leur hauteur, ce qui se voit remarqué dans la Figure 56.



**Figure 55.** Photo aérien du centre-ville

Source : Google Earth



**Figure 56.** Photo aérien du secteur

Source : Google Earth

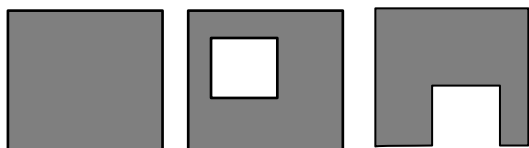
#### 6.1.3.4. Critères géométriques

Dans le secteur, les traces de la morphologie traditionnelle du *patio*, originaire de l'époque coloniale, ne sont présentes que dans un pâté de maisons, celui de l'école qui reste le seul bâtiment à cour centrale dans le secteur et un des trois avec des proportions similaires qui restent au centre-ville.<sup>236</sup>

<sup>235</sup> Pour approfondir sus ces descriptions je recommande regarder l'ouvre de Borie et Deniel (1984)

<sup>236</sup> Un des autres est localisé à 630 mètres et c'est une école. Le dernier est localisé à 870 mètres, dans le centre historique, et c'est un couvent avec une église.

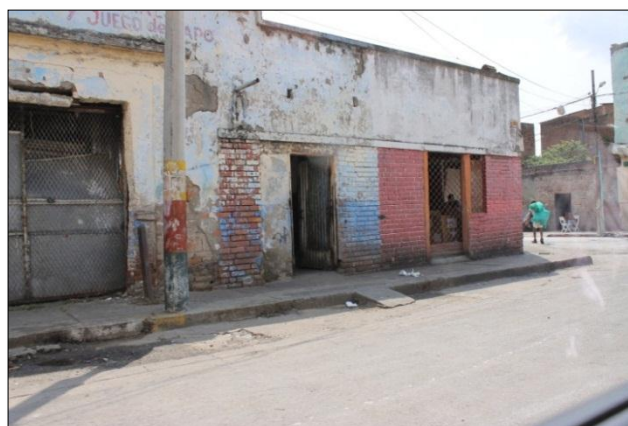
Les bâtiments restants sont accolés les uns aux autres et de tous les côtés et une grande proportion ont une forme compacte sans ouverture sur le plan horizontal. On trouve aussi des formes simplement connexes, avec des patios accolés latéralement et des formes connexes, avec des petits patios au centre des immeubles. On peut voir à quoi ressemblent ces trois différentes formes dans la Figure 57 et dans la Figure 58, 59 et 60 on les voit localisées dans le secteur. Il n'y a pas de bâtiments isolés. Même l'église du secteur est accolée à l'école.



**Figure 57.** Forme compacte, connexe ou simplement connexe  
Source : Élaboration propre

La compacité dans le secteur est extrême à cause de la nécessité de profiter au maximum de la surface, comme on l'avait dit précédemment. Les normes de la ville ne permettent pas cette proportion d'occupation du sol. Même pour les cas les plus contraignants, en relation à la surface du lot, il faut considérer une cour dans la partie postérieure du lot et au long de l'immeuble. Celle-ci, selon la longueur du lot.

Avec le renouvellement du secteur, la situation change drastiquement. L'école et l'église restent, mais tous les autres bâtiments seront démolis à cause de leur état (à cause de son hauteur de R et R+1) et les complications techniques pour les densifier (à cause des matériaux de construction comme l'adobe, le bois, la *güadua* ou le bambou), mais aussi pour changer l'image du secteur tel que l'on voit sur la Photo 26. L'office de patrimoine architectural de la ville, ne considère aucune des constructions du secteur, sauf pour l'école et l'église, comme des valeurs historiques et culturelles, et par conséquent n'oblige pas leur conservation.



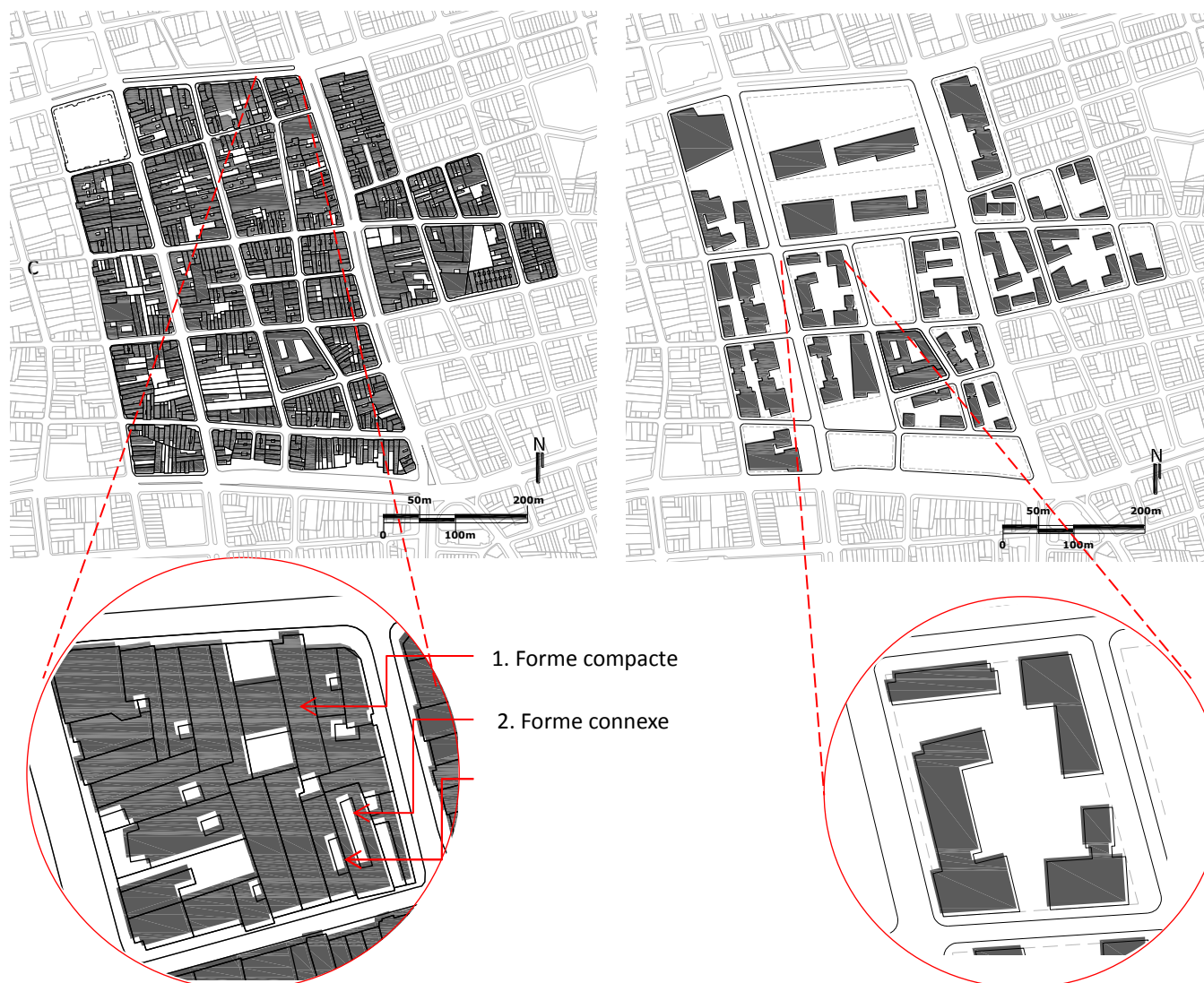
**Photo 26.** Conditions des constructions.  
Source: Patricia Gómez / Février 2012)

À cause de l'application des indices d'occupation et de construction qui régissent le secteur du plan partiel, la disposition des constructions sera celle de l'agroupement de blocs linéaires et dans certains cas, de bâtiments isolés comme le montre la Figure 59.

Le concept de cour centrale et du contact avec la terre et le jardin, sera récupéré avec l'agroupement de ces bâtiments, qui entre eux formeront des espaces publics de rencontre à l'intérieur des parcelles, exemple, la Figure 60. Cela, permettra offrir de l'espace public pour les habitants du quartier. La topologie sera celle de bâtiments ponctuels avec des ramifications.

**Figure 58.** Emprise du sol actuel (à gauche) et futur (à droite) dans le secteur

Source : Élaboration propre



**Figure 59.** Parcelle du secteur avec les trois degrés de compacité dans les immeubles.

Source : Élaboration propre

**Figure 60.** Cour conformée par des bâtiments dans le secteur renouvelé.

Source : Élaboration propre

### 6.1.3.5. Critères dimensionnels

Quelle que soit la typologie du système bâti, il y a un rapport au vide qui existe entre les masses bâties. Cette densité de construction a des impacts visuels, sociaux et économiques.

Cette densité peut être mesurée bi- et tri-dimensionnellement.

Bi-dimensionnellement, les immeubles du secteur, suivent la forme de la parcelle en l'occupant presque complètement. Il y a une occupation de 83% de la surface nette de la parcelle en moyenne que l'on a pu apprécier dans la Figure 58 (à gauche).

On constate que les immeubles avec une grosse occupation du sol avec un 89%, se trouvent dans le quartier San Pascual, suivi par Sucre avec 85% et El Calvario avec 81%. Le secteur avec plus de lots vides est San Pascual, suivi par Sucre et finalement El Calvario.

Dans le projet de rénovation, la libération d'espace est la constante comme on l'a vu dans la Figure 58 (à droite). La proportion d'occupation du sol sur la parcelle est en général de 60% dans les zones nettement résidentielles, laissant la place à l'espace public et aux zones vertes. Elle

augmente à 80% seulement pour le cas des commerces localisés dans la parcelle du terminal de transport public. On le verra en détail dans l'analyse fonctionnelle du secteur.

La deuxième manière de voir la densité construite est tri-dimensionnellement. Elle se calcule à partir de l'indice de la forme. Il considère la hauteur du bâtiment et la surface occupée du sol. Il est défini par la formule  $I_f = h^2/S$ , avec  $h$  : la hauteur et  $S$  la surface du sol. Plus l'indice est grand, plus la construction est dense verticalement.

Dans l'ensemble du secteur, on trouve que 67% des constructions sont des édifices à un niveau (R), dont une proportion importante est localisée dans le quartier de Sucre (76%), 20% est à deux niveaux (R+1), dont la plupart est au quartier El Calvario (26%) et 13% est entre les trois et les 4 étages (R+2 et R+4), dont la répartition est égale entre les quartier El Calvario et San Pascual (12%).

Dans la Figure 61 on peut voir la proportion de la surface occupée par chacune de ces catégories.

La surface occupée par les différentes catégories de hauteurs nous montre que les constructions à un niveau (R) occupent une importante surface du secteur, 62% et que celle des constructions de plus de trois étages est de 12%. Le quartier Sucre est celui qui possède la plus grande proportion de bâtiments à un niveau (R) comme le montre le Tableau 26.

Le rapport entre la hauteur des bâtiments et leur surface nous montre une distribution homogène pour le secteur avec quelques différences pour deux des quartiers.

Dans le quartier Sucre, la différence entre le rapport hauteur et surface, entre les bâtiments à un niveau (R) et à un étage (R+1), est due à la grande empreinte au sol des dépôts de matériaux recyclables et de construction de meubles. Pour le quartier San Pascual, la différence est causée par la présence de l'école et de l'église qui occupent un îlot complet avec plus de deux étages (R+3 et R+4).

Dans le cahier des charges du plan partiel, s'étipule une augmentation maximum de 12 étages et une diminution importante dans l'occupation du sol est stipulée.

Par rapport à la distribution des hauteurs, je propose cinq catégories de hauteurs comme le montre la Figure 62. Je garde la hauteur maximale de R+10 pour le bâtiment institutionnel de la Fiscalía et l'ensemble commercial du projet phare. Ensuite, la hauteur des bâtiments qui sont situés le long des axes du transport public sera comprise entre R+8 et R+9. À l'intérieur du secteur, dans les zones résidentielles, elle sera de R+5 et R+7.



**Figure 61.** Localisation actuelle des immeubles selon la quantité d'étages

Source : San Buenaventura (1997)

Localisation	Surface occupée selon # d'étages		
	R	R+1	Entre R+2 et R+4
Quartier El Calvario	62%	25%	12%
Quartier Sucre	73%	22%	5%
Quartier San Pascual	63%	23%	15%
Le secteur	62%	23%	12%

**Tableau 26.** Répartition de la surface selon la quantité d'étages.

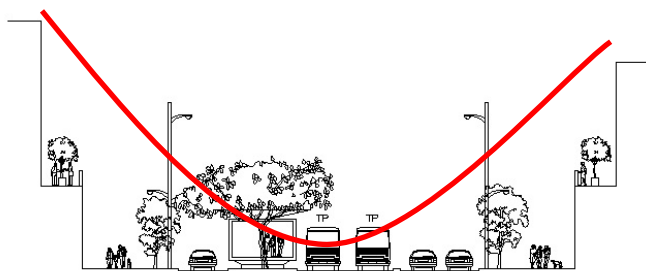
Source : Élaboration propre



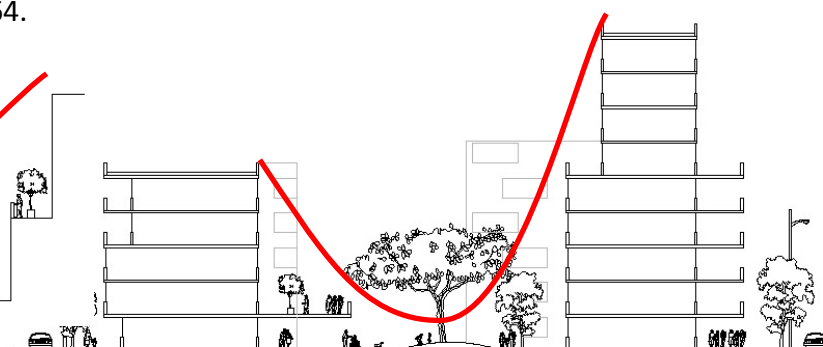
**Figure 62.** Localisation future des immeubles selon la quantité des étages.  
Source : Élaboration propre

En accompagnant les bâtiments sur les axes du transport public et pour les bâtiments qui bordent l'église, je propose des plateformes de R+2. On garde ainsi, une échelle humaine sur les axes de transport public et dans le cas de l'église, on ne concourra pas avec sa présence.

Finalement, la catégorie de R+1 est réservée uniquement pour l'intérieur des îlots. De cette façon, on essaie d'avoir un effet de concavité, qui diminuera la sensation de fermeture aux cours, comme le montrent les Figures 63 et 64.



**Figure 63.** Profil de la rue  
Source : Élaboration propre



**Figure 64.** Profil de l'intérieur de l'îlot  
Source : Élaboration propre

### 6.1.3.6. État des édifications

La Figure 65 montre comment la détérioration physique du secteur se concentre dans les quartiers El Calvario et Sucre. C'est dans ces deux quartiers que se concentrent les activités de dépôt et de recyclage, ainsi que les établissements de vente de drogue et d'activités criminelles.

Dans le quartier San Pascual, il semble qu'une plus grande présence de logements familiaux a aidé à la conservation de l'état des immeubles. On voit aussi une grande présence de lots vides.

- Haute détérioration
- Moyenne détérioration
- Terrain vide
- Entrepôt de recyclage

**Figure 65.** *Détérioration du bâti et localisation des entrepôts de recyclage*  
 Source : Empresa de Renovación Urbana (EMRU) (2007) et Secretaría de Vivienda Social (2010)



### 6.1.4. Système d'espaces libres

Ce système est constitué de l'ensemble des espaces libres non construits, qu'ils soient publics ou privés. Il est en rapport direct avec le système bâti. En milieu urbain, pour qu'un espace libre existe, il est nécessaire qu'il soit entouré ou constitué d'éléments construits. En conséquence, l'augmentation de la continuité (accolement) des masses bâties va entraîner une croissance de la discontinuité (fragmentation) des espaces libres et vice versa.

Il y a deux grandes catégories d'espace libre, le privatif et le public. L'espace libre privatif n'est inscrit que dans les parcelles et appartient au propriétaire de l'immeuble. Parfois, les propriétaires de ces espaces privatifs les ouvrent à la collectivité et là, c'est l'usage qui va leur donner un caractère public sans l'être juridiquement.

De l'autre côté, on a l'espace libre public, avec deux niveaux. D'une part, il constitue partiellement ou totalement les parcelles et d'autre part, il constitue le système viaire. Il appartient généralement à la collectivité.

Par rapport à l'analyse des espaces vides, je vais rester sur les cas de l'espace libre (public ou privatif) inscrit dans la parcelle, où l'on trouve différentes topologies, qui comme on l'a dit avant, sont en lien avec celles du système bâti.

La quantité d'espaces libres privatifs dans le secteur n'est pas grande à cause de la forte continuité de constructions assez compactes. En même temps, la proportion de ces espaces à l'intérieur des lotissements est réduite, dans la plupart des cas. Dans la Figure 66 on apprécie la proportion réduite des espaces vides par rapport à celle du bâti.

Certaines activités du secteur, telles que les dépôts, les menuiseries et les logements en taudis, occupent la totalité du lot et ne permettent pas par exemple, la ventilation et une illumination suffisante pour une bonne qualité spatiale.

Par contre, lorsque la proportion du bâti est très inférieure à celle de l'espace libre, on assiste à une sous-utilisation de l'espace construit dans le secteur, surtout quand la hauteur du bâti ne dépasse pas les deux étages, comme c'est le cas ici.

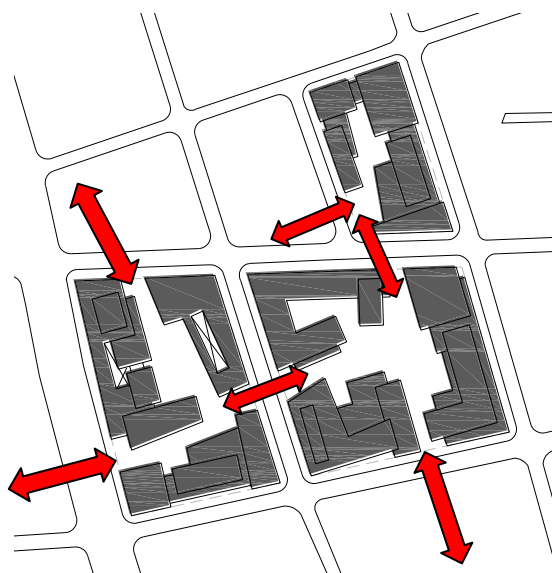
Avec la rénovation du secteur, la topologie du bâti change et les espaces libres changent aussi, par conséquent, la position des espaces libres par rapport à l'ensemble du système bâti change. Le système bâti sera composé d'îlots ouverts (en gardant un peu la topologie planaire), dont la disposition de l'ensemble de bâtiments se constituera de cours ou de placettes à l'intérieur et en rapport permanent avec les rues ou sinon, par des barres en parallèles.

Par rapport à l'îlot, cette ouverture physique possède deux modalités. Dans l'angle et sur les côtés, comme on voit dans la Figure 68. Dans le cas de l'angle, la perception d'ouverture est plus large parce que l'on peut le distinguer depuis au moins deux directions.

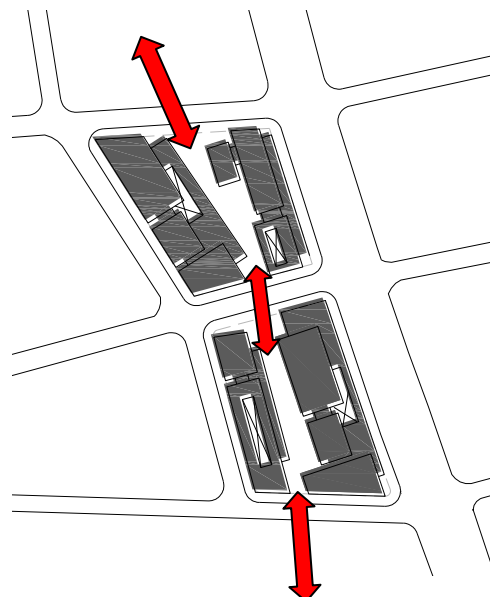
La forme de la parcelle suggère aussi d'autres dispositions possibles pour les bâtiments. Plus la parcelle est étroite, moins il aura de place pour des cours. Cette proportion allongée permet de disposer des barres en parallèle qui créeront, entre elles, des sortes de ruelles ou de chemins piétons comme le montre la Figure 69. Ces espaces doivent être aménagés avec du mobilier urbain adéquat pour garantir la permanence des usagers et ne pas les transformer en simples axes de connexion.



**Figure 66.** *Espaces libres privés*  
Source : Élaboration propre



**Figure 67.** *Axialité des accès à l'intérieur des îlots*  
Source : Élaboration propre



**Figure 68.** *Axialité des accès entre barres en parallèle*  
Source : Élaboration propre



Le caractère de ces espaces libres est celui de places de jeux, de rencontre entre voisins ou entre les résidents des immeubles proches.

Même si juridiquement ce sont des espaces libres privés, parce qu'ils appartiennent aux copropriétaires de la parcelle, l'usage sera public parce qu'il n'y aura pas de clôtures entre les bâtiments. Ceci créera un réseau de cours comme le montre le parcours de la ligne rouge dans la Figure 69.

Par rapport aux espaces libres publics, il y a quatre grands espaces libres, dont trois parcs et un boulevard avec un rapport direct avec la rue. Ces espaces se situent suivant les axes de transport public, soit au cœur du secteur comme on le voit dans la Figure 70.

#### 6.1.4.1. Critères géométriques

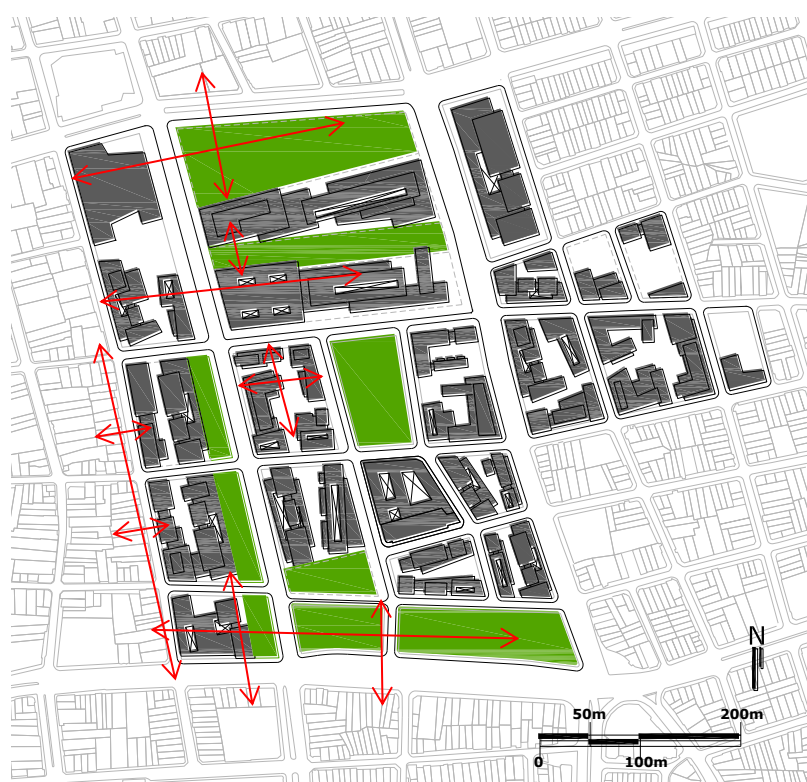
Les formes prises par l'espace public peuvent être multiples et je ne vais pas entrer dans les détails sur ce sujet. Je vais reprendre l'approche qu'ont Borie et Denieul qui parle du rapport de complémentarité (actif/passif) entre la géométrie des espaces libres et des masses bâties.<sup>237</sup>

Ils proposent trois rapports. Premièrement, quand le vide agit de façon active, imposant sa forme aux masses bâties qui restent passives.

Ensuite, quand les masses bâties imposent leurs formes aux espaces libres en créant parfois des espaces résiduels.



**Figure 69.** Réseaux des espaces libres privés à l'intérieur des parcelles  
Source : Élaboration propre



**Figure 70.** Espaces libres public du secteur  
Source : Élaboration propre

<sup>237</sup> Borie et Denieul (1984 :26)

Finalement, quand on a une réciprocité entre les deux éléments, comme par exemple les places à géométrie déformée ou organique et les places à géométrie équilibrée.<sup>238</sup>

Quand on regarde le cas du centre-ville, on trouve par exemple des places géométriquement équilibrées, rectangulaires ou avec une légère déformation (résultant de la trame coloniale) et des parcs linéaires à géométrie organique, qui suivent le parcours sinueux de la rivière ou le parcours rectiligne du chemin de fer. D'autres sont le résultat d'une transformation routière sur des jonctions importantes qui ont donné comme résultat des places résiduelles.

Dans le cas du secteur où il n'y a aucun espace libre public, la rénovation apportera divers types de géométries.

Pour des parcelles avec des barres en parallèle, c'est l'espace bâti qui impose la forme aux espaces libres, en créant des placettes écartelées. Pour les îlots ouverts, la forme sera celle imposée aussi par le bâti, mais ici il y aura des places résiduelles comme des places à géométrie équilibrée comme on le voit dans la Figure 71.

Par contre, dans la Figure 72, on voit que les parcs qui occupent la totalité des parcelles ont un rapport réciproque avec le bâti. Ils ont une géométrie équilibrée, car ils se développent à partir d'un tracé préétabli et ils ne morcellent pas l'espace bâti en imposant leurs formes.

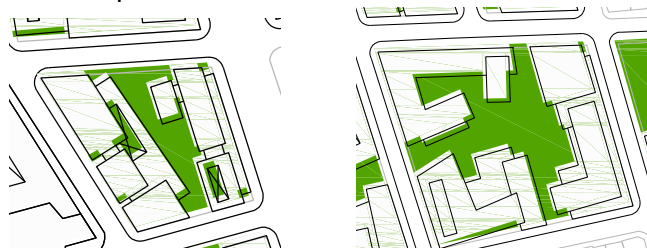
Cette nouvelle conformation de l'espace public dans le secteur est le début pour la création d'un réseau d'espaces publics ou de parcs, actuellement imperceptible pour ne pas dire inexistant.

Des cinq places qui existent actuellement, seulement deux ont un rapport, grâce à leur proximité. Pour les autres cas, les longs parcours sur des rues non aménagées ou arborisées rendent difficile une connexion lisible.

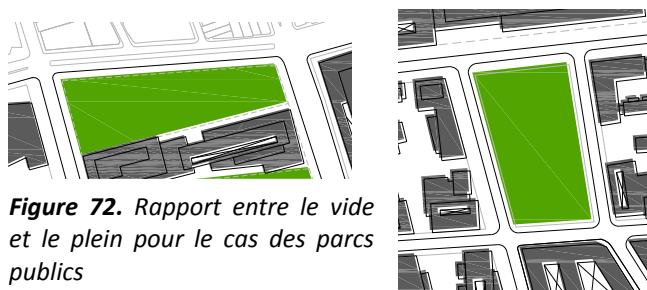
La Figure 73 montre les connexions souhaitées entre les différents espaces publics actuels et futurs.

- Espace public existant
- Espace public futur
- Connexions souhaitées

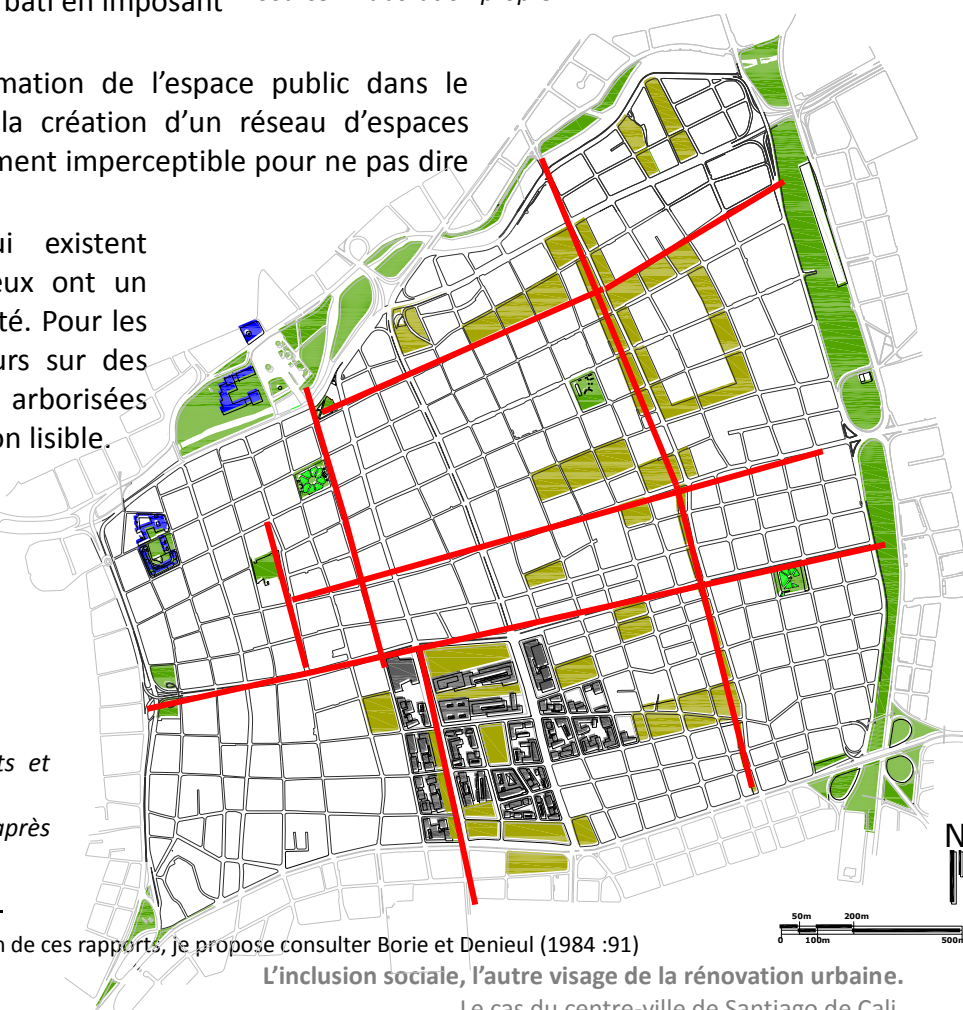
**Figure 73.** Espaces public existants et futurs au centre-ville  
Source : *Élaboration propre d'après Alcaldía de Santiago De Cali (2012)*



**Figure 71.** Rapport entre le vide et le plein pour le cas des barres en parallèle (à gauche) et des îlots ouverts (à droite)  
Source : *Élaboration propre*



**Figure 72.** Rapport entre le vide et le plein pour le cas des parcs publics  
Source : *Élaboration propre*



<sup>238</sup> Pour approfondir dans la description de ces rapports, je propose consulter Borie et Denieul (1984 :91)

## 6.2. Analyse socio-économique

Dans ce point, j'expliquerai comment se distribue la population du centre-ville, à partir d'un concept nommée stratification socio-économique pour faire une description quantitative de la population du secteur par rapport à sa distribution par sexe, âge, type de ménage, type de logement, scolarisation, occupation et revenu. L'étude quantitative est décrite dans les trois quartiers qui correspondent chacun à une étape du projet EMRU.

Ensuite, j'exposerai les perceptions du secteur et du projet de rénovation urbaine, qu'ont les différents groupes d'acteurs.

### 6.2.1. Stratification socio-économique

En Colombie, la distribution des classes sociales<sup>239</sup> est mesurée par une stratification socio-économique urbaine. Cette stratification tire ses origines de la distribution de subsides croisés qui aident les familles les plus démunies à accéder aux services publics comme se mentionne dans le chapitre 4.2.4.

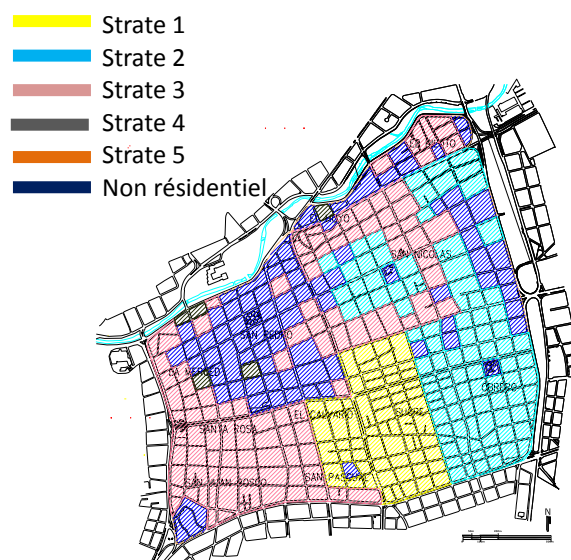
La stratification socio-économique est un des outils principaux pour classer les immeubles résidentiels.<sup>240</sup> Pour son estimation, elle prend en compte la localisation de l'immeuble et la qualité des matériaux, entre autres.

Cette stratification a évolué à travers du temps. Pendant les années 1970, 62.90 % du centre était classifié dans la strate 4 (moyenne) et 5.2% dans la strate 5 (moyenne-haute), concentrées surtout aux quartiers du centre historique. La strate 2 (basse), représente 36.9% et se localise à la périphérie du centre. Durant les années 1980, la stratification s'est caractérisée par une homogénéisation de la zone centrale, comme une strate 4 avec 82.5 % de la surface.

Dans les années 1990, la méthode pour la stratification socio-économique change et maintenant les tarifs sont liés à la qualité des propriétés et non plus aux revenus. Cette séparation du revenu engendra des aberrations telles que la localisation de familles aisées dans des immeubles appartenant aux strates basse-moyennes et moyennes pour profiter des vides du système.

Ce changement introduit d'autres deux nouveautés. D'une part, le quartier n'est plus l'unité de mesure ; c'est la parcelle, voire l'immeuble pour certains des cas.

D'autre part, on a créé le concept de *Non Résidentiel* pour des immeubles institutionnels ou pour les parcelles occupées par des parcs et des places. On voit dans la Figure 74 la distribution des différentes strates.



**Figure 74.** Stratification socio-économique du centre aux années 1990

Source : San Buenaventura (1997)

<sup>239</sup> Groupes localisés dans de conditions similaires et avec des accès similaires aux opportunités de travail, aux services, à la culture et à l'apprentissage.

<sup>240</sup> Ley 142 de 1994 ou Loi de services publics. Art. 102

En termes généraux, la distribution change drastiquement et 45.18 % du territoire passe à une strate 2 ou basse. En deuxième place, on trouve la strate 3 ou moyenne-basse avec 30.4% de superficie. Pour la première fois, apparaît la strate 1 ou basse-basse se concentrant au centre du centre-ville, dont fait partie le projet Ciudad Paraíso et la proportion des espaces libres publics c'était de 22.6%.<sup>241</sup>

Dans l'actualité, c'est la strate 3 ou moyenne-basse qui prédomine et qui est répartie en 74 % de la surface du centre.<sup>242</sup>

## 6.2.2. Caractérisation de la population

La caractérisation de la population cible est de la plus haute importance pour un projet urbain qui veut l'inclusion des habitants locaux. Des questionnements comme les suivants peuvent avoir réponse avec une caractérisation :

Pour qui va-t-on construire et en quelle proportion ? Quelles seront les conditions d'habitat ? De quels types d'équipements urbains a-t-on besoin ? Comment assurer l stabilité économique de cette population restante ?

Avec les figures qui suivent, je montrerai les caractéristiques socio-économiques de la population du secteur, discriminée par quartier, à cause des différentes caractéristiques et problématiques propres à chacun des quartiers.

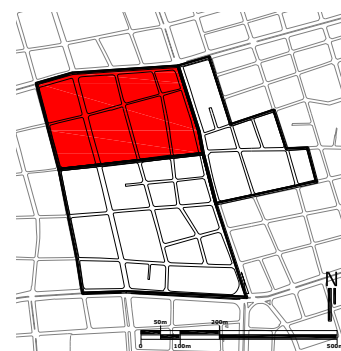
Pour cette caractérisation, je me suis basée sur les enquêtes réalisées par le DANE<sup>243</sup> et l'EMRU entre novembre 2005 et mars 2006, dans le cadre du projet de rénovation urbaine.

### 6.3.1.1. Quartier El Calvario – Première étape

La population de cette partie du projet réside en 6.94 Ha et est distribuée sur 8 pâtés de maisons, comme le montre la Figure 75. La densité de la population y est de 153.31 habitants par Ha. Au début du projet, le secteur comptait 247 propriétés foncières et 1'277 habitants. De cette population, 226 habitants quittèrent le secteur après des négociations avec l'EMRU pour l'acquisition et la démolition des immeubles. Ces habitants correspondent à la parcelle destinée à la Fiscalía.<sup>244</sup>

Sur les 1'064 habitants, l'on trouve une répartition quasi-égale selon le sexe : 49% sont des femmes et 51% sont des hommes.<sup>245</sup>

Aucun habitant résidant n'est propriétaire dans cette partie du quartier. Ils dépensent une partie de leur revenu dans la location d'un logement ou d'une chambre. Ceci, est déjà un indice du type de logement que l'on pourrait formuler dans le projet.



**Figure 75.** Quartier El Calvario (Première étape)

Source : Élaboration propre

<sup>241</sup> Universidad San Buenaventura (1997)

<sup>242</sup> Alcaldía de Santiago De Cali (2008b)

<sup>243</sup> Département Administratif national de statistique

<sup>244</sup> Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2010)

<sup>245</sup> Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2010)

## Type de logement

Je vais différencier ceux qui occupent un logement entier de ceux qui n'en occupent qu'une partie du logement (voire qu'une seule chambre). La différenciation réside dans le niveau de promiscuité et dans la manière de payer le loyer. J'appellerai résidents ceux qui sont des possesseurs d'un logement complet (familier) et qui ne payent pas de loyer à proprement parler. Ceux qui payent une chambre dans les taudis je les appellerai locataires. La distribution des habitants par type de logement est montrée dans la Figure 76.

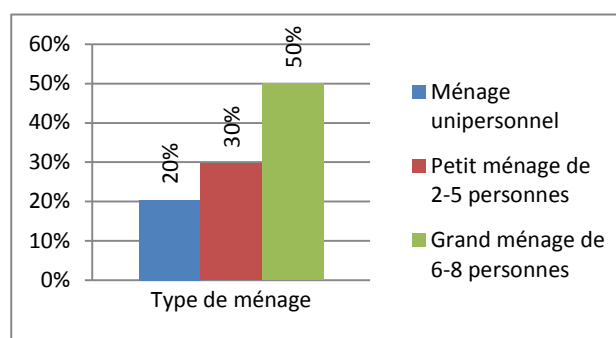
Un taudis ou *inquilinato*<sup>246</sup> dans ce contexte, est une édification localisée dans une strate basse, basse-basse ou moyenne avec une entrée commune sur la rue. Il se caractérise par le partage du logement entre plus de trois ménages y vivant comme locataires. Les espaces partagés sont les patios, les halls, les espaces de vie, les salles de bains, les boudoirs et la cuisine.

Les conditions d'habitabilité sont généralement précaires au niveau de l'hygiène, des espaces privés, du confort, de la fonctionnalité et de la sécurité. Selon un récent recensement fait par l'EMRU,<sup>247</sup> on trouve deux types de taudis dans le secteur. Il y a d'un côté les immeubles dans de conditions sanitaires acceptables qui accueillent des familles ou des personnes pour de longs séjours. De l'autre côté, on trouve le type de taudis de très mauvaise qualité, dont les habitants ne restent que peu voire très peu de temps et qui sont parfois mal réputés.

Les locataires dans les taudis en général, paient leur loyer chaque jour ou chaque semaine et ils n'ont pas de contrat de bail.

## Type de ménage

Par rapport à la conformation des ménages on en trouve trois types, tels que le ménage unipersonnel, le ménage moyen (avec deux ou trois personnes par famille) et le grand ménage (avec six ou 8 personnes par famille). La distribution dans le quartier est montrée dans la Figure 77. Les ménages unipersonnels habitent habituellement dans les taudis. La moyenne de personnes par ménage au quartier est de 3.33.



**Figure 76.** Répartition des habitants selon le type de logement

Source: Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2010)

**Figure 77.** Répartition des habitants selon le type de ménage

Source: Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2010)

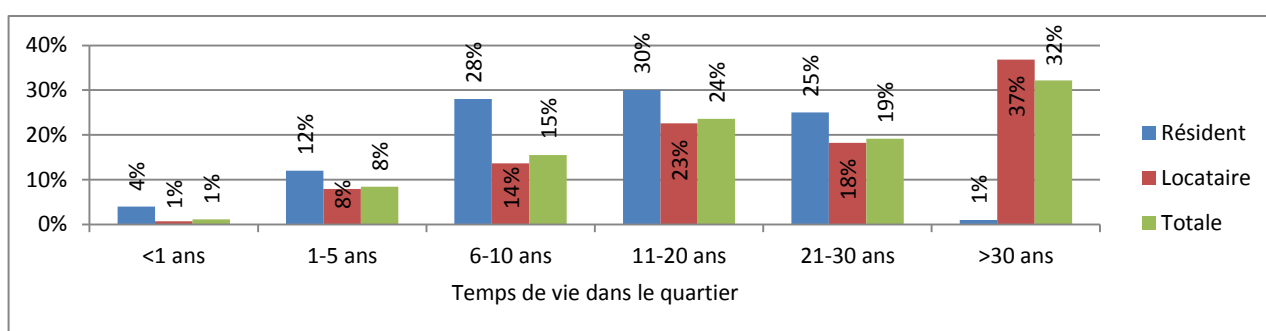
<sup>246</sup> Le mot *inquilinato* en espagnol, désigne un groupe de locataires.

<sup>247</sup> Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2007)

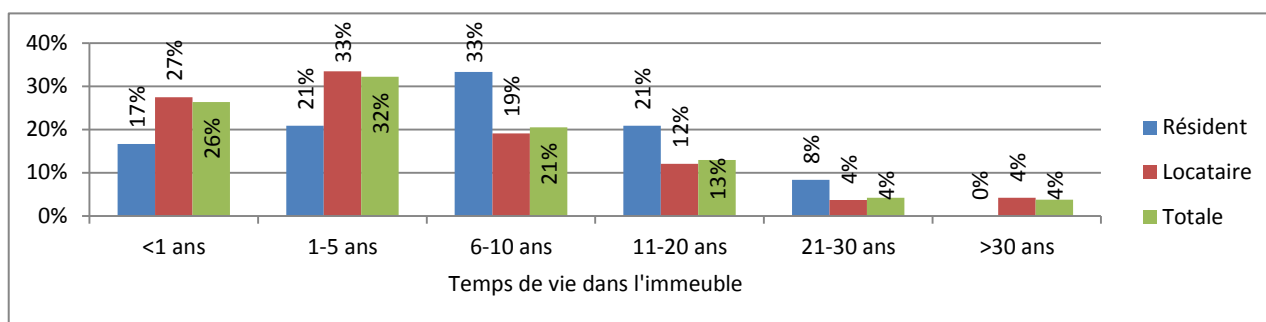
## Rapport avec le quartier et le logement

La permanence des habitants dans le quartier est un facteur qu'influence le sentiment d'appartenance à celui-ci. On constate que la population la plus ancienne fait partie de ceux qui habitent dans des taudis, dont 37% y habite depuis plus de 30 ans, comme le montre la Figure 78. Mais cela ne veut dire qu'ils habitent toujours dans le même immeuble, car il existe une haute mobilité à l'intérieur du quartier à cause de l'instabilité économique. Comme on voit dans la Figure 79, 58% de la population n'est pas restée plus de cinq ans dans le même immeuble, pendant 21% y habitent depuis plus de 11 ans.

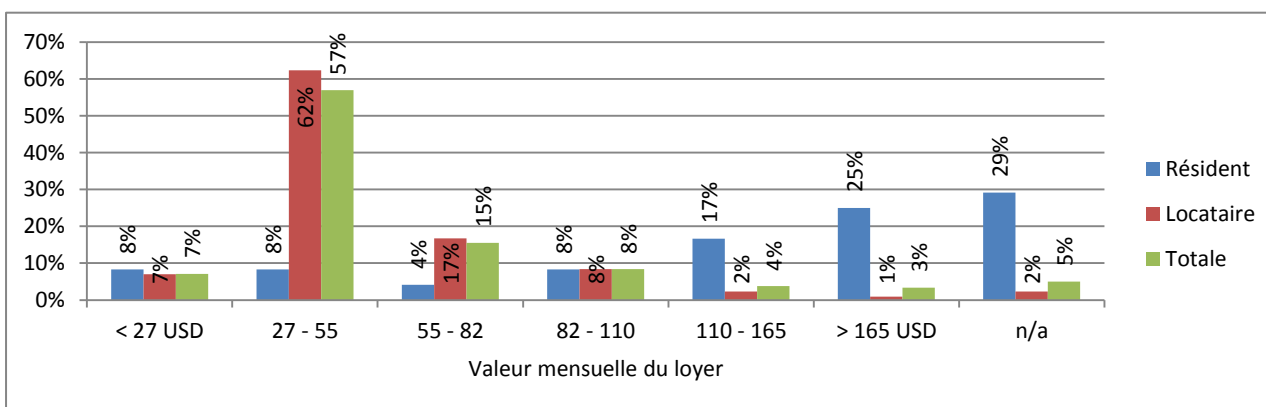
En sachant que la plupart de la population paie un loyer (résidents et locataires), il est extrêmement important de savoir la valeur du loyer qu'ils sont capables de payer. La Figure 80 montre que plus de la moitié des habitants payent entre USD 27 et USD 55 de loyer par mois, ce qui en fait, est une valeur très faible comparée aux valeurs que l'on peut trouver ailleurs.



**Figure 78.** Répartition des habitants selon leur temps sur place  
Source: Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2010)



**Figure 79.** Répartition des habitants selon leur temps sur un même immeuble  
Source : Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2007)



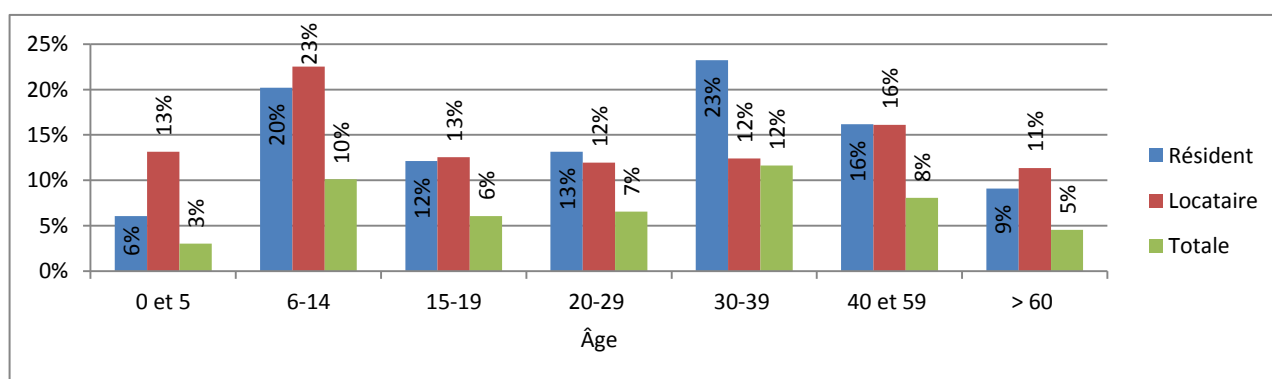
**Figure 80.** Répartition des habitants selon la valeur mensuelle du loyer  
Source : Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2007)

## Âge et scolarité

La Figure 81 montre la distribution de la population par son âge. On constate qu'il y a un haut pourcentage de mineurs, 19% parmi eux ont l'âge de 0 à 19 ans, dont 10% sont des enfants entre 6 et 14 ans et 16% sont en âge scolaire (entre 6 et 19 ans). Cela nous indique que c'est une population pour laquelle il devrait y avoir une attention prioritaire. Ensuite, on constate que 33% des personnes ont un âge actif (entre 15 et 60 ans).<sup>248</sup>

Il y a une faible proportion de la population (0.7%) qui se trouve en situation de handicap. Les deux conditions les plus importantes de handicaps sont l'incapacité de déplacement avec 45% et la diminution visuelle avec 28 %.<sup>249</sup>

Par rapport au niveau de scolarité dans cette partie du quartier, il y a une grave absence scolaire, où seulement 22% des mineurs vont à l'école.<sup>250</sup> Tous ceux qui ne vont pas à l'école, proviennent des ménages de locataires.<sup>251</sup> Cela est constaté avec la présence des mineurs qui déambulent simplement dans la rue en exerçant dans certains cas, des activités en dehors de la loi (mendicité, petite délinquance, prostitution, toxicomanie), en jouant alors qu'il faut aller à l'école, ou en travaillant alors ils n'ont pas encore l'âge légal.<sup>252</sup>



**Figure 81.** Répartition des habitants selon l'âge

Source: Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2010)

## Occupation et revenu

La situation professionnelle de cette population nous montre que la moitié de la population du secteur n'as pas accès au travail. On voit dans la Figure 82 que 51% des habitants sont au chômage. Il faut considérer que les subsides de chômage en Colombie ne durent que 6 mois et qu'ils n'ont pas de rapport avec le revenu antérieur. Il s'agit d'une valeur fixe de USD 410, répartie en 6 quotes-parts de USD 68 par mois, sous forme de bons alimentaires, d'éducation ou d'assurance-maladie.<sup>253</sup> Cette spécificité rend la situation clairement plus difficile pour la

<sup>248</sup> L'âge minimum légal de travail en Colombie est de 15 ans et l'âge pour arriver à la retraite est de 55 ans pour les femmes et de 60 ans pour les hommes.

<sup>249</sup> Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2010:30)

<sup>250</sup> Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2010:29)

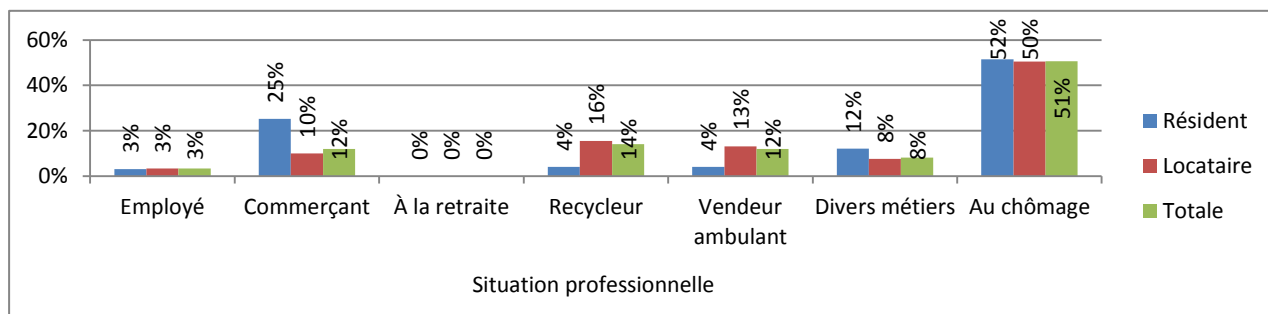
<sup>251</sup> Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2007:86)

<sup>252</sup> Vidéo : [www.youtube.com/watch?v=TCHRPCE15Go&feature=youtu.be\\_gdata\\_player](http://www.youtube.com/watch?v=TCHRPCE15Go&feature=youtu.be_gdata_player) (Consulté le 10.15.2012)

<sup>253</sup> Ce subside ne se reçoit qu'une seule fois et c'est destiné aux personnes qui ont perdu leur travail et qui ont quelqu'un à charge. Il n'existe pas encore de système de subsides de chômage lié à une cotisation mensuelle pendant la période active.

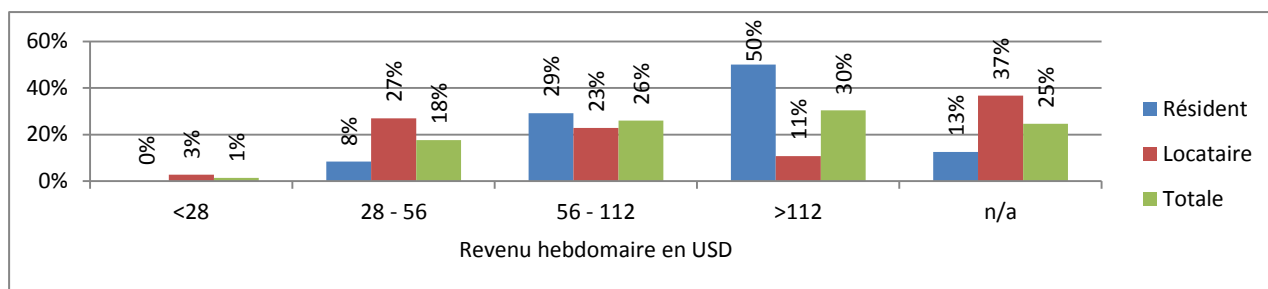
population au chômage. On peut aussi constater qu'aucun des adultes majeurs en âge de recevoir leur retrait ne fait partie d'un système de pension.

La Figure 83 montre que parmi ceux qui ont un revenu, 53% des locataires et 37% des résidents vivent avec moins du salaire minimum (46% en totale).<sup>254</sup> Dans la pire des situations, on trouve 6% de la population que vit avec moins USD 3.5 par jour, pendant que 35% vive entre USD 3.5 et USD 7. Le revenu des habitants reflète la situation de pauvreté dans laquelle ils sont immergés.



**Figure 82.** Répartition des habitants selon la situation professionnelle.

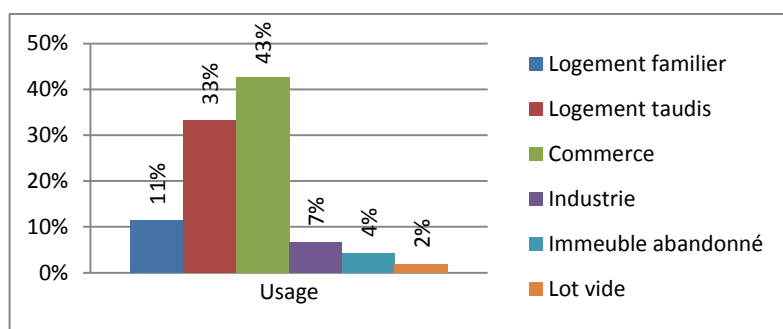
Source: Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2007)



**Figure 83.** Répartition des habitants selon le revenu

Source: Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2010)

Par rapport aux usages des immeubles, les plus répandus sont le commerce avec 43% et après le logement, dont 11% pour les logements familiaux et 33% en taudis. Les activités économiques les plus communes sont celles liées au stockage de matériaux recyclés avec 38%, comme est montré dans les Figures 84 et 85.



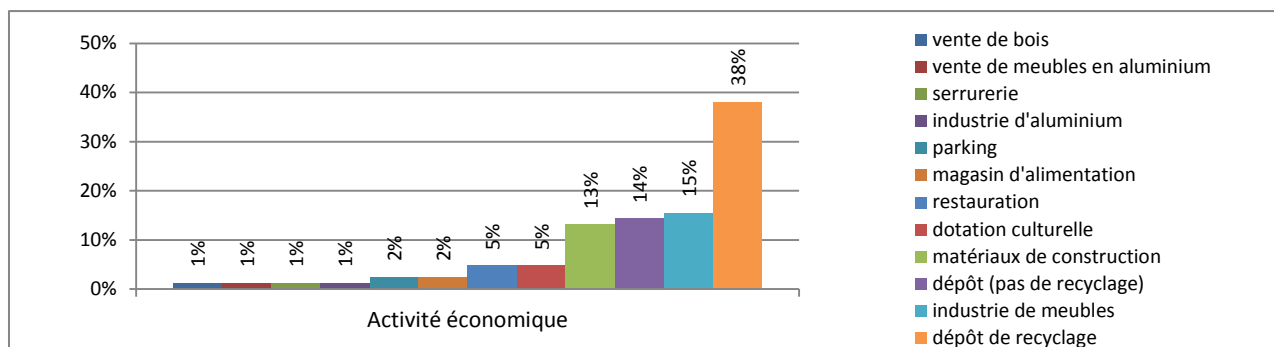
**Figure 84.** Répartition des usages dans le secteur

Source : Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2007)

On le constate par la présence de plusieurs bâtiments de grande taille utilisés comme dépôts. Des activités du quartier, 80 % se trouvent dans la vente de matériaux de construction, la fabrication de meubles et le stockage de divers matériaux.

<sup>254</sup> Le salaire mensuel minimum en Colombie pour l'année 2012 est de USD 356.48 (aide de transport incluse).





**Figure 85.** Répartition des commerçants selon activité économique

Source: Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2010)

Les images dans la Photo 27 montrent trois des différentes activités économiques que l'on trouve dans le secteur et qui sont les plus nuisances. Ce sont les dépôts des matériaux de recyclage, le commerce informel et le marché populaire.



Dans le secteur il y a 154 établissements commerciaux, dont la plupart s'est constituée pendant les derniers 20 ans. De ces commerçants, 83% ne sont pas propriétaires du local, 74% habitent dans le secteur et 12% habitent dans le même local. On peut remarquer que 58% des commerces sont d'origine familiale.<sup>255</sup>

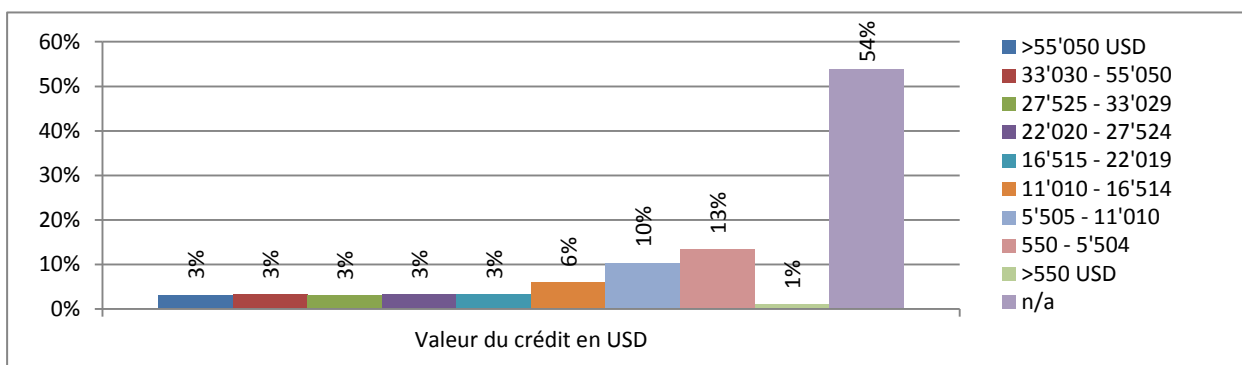
La Figure 86 montre les valeurs des crédits acquises par les différents établissements. Il est surprenant de voir que malgré les conditions de pauvreté et de difficulté, 46% des établissements ont la capacité d'assumer les responsabilités des crédits économiques.

**Photo 27.** Activités économiques informelles du secteur El Calvario

De gauche à droite : Recyclage, commerce informel et marché populaire.

Source: Patricia Gómez (2012)

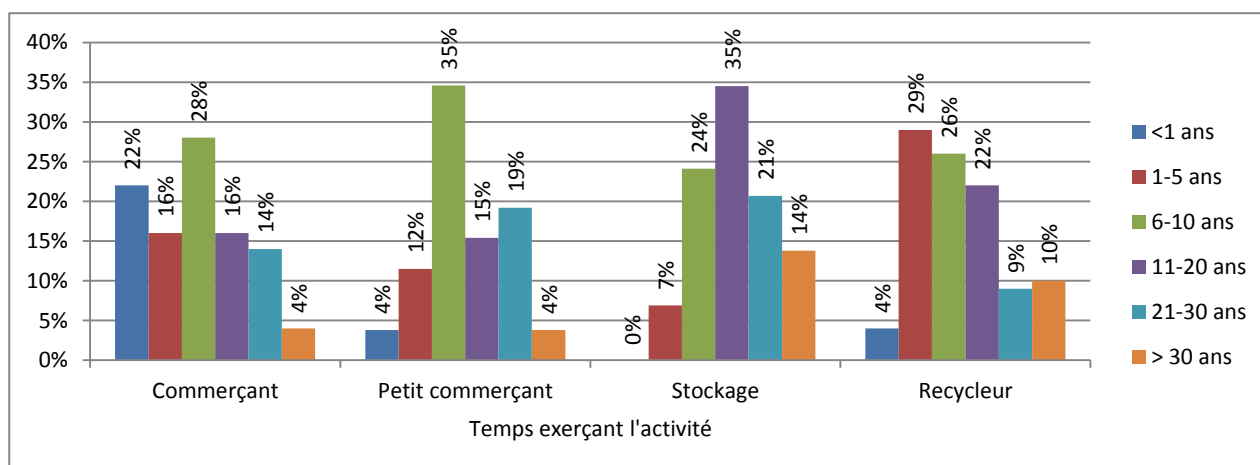
<sup>255</sup> Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2010b:8)



**Figure 86.** Répartition des établissements commerciaux selon le montant de crédit  
Source : Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2010b)

Ensuite, la permanence des divers commerçants sur place montre que les habitants sont attachés au lieu et qu'ils trouvent dans le secteur, à proximité et même au centre, la demande pour les activités qu'ils exercent. De cette façon, on voit dans la Figure 87 comment 50% de ces habitants exercent la même activité dans le secteur depuis 6 à 20 ans et que 21% l'a fait pendant depuis plus de 20 ans.

Le petit commerçant, dans la Figure 87, se réfère au commerçants informels qui, pour la plupart, n'ont pas de permis pour exercer ou ne payent pas d'impôts en exerçant. Ce sont des habitants qui occupent de très petits locaux en offrant par exemple, la réparation d'appareils ou la vente de boissons et d'aliments. C'est une économie de subsistance.



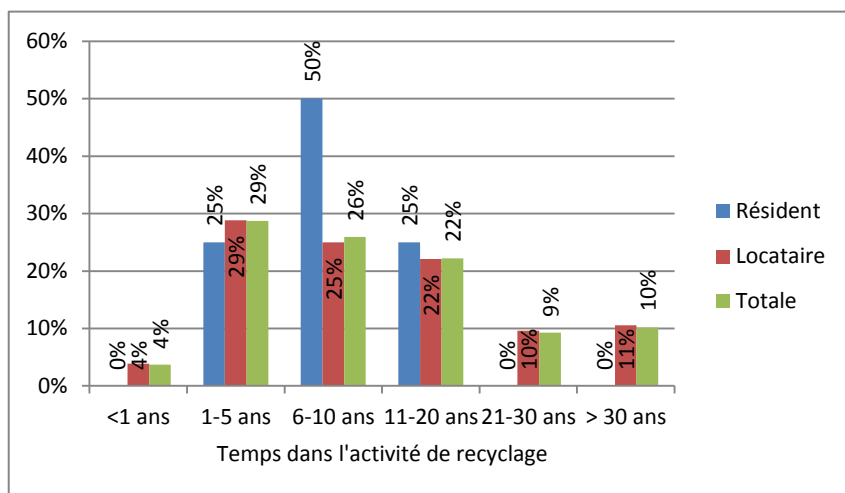
**Figure 87.** Temps exerçant la même activité dans le secteur  
Source : Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2010)

Parmi les activités exercées dans le secteur on trouve que le stockage de matériaux recyclables occupe 38%. Cette dynamique doit être considérée dans les stratégies sociales pour la population du secteur. Une grande partie des habitants qui font le stockage n'habitent pas dans le secteur sinon dans les quartiers voisins.<sup>256</sup> Dans le secteur il y a 40 dépôts de matériel recyclable qui à cause des conditions précaires et de désordre, génèrent une pollution visuelle et environnementale où ils se trouvent.

Cette activité est censée d'être déplacée du secteur pour la placer dans la commune 4, où malheureusement de la commune n'a pas été d'accord.<sup>257</sup>

<sup>256</sup> Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2007:102)

<sup>257</sup> Phénomène de Nymby, pas dans mon jardin.



**Figure 88.** Temps dans l'activité du recyclage de la part des habitants qui collectent les matériaux recyclables

Source : Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2007)

D'autre part, il y a les recycleurs, qui sont les personnes qui se promènent dans la rue avec leurs chariots, en collectant du plastique, du carton, du verre et de l'aluminium.

Des recycleurs, 48% pratique cette activité d'entre 6 et 20 ans et 19% depuis plus de 21 ans (voir Figure 88).

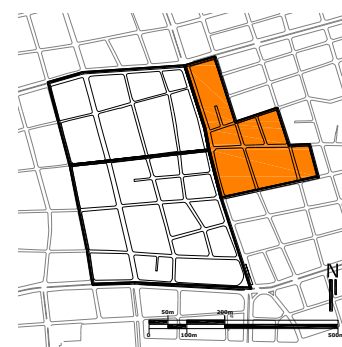
### 6.3.1.2. Quartier Sucre – Deuxième étape

Il faut dire que les conditions et l'accès au secteur font très difficile la tâche de collecter des données, même pour des institutions idoines, comme l'office de statistique de la région. En conséquence, la mobilisation de données pour la présentation des tableaux est minimum. C'est pour cela que dans ce cas, la caractérisation de la population est si basique.

Les données existantes pour la totalité du quartier montrent que pour le secteur, il n'y a pas une promiscuité très élevée, avec 3.8 habitants par logement,<sup>258</sup> malgré l'existence des taudis.

Seulement 373 des 928 habitants qui vivent dans cette partie du quartier ont pu être interrogées. Parmi eux, 53% sont des femmes et 47% sont des hommes. Ils sont réparties sur 4.84 Ha et 7 pâtés de maisons comme le montre la Figure 89.

La densité de la population est de 191.73 habitants par Ha.



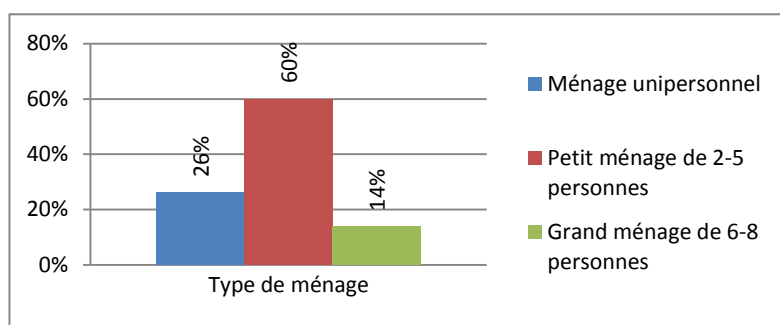
**Figure 89.** Quartier Sucre (Deuxième étape)

Source : Élaboration propre

### Type de logement et de ménage

Dans ce quartier il y a aussi une importante présence des taudis et la plupart de ménages est composé par 2-5 personnes, comme le constate la Figure 90. Ce qui nous donne des indices de la proportion des logements à inclure pour la relocalisation sur place.

<sup>258</sup> Secretaría de Vivienda Social (2010)



**Figure 90.** Répartition des habitants selon le type de ménage

Source : Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2010)

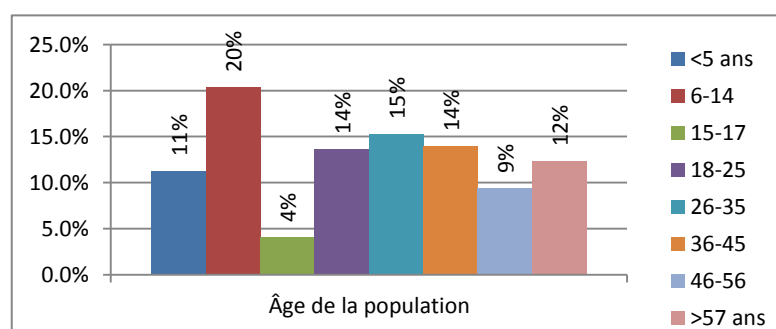
## Âge et scolarité

Dans le secteur on trouve que 35% de la population sont de mineurs, dont 31% sont des enfants, 4% des adolescents et 24% sont en âge de scolarité. De la totalité de la population, 56% est dans un âge actif.

Cependant pour 12% des adultes majeurs, on n'a pas de données pour savoir s'ils appartiennent à un système de retraite ou pas. La Figure 91 nous montre la répartition moyenne des habitants selon leurs âges.

Les conditions de handicap dans ce secteur sont plus élevées qu'à El Calvario, avec 10% de la population souffrant de certains types de handicap. Il faut dire que la toxicomanie dans le secteur est aussi élevée.

Par rapport aux conditions éducatives et professionnelles, 30% de la population interrogée affirme assister à un centre éducatif<sup>259</sup> et 42% affirme travailler.



**Figure 91.** Répartition des habitants selon l'âge

Source: Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2010)

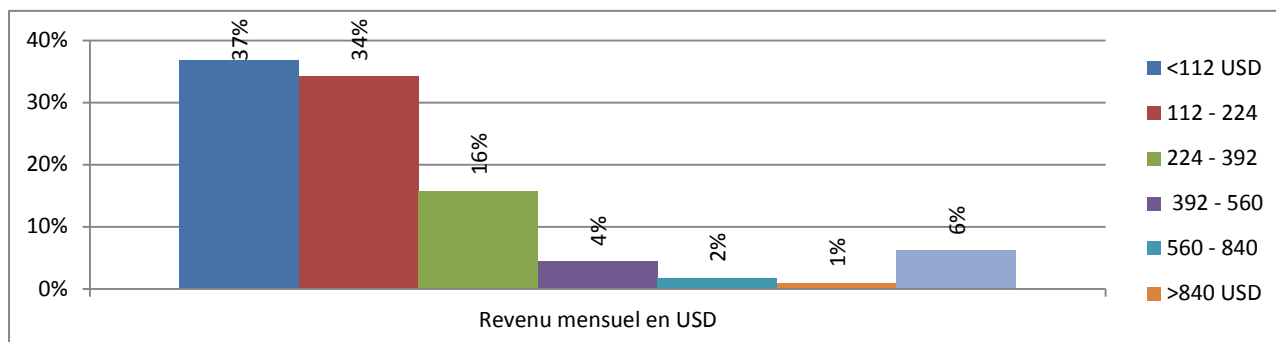
## Occupation et revenu

La Figure 92 montre la répartition de la population selon le revenu. De ce 42% qui affirme travailler (la seule donnée que l'on a par rapport à la occupation, à part de celle d'étudier), seulement 30% reçoit un revenu<sup>260</sup> et parmi ceux-ci, 87 % est en-dessous du salaire mensuel minimum.<sup>261</sup> Dans le secteur on trouve que dans la population la moins bien rémunérée, gagne moins de USD 3.73 par jour.

<sup>259</sup> Empresa Municipal de Renovación Urbana (2010:34)

<sup>260</sup> Empresa Municipal de Renovación Urbana (2010:34)

<sup>261</sup> Le salaire mensuel minimum en Colombie pour l'année 2012 est de USD 356.48 (aide de transport incluse).



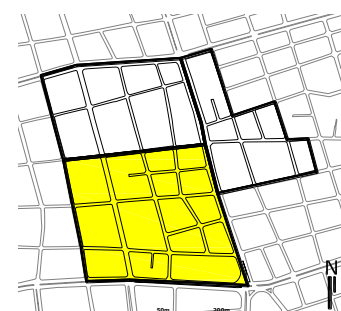
**Figure 92.** Répartition des habitants selon le revenu

Source: Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2010)

### 6.3.1.3. Quartier San Pascual – Troisième étape

La population de cette partie du secteur réside dans 11.39 Ha et est distribuée sur 15 pâtés de maisons comme le montre la Figure 93. Le quartier compte 3'314 habitants. Dû à la difficulté d'accès au secteur, tous les tableaux pour ce quartier ont été travaillés avec 1'553 habitants, dont 58% de femmes et 42% d'hommes.

La densité de la population est de 290.95 habitants par Ha. La plus élevée du secteur.



**Figure 93.** Quartier San Pascual (Troisième étape)

Source : Elaboration propre

#### Type de logement

La condition foncière de la population du secteur est fortement représentée par une population de locataires. Très peu d'habitants du secteur sont propriétaires de l'immeuble qu'ils habitent. En plus, une de caractéristiques de cette zone centrale de la ville est la présence de taudis.

#### Âge et scolarité

La plus grande concentration de la population se trouve entre l'âge de 10 et 34 ans.<sup>262</sup> Par rapport aux conditions éducatives et professionnelles, 26% de la population de 0 à 14 ans ne va pas à l'école, 45% des 10 à 14 ans y vont, par contre, 95% des 20 à 24 ans n'y vont pas.

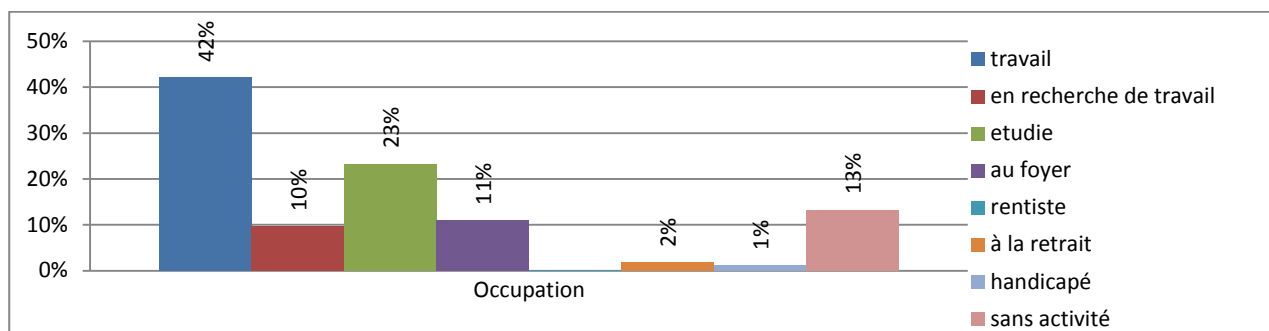
#### Occupation et Revenu

La Figure 94 montre que 23% de la population était en formation au moment d'être interrogée, 42% travaillait et 10% était à la recherche de travail.<sup>263</sup> Parmi ceux qui ont un revenu, 81% vivent avec moins du salaire minimum.<sup>264</sup> Pour le pire des cas, 32% vivent avec moins de USD 3.5 par jour comme le montre la Figure 95.

<sup>262</sup> Empresa Municipal de Renovación Urbana (2010:36)

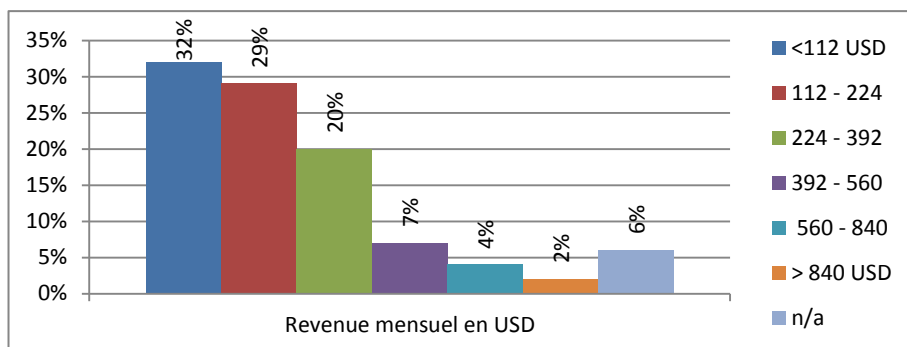
<sup>263</sup> Empresa Municipal de Renovación Urbana (2010:38)

<sup>264</sup> Le salaire mensuel minimum en Colombie pour l'année 2012 est de USD 356.48 (subside de transport inclus).



**Figure 94.** Répartition des habitants selon l'occupation

Source: Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2010)

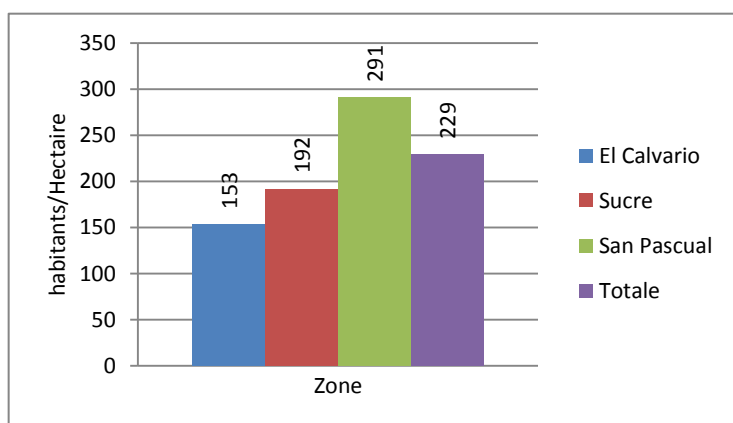


**Figure 95.** Répartition des habitants selon le revenu

Source: Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2010)

### 6.2.3. Caractérisation générale

En résumé, il est difficile de faire un résumé quantitatif précis de la situation générale de la population du secteur à cause de la difficulté d'accès aux données pour certains quartiers. Le cas du quartier Sucre, la deuxième étape du projet, exemplifie cette situation. Actuellement, il n'y pas d'approfondissement dans la caractérisation, surtout économique, de la population qui y habite.



Par rapport à la densité des habitants, la Figure 96 montre que 229 habitants y habitent par hectare. Ils vivent en général dans des édifices détériorés de un à deux étages.

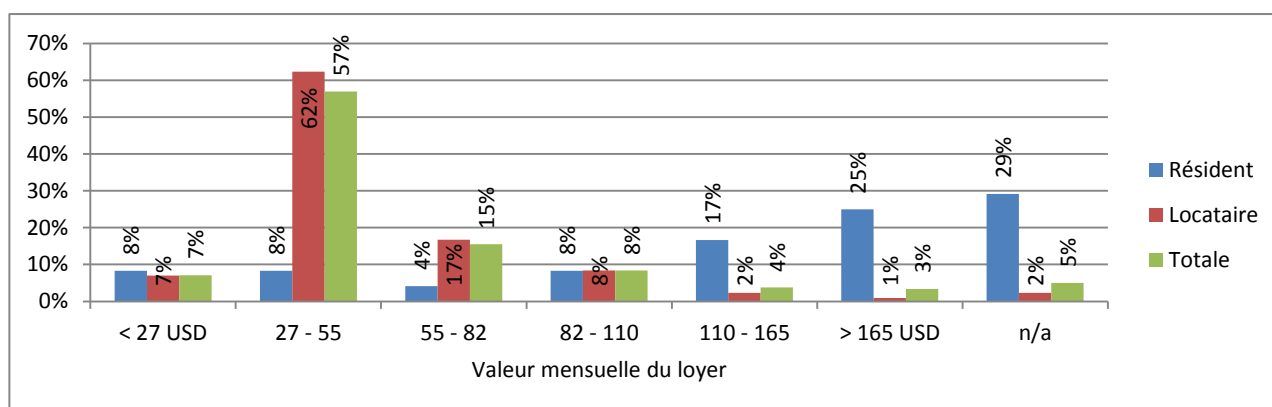
**Figure 96.** Densité des habitants  
Source : Élaboration propre

Par rapport à l'accès au logement, si on regarde les valeurs des loyers que payent les habitants du quartier El Calvario (le seul avec des données), et les conditions de revenu de la population en général, on se rend compte que selon les revenus actuels il y a une proportion de la population qui pourrait accéder à un logement au centre-ville.

Les valeurs des loyers à Cali se différencient selon la localisation de l'immeuble et la qualité de la construction. Au centre-ville on trouve des loyers de l'ordre de USD2.3 à USD3.9 par m<sup>2</sup> pour le logement et de USD5.5 à USD9.9 par m<sup>2</sup> pour le commerce et les services.<sup>265</sup>

Dans le secteur, il y a des locataires qui payent jusqu'à USD55 pour une chambre d'environ 16 m<sup>2</sup> dans de conditions précaires, c'est-à-dire USD3.4 par m<sup>2</sup>. Ces abus existent parce que les administrateurs des taudis donnent des prix de façon aléatoire, profitant de la nécessité des pauvres.

La Figure 97 montre la répartition des habitants du secteur selon la valeur mensuelle qu'ils payent pour le loyer (selon les données du quartier El Calvario). Suivant les conditions actuelles du marché immobilier au centre-ville et en imaginant qu'il faudrait maintenir les mêmes valeurs du loyer, on pourrait dire que seulement 7% de la population interrogée, ceux qui actuellement payent plus de USD110 par mois, seraient capables de payer le loyer d'un logement de 65 m<sup>2</sup> au centre.<sup>266</sup> Pour le 23% qui paie actuellement entre USD55 et USD110 par mois, la solution en termes de surface, se résume par exemple, à un espace de 24 m<sup>2</sup> dans la zone du centre-ville. Pour le dernier 7%, ceux qui actuellement payent moins de USD27 par mois, ils seraient capables de payer seulement pour une chambre de 12 m<sup>2</sup> au centre-ville.



**Figure 97.** Répartition moyenne des habitants selon la valeur mensuelle du loyer  
Source : Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2007)

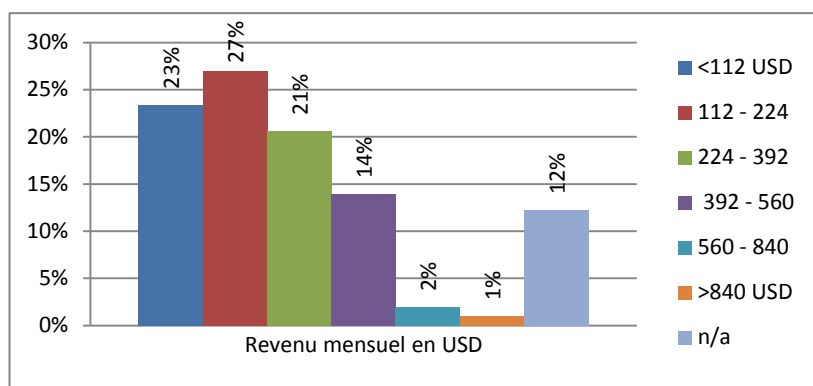
En termes mathématiques, on peut trouver une solution pour la plupart de la population du secteur, mais le problème est d'abord l'instabilité économique de la plupart de la population, situation qui oblige plusieurs des locataires à payer leur loyer de façon hebdomadaire, voire journalière. L'autre problème, c'est la pénurie de logement qui affecte aussi le centre-ville.

La Figure 98 résume la situation de revenu de la population.<sup>267</sup> Si on regarde la situation du point de vue des revenus actuels, sachant que seulement 42% de la population qui travaille, 17% de la population pourrait consacrer un tiers de son salaire pour le loyer d'un logement de 65 m<sup>2</sup> (ceux qui gagnent plus de USD392 par mois). Ensuite, 37% pourrait accéder à un logement de 24 m<sup>2</sup> (ceux qui gagnent à partir de USD224 par mois). 27% accéderait à une chambre de 12 m<sup>2</sup> et pour le 23% restant (ceux qui gagnent moins de USD112) il leur sera très difficile d'accéder à un logement dans le secteur. Pour le 38% de la population qui est au chômage, la situation se présente clairement plus mal.

<sup>265</sup> Selon différents pages d'internet des immobilières et des publications online sur le journal de la ville.

<sup>266</sup> En considérant qu'un tiers du salaire est pour le loyer.

<sup>267</sup> Le salaire mensuel minimum en Colombie pour l'année 2012 est de USD356.48 (aide de transport incluse).



**Figure 98.** Répartition moyenne des habitants selon le revenu

Source: *Élaboration propre selon l'Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2010)*

Il faut considérer que les prix par mètre carré au centre pris pour l'analyse, sont ceux des constructions actuelles, en état de détérioration comme le sont la plupart de constructions au centre-ville. Une fois le secteur sera renouvelé, les prix s'appliqueront ne seront plus les mêmes. Et là, les conditions du jeu pour ceux qui auront les moyens d'accéder à un logement ne seront plus les mêmes. Ils ne pourront pas rester sur place s'ils n'ont pas d'aide économique et si leur condition professionnelle et de revenus ne changent pas.

C'est une population qui est en danger, à cause de l'ancrage économique qui existe dans le secteur. S'éloigner de leurs emplois entrainera pour eux des surcoûts, surtout en matière de transport et de logement.

#### 6.2.4. Perception du secteur et du projet de rénovation, par les habitants<sup>268</sup>

Ils existent différents groupes d'habitants. Ces acteurs sont les habitants (résidents et locataires), les commerçants, les entrepreneurs et les institutions et la vision que chacun de ces groupes a sur le secteur est construite à partir des conditions de vie, des interactions et des échanges qu'ils ont avec le territoire.

##### **Les habitants**

Comme on l'a constaté, ce sont en majeure partie, des gérants ou des locataires. Dans le cas des locataires, qui habitent généralement dans des taudis, les conditions de vie sont souvent très précaires.

En général, les habitants estiment que pas tout le monde dans le quartier n'a pas mauvaise réputation ou est dangereux, au contraire, il existe des groupes de personnes honnêtes et pacifiques, qui travaillent et qui sont solidaires envers les autres.

Malgré cela, les habitants affirment que malheureusement, le secteur est affecté par des activités criminelles, liées à la consommation de drogues et illégales comme la prostitution de mineurs. Les enfants sont des témoins habituels des activités qui se déroulent dans la rue parce qu'ils ne vont pas à l'école et par conséquent leur seule éducation est celle qui s'apprend dans la rue. En plus, les mendiants, les toxicomanes, les recycleurs et les dépôts de matériel envahissent l'espace public qui est déjà de très mauvaise qualité.

Les habitants sont en accord avec la nécessité de changer les conditions spatiales du secteur. Ils aimeraient que les problématiques sociales soient finies, mais ils ont aussi une crainte. Ils ont peur que la rénovation se traduise en une expulsion du secteur ou qu'ils n'y arriveront pas à rester

<sup>268</sup> Pour cette partie, je me suis basée sur des reportages sur le secteur et sur les résultats des enquêtes réalisées par la Secretaría de Vivienda Social (2008), (2010) et l'Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2007), (2010)



à cause d'un manque d'opportunités et des faibles capacités économiques qu'ils ont pour négocier avec les futurs investisseurs.<sup>269</sup>

### **Les commerçants**

Il y a ceux qui se situent aux limites du secteur et qui ont du succès et ceux qui se trouvent à l'intérieur et par conséquent leur interaction avec le reste du centre-ville est nettement plus limitée.

Ils ont aussi la même perception d'insécurité et d'invasion de l'espace public qu'ont les habitants. Ils sont très intéressés à ce que cette situation s'améliore, en améliorant aussi l'image et l'accessibilité au secteur, ce qui provoquerait par conséquent, la réactivation du secteur et la hausse de leurs ventes.

Ce groupe de la population craint aussi une expulsion du lieu, surtout les commerçants qui sont situés à l'intérieur du secteur et les petits commerçants car ils ont déjà créé leur clientèle sur place.

La crainte générale de la population, en relation à une possible expulsion, se base en principe au fait que la valeur de leurs immeubles (dans les cas de propriétaires) est basée sur la valeur attribuée aux constructions localisées dans une strate 1 (basse) comme c'est le cas du secteur. En conséquence, il est probable que la vente de ces immeubles ne remportera pas assez pour accéder à un nouvel immeuble dans le secteur renouvelé.

### **Les entreprises**

D'une part, ce sont des menuiseries, des charpentes métalliques, des quincailleries ou de la vente de matériaux de construction et des garages de motos qui se trouvent aux limites du secteur, sur l'axe de l'artère principale de transport. D'une autre part, ce sont les entreprises de l'industrie du recyclage et leurs dépôts de matériaux recyclables qui se situent à l'intérieur du secteur. Il existe, pour les entreprises, l'intérêt de rester sur place.

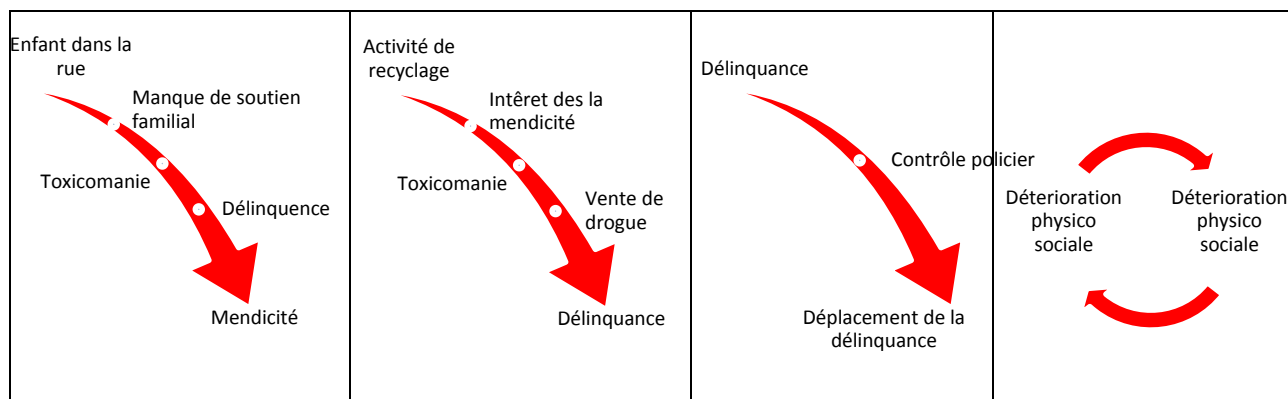
Les entreprises qui tournent autour le recyclage sont au nombre de 42, elles sont organisées en une corporation et elles sont en accord avec leur relocalisation proche ou sur place pour continuer avec leur activité. Les entreprises et les commerces exerçant l'activité de garage ont les mêmes attentes. Malgré le fait de ne pas être organisées en une corporation comme pour le recyclage, ces entreprises ont un projet de développement qui inclut la construction d'un parc industriel pour sectoriser leur activité. Elles espèrent que le projet de rénovation prendra en considération leurs attentes.

### **Les institutions**

Les institutions qui réalisent des travaux sociaux dans le secteur sont très peu nombreuses. Elles considèrent que les problèmes du secteur sont des problèmes liés aux rapports sociaux et que pour ce cas, les communautés marginalisées comme les mendiants et les toxicomanes doivent être intégrées aux programmes de resocialisation. D'après toutes les années d'expérience qu'elles ont avec la communauté du secteur, elles constatent qu'il existe au moins quatre dynamiques qui amènent à la dégradation du lieu comme se montre dans la Figure 99.<sup>270</sup>

<sup>269</sup> Secretaría de Vivienda Social (2008:82)

<sup>270</sup> Secretaría de Vivienda Social (2008:84)



**Figure 99.** Dynamiques qu'amènent à la dégradation du lieu dès point de vue social

Source : Élaboration propre d'après Secretaría de Vivienda Social (2008:84)

### 6.3. Analyse de la structure fonctionnelle urbaine

Comme on l'avait dit précédemment, l'analyse de la structure fonctionnelle urbaine est la relation urbanistique entre les différents éléments qui intègrent la ville, parce que l'espace n'est pas seulement un ensemble de figures géométriques. Il se compose de deux milieux : le milieu naturel et le milieu bâti.

#### 6.3.1. Milieu naturel

Il fait référence au territoire, support des éléments urbains. Parmi ces éléments on trouve : le relief, le type de sol, les cours d'eau, la végétation, le climat, les caractéristiques environnementales et les caractéristiques paysagères.

La topographie du centre se présente comme une surface qui descend à mesure que l'on s'éloigne de la rivière, donc en direction du sud. C'est un terrain relativement plat, avec une concentration importante de courbes de niveau au centre historique et au début du secteur, comme on le voit dans la Figure 100.

Par rapport à la couverture végétale, on constate qu'elle n'est pas énorme et qu'elle est concentrée sur les parcs et à l'intérieur des parcelles, surtout à l'extrême sud du centre où la hauteur et la disposition du bâti le permet.



**Figure 100.** Courbes de niveau et masses de végétation au centre-ville  
Source : Universidad de San Buenaventura (1997)

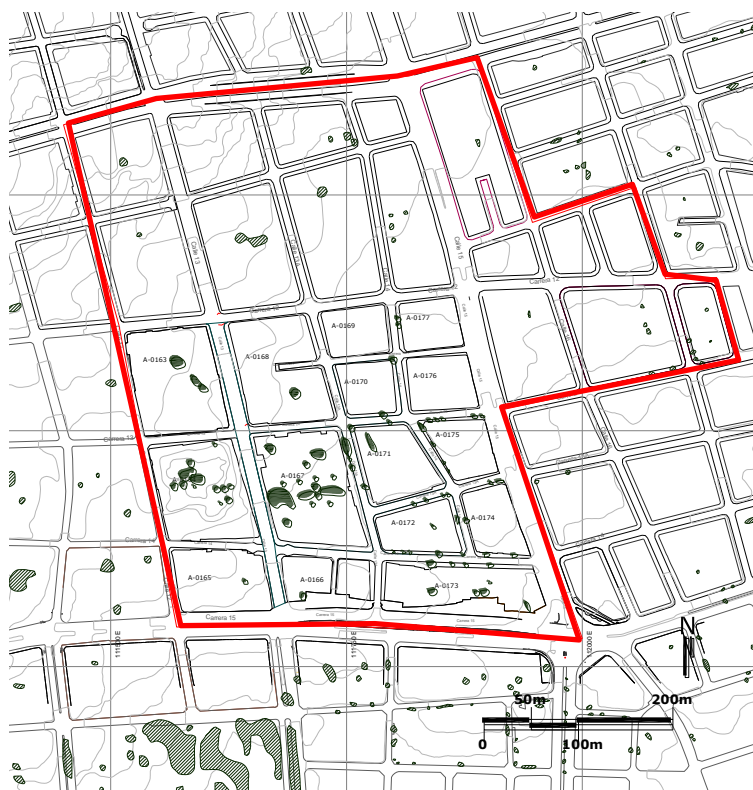
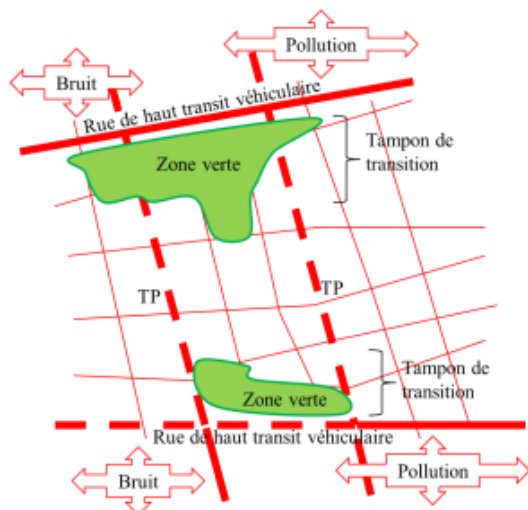
Dans le secteur, le niveau passe de la cote 982 à 971 sur 552 mètres. La répartition des courbes n'est pas homogène, elle se concentre sur la partie nord du secteur.

Par rapport à la masse végétale, sa présence se concentre surtout, à l'intérieur des parcelles du quartier San Pascual (le quartier le moins détérioré), comme le montre la Figure 101.

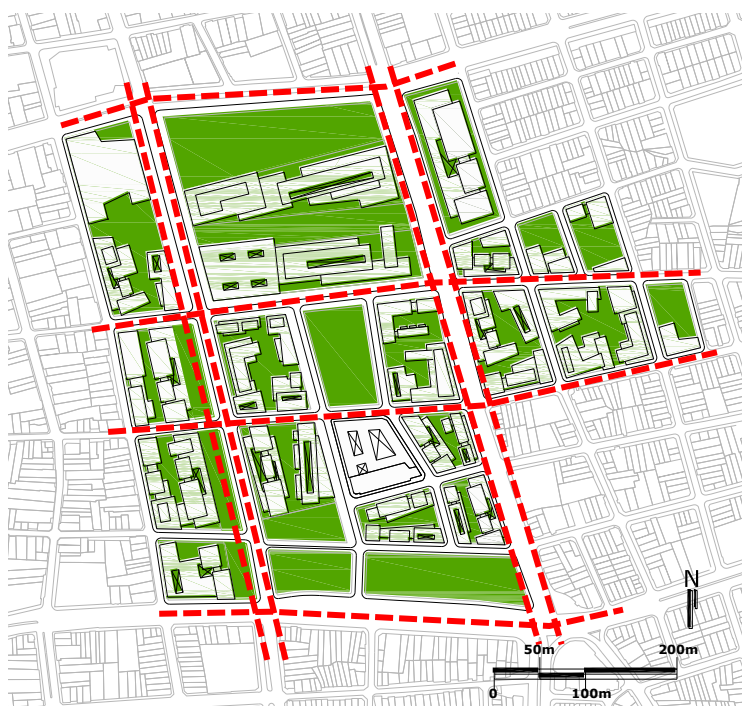
Le projet de rénovation tente d'augmenter la masse végétale du secteur. Je propose d'arboriser les axes de transport public et de majeur trafic motorisé, dont les trottoirs ont augmenté de dimension, mais aussi sur les surfaces du nouveau réseau d'espaces publics (parcs et placettes internes) (en vert dans la Figure 102). Les séparateurs viaries seront aussi arborisés (en ligne rouge dans la Figure 102)

Un autre élément, cette fois-ci architecturale, est la végétalisation de certains toits, terrasses et façades.

Les zones arborisées, surtout les parcs sur la périphérie du secteur, agissent comme des tampons contre la pollution auditive et environnementale et en même temps, elles servent de transition entre les zones principalement commerciales et l'intérieur du projet (voir Figure 103).



**Figure 101.** Courbes de niveau et masses de végétation au secteur  
Source : Universidad de San Buenaventura (1997)



**Figure 102.** Surfaces (en vert) et axes(en rouge) susceptibles d'une arborisation

Source : Élaboration propre

**Figure 103.** Isolement contre la pollution sonore et environnementale à travers des zones vertes.

Source : Élaboration propre

### 6.3.2. Milieu bâti

Les fonctions urbaines sont les activités productives et reproductrices de la ville. Elles sont déterminées par les activités socio-économiques des habitants qui y habitent. On trouve plusieurs types de fonctions : industrielle, commerciale, résidentielle, administrative, touristique et du loisir, la culturelle et religieuse.

Selon Chabot, « si les hommes se sont regroupés, c'est pour mieux exercer certaines formes d'activités. Ces activités constituent la fonction de la ville. La fonction est en quelque sorte, la profession exercée par la ville, sa raison d'être. Il s'agit des activités de la ville en tant qu'organe exerçant une fonction dans son ensemble»<sup>271</sup> [traduction].

La localisation de ces fonctions ou activités dans l'espace résulte en une spécialisation interne ou sectorielle, qui se manifeste dans un zonage urbain ou dans l'occupation du sol. Dans ce cas, les éléments qui constituent le territoire sont les activités des habitants, la densité des habitants et du travail et la densité d'occupation entre autres.

#### 6.3.2.1. Affectation du sol

Le centre est un territoire en contradiction entre l'offre de services de culture et de tourisme et les indices de violence. Les premiers représentent près de 50% des services totaux offerts par la ville, tandis que le taux de vols et de meurtres est l'un des plus hauts de la ville. Le centre est aussi la zone de la ville qui concentre la plus grande proportion d'unités économiques (commerce, services et industrie).

Depuis quelques années il a eu une augmentation des niveaux d'insécurité, de la mendicité, du commerce informel, de l'entretien de l'espace publique et des immeubles. Ceci est dû à un manque d'initiative, d'attention et de planification de la part des entités municipales et des habitants.

Malgré cela, le centre historique par exemple, garde la vocation de centre administratif et commercial. Ce dernier fut déclaré monument national en 1959. Il fait partie de la commune 3, dans laquelle se concentrent 2.2 % de la population de la municipalité, dans une surface qui correspond à 3.1 % du total de la ville, densité qui est relativement faible pour les besoins de la ville<sup>272</sup>. Au centre historique on trouve divers équipements culturels tels que des bibliothèques, musées, églises, salles de cinéma, salles d'expositions et de conférences.

La normative du sol colombienne considère trois grandes catégories de sol selon son usage, tel que l'urbain, l'urbanisable et le non urbanisable. La classification des édificiations (dans le sol urbain) inclut quatre catégories, telles que l'usage institutionnel, l'usage commercial et de services, l'usage manufacturier et industriel et l'usage résidentiel. La classification des établissements est décrite dans les annexes (voir Annexe 8).

La répartition des activités au centre a varié au fil des années. Dans les années 1960 et 1970 il s'agissait d'un centre hautement résidentiel qui va se transformer dans les années 1990 en un centre hautement commercial et prestataire de services. Il transforme sa vocation nettement résidentielle, en celle de mixte (commerce-logement) et institutionnelle comme on le voit dans la Figure 104.

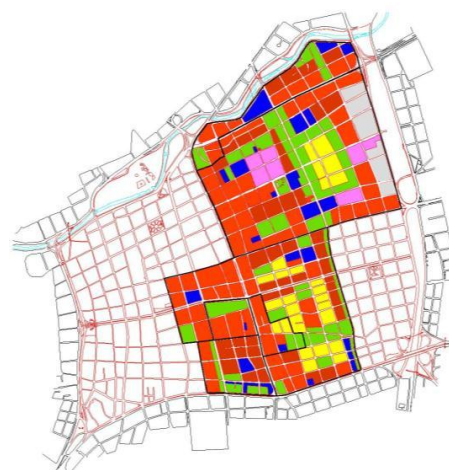
<sup>271</sup> Dans Capel p.6

<sup>272</sup> Alcaldía de Santiago de Cali (2008 :7)



**Figure 105.** Occupation du sol au centre aux années 1990

Source : Universidad San Buenaventura (2007)

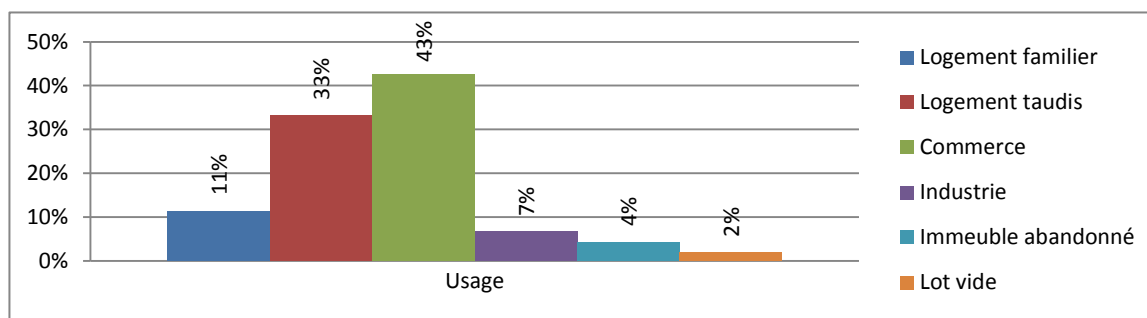


**Figure 104.** Nouvelle affectation du sol, des futurs plans partiels

Source : Élaboration propre d'après Alcaldía de Santiago De Cali (2012)

Avec la formulation du Plan Centre Global avec ses multiples plans partiels le fonctionnement du centre changera comme le montre la Figure 105. La proportion de l'équipement urbain augmentera, ainsi que la proportion d'espace public. La zone industrielle sera en partie relocalisée, en diminuant sa proportion. Ces nouvelles surfaces désaffectées seront occupées par des zones nettement résidentielles et par des zones mixtes et de services. Ainsi, la municipalité envisage, à long terme, de pouvoir changer l'image si négative qu'ale centre et le réactiver économiquement.

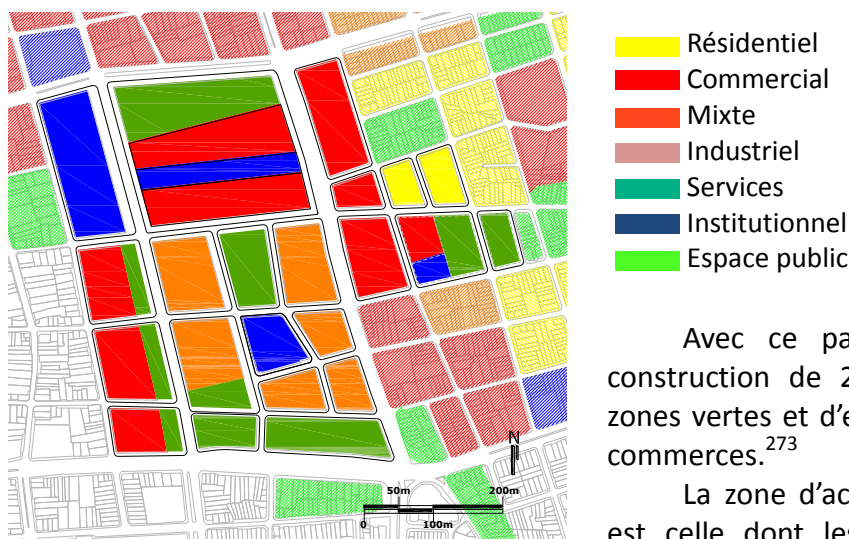
La situation actuelle du secteur du projet Ciudad Paraíso nous montre que 43% des activités qui se réalisent là, sont de type commercial, comme le montre la Figure 106. Malheureusement, comme on l'a vu avec l'analyse socio-économique du secteur, la façon dont certaines des activités se sont organisées, a entraîné des situations de désordre et de dégradation. Ensuite, l'activité qui suit en pourcentage est la résidentielle, avec 44%, dont 33% a de très mauvaises qualités spatiales.



**Figure 106.** Répartition des usages dans le secteur

Source : Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2007), (2010)

La formulation du projet dans son cahier des charges détermine un changement dans l'affectation du sol, comme celui montré dans la Figure 107. Il désigne une grande zone commerciale qui accompagne le terminal de transport public et deux bandes longitudinales composées principalement de commerces. Ensuite, il propose d'entourer l'église (au milieu du projet) par un usage mixte du sol et, à l'extrême est, d'aménager une petite zone nettement résidentielle, accompagnée aussi de commerces et d'espace public aux alentours.



**Figure 107.** Affectations du sol selon la formulation du projet

Source : Secretaría de Vivienda Social (2010b)

- Résidentiel
- Commercial
- Mixte
- Industriel
- Services
- Institutionnel
- Espace public

Avec ce panorama, le projet propose la construction de 2'464 logements, 35'604 m<sup>2</sup> de zones vertes et d'espaces publics et 465'822 m<sup>2</sup> de commerces.<sup>273</sup>

La zone d'activité résidentielle prédominante est celle dont les activités commerciales ou de services occupent au maximum 30% de la surface brute et la surface commerciale par bâtiment est au maximum de 60 m<sup>2</sup>.<sup>274</sup>

La zone d'activité commerciale prédominante est constituée par de constructions dont plus du 60% est commercial.<sup>275</sup>

La zone d'activité mixte, est une combinaison équilibrée entre les deux activités antérieures, dont les proportions oscillent entre 40% et 60% de la surface brute. Quand on parle d'une zone résidentielle d'activité mixte, la répartition sera entre 30% et 40% pour le commerce.<sup>276</sup>

La zone d'activité industrielle est celle où la localisation des bâtiments dédiés à la production, l'élaboration, la fabrication, la préparation, la récupération, la reproduction, l'ensable, la transformation, le traitement et la manipulation des matières premières pour la production de biens sont permises.

Les activités classifiées comme moyenne et grande industrie doivent être localisées dans des aires spécialisées pour cette activité, alors que la micro-industrie et les entreprises familiales sont permises dans ou près des zones résidentielles, commerciales ou mixtes, mais situés sur les principaux axes de transport.<sup>277</sup>

Je considère nécessaire une redistribution de l'affectation du sol, tout en conservant et en renforçant la vocation mixte de commerce et de logement du secteur. Pour chacune des différentes affectations, je propose des modifications pour intégrer des activités dirigées à la population locale et ainsi, créer les conditions physiquement nécessaires à l'inclusion des habitants du secteur. On peut voir le résultat dans la Figure 108.

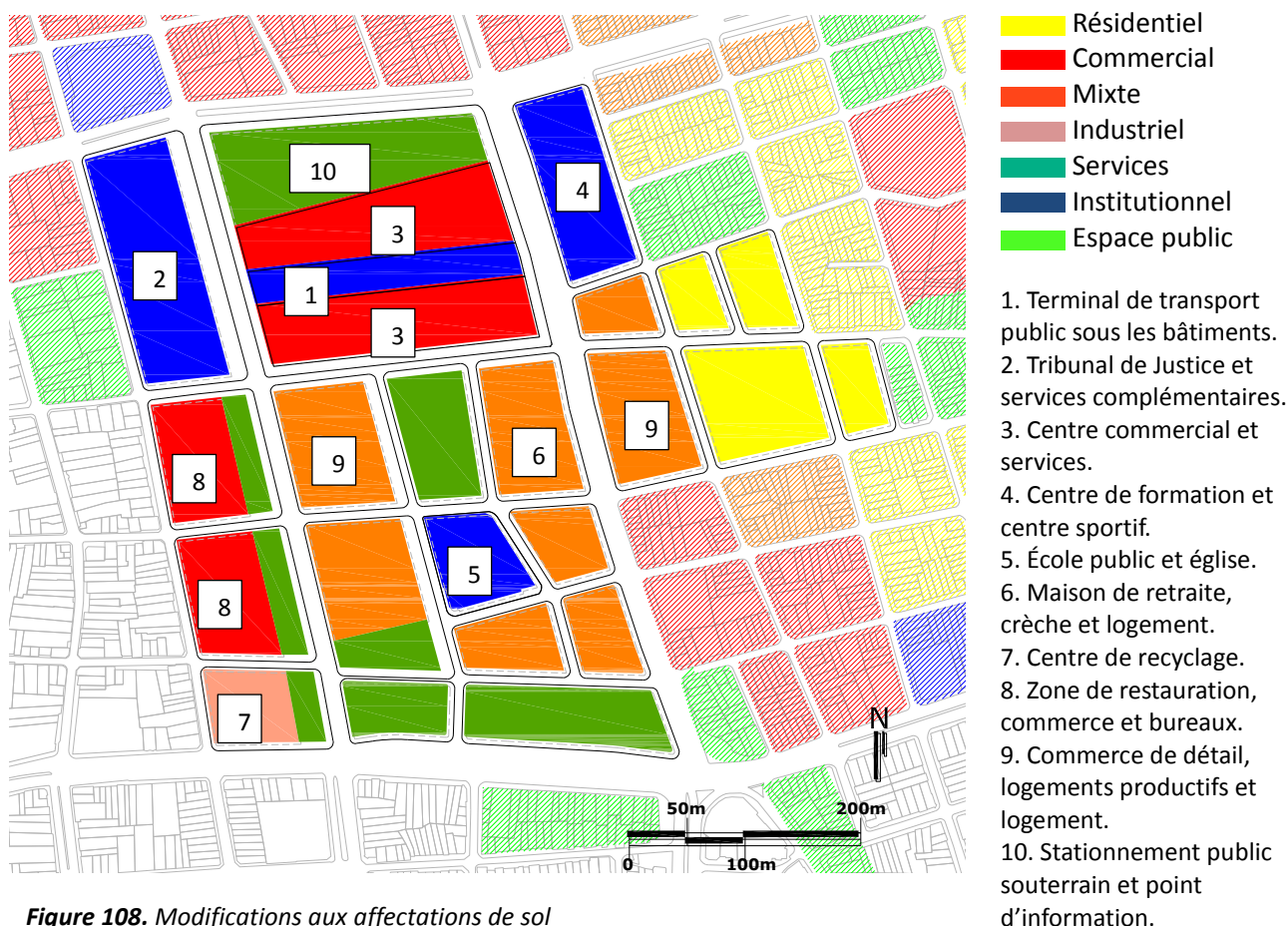
<sup>273</sup> [www.ciudadparaiso.com](http://www.ciudadparaiso.com) (consulté le 13.10.2012)

<sup>274</sup> Departamento de Planeación Municipal (1999) art. 258

<sup>275</sup> Departamento de Planeación Municipal (1999) art. 262

<sup>276</sup> Departamento de Planeación Municipal (1999) art. 260

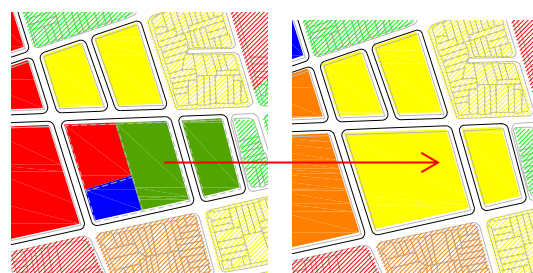
<sup>277</sup> Departamento de Planeación Municipal (1999) art. 264



### Modifications dans l'espace public

La création d'espace public et de zones vertes est primordiale. Elle répond à son inexistence dans un rayon de 600m. C'est le «lieu de relation et d'identification, de contact entre personnes, d'animation urbaine et parfois, d'expression communautaire».<sup>278</sup>

Cependant, je propose de modifier l'affectation de deux petites parcelles à l'est du secteur, destinées entièrement à l'espace public, pour y intégrer du logement, comme le montre la Figure 109. Je propose cette modification grâce au fait qu'il y a une énorme surface destinée à l'espace public.



**Figure 109. Modification espace public**  
Source : *Élaboration propre*

### Modifications dans le commerce

Il accompagnera toujours les axes transversaux du transport public, mais la modification que je propose, c'est de changer l'affectation nettement commerciale pour une affectation mixte dans

<sup>278</sup> Borja (2005 :122)



les parcelles de la deuxième et troisième étape du projet. Là, le commerce se trouvera au rez-de-chaussée et les logements ou les bureaux, selon le cas, seront aux étages supérieurs.

De cette façon, on garantit la vie urbaine en continu, grâce à la présence du logement et l'appropriation et la surveillance des espaces publics par les propres résidents. «L'animation urbaine est un des facteurs qui garantit la sécurité, [et] la sécurité urbaine dépend surtout de l'intensité de l'utilisation de l'espace public, c'est-à-dire, de la présence des gens dans la rue»<sup>279</sup> [traduction].

Par rapport aux activités conflictuelles actuelles du secteur, comme le marché, la récupération et le stockage de matériel recyclable, qui sont fortement attachées au secteur et à ses habitants, je cherche à les valoriser en leur donnant un espace propre et adéquat. En même temps je cherche à créer des conditions spatiales pour générer de la stabilité économique pour un nombre important d'habitants actuels du secteur.

En conséquence, je modifie l'affectation commerciale d'une parcelle à la périphérie du secteur pour la convertir en industrielle (légère) et ainsi, pouvoir développer l'activité du recyclage (tri et emballage). Cet endroit est proche des axes de transport public et il a un rapport avec un des parcs du secteur, pour renforcer l'importance de cette activité dans la ville.

### **Modifications l'institutionnelles**

Le pâté de maisons situé au centre physique du projet, actuellement occupé par l'église et le poste de police, maintient son actuelle affectation institutionnelle. Néanmoins, je change l'usage de la station de police pour récupérer son ancien usage d'école. Ce poste de police sera relocalisé dans un endroit plus petit.

Ensuite, je modifie aussi une parcelle commerciale pour une affectation institutionnelle, où je propose un centre de formation. Il y a encore une autre modification, c'est l'insertion de deux équipements publics comme une crèche et un établissement pour les personnes âgées (maison de retraite).

### **Modifications dans le résidentiel**

La surface pour l'activité résidentielle augmente pour faciliter l'inclusion de logement social et de logement productif. La particularité de ce dernier, destiné en principe aux habitants actuels, est qu'il intègre dans la même propriété, le logement et l'espace commercial.

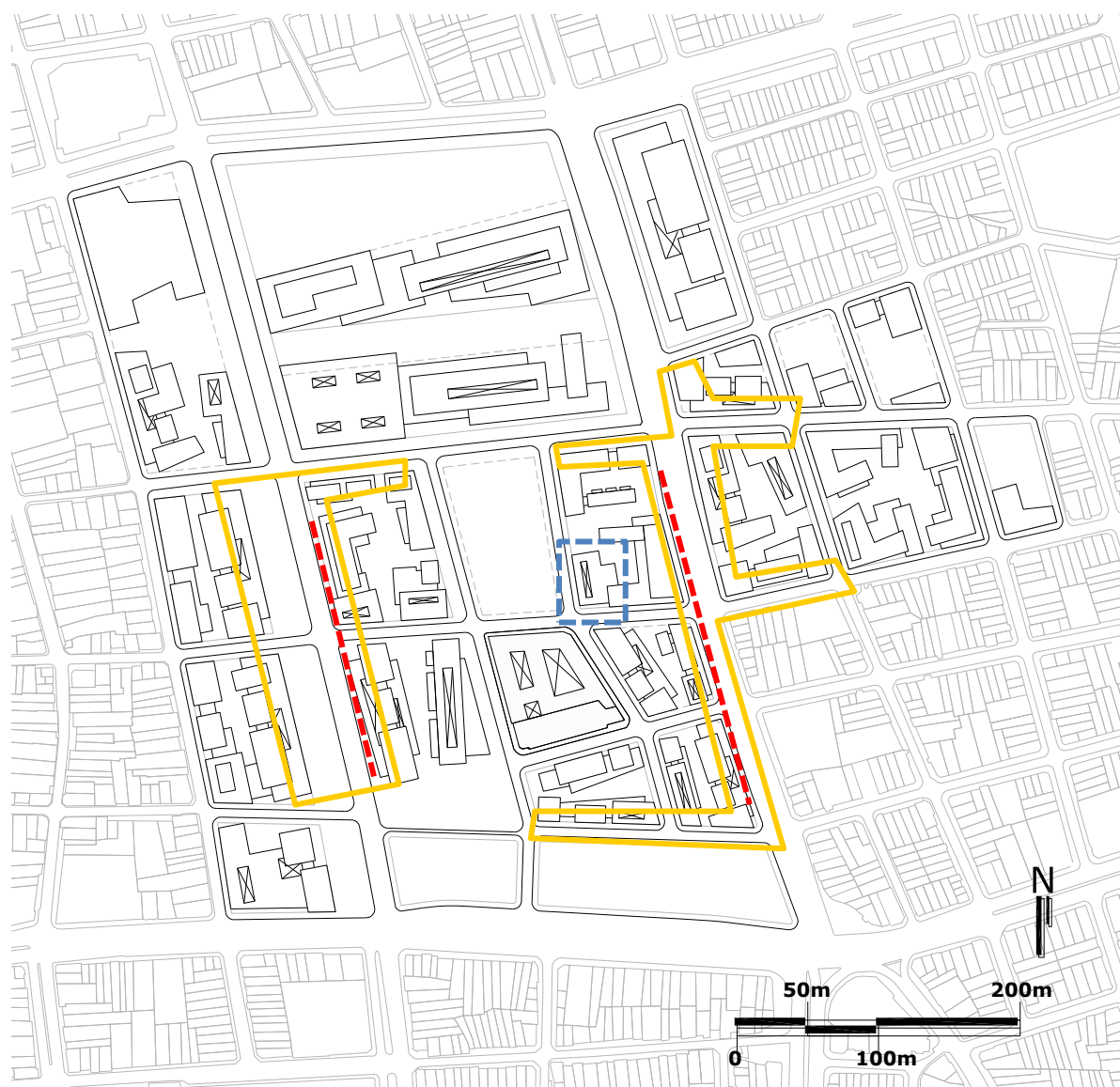
La localisation générale du logement est la suivante et on peut le voir dans la Figure 110 :

- 1) Aux étages supérieurs dans certains bâtiments accolés aux axes de transport public.
- 2) À partir du rez-de-chaussée dans les bâtiments postérieurs aux bâtiments accolés aux axes de transport public et ceux à l'intérieur des îlots ou des barres.
- 3) Au rez-de-chaussée, quand il s'agit du logement productif localisé sur les axes de transport public.

Pour le cas du logement social, il est réparti dans toutes les parcelles dont l'affectation est résidentielle.

---

<sup>279</sup> Borja (2005 :175



- Logement aux étages avec du commerce au rez-de-chaussée
- - - Logement productif
- - - Logement accompagné d'une crèche et une maison de retraite

**Figure 110.** Localisation des logements dans de parcelles avec une affectation mixte  
Source : Élaboration propre

Le fait de commencer le projet de rénovation avec la localisation de la gare de transport public et des grandes surfaces de commerce facilite d'une part, l'accès des habitants de la ville à cette partie du centre et d'autre part, il stimule l'investissement dans le secteur pour les prochaines étapes de logement dont les bénéfices économiques ne sont pas les mêmes que dans les constructions commerciales.

Selon Castells, « l'implantation commerciale dans un point de rupture de charge des flux urbains quotidiens, contribue à susciter un noyau de changement et à structurer les communications » [traduction].<sup>280</sup>

<sup>280</sup> Castells (1999 :273)

Ensuite, la raison d'inclure ces usages spécifiques et de les compléter avec certains types de logement, dont social et productif, qui répondent aux caractéristiques de la population que l'on cherche à faire rester.

### 6.3.2.2. Cessions

L'objectif des cessions du sol de la part des propriétaires des lots est de donner à la municipalité un mécanisme pour disposer de terrains adéquats pour les doter d'équipements urbains à niveau local et à la ville en général.<sup>281</sup> Elles s'appliquent en contre-prestation aux bénéficiaires qu'ont les propriétaires avec la possibilité de construire.

Selon la Loi 388 de 1997, il y a trois types de cessions :

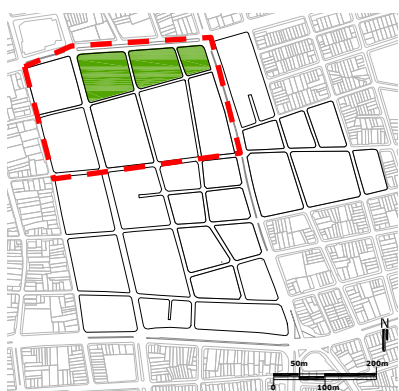
- a) Cessions pour l'espace public et équipement communal public.
- b) Cessions pour l'équipement communal privé.
- c) Cessions pour l'infrastructure routière et projets d'urbanisme.

Les premières sont des cessions qui comprennent la partie du lot transférée à la municipalité, pour la construction de zones vertes et d'équipement urbain. Son pourcentage est de 15% pour les zones vertes et de 3% pour les équipements urbains.

Les deuxièmes sont les zones destinées à l'équipement communal ou à la dotation collective à utilisation restrictive. C'est l'espace privé avec un usage commun de la part des copropriétaires. Sa proportion est de 10m<sup>2</sup> pour chaque 120m<sup>2</sup> construits pour des usages différents du résidentiel et entre 6 à 10m<sup>2</sup> par logement, selon le cas (si c'est du logement social ou pas).<sup>282</sup>

Le troisième type représente les cessions qui comprennent les parties du lot destinées au développement des rues, selon le plan viaire de la ville, ainsi que les zones affectées par les services publics.<sup>283</sup> Son pourcentage est de 7% sur la surface brute du terrain (cela ne s'applique qu'aux terrains en processus d'urbanisation).

Les cessions sont aussi un mécanisme de récupération de la plus-value<sup>284</sup> de l'immeuble, due aux bénéfices résultant de l'affectation du sol. Ces cessions doivent être placées sur la même parcelle ou si les conditions le permettent, elles peuvent se déplacer ailleurs, grâce aux compensations contemplées dans la Loi 9 de 1898, où le propriétaire peut échanger la surface qu'il doit céder, avec un autre immeuble ou en argent (sous conditions spécifiques).



Dans le secteur, seulement la première étape a défini par décret les aires de cession des espaces verts, des équipements urbains et des voiries comme le montrent la Figure 111 et le Tableau 27.

**Figure 111.** Cessions dans la première étape du projet

Source : Élaboration propre d'après Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2010)

<sup>281</sup> Martínez (2004 :325)

<sup>282</sup> Décret 159 de 2004

<sup>283</sup> Martínez (2004 :327)

<sup>284</sup> La plus-value est l'augmentation de la valeur d'un bien pour des raisons différentes du travail ou de l'activité productive du propriétaire ou possesseur ». Grupo Aduar (2000)

Surface brute (m <sup>2</sup> )	Affectations (m <sup>2</sup> )	Surface nette urbanisable (m <sup>2</sup> )	Voirie (m <sup>2</sup> )	Surfaces de cessions (m <sup>2</sup> )
52'020	3'366	48'654	8'969	12'084 (25%)

**Tableau 27.** Surfaces cédées dans la première étape du projet de rénovation

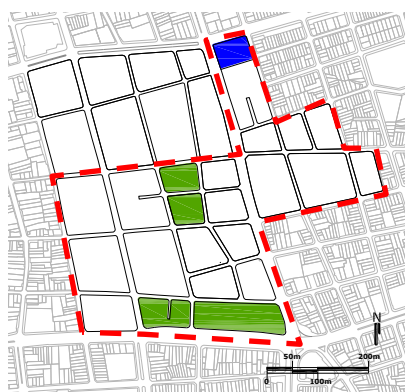
Source : Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2010)

Pour le reste du secteur, je vais appliquer le pourcentage de la normative qui est de 18%. Ces cessions obligatoires se traduisent en 1.69Ha d'espaces verts et 0.34Ha pour les équipements publics. Dans le Tableau 28 on voit les différentes répartitions des cessions (voir Annexe 9).<sup>285</sup>

Surface brute (Ha)	Surface de trottoirs (Ha)	Surface nette (Ha)	Cession d'espace vert (Ha)	Cession d'équipement urbain (Ha)	Surface utile (Ha)
14.93	3.58	10.18	1.69	0.34	8.96

**Tableau 28.** Répartition des cessions sur la surface nette du secteur

Source : Élaboration propre



Ces 1.69Ha d'espaces verts vont se translater à trois parcelles dont la surface nette somme 1.84Ha, comme le montre en vert la Figure 112. Quant aux 0.34Ha cédés pour les équipements urbains, en bleu dans la Figure 112, je vais les translater à une parcelle qui dispose de 0.96Ha (sans compter sa propre cession pour les équipements urbains). De cette façon, le reste des parcelles pourront compter avec ce 18% dans leur terrain.

Une fois l'intégration immobilière, l'agrandissement de rues, la normalisation des trottoirs et les cessions terminées, on passe au calcul des coefficients d'occupation et d'utilisation du sol.

**Figure 112.** Redistribución des cessions dans la deuxième et la troisième étape du projet

Source : Élaboration propre

### 6.3.2.3. Coefficients d'occupation du sol (COS) et d'utilisation du sol (CUS)

Le coefficient d'occupation du sol détermine la quantité de sol occupée à niveau, par l'immeuble. C'est la façon de réguler la densité d'occupation du sol et ainsi d'assurer l'existence d'espaces libres dans le lot pour des raisons de paysage ou d'assainissement.

Dans le secteur, les coefficients d'emprise du sol déterminés par la normative sont 0.6 pour les zones résidentielles et 0.8 pour les zones mixtes et les parcelles localisées sur les axes du transport public. Les parcelles nettement commerciales, constituant le macro-îlot de la première étape du projet, ont un indice d'occupation du sol de 0.8.

Ensuite, le coefficient d'utilisation du sol détermine la surface totale à plancher en fonction de la surface du terrain. Il doit être en accord avec le nombre maximum d'étages admis à construire. Pour le secteur, la normative détermine que ce coefficient est de 9.60.

Une fois les coefficients appliqués, la surface totale résultante à occuper à niveau est de 16.69Ha et la surface maximale de construction est de 204.63Ha (voir Annexe 9). Le Tableau 29 le montre en détail.

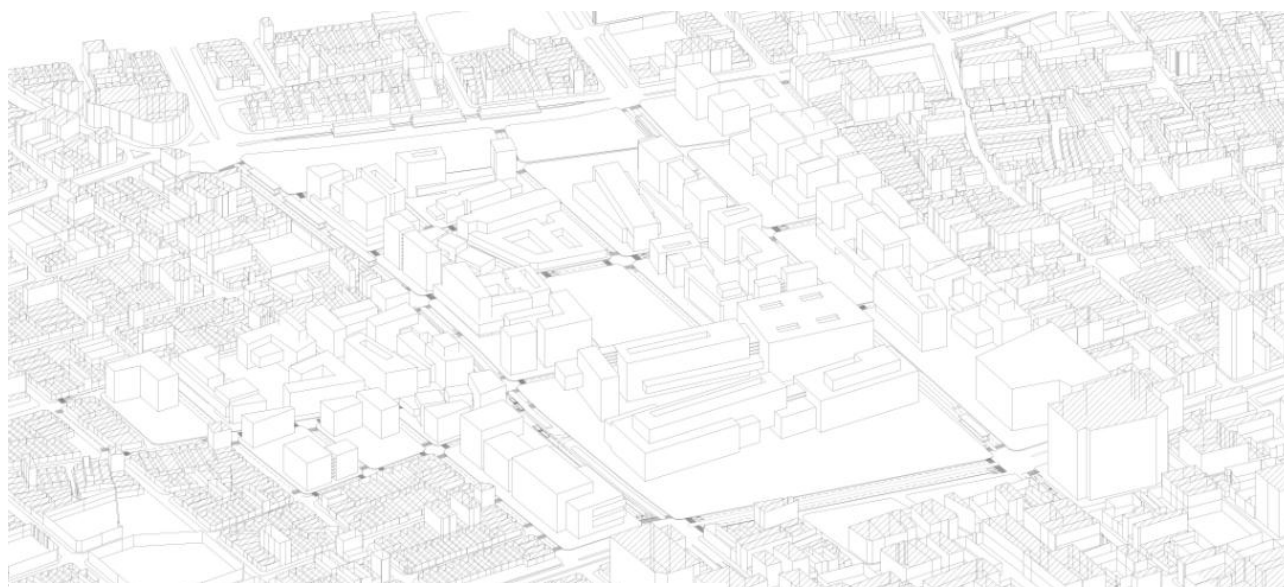
<sup>285</sup> Il faut préciser que pour ces calculs, je n'ai pas pris en compte la parcelle sujette à une rénovation par réhabilitation (celle de l'église et l'école).

Étape	Surface utile (Ha)	Surface à niveau (Ha)	Surface maximum à bâtir (Ha)
Première étape	3.66	2.93	35.11
Deuxième étape	3.44	2.39	33.02
Troisième étape	5.28	4.22	50.70
Total	21.32 Ha	16.69 Ha	204.63 Ha

**Tableau 29.** Surfaces maximales à occuper et à construire dans le secteur

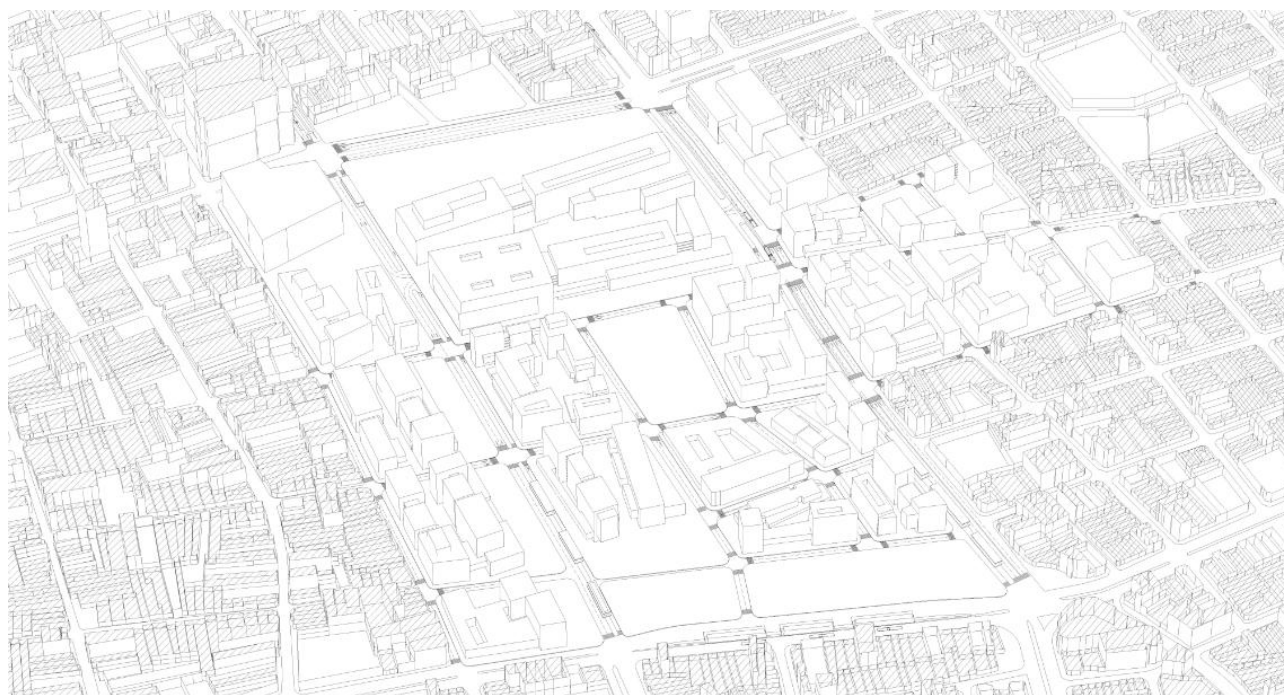
Source : Élaboration propre

Les Figures 113 et 114 donnent une image du secteur après la rénovation.



**Figure 113.** Vue du secteur depuis la gare de transport public

Source : Elaboration propre



**Figure 114.** Vue du secteur depuis le parc sur la carrera 15

Source : Elaboration propre

## 7. STRATÉGIES D'INCLUSION SOCIALE à travers l'affectation du sol

Les processus d'inclusion sociale dans un projet de rénovation urbaine sont complexes et multidimensionnels. Il faut intégrer différentes approches : économique, sociologique et normatif entre autres. Dans ce point, je m'approche depuis un point de vue normatif pour proposer certaines stratégies qui permettront la relocalisation sur place des habitants.

Mes stratégies partent des caractéristiques de la population après l'analyse socio-économique et des modifications faites à l'affectation du sol dans l'analyse fonctionnelle. Elles agissent sur l'accès au logement, au travail, à l'éducation et à la récréation.

En considérant les étapes préliminaires de la formulation du projet (caractérisation de la population et affectation du sol), je prépare le terrain pour accueillir les populations les plus faibles. Les résultats de la caractérisation de la population nous donnent des pistes pour les propositions urbaines partant des nécessités des habitants afin de créer une responsabilité, une appropriation, et un sentiment d'appartenance parmi eux.

En intégrant ces résultats à l'étape d'affectation du sol et à l'intensité d'utilisation, les résultats à niveau social seront différents.

Cette population fragile, est une population affectée par plusieurs facteurs (naturels, sociaux, économiques, politiques) qui font d'eux, une population en carence de qualité de vie, de travail, d'éducation, de services publics, de santé, d'accessibilité et de participation. Les habitants du secteur y vivent en grande proportion, depuis plus de 11 ans et par exemple dans le quartier El Calvario (le plus dégradé), 32% y habitent depuis plus de 30 ans. Comment ne pas prendre en considération cette population de longue date ?

Je trouve que les résultats de l'analyse socio-économique aident à organiser les habitants en groupes ou catégories, pour leur proposer une place dans un environnement proprement conditionné. Car son potentiel déplacement forcé affectera les populations aux alentours et rendra très difficile l'amélioration de leurs conditions de vie. Je commencerai donc, par l'accès au logement.

### 7.1. L'inclusion à travers le logement

L'objectif de cette stratégie est d'appliquer de nouvelles modalités d'accès au logement, promouvoir l'élargissement de l'offre actuelle de logement social et de favoriser la mixité sociale, car le logement est l'élément de base pour l'intégration et l'inclusion sociale.

Selon Coing, les inconvénients d'un relogement dispersé se trouvent dans les difficultés d'adaptation, quand il ne s'agit pas d'une décision volontaire. Par contre, un relogement sur place, permettrait de satisfaire les aspirations des habitants des taudis et en même temps il ne fragmenterait pas « d'un seul coup tous les liens qui sont pour l'instant leur seul mode d'insertion dans la société ». <sup>286</sup>

Un de facteurs importants pour la réussite de l'inclusion de la population à travers le logement est le contrôle du prix du sol depuis les premières étapes du projet. Cela est possible grâce à la déclaration d'utilité publique des terrains. <sup>287</sup> Là, le secteur public fait l'annonce du projet et établit le gel des prix du sol avant de faire les modifications à l'affectation du sol.

<sup>286</sup> Coing (1996 :249)

<sup>287</sup> Colombia (1997) Art. 58

Les prix du sol montrés dans la Figure 115 sont le résultat de la moyenne des prix après l'évaluation de chaque immeuble faite par les entités en charge. On voit que le quartier d'El Calvario et du Sucre sont ceux qui ont les valeurs les plus basses.

Ensuite, avec le droit de préférence,<sup>288</sup> le secteur public se nomme premier possible acheteur et on utilisera comme valeur de base pour la transaction (l'achat des terrains) les prix du terrain qui étaient établis précédemment.

Ces efforts dans le contrôle du prix du sol, surtout au centre-ville, se reflètent à l'heure de la construction, où le prix du sol a toujours une grande incidence sur la valeur finale des immeubles.

À partir des résultats, on peut déjà déduire que la deuxième étape (Sucre) sera la plus convenable pour localiser une bonne proportion des logements sociaux, tandis que pour la troisième étape (San Pascual), la proportion de commerce et de logement non social pourra être plus importante.

Pour établir la proportion de logement social et/ou prioritaire dans le projet, la normative stipule que les projets développés à travers des plans partiels de consolidation doivent destiner au moins 25% au logement social<sup>289</sup> et/ou 20% de la surface utile du projet au logement prioritaire.<sup>290</sup> La loi n'accorde aucun pourcentage pour les autres types de traitements comme celui de la rénovation et par conséquent, le projet n'est pas obligé de l'inclure. Malgré cela, l'article 219 du POT stipule que pour les projets de rénovation urbaine, c'est à la municipalité d'établir ces pourcentages selon la localisation des projets de rénovation.<sup>291</sup>

Dans la formulation du projet Ciudad Paraíso<sup>292</sup>, le plan partiel de Sucre propose 345 unités de logement social de 64m<sup>2</sup> et le plan partiel de San Pascual propose 500 logements sociaux de 55m<sup>2</sup>, ce qui représente 845 logements sur 4.95Ha.<sup>293 294</sup>

Comme le secteur est composé de 1'581 familles, soit 4'479 personnes (selon les recensements de l'EMRU), je propose d'augmenter la quantité de logement social<sup>295</sup> et d'inclure



**Figure 115.** Prix moyenne du sol

Source : Empresa de Renovación Urbana (EMRU) (2007) et Secretaría de Vivienda Social (2008)

■ USD 288/m<sup>2</sup>  
 ■ USD 108/m<sup>2</sup>  
 ■ USD 78/m<sup>2</sup>

<sup>288</sup> Colombia (1989) Art. 73

<sup>289</sup> Décret 4259 de 2007

<sup>290</sup> Loi 1537 de 2012, art.46

<sup>291</sup> La Loi 1537 de 2012, dans son article 2, cherche à promouvoir la construction de logement social et prioritaire dans le projet de rénovation urbaine.

<sup>292</sup> Secretaría de Vivienda Social (2010b:6)

<sup>293</sup> Secretaría de Vivienda Social (2010b:6)

<sup>294</sup> Ceci est équivalent à 35% des 14.04Ha de la surface totale utile du projet et 6% de la surface totale à plancher de la première et deuxième étape.

<sup>295</sup> Le logement social est celui qui coûte au maximum 135 salaires mensuels minimums et le logement prioritaire est celui qui coûte au maximum 70 salaires mensuels minimums. Décret 4259 de 2007, art. 1

du logement prioritaire<sup>296</sup>, partant du fait que selon la loi, toute la population résidente affectée par un projet de rénovation a le droit d'être relocalisée préférentiellement dans le même secteur.<sup>297</sup>

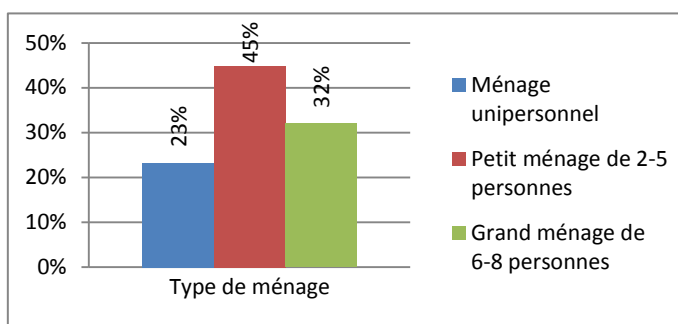
Par rapport à cette dernière modalité de logement, le prioritaire, la population liée à un programme social de l'État ayant pour objet l'éradication de la pauvreté extrême ou la population en situation de pauvreté extrême ou de déplacement forcé, entre autres, pourra en bénéficier. Une grande proportion de la population du secteur vit dans la pauvreté extrême.

L'augmentation que je propose aurait comme base la proportion de la composition des ménages du secteur que l'on a vu dans l'analyse socio-économique, dont la plupart est composée de familles de deux à quatre membres, comme on peut l'apprécier dans la Figure 116.

Malheureusement, par rapport à la composition du ménage, on ne dispose que des données pour les quartiers El Calvario et Sucre. Ces données montrent que 45% des familles sont composées de 2 à 5 membres, suite de très près, par les grands ménages et en dernier les ménages unipersonnels.

La seule piste que l'on a sur la composition des 949 ménages du quartier San Pascual est la densité d'habitants, qui est de 3.5 par ménage et de 3.7 par logement,<sup>298</sup> des chiffres qui ne nous permettent pas de connaître les proportions. D'après le Secrétariat du logement social, il n'y a pas, en termes généraux, d'entassement de la population dans le quartier.

Pour l'exercice, je vais garder la proportion des deux quartiers pour lesquels l'on a des données.



**Figure 116.** Répartition moyenne des habitants du quartier El Calvario et Sucre, selon le type de ménage

Source : Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2010)

### 7.1.1. Conditions spatiales

Avec cette information, on sait maintenant par exemple, que par rapport à la population actuelle, le type de logement comme le studio, aura moins de demande que les logements pour environ 4 personnes, qui seront les plus sollicités.

Si l'on imagine de loger la totalité des ménages locaux dans le projet (en gardant la proportion que l'on a accordé pour l'exercice), il faudrait 11.52Ha. Le Tableau 30 montre les nombres de logements, par type de ménage et par surface, nécessaires pour accueillir les 1'581 ménages.

Type de ménage	Logements pour les ménages unipersonnels	Logements pour les ménages moyens	Logements pour les ménages grands	Total
%	23	45	32	100
Nombre de logements	364	712	505	1581
Surface par logement (m <sup>2</sup> )	25	64	120	
Surface totale (Ha)	0.91	4.55	6.06	11.52

**Tableau 30.** Nombre de logements nécessaires pour loger la totalité des habitants

Source : Élaboration propre

<sup>296</sup> C'est à travers la modalité de logement prioritaire que l'État a établi dernièrement une loi pour l'octroi des logements en qualité de location ou gratuit. Colombia (2012)

<sup>297</sup> Colombia (1989) art. 40 et 41

<sup>298</sup> Secretaría de Vivienda Social (2008:5) Tomo II



Ensuite, le Tableau 31 montre la surface maximale à plancher dans la deuxième et troisième étape, où il y a du logement. On voit que la surface nécessaire pour les logements sociaux et prioritaires équivaut à 15.65% de la surface totale maximum à plancher.

Étape	Surface utile (Ha)	Surface à niveau (Ha)	Surface maximum à plancher (Ha)
Deuxième étape	2.84*	1.91*	27.25*
Troisième étape	4.83*	3.88*	46.33*
Totale	7.67	5.79	73.58

\*Sans considérer la surface de la parcelle institutionnelle et de l'industrielle

**Tableau 31.** Surfaces de construction de pour la deuxième et troisième étape

Source : *Élaboration propre*

Dans le quartier Sucre, on compte déjà avec 345 unités de logements sociaux de 64m<sup>2</sup>, selon le cahier des charges, l'équivalent de 2.20Ha. Je propose de localiser 60% du logement social (social et prioritaire) dans cette étape, car c'est le secteur où le prix du sol est le moindre et dont l'affectation initiale du sol a été modifiée. Le 40% restant sera localisé dans la troisième étape. Le Tableau 32 montre la distribution des types d'unités de logements par étape.

Type de ménage		Logements pour les ménages unipersonnels	Logements pour les ménages moyens	Logements pour les ménages grands	Total
Nombre d'unités par type de ménage pour la deuxième étape	60%	218	427	303	949
Nombre d'unités par type de ménage pour la troisième étape	40%	146	285	202	632

**Tableau 32.** Nombre de logements sociaux et prioritaires par ménage et par étape

Source : *Élaboration propre*

Le POT de la ville, dans son article 400, définit les indices d'habitabilité qui représentent les surfaces minimums à construire pour le logement, dont 25m<sup>2</sup> pour une seule chambre à coucher et une salle de bain, 40m<sup>2</sup> pour deux chambres à coucher, 60m<sup>2</sup> pour trois chambres à coucher et ensuite 20m<sup>2</sup> par chambre à coucher additionnelle.

Je fais mention de ceci, parce qu'à la fin, cela à une incidence sur le prix final de vente, et dans ce cas, la composition des ménages est un sujet qui rend complexe la situation d'un point de vue économique (rapport coûts versus bénéfices), surtout pour les ménages de plus de 4 membres.

Dans les modalités de logements proposées, il aura une variante, qui est le logement productif. Ce type d'appartement ne sera situé qu'au rez-de-chaussée et sa particularité est qu'il aura une surface commerciale d'au moins 25m<sup>2</sup>. Dans les secteurs populaires, il est très commun que les familles transforment une des chambres qui donne sur la rue ou le garage, s'ils n'ont pas de voiture, pour la réaménager et la convertir en un petit local commercial. C'est une façon de créer un revenu additionnel ou pour certains, le seul revenu.

L'idée avec ce type de logement n'est pas de reproduire les conditions spatiales dans lesquelles ces familles transforment ces espaces d'habitation, sinon de leur donner une possibilité de travail dans les conditions spatiales appropriées (sécurité, séparation des espaces). Ce type de

logement sera surtout situé dans les zones mixtes, où les restrictions de surface n'appliquent pas, alors que dans les zones nettement résidentielles, elle est de maximum 60m<sup>2</sup> par bâtiment.<sup>299</sup>

Là, les conditions spatiales sont données et maintenant il faut assurer les moyens économiques d'accéder aux logements et une des façons est à travers les subsides de l'État.

### 7.1.2. Conditions économiques

Dans ce point, je ferai mention des différents mécanismes que l'on peut mettre en place pour matérialiser cet accès (y compris ceux qui n'ont pas de capacité d'épargne).

J'ai déjà mentionné deux des facteurs indispensables pour la construction du logement social. Maintenant, comment faire pour que la population y accède ?

Le seul moyen d'accès au logement social en Colombie a toujours été les subsides de l'État, mais l'octroi de ces subsides oblige au bénéficiaire à avoir un compte d'épargne destiné à ce sujet avec un montant minimum, à être affilié à une caisse de pension ou de compensation et à être admis sur une liste d'attente. Ce système de subsides est structuré d'une façon qui stimule l'envie de devenir propriétaire.

Les autres options sont très récentes. L'une des deux continue avec cette stimulation pour l'achat, pendant que l'autre propose l'accès à travers la location (avec l'option d'achat dans le futur).

La première, créée par la Loi 1537 de 2012, octroie un subside de 100% de la valeur du logement et est dirigé aux habitants en situation de pauvreté extrême ou de déplacement forcé (le premier programme est de 100'000 logements pour tout le pays, dont 10'000 pour le département du Valle del Cauca). La deuxième, créée par la Loi 1469 de 2011, est moins restrictive mais il est nécessaire la participation des entrepreneurs, du secteur bancaire et des coopératives de logement intéressés par ce nouveau type d'accès au logement social est nécessaire.

Ces trois formes d'accès (habituelle, gratuite et locative), sont régies par le système de subsides de l'État. Le Tableau 33 se montre les valeurs des subsides en Colombie pour l'année 2012. Là, on voit par exemple, que pour quelqu'un qui n'a pas de revenu ou qui gagne jusqu'à un salaire minimum mensuel (ayant les conditions antérieurement décrites), la valeur du subsidié s'élève à USD 7'480.44. Le reste sera payé avec les économies de l'intéressé et avec des quotes-parts mensuelles.

Revenu*	Valeur (USD)		Subside*	Valeur (USD)
0 - 1	0	340.02**	22	7'480.44
1 - 1.5	340.02**	510.03	21.5	7'310.43
1.5 - 2	510.03	680.04	21	7'140.42
2 - 2.25	680.04	765.04	19	6'460.38
2.25 - 2.5	765.04	885.87	17	5'780.34
2.5 - 2.75	885.87	935.05	15	5'100.30
2.75 - 3	935.05	1'020.06	13	4'420.26
3 - 3.5	1'020.06	1'190.07	9	3'060.18
3.5 - 4	1'190.07	1'360.08	4	1'360.08

\* En salaires mensuels minimums \*\* Sans subside de transport<sup>300</sup>

**Tableau 33.** Tableau de la valeur des subsides pour le logement social et le logement prioritaire en Colombie pour l'année 2012

Source : <http://contenido.metrocuadrado.com> (consulté le 10.11.12)

<sup>299</sup> Departamento de Planeación Municipal (1999) art. 259

<sup>300</sup> Le salaire mensuel minimum en Colombie pour l'année 2012 est de USD 356.48 (subside de transport inclus).

On a vu avec l'analyse socio-économique, que seulement 42% de la population ont un travail stable. Dans ces 42%, moins de 14% ont un salaire minimum mensuel, plus de 50% ont moins qu'un salaire minimum mensuel et seulement 17% gagnent plus qu'un salaire minimum mensuel.

Cela nous indique que les subsides de l'État seront entre USD 7'480.44 et USD 5'110.30 par ménage. La valeur par mètre carré d'un appartement d'intérêt social peut osciller entre les USD 500 et USD 540. Ce qui veut dire que (selon le choix d'appartements que l'on a fait précédemment dans les conditions spatiales) le studio de 25m<sup>2</sup> coûtera environ USD 12'500, l'appartement de 64m<sup>2</sup> coûtera environ USD 32'000 et celui de 120m<sup>2</sup> (sans la surface commerciale), coûtera USD 60'000.

Il faut garantir un accès au travail pour ces familles qui devront payer une dette soit parce qu'elles deviendraient propriétaires ou parce qu'elles auraient bénéficié d'un logement locatif.

Le logement locatif est la deuxième option d'accès au logement pour ces ménages. Au moment du recensement, il y a eu, parmi les habitants du quartier El Calvario, 21 intentions de vente et 18 intentions de former une association pour rester dans le secteur. Cette intention de s'associer est un élément important pour la relocalisation sur place.

Cette intention de s'associer pourrait faciliter le processus pour conformer ou adhérer aux coopératives de logement. La présence de ce type de logement est nécessaire pour permettre en même temps de soulager les charges à l'État et d'intégrer le secteur bancaire dans une opération avec un contenu social.

Ce sont les Lois 1469 de 2011 et 1537 de 2012 qui ont permis l'introduction de cette nouvelle modalité de logement. Malheureusement, le secteur bancaire ne prend pas le même risque avec le logement social comme il ferait avec des logements à prix importants. Ceci serait l'opportunité de promouvoir l'accès au logement.

Comme on l'a vu dans le chapitre 4, il s'agit d'un leasing et/ou un contrat de loyer avec option d'achat. Les familles en bénéficiant payeront soit loyer à la valeur stipulée pour la strate 1, pendant 10 ans, en ayant aussi la possibilité d'acheter l'immeuble, sous certaines conditions. Cette place dans la stratification les aidera aussi à payer moins par rapport aux services publics.

C'est non seulement une façon de donner un logement à ceux qui n'ont pas la capacité d'épargne nécessaire pour accéder à un logement social, mais en plus cela permettra de faire des économies à long terme.

La valeur moyenne du loyer par mètre carré pour un logement social est de USD 2.61 par m<sup>2</sup>. Ceci veut dire que le loyer pour un studio de 25m<sup>2</sup> sera de USD 65.25 par mois, de USD 167.04 par mois pour un appartement de 64m<sup>2</sup> et de USD 313.20 par mois pour l'appartement de 120m<sup>2</sup> (toujours sans la surface commerciale). Pour le dernier cas, l'appartement de 120m<sup>2</sup>, l'acquéreur aura besoin de 16 ans pour avoir payé la valeur commerciale de l'immeuble et selon les conditions initiales du contrat, devenir propriétaire.

De toute façon, malgré tous les efforts possibles, il y aura une proportion de la population qui ne pourra pas être relocalisée sur place. Pour eux, tout n'est pas fini.

Rappelons-nous, des articles 40 et 41 de la Loi 09 de 1989, (la même où stipule le droit des propriétaires à rester dans le secteur renouvelé) qui obligent à l'entrepreneur à relocaliser la population qui n'aura pas la possibilité de rester (par exemple, ceux qui n'ont pas de propriété à vendre), dans un endroit déjà urbanisé et en meilleures conditions que l'originel.

En conséquence, les compensations économiques, l'application adéquate des procédures de consultation et le suivi social (pour le cas de la relocalisation forcée) doivent faire partie intégrante du cadre normatif de la rénovation urbaine (le plan social). Tout cela, selon le principe

fondamental de qu'après la rénovation, les conditions d'aucun des participants ne doivent pas être pire.<sup>301</sup>

## 7.2. L'inclusion à travers le travail

L'objectif de cette stratégie est de dignifier et de professionnaliser et de rendre leur dignité à certaines des activités actuelles du secteur, de générer la possibilité d'accès aux alternatives d'emplois et d'éducation, de faciliter l'accès aux processus de sélection en conditions équitables et de générer du capital social et humain.

Selon la CEPAL,<sup>302</sup> les politiques les plus importantes destinées à réduire la pauvreté en Amérique latine incluent un impact sur l'offre et la demande de la force de travail,<sup>303</sup> en créant des emplois productifs et en offrant une formation permettant d'améliorer les revenus des habitants pauvres.

Par rapport à l'offre actuelle d'emploi sur place on a seulement les données pour le quartier El Calvario (1'277 habitants), dont on trouve 996 emplois<sup>304</sup>. La densité de travail est de 0.77 emplois par habitat. Ce serait bien de doubler cette densité.

J'ai décidé de faire des propositions pour trois types de population. Les recycleurs, les paysans du marché populaire et les commerçants locaux. Après avoir pris connaissance des caractéristiques de la population ciblée, on trouve que certaines activités économiques sont plus présentes que d'autres. D'autres ont une connotation potentiellement positive dans le secteur, malgré qu'elles fassent partie, en même temps, des facteurs qui le détériorent. Je parle spécialement de l'activité du recyclage et du marché populaire.

### 7.2.1. Les recycleurs

L'activité du recyclage est le processus par lequel on profite et transforme les déchets récupérés pour leur redonner un potentiel comme élément de matière première pour la fabrication de nouveaux produits. Le recyclage comprend différentes étapes comme le triage, la collecte sélective, le stockage, la réutilisation, la transformation et la commercialisation. Les déchets et les poubelles sont une ressource renouvelable.

En Colombie, la reconnaissance de cette activité comme un travail a commencé à partir des années 1980.<sup>305</sup> Cette activité a une grande importance économique et sociale dans le secteur. Dans la ville il y avait 2'574 recycleurs recensés en 2005, parmi lesquels 8% étaient du quartier El Calvario et 5.5% de Sucre.<sup>306</sup>

Autour cette activité se sont développés divers établissements commerciaux et industriels, mais aussi diverses pratiques économiques et sociales qui détériorent l'espace physique et social du secteur et de la ville en général.

Cette détérioration est fondée sur la non-formalité avec laquelle est réalisée cette activité.

<sup>301</sup> Rojas (2004 :47)

<sup>302</sup> Dans Lefazame y Quartersan (2009:71)

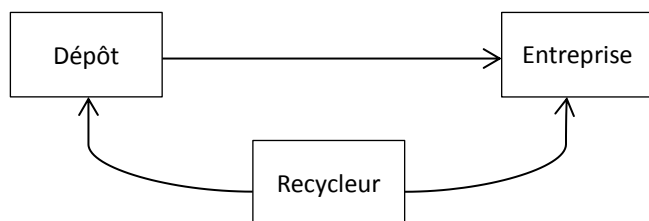
<sup>303</sup> La force de travail est l'ensemble des capacités, physiques et intellectuelles des personnes, qu'elles doivent mettre en mouvement pour produire des choses utiles. [http://fr.wikipedia.org/wiki/Le\\_Capital](http://fr.wikipedia.org/wiki/Le_Capital) (Consulté le 12.11.12)

<sup>304</sup> Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2010b)

<sup>305</sup> Aluna Consultores Ltda. (2011:7)

<sup>306</sup> Secretaría de Vivienda Social (2010:100)

Le commerce du recyclage (dans ce cas) est composé de différents acteurs, qui vont des micro-entreprises aux délinquants, en passant par les recycleurs et les mendiants. Dans la Figure 117 on trouve les trois niveaux d'action dans cette activité et leurs rapports.



**Figure 117.** Niveaux d'action de l'activité du recyclage  
Source : Élaboration propre

Premièrement, le recycleur. C'est la personne qui se déplace avec son chariot ou avec son sac sur ses épaules. Son rôle est de collecter le papier, le verre, le plastique, le carton, l'aluminium, pour amener ces matières jusqu'au dépôt où il va les vendre.

Il y a ceux qui se spécialisent dans un type de matériel et qui par exemple, vont se dédier principalement à la récupération des différents types de plastique (ils ont l'expérience pour les reconnaître très efficacement), pour les vendre directement aux entreprises qui les transforment (quelques-unes situées au centre-ville).

Deuxièmement, le dépôt. C'est le local où l'on accumule toutes sortes de matériel recyclable. Son rôle est de séparer et classifier les différents matériaux pour après les vendre aux entreprises qui les transforment. Ces locaux n'ont pas généralement, les conditions d'hygiène ou de qualité minimums.

En 2005, il y avait 359 dépôts dans la ville. Ils commercialisaient les matériaux sous-mentionnés, mais aussi du cuivre, du bronze, du plomb, des batteries, des pneus et du caoutchouc.<sup>307</sup> Leur emplacement est concentré dans les communes 9 et 3 (centre-ville) et plus spécifiquement dans les quartiers d'El Calvario et de Sucre.

Il y a trois types de dépôts. D'abord ceux qui vendent au détail. Ils constituent 75% des dépôts et leurs approvisionneurs sont les recycleurs de la rue. Ensuite, les intermédiaires, qui représentent 17% des dépôts dans le secteur et qui se différencient des précédents par leur surface plus importante et leur organisation plus solide. Finalement il y a le grossiste, avec 4.9% des dépôts. Il utilise des véhicules pour faire le transport entre dépôts et entreprises et il emploie plus des personnel.

Seulement 21.95% des dépôts dans le secteur ont le concept favorable de l'affectation du sol.<sup>308</sup>

Troisièmement, les entreprises. Ce sont les établissements en charge de transformer les matériaux recyclables pour leur commercialisation postérieure. En 2005, il y avait 35 établissements dédiés à la commercialisation des matériaux recyclés. Maintenant, il y a une entreprise du service public qui regroupe 12 entreprises du secteur du recyclage et 8 associations de recycleurs.<sup>309</sup> Elle fonctionne comme entreprise de services publics depuis peu.

L'activité économique du recyclage est « une activité qui combine différents niveaux de professionnalisme et d'entrepreneuriat avec différents degrés de mendicité, d'informalité et d'illégalité, [ce qui] basculé en une dégradation de l'office [et] en une détérioration de l'entourage ». <sup>310</sup>

La ville avait un grand plan de gestion des résidus solides (PGIRS).<sup>311</sup> Un projet pour organiser la collecte des matériaux recyclables en différentes étapes, incluant le tri à la maison. Mais

<sup>307</sup> Secretaría de Vivienda Social (2010:99)

<sup>308</sup> Secretaría de Vivienda Social (2010:99)

<sup>309</sup> GERT S.A. E.S.P.

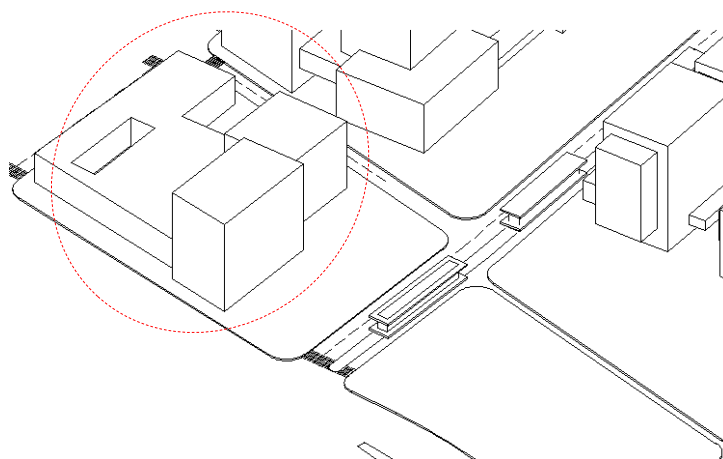
<sup>310</sup> Secretaría de Vivienda Social (2010:100)

<sup>311</sup> Programme de gestion intégrale des résidus solides (pour les sigles en espagnol)

plusieurs facteurs (politiques et économiques) ont fait que le plan n'est qu'en demi-marche. Le plan de gestion inclut des centres de collecte (dépôts) à niveau communal pour réaliser les tris nécessaires et préparer les matériaux pour les envoyer aux différents centres de transformation.

Ce plan compte sur le travail des recycleurs pour une inclusion sociale et dans le marché du travail. Le plan se fait au niveau du programme d'assistance technique pour la future construction des centres de collecte et du programme de sensibilisation pour le tri à la maison dirigé à la population en général.

Pour ce groupe d'habitants (constitué par les recycleurs et les administrateurs des dépôts), je propose un lieu précis dans le secteur. Il s'agit d'une grande surface de collecte et tri (voir Figure 118). Pour y accéder, les anciens administrateurs et les recycleurs devront s'associer pour le gérer entre tous avec l'aide de l'État si nécessaire. Cela permettra à tous d'avoir un revenu fixe et réglé par la loi. Les conditions physiques de travail pour le cas des recycleurs, qui se déplacent à pied avec leurs sacs au dos ou avec leurs chariots doivent aussi changer.



**Figure 118.** Surface de collecte et de tri  
Source : Élaboration propre

La création d'une association de travail ou d'une coopérative permettra d'accéder aux ressources économiques de l'État, destinés aux *pymes*.<sup>312</sup> Cela leur permettra d'améliorer leur moyen de transport et d'avoir une identité propre (tout en faisant partie du PGIRS).

Ce bâtiment fera partie du plan de gestion des résidus solides.

### 7.2.2. Les paysans du marché populaire

L'activité du marché populaire a été présente dès les origines du quartier et est toujours liée à une image négative de désordre et de poubelle comme on voit sur les Photos et 28 et 29.

Malheureusement, il n'y a pas de recensement des paysans impliqués dans le marché populaire actuellement. Les seules données, c'est que 33% de commerçants informels habitent à la campagne, mais il n'est pas précisé si leur activité économique est liée à la commercialisation des produits alimentaires du marché.<sup>313</sup>

À première vue, la proportion des paysans n'est pas suffisant pour leur construire un bâtiment (il a existé autrefois sans succès), mais ils sont assez nombreux pour mobiliser un bon nombre d'habitants de la zone centrale proche du projet. Ils arrivent en transport public des montagnes. Le marché inclut la vente d'aliments des agriculteurs qui habitent près de la ville et des vêtements et des outils de deuxième et de troisième main de la population locale.

<sup>312</sup> Petites et moyennes entreprises (pour les sigles en espagnol)

<sup>313</sup> Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU) (2010:101)



**Photo 29.** Poubelles sur la chaussée au marché populaire.

Source : Patricia Gómez (février 2012)



**Photo 28.** Conditions de désordre dans le marché populaire.

Source : Patricia Gómez (Février 2012)

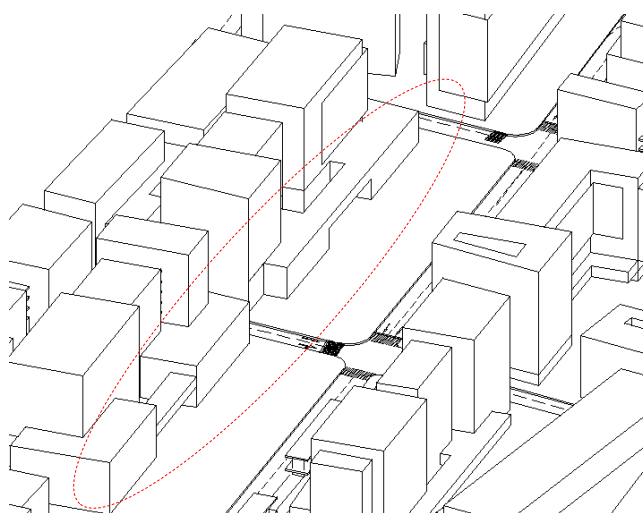
Pour ces paysans, qui seront aussi affectés par le projet, je ne propose pas leur inclusion fixe dans le secteur, sinon l'inclusion de leurs produits naturels dans le supermarché du centre commercial de la première étape du projet (projet phare). C'est ainsi, que l'on garantira la continuité pour leurs revenus sans générer d'impacts négatifs sur ces familles (qui ne sont pas touchées directement par la rénovation) et on stimulera la consommation de produits locaux.

### 7.2.3. Les commerçants locaux

Je propose la relocalisation sur place des commerçants selon leur besoins et leurs différentes offres. On trouve qu'à part les dépôts de matériaux recyclables, le pourcentage de commerce qui suit est celui du commerce au détail avec activités telles que la vente de matériaux de construction et la vente de meubles.

Ensuite, on trouve la restauration et la vente d'aliments. Je propose localiser une zone de restauration sur un des axes de transport public, où plusieurs commerçants pourront s'organiser de façon associative ou pas (voir Figure 119).

L'activité qui suit en pourcentage est celle de la vente de matériaux de construction et la vente de meubles. Elles requièrent des dépôts et des ateliers. Les meubles sont construits sur place et les matériaux de construction ont besoin d'un stockage temporaire. Ils pourront se situer aussi sur les axes de transport public.



**Figure 119.** Zone de restauration

Source : Élaboration propre

Pour les commerçants qui n'ont que un petit local, un pourcentage pourra être inclut dans le projet du centre commercial (la première étape) et un autre pourra être reparti au rez-de-chaussée disponible dans le secteur qui est en effet, destiné à l'activité du commerce.

Dans le cas des services de garage (la vente et la réparation des motos) qui sont actuellement situés sur les axes de transport public, je m'adhère à la proposition de la municipalité pour la relocalisation de certains proche au centre, dans un endroit où ils puissent être relativement

concentrés, car l'espace duquel ils ont besoin est en conflit avec l'espace public et la circulation du transport public.

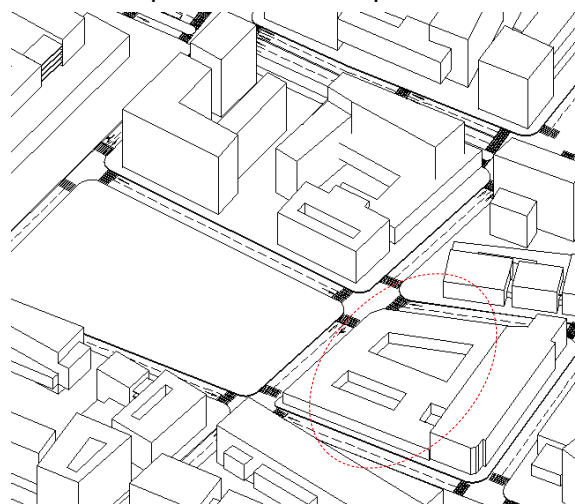
### 7.3. L'inclusion à travers l'éducation

Pour cette stratégie, je travaille avec deux caractéristiques de la population. L'âge et l'occupation. Dans le premier groupe se trouvent les enfants et les habitants en âge scolaire. Dans le deuxième groupe se trouvent les personnes en âge actif qui sont au chômage, dont certains handicapés et mères seules avec des enfants.

#### 7.3.1. Les mineurs en âge scolaire

Le secteur compte avec l'infrastructure de l'ancienne école Fray Damien qui est actuellement occupée par le poste de police. La réhabilitation de cette infrastructure est dans les objectifs du plan partiel sans mentionner si le poste de police reste ou se relocalise. Je considère que l'usage éducatif doit être récupéré et que l'éducation primaire dans le quartier doit être prioritaire.

Au centre, il n'existe que six écoles, dont seulement trois parmi elles ont une infrastructure plus importante que celle de l'ancienne école de Fray de Damián. Le POT établit dans son article 158, qu'il doit y avoir un centre éducatif (avec les trois niveaux d'éducation, préscolaire, basique et secondaire) d'au moins 2'500m<sup>2</sup> par chaque 6'000 habitants. Le centre-ville compte environ 33'000 habitants, mais avec les futurs plans partiels du *Centro Global*, ce chiffre augmentera à environ 198'000 habitants.<sup>314</sup> C'est-à-dire que les différents plans partiels devront concevoir au moins 27 centres éducatifs pour rester dans la proportion dictée par le POT.



**Figure 120.** Réhabilitation de l'école publique  
Source : Élaboration propre

L'infrastructure qui existe déjà dans le secteur mesure environ 3'600m<sup>2</sup> et possède la capacité d'accueillir les trois niveaux d'éducation (préscolaire, basique et secondaire, avec 35-40 élèves par salon). Je propose de récupérer son usage et son caractère public pour ainsi donner une place aux enfants et aux mineurs du secteur.

On compte 789 personnes entre 5 et 19 ans, parmi lesquelles seulement 7% vont à l'école.<sup>315</sup> L'existence d'un centre éducatif dans le secteur est impérative pour assurer la qualité de vie de la population relocalisée sur place.

<sup>314</sup> <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/renovacion-urbana-centro-cali-cambiara-proximos-dos-anos> (Consulté le 10.12.12)

<sup>315</sup> Empresa de Renovación Urbana (EMRU) (2010)



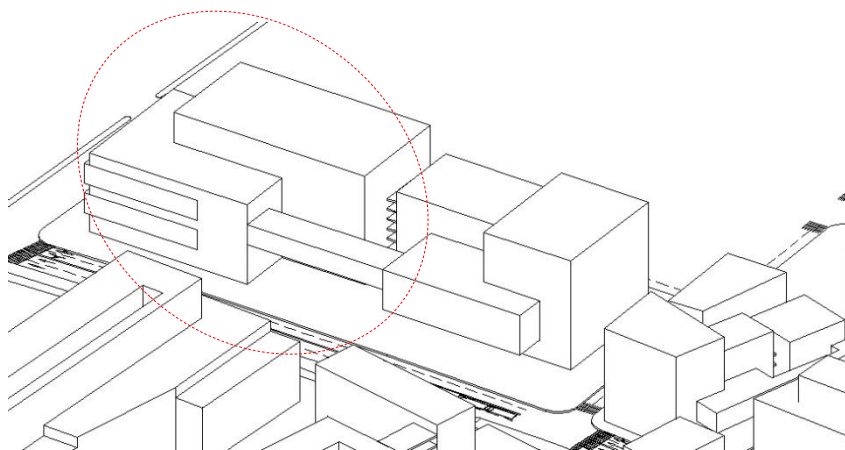
### 7.3.1. Les chômeurs, les handicapés et les mères seules avec des enfants

Une autre tranche d'âge importante dans la population sondée est celle située dans un âge actif (entre 15 et 60 ans) parmi lesquels seulement 45% ont un travail. Cela représente 1'973 personnes sans emploi.

Dans la distribution de la population au chômage, les handicapés et les mères seules sont une population extrêmement fragile.

Les chômeurs, qui ne se bénéficient pas d'un subside de chômage finissent à la rue et font augmenter les indices de mendicité, de pauvreté et de criminalité.

Les handicapés sont complètement mis de côté. Les mères qui n'ont pas les moyens d'entretenir un ménage contribuent aussi à l'échec scolaire des enfants et par conséquent, cela diminue les possibilités de créer du capital social.



**Figure 121.** Centre de formation pour adultes

Source : Élaboration propre

Grâce aux modifications faites à l'affectation du sol et à la relocalisation des surfaces de cessions pour les équipements publics sur une seule parcelle, j'ai la possibilité de développer là un centre de formation pour adultes. Dans le pays, il existe le Service National d'Apprentissage (SENA), un centre de formation et d'emplois pour ceux qui n'ont pas les moyens d'accéder à une éducation supérieure. Il est subsidié par l'état et propose une formation technique professionnelle. La ville compte deux sièges. Le principal, situé à 4.10km du secteur et l'autre, spécialisé dans le secteur de la construction, à 2.5km du secteur (les deux à l'est de la ville).

Je propose d'installer un nouveau siège du SENA dans cette parcelle institutionnelle qui se trouve à côté du terminal de transport public et dans la périphérie du secteur (voir Figure 121). Cela bénéficiera non seulement aux habitants du projet de rénovation, mais aussi à tous les autres habitants du centre, sud et de l'ouest de la ville.

### 7.4. L'inclusion à travers la récréation et le sport

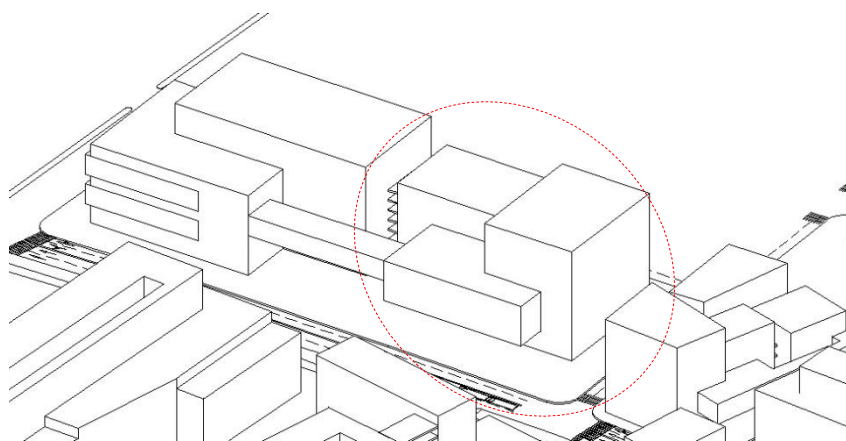
L'intégration des espaces sportifs et de mobilier urbain promouvant la récréation et les activités physiques et sportives génère des espaces de rencontre (différents de ceux de la restauration ou des événements culturels). Le sport et les activités sportives sont des pratiques qui ont d'importantes répercussions comme les relations entre égaux, la communication entre les personnes inconnues, le contact, les échanges et en général une gamme de connexions et de bénéfices, que Pierre Bourdieu a nommé capital social. Ces pratiques sont aussi génératrices d'identité individuelle et collective.<sup>316</sup>

Un des impacts créés par la localisation des axes de transport public divisant le secteur a été la perte des uniques espaces de récréation qu'avait la communauté jeune qu'étaient les chaussées.

<sup>316</sup> Selon Castells, dans Maza y al. (1999:15)

Je propose que les activités sportives se situent à deux échelles et qu'elles soient de l'accès à tous.

Une de ces échelles serait un espace construit, un bâtiment qui intègrera différentes activités telles que la natation (à cause de l'inexistence d'une piscine publique au centre-ville), les sports de groupe et un fitness (voir Figure 122).



**Figure 122.** Centre sportif public  
Source : Élaboration propre

L'autre échelle se situe dans les espaces ouverts d'accès public à l'intérieur des îlots et dans certains endroits des parcs du secteur. À cette échelle on ne trouvera pas la même infrastructure que dans le bâtiment sportif, mais le mobilier public nécessaire pour les jeux des enfants et des parcours de vie pour les jeunes et les adultes.

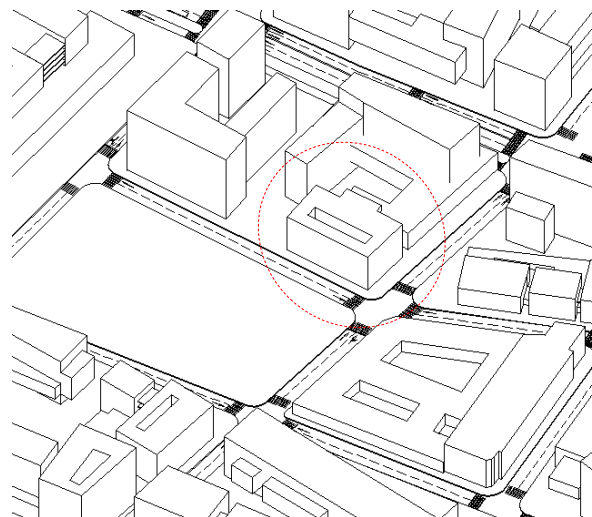
## 7.5. L'inclusion à travers la solidarité

Dans le secteur, le pourcentage des enfants, des habitants en âge de scolarisation et des aînés est important. Des 3'545 habitants interrogés, 7.3% sont des enfants entre 0 et 5 ans qui devraient aller à la crèche si leurs parents travaillaient.

8% sont des aînés sur lesquels on n'a pas d'information sur leurs conditions précises de vie, à part que 2% font partie d'un système de pension.

Dans la distribution de la population, les enfants et les aînés occupent une place assez importante comme pour penser à des services et à de l'équipement urbain pour eux.

Pour eux, je propose la construction d'une maison de retraite accompagnée d'une crèche près du parc central, de l'église et de l'école (voir Figure 123). Ces deux structures fonctionneraient dans le même immeuble pour promouvoir la solidarité et les échanges intergénérationnels. L'objectif est de décloisonner les générations, partager des animations, rompre l'isolement des personnes âgées et aider aux mères qui n'ont pas de travail car elles n'ont pas d'autres membres de la famille pour garder leurs enfants.



**Figure 123.** Maison de retrait et crèche publique  
Élaboration propre

Pour garantir l'accès à ces services, il doit être subventionné. Rappelons-nous les conditions initiales de cette population. Dans le pays il existe le concept de maison de retraite et de crèche public, mais elles ne sont pas nombreuses. Pour cela, il faudra du soutien de l'État.

## 8. CONCLUSIONS

Au début de cette recherche l'objectif principal était d'imaginer un projet de rénovation urbaine dans un secteur sensible, très vétusté et dégradé socialement, avec la particularité d'inclure une grande proportion de la population locale. Après avoir établi le contexte théorique, j'avais formulé deux hypothèses. Souviens-nous de mes hypothèses.

### Retour sur les hypothèses

#### Hypothèse 1

Dans un projet urbain, développé par un plan partiel on doit prendre en considération les études préliminaires de caractérisation socio-économique de la population du lieu au moment de définir l'affectation du sol et l'intensité d'utilisation pour générer de réelles conditions d'inclusion pour cette population.

#### Hypothèse 2

Il faut aussi considérer la construction du logement et des équipements urbains idoines et accessibles, et assurer une offre d'habitation et une offre d'emplois adaptés à la communauté qui habite le lieu et la proximité du projet. De cette façon on stimule une inclusion et une appropriation de l'espace de la part des habitants.

Après l'analyse des conditions morphologiques, socio-économiques et fonctionnelles du lieu, il est évident qu'il s'agit d'un projet complexe. Il est nécessaire la participation des experts et des investisseurs, mais aussi du secteur public (en collaboration avec le secteur privé) pour arriver à une transformation inclusive du territoire (la génération d'emplois, la relocalisation sur place, la distribution de subsides, la génération de capital social et la génération de capital humain entre autres). Un réaménagement de ce type, n'est qu'une implantation imposée sur le territoire en l'améliorant, mais l'opportunité d'améliorer les conditions sociales de ceux qui y habitent.

Je considère que mes hypothèses se confirment quand je vois qu'effectivement, avec la reconnaissance des caractéristiques socio-économiques on peut orienter le projet de rénovation vers une inclusion significative de la population.

Après l'analyse de cette caractérisation, je constate qu'en effet les données sortant de ces études préliminaires nous aident énormément à la prise de décisions pour mieux cibler les stratégies d'inclusion et pour mieux établir les conditions répondantes aux besoins de la population ciblée.

Quand je décide de modifier les conditions initiales de l'affectation du sol, en considérant le facteur social, j'inclue des activités des habitants locaux, je génère des services (institutionnels) et j'augmente la proportion l'affectation pour le logement pour combler le manque de logement social et ainsi préparer le terrain pour accueillir la population et l'aider avec sa vie en communauté. En proposant certains usages (école, centre sportif, centre de formation, crèche, maison de retraite, etc.) je cherche à renforcer l'ancrage au lieu.

Je constate que la loi nous offre des différents outils pour créer les conditions nécessaires pour une relocalisation sur place, malgré le fait de ne pas être le suffisamment précis pour le cas de la rénovation urbaine. De toute façon il faut compter avec la volonté du secteur public et l'intérêt du secteur privé de s'engager en telle aventure.

En conséquence, il est impératif que le secteur fasse partie importante de toutes les étapes du projet mais aussi qu'il fasse du secteur privé son allié, car il est clair que pour ce dernier, les bénéfices économiques seront diminués pour faire la place aux considérations moins rentables comme les considérations sociales ou la création des espaces publics. L'État doit diminuer les charges assumées par les investisseurs pour qu'ils puissent trouver intéressantes telles sortes d'intervention urbaines.

La détermination de l'usage du sol constitue un aspect fondamental dans les processus d'aménagement du territoire, parce que ce genre de décisions entraîne des importantes modifications de caractère économique sur le territoire et en conséquent, sur les habitants.

Mais, il ne faut pas oublier que l'inclusion ne se résume pas à des processus d'insertion professionnelle et d'intégration économique, elle consiste aussi en une participation sociale, culturelle et civique à la société.

## Perspectives

Si bien, on a établi les conditions pour qu'un grand pourcentage des habitants soit relocalisé sur place, il reste des habitants en situation encore plus complexe. Il reste à résoudre la situation des toxicomanes, les prostituées (liée à la problématique de la toxicomanie) et les délinquantes.

Dans le secteur on trouve des associations humanitaires<sup>317</sup> qui prêtent des services d'assistance sociale en leur donnant à manger certaines soirées où en les assistant avec certains services de soin.

Selon la loi colombienne, la consommation de drogues (substances non prescrites médicalement, agissant sur le système neuronal en produisant de la dépendance et des effets neuro physiologiques négatifs)<sup>318</sup> est illégale. En 1994, la Court Constitutionnelle dépénalise la consommation de drogue uniquement dans le cas de dose personnelle<sup>319</sup>, alléguant que «toutes les personnes ont le droit au libre développement de leur personnalité sans autres limitations que celles imposées par les droits des autres et de l'ordre juridique.»<sup>320</sup>

D'après la loi, on sait que plusieurs des habitants de la rue (dans le secteur) sont en situation d'illégalité et qu'ils existent des établissements de vente de drogue dans le secteur, principalement dans le quartier Sucre et El Calvario.

On avait dit comment le secteur en général est considéré comme l'un des plus violents de Santiago de Cali et que cette situation de violence répond à la combinaison d'un abandon de la part de l'État, des conditions de marginalité, de la délinquance, de la pauvreté et de la drogue. Les quartiers El Calvario et Sucre sont les plus affectés par la consommation de stupéfiants et par la délinquance. La situation la plus délicate, c'est l'existence des deux gangs et des organisations de meurtriers (voir Figure 124). En 2007, le taux d'homicides de ces deux quartiers était neuf fois supérieur à celui de la ville.<sup>321</sup>

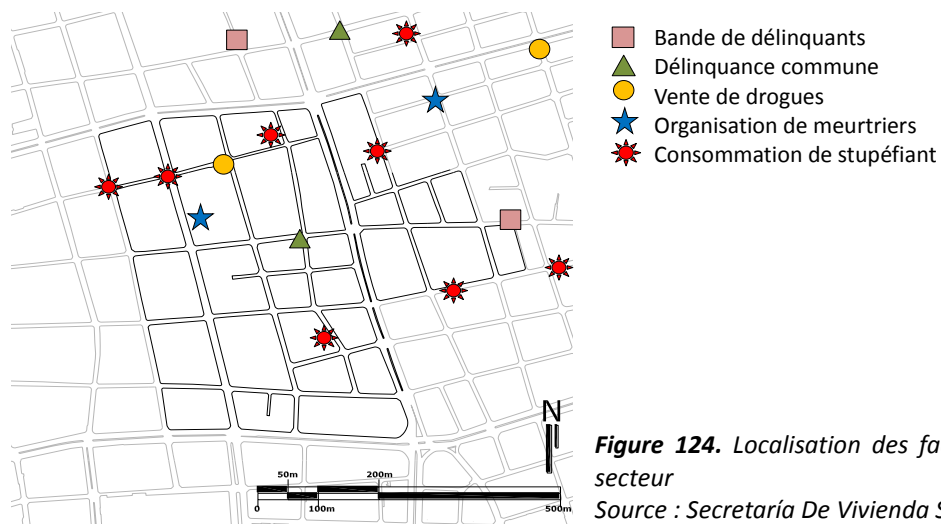
<sup>317</sup> Samaritanos de la calle,

<sup>318</sup> Estatuto de estupefacientes Ley 30/1986 art.2 <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=2774> (Consulté le 14.11.12)

<sup>319</sup> La dose personnelle est réglementée de la manière suivante : 1'000 gr de marijuana, 200 gr de haschisch, 100 gr de cocaïne, 20 gr de dérivés de coquelicot, 200 gr de drogue synthétique, 60 gr de nitrate d'amyle, 60 gr de kétamine et GHB. Toutes les consommations qui dépassent ces quantités seront pénalisées en amendes et en prison. (Ley 1453/2011 o Ley de Seguridad Ciudadana) (Dirección internet)

<sup>320</sup> Sentencia C-221/1994 Art. 16 Despenalización del consumo de la dosis personal. Corte Constitucional. [www.elabedul.net/.../C-221-94.pdf](http://www.elabedul.net/.../C-221-94.pdf) - Colombie (Consulté le 14.11.12)

<sup>321</sup> Santiago de Cali : 72 homicides par 100'000 habitants  
 Quartier El Calvario : 680 homicides par 100'000 habitants  
 Quartier Sucre : 599 homicides par 100'000 habitants.



**Figure 124.** Localisation des facteurs de violence dans le secteur

Source : Secretaría De Vivienda Social (2010:80, 88)

Il conviendrait de prendre en considération cette situation et l'inclure au Plan Social du secteur et au programme d'inclusion SIISAS pour ne pas translater la problématique ailleurs.

## BIBLIOGRAPHIE

---

- ACERO, N. (2010) *Renovación urbana. Renovación humana*. Revista Escala: Renovación. Planificar lo Urbano. No. 220 año 47 pp. 9-14
- ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI (2008) *Plan de desarrollo municipal 2008-2011. Para vivir la vida dignamente*.
- ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI (2008b) *Plan de desarrollo municipal 2008-2011. Para vivir la vida dignamente. Comuna 3*
- ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI (2009) *Sistema de Índices de Inclusión Social actualizados para Santiago de Cali (S.I.I.S.A.S). Primera Fase. Perspectivas para la construcción de la política pública de inclusión socio-territorial*.
- ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI (2012) *Plan de desarrollo municipal 2012-2015. CaliDA una ciudad para todos*.
- ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI (2012b) *Plan de desarrollo municipal 2012-2015. CaliDA una ciudad para todos*. Presentación en el Congreso colombiano de la construcción. Política de vivienda: Estrategia social y económica. Cartagena
- ALUNA CONSULTORES LTDA. (2011) *Historia del reciclaje y los recicladores en Colombia*.
- AMIGUET, O. et JULIER, C. (2012) *L'intervention systémique dans le travail social*. SRO-KUNDIG S.A., Genève
- ANTONI, J-P. (2009) *Lexique de la ville*. Ellipses Edition Marketing S.A. Paris
- ASSOCIATION SUISSE POUR L'AMÉNAGEMENT NATIONAL (VLP-ASPAN) *La durabilité sociale dans le développement urbain*. Revue Territoire & Environnement (T&L) Mai No. 3/12, Berne [www.bwo.admin.ch/dokumentation/00106/00108/index.html?lang=fr&download=NHZLpZe g7t,lep6lONTU04212Z6IN1ae21Zn422qZpnO2Yuq2Z6GpJCDd4B8g2yml62opYbg2c JkKbNoKSn6A](http://www.bwo.admin.ch/dokumentation/00106/00108/index.html?lang=fr&download=NHZLpZe g7t,lep6lONTU04212Z6IN1ae21Zn422qZpnO2Yuq2Z6GpJCDd4B8g2yml62opYbg2c JkKbNoKSn6A) (Consulté le 13.05.12)
- BALBO, M. (2003) *La ciudad inclusiva*. Dans: Balbo, M., Jordán, R., et Simioni, D. *La Ciudad Inclusiva*. UN, CEPAL, Santiago de Chile. pp. 305-313 [www.eclac.org/publicaciones/xml/7/14237/lcg2210p.pdf](http://www.eclac.org/publicaciones/xml/7/14237/lcg2210p.pdf) (Consulté le 05.06.12)
- BAUDIN, G. (2001) *Mixité sociale : une utopie urbaine et urbanistique*. Les cahiers du CREHU. N. 10 Les utopies de la ville. pp. 13-23
- BENÍTEZ, E. (2001) *Historia de Cali en el siglo 20. Sociedad, economía, cultura y espacio*. Universidad del Valle
- BERÓN, E. (2012) *Respuesta al comunicado radicado N. 06916, según oficio N. 21.2.3.168 del 25 de junio de 2012*. Secretaría de Vivienda Social, Cali.

[www.consejodecali.gov.co/descargar.php?ifFile=8704](http://www.consejodecali.gov.co/descargar.php?ifFile=8704) (Consulté le 05.08.12)

- BLONDIAUX, L. (2005) *L'idée de démocratie participative : enjeux, impensés et questions récurrentes*. Dans : Bacqué M.H. et Rey, H. et Sintomer, Y. (2005) *Gestion de proximité et démocratie participative. Une perspective comparative*. Ed. La Découverte. pp. 51-76
- BLONDIAUX, L. (2007) *La démocratie participative, sous conditions et malgré tout. Un plaidoyer paradoxal en faveur de l'innovation démocratique*. Revue Mouvement 2007/2 (n.50) p. 118-128.
- BLONDIAUX, L. (2008) *Le nouvel esprit de la démocratie. Actualité de la démocratie participative*. Seuil, coll. La république des idées, Paris
- BORIE, A. et DENIEUL, F. (1984) *Méthode d'analyse morphologique des tissus urbains traditionnels*. Cahiers N.3 des Études et documents sur le patrimoine culturel, UNESCO  
[unesdoc.unesco.org/images/0006/000623/062310fb.pdf](http://unesdoc.unesco.org/images/0006/000623/062310fb.pdf) (Consulté le 20.08.12)
- BOCHET, B. et RACINE, J-B. (2002) *Connaître et penser la ville : des formes aux affects et aux émotions, explorer ce qu'il nous reste à trouver. Manifeste pour une géographie sensible autant que rigoureuse*. Dans : Géocarrefour. Vol n.2, 2002. pp. 117-132  
[http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/geoca\\_1627-4873\\_2002\\_num\\_77\\_2\\_1563](http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/geoca_1627-4873_2002_num_77_2_1563) (Consulté le 28.08.12)
- BORSODORF, A. (2003) *Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana*. Eure, Vol. 29 No. 86, Mayo, 2003  
[www.eure.cl/numero/como-modelar-el-desarrollo-y-la-dinamica-de-la-ciudad-latinoamericana](http://www.eure.cl/numero/como-modelar-el-desarrollo-y-la-dinamica-de-la-ciudad-latinoamericana) (Consulté le 25.04.12)
- BORJA, J. (2005) *La ciudad conquistada*. Alianza Editorial. Madrid  
[es.scrib.com/doc/36567970/La-Ciudad-Conquistada](http://es.scrib.com/doc/36567970/La-Ciudad-Conquistada) (Consulté le 25.04.12)
- BOUZINA, L. (2008) *Polycentrisme et ségrégation intra-urbaine : Résultats exploratoires à partir d'une comparaison entre Lyon, Lille et Marseille*. XIVème Colloque ASRDLF Territoire et action publique territoriale : Nouvelles ressources pour le développement régional. Canada  
[halshs.archives-ouvertes.fr/docs/00/32/94/63/PDF/BOUZOUINA\\_ASRDLF\\_2008.pdf](http://halshs.archives-ouvertes.fr/docs/00/32/94/63/PDF/BOUZOUINA_ASRDLF_2008.pdf)  
(Consulté le 25.04.12)
- CALVINO, I. (1972) *Las ciudades invisibles*. Ed. Siruela
- CAPEL, H. *El modelo de la base económica urbana*. Revista de Geografía. Universitat de Barcelona  
[www.raco.cat/index.php/RevistaGeografia/article/viewFile/45629/56620](http://www.raco.cat/index.php/RevistaGeografia/article/viewFile/45629/56620)  
(Consulté le 15.10.2012)
- CARRIÓN, F. (2001) *Centros históricos de América Latina y el Caribe*. Quito : FLACSO Ecuador
- CARRIÓN, F. (2010) *Balance del proyecto de sostenibilidad social del centro histórico de Quito*. Quito : FLACSO Ecuador

[portal.unesco.org/shs/en/files/5710/10899898601balance\\_proyecto\\_quito.pdf/balance\\_proyecto\\_quito.pdf](http://portal.unesco.org/shs/en/files/5710/10899898601balance_proyecto_quito.pdf/balance_proyecto_quito.pdf) (Consulté le 10.05.12)

CASTELLS, M. (1999) *La cuestión urbana*. Siglo XXI Editores, s.a. XV edición, Méjico.

CASTRO-RIAL, A. (2003) *Guía Básica para la rehabilitación. Diez preguntas sobre la rehabilitación de los cascos históricos*. Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Comunidad de Madrid

COLOMBIA (1989) *Ley 09/1989 o Ley de Reforma Urbana*  
[calidad.unad.edu.co/documentos/sgc/normograma/LEYES/LEY\\_09\\_1989.pdf](http://calidad.unad.edu.co/documentos/sgc/normograma/LEYES/LEY_09_1989.pdf)  
 (Consulté le 15.06.12)

COLOMBIA (1997) *Ley 388/1997 o Ley de Desarrollo Territorial*  
<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=339> (Consulté le 15.06.12)

COLOMBIA (2006) *Decreto nacional 2181*  
<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=20809> (Consulté le 15.06.12)

COLOMBIA (2007) *Decreto nacional 4300*  
<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=27410> (Consulté le 15.06.12)

COLOMBIA (2012) *Ley 1537 o Ley de vivienda*  
<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=47971> (Consulté le 02.07.12)

COMITE D'ÉVALUATION ET DE SUIVI DE L'AGENCE NATIONALE POUR LA RÉNOVATION URBAINE (ANRU) (2010) *La rénovation urbaine à l'épreuve de faits. Rapport 2009 d'évaluation*. Direction de l'information légale et administrative, Paris, 2010

CONFÉRENCE EUROPÉENNE SUR LES VILLES DURABLES (1994) *Charte des Villes européennes pour la durabilité* (Charte d'Aalborg), Aalborg, 29 mai 1994.

COING, H. (1966) *Rénovation urbaine et changement social. Îlot n.4 (Paris 13<sup>e</sup>)*. Les Éditions Ouvrières, Paris.

DA CUNHA, A. (2007) *Le développement durable : une éthique du changement, un concept intégrateur, un principe d'action*. Observatoire de la ville et du développement durable. Institute de géographie – Université de Lausanne. Oct, 2007

DA CUNHA A., GUINAND S. et BONARD Y. (2007) *Vers un urbanisme durable*. Vues sur la ville, observatoire universitaire de la ville et du développement durable. Université de Lausanne, 2007  
<http://www.unil.ch/webdav/site/ouvdd/shared/VsV/No%2017-2007.pdf>  
 (Consulté le 17.05.12)

DA CUNHA, A. (2010) *Régimes d'urbanisation, âges et métamorphoses de la ville*. Notes de cours. Observatoire universitaire de la ville et du développement durable. Université de Lausanne. Février, 2010.



- DELER, J-P. (1988) *Barrios populares y organización del espacio de la metrópolis andinas. Ensayo de modelización*. Bulletin de l'Institut français d'études andines, XVII, No. 1, pp.239-250
- DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (DANE) (2005) *Censo Nacional de población – Santiago de Cali*  
[www.dane.org.co/files/censo2005/PERFIL\\_PDF\\_CG2005/76001T7T000.PDF](http://www.dane.org.co/files/censo2005/PERFIL_PDF_CG2005/76001T7T000.PDF)  
 (Consulté le 25.03.12)
- DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (DANE) *Censo General 2005*.  
[www.dane.gov.co/index.php?option=com\\_content&view=article&id=307&Itemid=124](http://www.dane.gov.co/index.php?option=com_content&view=article&id=307&Itemid=124)  
 (Consulté le 25.03.2012)
- DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (DANE) (2009) *Metodología Déficit de Vivienda*. Colección de documentos – Actualización 2009. Núm. 79. Bogotá  
[www.dane.gov.co/files/investigaciones/fichas/Censo\\_2005.pdf](http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/fichas/Censo_2005.pdf) (Consulté le 25.03.12)
- DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL (1999) *Plan de ordenamiento territorial de Cali. Normativa y Documento soporte (POT) 1999-2021*
- DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL (2011) *Plan estratégico de vivienda para la zona urbana del municipio de Santiago de Cali*  
[www.icesi.edu.co/polis/images/contenido/pdfs/64.POT/2.julio1.plan\\_estrategico\\_de\\_vivienda.pdf](http://www.icesi.edu.co/polis/images/contenido/pdfs/64.POT/2.julio1.plan_estrategico_de_vivienda.pdf) (Consulté le 25.03.12)
- DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN (2010) *Lineamientos de política para la recuperación de los centros históricos de Colombia*. Documento Conpes 3658  
[www.mincultura.gov.co/?idcategoria=40224](http://www.mincultura.gov.co/?idcategoria=40224) (Consulté le 15.06.12)
- DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN (2012) *Política Nacional de Espacio Público*. Documento Conpes 3718  
[www.dnp.gov.co/LinkClick.aspx?fileticket=DnfcXXlwbFM%3D&tabid=1475](http://www.dnp.gov.co/LinkClick.aspx?fileticket=DnfcXXlwbFM%3D&tabid=1475)  
 (Consulté le 15.06.12)
- DÍAZ, M. et RENÉ, L. (2006) *El desarrollo urbano sostenible en América Latina y el Caribe. La agenda pendiente de los gobiernos locales*. Revista digital Voxlocalis. N.001 Enero  
[www.voxlocalis.net/revistas/num1/doc/DESARROLLO\\_URBANO\\_SOSTENIBLE.pdf](http://www.voxlocalis.net/revistas/num1/doc/DESARROLLO_URBANO_SOSTENIBLE.pdf)  
 (Consulté le 17.01.12)
- DONZELOT, J. (2012) *A quoi sert la rénovation urbaine ?* Collection La ville en débat. Presses Universitaires de France. Paris
- DUBOIS, J-L, MATIEU, F-R. et POUSSARD, A. (2001) *La durabilité sociale comme composant du développement humain durable*. Dans : *Développement : vers un nouveau paradigme*, Cahiers de GRATICE n. 20, Université de Paris XII Val-de-Marne, pp.95-110  
[www.formater.educagri.fr/ressources/telechargement/article/la%20durabilité%20sociale.pdf](http://www.formater.educagri.fr/ressources/telechargement/article/la%20durabilité%20sociale.pdf)  
 (Consulté le 20.08.2012)

- DURAND, A. (2003) *La ciudad inclusiva*. Dans: Balbo, M., Jordán, R., et Simioni, D. *La Ciudad Inclusiva*. UN, CEPAL, Santiago de Chile. pp. 105-127  
[www.eclac.org/publicaciones/xml/7/14237/lcg2210p.pdf](http://www.eclac.org/publicaciones/xml/7/14237/lcg2210p.pdf) (Consulté le 16.03.12)
- EMPRESA MUNICIPAL DE RENOVACIÓN URBANA (EMRU) *Ciudad Paraíso. El centro para todos*.  
 Link du Project : [www.ciudadparaiso.com.co](http://www.ciudadparaiso.com.co) (Consulté au long de la recherche)
- EMPRESA MUNICIPAL DE RENOVACIÓN URBANA (EMRU) (2007) *Formulación del Plan parcial de renovación urbana en el área delimitada en el barrio El Calvario en la ciudad de Cali*
- EMPRESA MUNICIPAL DE RENOVACIÓN URBANA (EMRU) (2010) *Informe de gestión social. Proyecto Ciudad Paraíso: Planes parciales El Calvario, San Pascual, Sucre y Sede Fiscalía General de la Nación*.  
<http://www.ciudadparaiso.com.co/informes.html> (Consulté le 02.07.12)
- EMPRESA MUNICIPAL DE RENOVACIÓN URBANA (EMRU) (2010b) *Informe descriptivo censo a comerciantes. Barrios El Calvario*.  
<http://www.ciudadparaiso.com.co/informes.html> (Consulté le 02.07.12)
- FAYMAN, S. (2001) *Rapport introductive sur la ville inclusive*. IV Forum International sur le Pauvreté Urbaine, Marrakech.  
<http://ww2.unhabitat.org/programmes/ifup/conf/Inclusive-Cities-French.PDF>  
 (Consulté le 10.10.12)
- FERRUFINO, C. (2000) *Globalization and urban structure in Latin America: The case of export processing zones in El Salvador*. Thesis de master. Virginia Polytechnic Institute and State University. May, 2000  
[www.openthesis.org/documents/Globalization-urban-structure-in-Latin-55058.html](http://www.openthesis.org/documents/Globalization-urban-structure-in-Latin-55058.html)  
 (Consulté le 10.08.12)
- FLEURY, S. (1998) *Política social, exclusión y equidad en América Latina en los 90*. Revista Nueva SocietaN.156, Julio-Agosto, 1998  
[www.nuso.org/upload/articulos/2698\\_1.pdf](http://www.nuso.org/upload/articulos/2698_1.pdf) (Consulté le 16.04.12)
- FONDO ARCHIVO DEL PATRIMONIO FOTOGRÁFICO Y FÍLMICO DEL VALLE DEL CAUCA  
[www.icesi.edu.co/biblioteca\\_digital/](http://www.icesi.edu.co/biblioteca_digital/) (Consulté le 22.03.12)
- FORD, L. and GRIFFIN, E. (1980) *A model of Latin American City Structure*. Geographical Review, Vol. 70 No.4 October pp.397-442  
[www.jstor.org/stable/214076](http://www.jstor.org/stable/214076) (Consulté le 18.02.12)
- GARCÍA, C. (2004) *Ciudad hojaldre. Visiones urbanas del siglo XXI*. Ed. Gustavo Gili, SL, Barcelona.
- GRAMBERGER, M. et CADDY, J. (2002) *Des citoyens partenaires*. Manuel de l'OCDE sur l'information, la consultation et la participation à la formulation des politiques publiques.  
[www.bourgogne.gouv.fr/onlinemedias/bourgogne/dvlpt\\_durable/OCDE\\_participation\\_des\\_citoyens.pdf](http://www.bourgogne.gouv.fr/onlinemedias/bourgogne/dvlpt_durable/OCDE_participation_des_citoyens.pdf) (Consulté le 23.07.12)

- GRUPO ADUAR (2000) *Diccionario de geografía urbana, urbanismo y ordenación del territorio*. Ariel Referencia, Barcelona
- JANOSCHKA, M. (2002) *El Nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización*. Eure, Vol. 28 No. 85 Diciembre, 2002  
[www.eure.cl/wp-content/uploads/2002/12/EURE\\_85\\_01\\_JANOSKA.pdf](http://www.eure.cl/wp-content/uploads/2002/12/EURE_85_01_JANOSKA.pdf)  
 (Consulté le 06.03.12)
- LANZAFAME, F. y QUARTESAN, A. (2009) *Pobreza en áreas centrales urbanas. Métodos de análisis e intervenciones*. Banco Interamericano de Desarrollo (BID).
- LAURENCE, P. (2010) *Pour des approches intégrées de développement durable. Analyse de trois projets de revitalisation. Lyon : La Croix-Rousse, Montréal : Sainte Marie, Trois-Rivières : les premiers quartiers*. Éditions Connaissances et Savoirs.
- LEES, L., SLATER, T and WYLY, E. (2008) *Gentrification*. Ed. Taylor & Francis, New York
- LEBRUN, N. (2009) *Cohésion et inclusion sociale. Les concepts*. Think Tank européen Pour la Solidarité.  
[www.pourlasolidarite.eu/IMG/pdf/CohesionSociale\\_CohesionInclusionLesConcepts.pdf](http://www.pourlasolidarite.eu/IMG/pdf/CohesionSociale_CohesionInclusionLesConcepts.pdf)  
 (Consulté le 05.09.12)
- LEVITAS, R. and al. (2007) *The multi-dimensional analyse of social exclusion*. A Recherche Raport for the Social Exclusion Task Force. London  
[www.bris.ac.uk/poverty/downloads/socialexclusion/multidimensional.pdf](http://www.bris.ac.uk/poverty/downloads/socialexclusion/multidimensional.pdf)  
 (Consulté le 25.08.12)
- LEVY, J. et LUSSAULT M. (Ed.) (2003) *Dictionnaire de la géographie et les espaces des sociétés*. Éditions Belin, Paris
- LINK, F. (2008) *Consideraciones en torno a los conceptos de segregación y fragmentación en los estudios urbanos*. Observatorio das Metrôpoles, Brasil  
[www.observatoriodasmetrololes.net](http://www.observatoriodasmetrololes.net) (Consulté le 05.09.2012)
- LYNCH, K. (1969) *L'image de la cité*. Traduction de The image of the city, Cambridge, MIT. Press, 1960
- MANGRIN, D et PANERAI, P. (2009) *Projet urbain*. Éditions Parenthèses, Marseille.
- MARTÍNEZ, L. (2004) *Instrumentos de ordenamiento territorial y urbano*. Universidad Nacional de Colombia. Bogotá
- MAZA, G. a al. *Deporte, actividad física e inclusión social. Una guía para la intervención social a través de las actividades deportivas*. Marcus Willcocks y Yema Ed.  
[www.planamasd.es/sites/default/files/programas/medidas/Actuaciones/WEB-GUIA+I.pdf](http://www.planamasd.es/sites/default/files/programas/medidas/Actuaciones/WEB-GUIA+I.pdf)  
 (Consulté le 10.11.12)

- MC. ADAMS, M. (2004) *The urban structure of El Centro in border cities: A case study of Reynosa, Tamaulipas, México*. Revista Internacional de derecho y ciencias sociales, Vol. 2, No. 2, Mayo 2004, pp.127-160  
[www.academia.edu/1278326/The\\_urban\\_structure\\_of\\_el\\_centro\\_in\\_border\\_cities\\_A\\_case\\_study\\_of\\_Reynosa\\_Tamaulipas\\_Mexico](http://www.academia.edu/1278326/The_urban_structure_of_el_centro_in_border_cities_A_case_study_of_Reynosa_Tamaulipas_Mexico) (Consulté le 06.04.12)
- METTAN, N., STAR, D., HORBER, K. et REY, M. (1994) *Du conflit à la coopération ou les nouvelles modalités de la gestion des projets urbains*. Rapport 52A du PNR Ville et Transport, C.E.A.T, Zurich.
- MITTERMEIER, R. y GOETTSCH, C. (1997) *Los países biológicamente más ricos del mundo*. Cemex, Ciudad de México. Dans: Rodríguez B. La biodiversidad en Colombia  
[www.manuelrodriguezbecerra.org/bajar/biodiversidad.pdf](http://www.manuelrodriguezbecerra.org/bajar/biodiversidad.pdf) (Consulté le 15.02.2012)
- MONTOYA, C. (2010) *Renovación urbana. Naranjal, Medellín-Colombia*. Revista Escala: Renovación. Planificar lo Urbano. No. 220 año 47 pp. 81-86
- MURAD, R. (2003) *Estudio sobre la distribución espacial de la población en Colombia*. CEPAL No. 48- Serie Población y desarrollo  
[www.eclac.org/cgi-bin/getProdasp?xml=/publicaciones/xml/0/14000/P14000.xml&xsl=/celade/tplp9f.xsl&base=/tpl-i/top-bottom.xslt](http://www.eclac.org/cgi-bin/getProdasp?xml=/publicaciones/xml/0/14000/P14000.xml&xsl=/celade/tplp9f.xsl&base=/tpl-i/top-bottom.xslt) (Consulté le 09.03.12)
- NEUFERT, E. (2002) *Les éléments des projets de construction*. Éditions Le Moniteur. Traduction par Dunod, pour la 8<sup>ème</sup> édition française, Paris
- NIEVA J. y GONZÁLES G. (2008) *Determinantes de la persistencia del déficit habitacional en Cali*.  
[http://economia.uniandes.edu.co/content/download/15495/97126/Jefferson\\_Nieva\\_Rojas\\_paper.pdf](http://economia.uniandes.edu.co/content/download/15495/97126/Jefferson_Nieva_Rojas_paper.pdf) (Consulté le 13.04.12)
- PANERAI, P., CASTEX, J. et DEPAULE, J-C. (2009) *Formes urbaines. De l'îlot à la barre*. Collection Eupalinos. Ed. Parenthèse, Marseille
- PARRA, C. et MOULAERT, F. (2011) *La nature de la durabilité sociale : vers une lecture socioculturelle du développement territorial durable*. Développement durable et territoires [En ligne], Vol. 2, n°2 Mai, 2011  
<http://developpementdurable.revues.org/8970> (Consulté le 22.05.12)
- PINTO DA CUNHA, J. (2002) *Urbanización, redistribución especial de la población y transformaciones socioeconómicas en América Latina*. CEPAL No. 30- Serie Población y desarrollo  
[www.eclac.org/publicaciones/xml/2/11482/lcl1782P\\_1y2.pdf](http://www.eclac.org/publicaciones/xml/2/11482/lcl1782P_1y2.pdf) (Consulté le 30.05.12)
- POLIS (2011) *Modificación excepcional Plan Ordenamiento Territorial Cali 2011*. Boletín 9. Observatorio de Políticas Públicas, Universidad Icesi, Cali  
[www.icesi.edu.co/polis/images/contenido/pdfs/Boletin\\_9/modificación\\_excepcional\\_plan\\_ordenamiento\\_territorial\\_cali\\_2011.pdf](http://www.icesi.edu.co/polis/images/contenido/pdfs/Boletin_9/modificación_excepcional_plan_ordenamiento_territorial_cali_2011.pdf) (Consulté le 09.03.12)

- PRÉVÔT, M.F. (2001) *Fragmentación espacial y social: Conceptos y realidades*. Perfiles Latinoamericanos, No.19 pp.33-56.  
[Redalyc.uaemex.mx/pdf/115/11501903.pdf](http://Redalyc.uaemex.mx/pdf/115/11501903.pdf) (Consulté le 14.06.12)
- PUMAIN, D., PAQUOT, T. et KLEINSCHMAGER, R. (Ed) (2006) *Dictionnaire La ville et l'urbain*. Ed. Anthropos-Economica
- RED DE CIUDADES. COMO VAMOS (2011) *Pobreza, desigualdad social y sostenibilidad urbana: retos para las ciudades de Colombia*. Boletín N. 5, abril 2011.  
[www.reddecidadescomovamos.org](http://www.reddecidadescomovamos.org) (Consulté le 16.03.12)
- REYES, V. (2008) *Pobre de pobre. Pobreza y exclusión. Análisis conceptual y empírico*. Revista Colombia de sociología N.30, pp. 17-26  
[www.revista.unal.edu.co/index.php/recs/article/download/9621/10194](http://www.revista.unal.edu.co/index.php/recs/article/download/9621/10194)  
(Consulté le 23.04.12)
- RODRIGUEZ, C. (2012) *Análisis de los procesos de inclusión social a partir de los programas de mejoramiento urbanístico. Estudio de caso, Línea J Metrocable (2007-2010)*. Monografía de grado para obtención del título de Profesional en Gestión y Desarrollo Urbano. Universidad Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario, Bogotá.
- ROJAS, E. (2004) *Volver al centro: La recuperación de áreas centrales*. Banco Interamericano de Desarrollo
- ROUSSEAU, D. et VAUZEILLES, G. (1992) *L'aménagement urbain*. Collection Encyclopédique Que Sais-Je ? Presses Universitaires de France, Paris
- SALAMON, J. (2009) *Enjeux de l'urbanisme durable, "les" chartes d'Athènes*. Mémoire de fin d'études – Architecture et urbanisme à haute qualité environnementale. École Nationale d'architecture de Lyon.  
[www.lyon.archi.fr/sitehqe/site\\_carnetvoyage\\_2004/carnetvoyage/HQE M%E9moires/QEB memoires\\_2008/salamon.pdf](http://www.lyon.archi.fr/sitehqe/site_carnetvoyage_2004/carnetvoyage/HQE_M%E9moires/QEB_memoires_2008/salamon.pdf) (Consulté le 22.09.12)
- SÁNCHEZ, L. (2007) *Migración forzada y urbanización en Colombia*. Seminario Internacional "Procesos Urbanos Informales" Universidad Nacional de Colombia, Bogotá.  
[www.uni-weimar.de/architektur/raum/doktoranden/sanchez Migracion forzada urbanizacion en Colombia.pdf](http://www.uni-weimar.de/architektur/raum/doktoranden/sanchez_Migracion_forzada_urbanizacion_en_Colombia.pdf) (Consulté le 15.03.12)
- SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL (2008) *Proyecto de renovación urbana Santiago de Cali. Plan Parcial Barrio San Pascual. (Tomos I, II, III, IV, V)*
- SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL (2010) *Proyecto de renovación urbana para el Centro Global de Santiago de Cali. Plan Parcial Barrio El Calvario y Sucre- Sector II. (Tomos I, II)*
- SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL (2010b) *Informe de gestión Abril\_2010*

STEIN, V. (2003) *La reconquête du centre-ville : du patrimoine à l'espace public*. Thèse de doctorat : Université de Genève, No. SES 541  
[www.unige.ch/cyberdocuments/theses2003/SteinV/meta.html](http://www.unige.ch/cyberdocuments/theses2003/SteinV/meta.html) (Consulté le 10.01.12)

ULLOA A. (2008) *La caleñidad en la historia*. Escuela de Comunicación social – Universidad del Valle  
<http://es.scrib.com/mobile/doc/18449151> (Consulté le 06.04.12)

UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA (1997) *Estudio diagnóstico para la renovación urbana del Centro-Ciudad de Santiago de Cali*.

USINE21 (2007) *Analyse urbaine et socio-économique de centre-ville de Nyon*.  
[usine21.org/projets/Nyon/Rapport\\_U21\\_final.pdf](http://usine21.org/projets/Nyon/Rapport_U21_final.pdf) (Consulté le 16.04.12)

VÁSQUEZ, E. (2001) *Historia económica, social y urbana de Cali en el siglo XX*. Artes gráficas de Valle, Cali

VELÁSQUEZ, F. (2001) *Exclusión social y gestión urbana: A propósito de Cali*. Dans: VALENCIA, A. (Editor) *Exclusión social y construcción de lo público en Colombia*. CIDSE: Colección Economía y Sociedad No.2, CIDSE, Universidad del Valle, Cali, 2001, pp. 97-153  
<http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/Colombia/cidse-univalle/20091124105805/Exclusion.pdf> (Consulté le 23.04.12)

VELÁSQUEZ, L. (2003) *Propuesta de una metodología de planificación para el desarrollo sostenible y diseño de un sistema de sostenibilidad de ciudades medianas de América Latina*. Tesis doctoral. Universidad Politécnica de Cataluña. Barcelona  
[www.tdx.cat/handle/10803/5923](http://www.tdx.cat/handle/10803/5923) (Consulté le 12.01.12)

VILLE DE LAUSANNE (2006) *Lausanne, objectif qualité de vie. Le développement durable en actions*.  
[www.lausanne.ch/Tools/GetLinkedDoc.asp?File=5557.pdf&Title=%ABLausanne%2C+objectif+qualit%E9+de+vie%BB](http://www.lausanne.ch/Tools/GetLinkedDoc.asp?File=5557.pdf&Title=%ABLausanne%2C+objectif+qualit%E9+de+vie%BB) (Consulté le 22.03.12)

## VIDÉOS :

### Reportaje 360

<http://www.elpais.com.co/reportaje360/ediciones/oiga-mire-vea/#historia1>

<http://www.elpais.com.co/reportaje360/ediciones/oiga-mire-vea/#historia2>

<http://www.elpais.com.co/reportaje360/ediciones/oiga-mire-vea/#historia3>

<http://www.elpais.com.co/reportaje360/ediciones/oiga-mire-vea/#historia4>

(Consultés le 28.06.12)

Dirección de Comunicaciones del Ministerio de Cultura y la Universidad de Antioquia.

*Una madrugada explosiva: Viajes a la memoria, la huella de una nación. Cali 1956*

<http://www.youtube.com/watch?v=FQRfseydpdRQ&feature=related> (Consulté le 28.06.12)

[http://www.youtube.com/watch?v=BKrzkW\\_GjSY](http://www.youtube.com/watch?v=BKrzkW_GjSY)

<http://www.youtube.com/watch?v=gd5kyNFgQcl>

<http://www.youtube.com/watch?v=yNesmwxbqtc>

(Consultés le 15.07.12)

## GLOSSAIRE

---

### Accessibilité

Facilité avec laquelle un lieu peut être atteint depuis plusieurs autres. Elle est liée à l'exercice de la centralité, et se développe généralement en rapport avec elle, grâce à l'aménagement d'infrastructures de communication.<sup>322</sup>

### Capital spatial

Ensemble de ressources accumulées par un acteur, lui permettant de tirer d'avantage en fonction de sa stratégie et de l'usage de la dimension spatiale de la société.<sup>323</sup>

### CBD

Abréviation de *central business district*, quartier des affaires au centre de villes américaines. [...] Ce quartier qui regroupe les activités tertiaires de niveau supérieur, mais aussi des services administratifs de haut niveau, et certains grands équipements de loisir, dispose d'une forte accessibilité grâce à la convergence de voies de communication nombreuses.<sup>324</sup>

### Centre historique

Pour le cas colombien, la définition fait référence aux anciens secteurs urbains qui se sont développés d'une façon plus ou moins homogène depuis la fondation de la ville, jusqu'à le XVIII<sup>e</sup> siècle ou début du XIX<sup>e</sup> siècle. Pour certains de ces centres historiques, son extension correspond à la surface urbaine de la ville (Santa Fe de Antioquia) ; pour certains d'autres elle est englobée dans la ville même (Bogotá, Cartagena, Cali) Ces secteurs comprennent un ensemble indivisible entre bâtiments et leur espace public correspondant. Ils ont été déclarés comme Monuments Nationaux et ils sont considérés comme Biens d'Intérêt Culturel.<sup>325</sup>

### Corregimiento

Terme d'origine espagnol désignant une division territoriale. En Colombie le terme s'applique aux territoires n'ayant pas le caractère de municipalité, dont le territoire est subordonné à une municipalité.<sup>326</sup>

### Densité urbaine

Nombre d'éléments, en général des bâtiments ou des habitants, rapportés à une unité de surface donnée. Plus spécifiquement, quand l'on parle de densité urbaine, on fait allusion au territoire urbanisé. Cette surface est variable et pour le cas urbain, on en considère trois types : la densité brute, la densité de population et la densité résidentielle.<sup>327</sup>

### Espace public effectif

Espace public de caractère permanent, conformé par des zones vertes, des parcs, des places et des placettes.

---

<sup>322</sup> Pumain, D., Paquot, T. Et Kleinschmager, R. (Ed) (2006)

<sup>323</sup> Levy, J., Lussault M. (Ed.) (2003 :124)

<sup>324</sup> Pumain, D., Paquot, T. Et Kleinschmager, R. (Ed) (2006)

<sup>325</sup> Departamento Nacional De Planeación (2010:40) Traduit de l'espagnol

<sup>326</sup> Wikipedia. <http://fr.m.wikipedia.org/wiki/Corregimiento> (Consulté le 20.03.12)

<sup>327</sup> Antoni, J. (2009 :51)

### **Fragmentation urbaine macro**

Processus de relocalisation fonctionnelle des espaces dans la ville. Il se réfère à l'apparition d'une série de nouveaux districts urbains qui répondent à la logique d'organisation de la production du capitalisme et aux nouveaux patrons culturels et de consommation des citoyens.<sup>328</sup>

### **Fragmentation urbaine micro**

Concept associé à une rupture, une séparation sociale à l'intérieur de la ville. On considère que le comportement du marché du sol, le marché immobilier, les styles de vie, les transformations du marché de travail, la polarisation sociale, l'augmentation de la violence et l'insécurité amène à une séparation sociale dans l'espace. Cette séparation est matérialisée en quartiers fermés ou similaires (*gated communities*) dont se réunissent les strates socio-économiques, grâce aux nouveaux patrons d'urbanisation.<sup>329</sup>

### **Intégration immobilière**

Outil urbanistique du développement, du redéveloppement ou de la rénovation urbaine par lequel des terrains différents et continus peuvent être unifiés pour après, les subdiviser et les développer, les construire ou les rénover.

### **Intervention urbanistique**

Processus qui transforme le sol d'expansion ou le sol urbain par l'organisation ou la réorganisation de l'espace public à travers de la construction ou la suppression des voiries, l'approvisionnement d'équipement collectif et la disposition de terrains pour l'édification.<sup>330</sup>

### **Ségrégation socio-spatiale**

Processus par lequel une population déterminée est forcée involontairement à s'agglomérer dans une zone spécifique.<sup>331</sup>

Processus et état de séparation spatiale tranchée des groupes sociaux qui se manifestent dans la constitution d'aires marquées par une faible diversité sociale.<sup>332</sup>

### **Taux d'occupation**

Pourcentage de personnes employées par rapport au total des personnes disponibles.

---

<sup>328</sup> Link, F. (2008) Traduit de l'espagnol

<sup>329</sup> Link, F. (2008) Traduit de l'espagnol

<sup>330</sup> Martínez, L. (2004:337) Traduit de l'espagnol

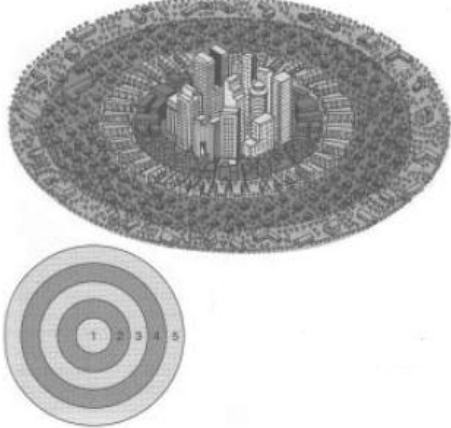
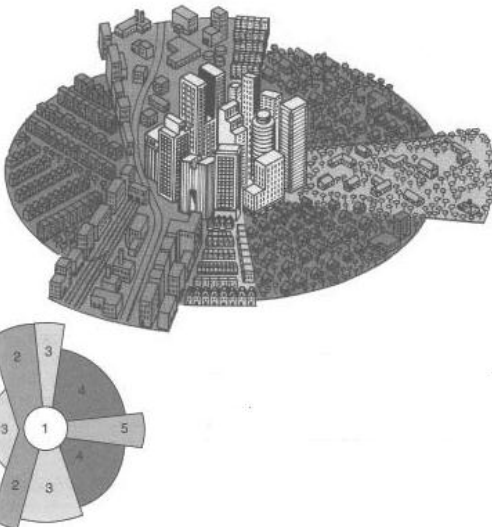
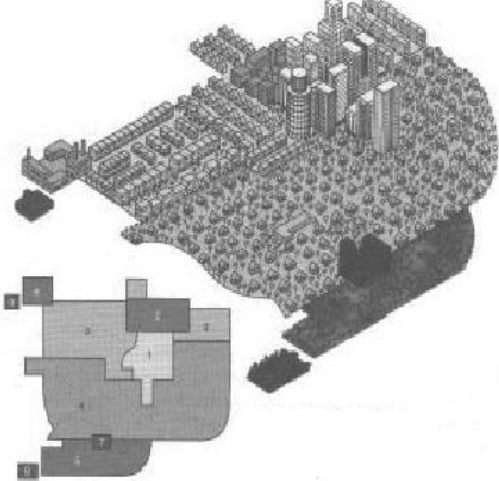
<sup>331</sup> Link, F. (2008) Traduit de l'espagnol

<sup>332</sup> Levy, J., Lussault M. (2003 :830)



## ANNEXES

## Annexe 1. Modèles urbains américains

La ville nord-américaine		
Modèle	Schème	Structure du modèle
Modèle de Burgess		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Quartier central d'affaires</li> <li>2. Zone de transition</li> <li>3. Logements ouvriers</li> <li>4. Quartier résidentiel des classes aisées</li> <li>5. Pendulaires de la classe supérieure</li> </ol>
Modèle de Hoyt		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Secteur central d'affaires</li> <li>2. Grands axes de transport vers les zones industrielles</li> <li>3. Logements ouvriers</li> <li>4. Quartier résidentiel des classes aisées</li> <li>5. Pendulaires de la classe supérieure</li> </ol>
Modèle de Harris et Ullman		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Secteur central d'affaires</li> <li>2. Commerces de grosse et de petite industrie</li> <li>3. Logements des classes inférieures</li> <li>4. Logements des classes supérieures</li> <li>5. Logements des classes supérieures</li> <li>6. Industrie lourde</li> <li>7. Secteurs commerciaux en périphérie</li> <li>8. Banlieue résidentielle</li> <li>9. Banlieue industrielle</li> </ol>

**Tableau 34.** Modèles urbains de l'École de Chicago

Source : Département de l'aménagement de territoire de la HRS. [www.jgl-wettbewerb.ch](http://www.jgl-wettbewerb.ch) (Consulté le 10.05.12)

La ville latino-américaine		
Modèle	Schème	Structure du modèle
Modèle de Griffin et Ford (1980) <sup>333</sup>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zone commerciale</li> <li>2. Secteur résidentiel des élites</li> <li>3. Résidence de classes moyennes</li> <li>4. Zones d'accrétion <i>in situ</i></li> <li>5. Zones de maturité</li> <li>6. Gentrification</li> <li>7. Zone d'établissements de squats en périphérie</li> </ol>
	<p>-CBA : C'est le centre des affaires, la concentration des activités économiques (marché).</p> <p>-Marché : Sont les activités économiques au CBA. On peut faire la distinction entre l'économie informelle où il y a une évasion d'impôts.</p> <p>-Secteur résidentiel des élites : Il y a une présence de ces secteurs à chaque côté de la colonne vertébrale formée entre le CBA et le commerce périphérique.</p> <p>-Zones d'accrétion <i>in situ</i> : C'est une mixité entre les ménages de classe moyenne et les pauvres. Généralement, est considérée comme une zone de transition entre les deux statuts économiques.</p> <p>-Zone de maturité : Zone résidentielle déjà constituée par une population stable et qui est desservie par tous les services publics urbains.</p> <p>-Zone d'établissements de squats et parc Industriel en périphérie</p> <p>-Gentrification : C'est le processus de conversion d'un quartier pronominalement constitué par une population à bas revenu vers un quartier avec une population de classe moyenne, voire à haut revenu.</p>	
Modèle de Bosdorf, Bähr et Janoschka (2006) <sup>334</sup> Phase actuelle de restructuration		Voir à continuation

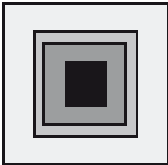
**Tableau 35.** Modèle urbains de l'École de Chicago

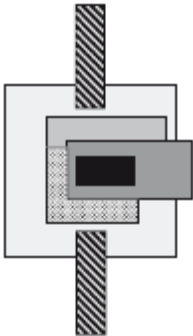
Source : Ford, L. and Griffin, E. (1980) et Janoschka (2006 :88)











<sup>333</sup> Ford, L. and Griffin, E. (1980)

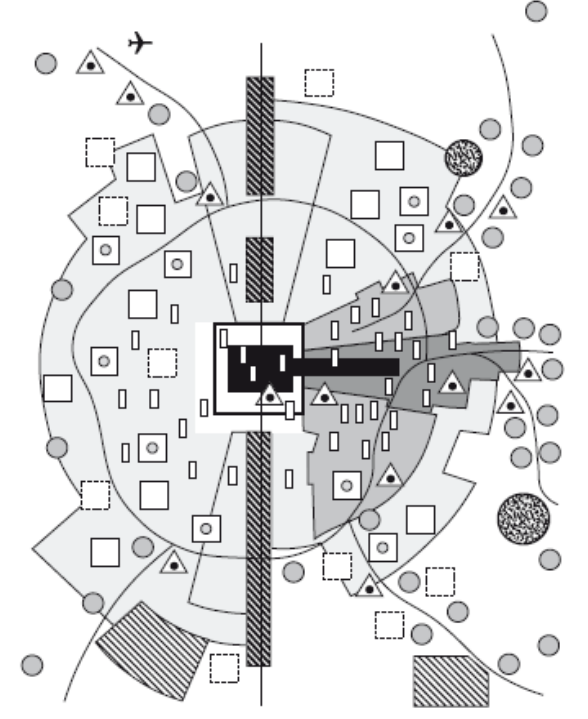

















<sup>334</sup> Janoschka (2006 :88)

### Phases du Modèle de Bosdorf, Bärh et Janoschka

Phase 1	1500-1820	Structure du modèle
Développement urbain	Époque coloniale	De l'intérieur à l'extérieur : 1. Centre d'affaires 2. Zone des classes aisées 3. Zone des classes moyennes 4. Zone des classes inférieures
Modèle urbain		
Principe d'structuration spatiale	Centre-périphérie	
Symbole	La place	
Croissance	Croissance naturelle	
Style architectural	Renaissance, Baroque	
Moyen de transport	Transport à traction (cheval, charrette)	
Politique externe	Colonie	
Développement économique	Exploitation	
Développement socio-politique	Société coloniale	

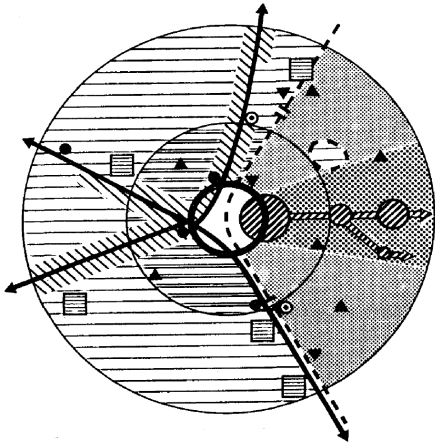
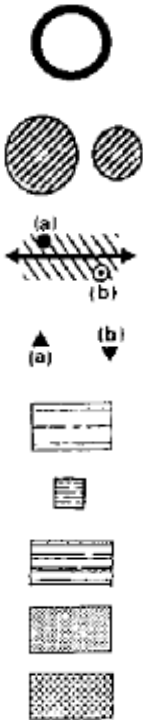
Phase 2	1820-1920	Structure du modèle
Développement urbain	Premier phase d'urbanisation	De l'intérieur à l'extérieur : 1. Centre d'affaires 2. Zone des classes aisées 3. Zone des classes moyennes 4. Bidonville central 5. Zone des classes inférieures 6. Zone industrielle traditionnelle (bandes verticales)
Modèle urbain		
Principe d'structuration spatiale	Linéarité	
Symbole	Le boulevard (promenade, alameda)	
Croissance	Immigration (européen)	
Style architectural	Classicisme ou Historicisme	
Moyen de transport	Train, tramway	
Politique externe	Du panaméricanisme hispanique vers un État national, panaméricanisme continental	
Développement économique	D'une économie agraire interne vers une économie d'exportation de ressources	
Développement socio-politique	Entre un conservatisme et un libéralisme	

Phase 3	1920-1970	Structure du modèle
Développement urbain	Deuxième phase d'urbanisation	
Modèle urbain		<ul style="list-style-type: none"> <li> -Centre d'affaires</li> <li> -Zone des classes inférieures</li> <li> -Zone des classes moyennes</li> <li> -Zone des classes inférieures</li> <li> -Logement social</li> <li> -Zone industrielle traditionnelle</li> <li> -Zone industrielle nouvelle</li> <li> -Bidonville central</li> <li> -Bidonville périphérique</li> <li> -Bidonville consolidé</li> </ul>
Principe d'structuration spatiale	Polarisation	
Symbole	Le quartier haut et le quartier marginal	
Croissance	Migration interne	
Style architectonique	Moderne	
Moyen de transport	Métro, bus, automobile	
Politique externe	Autarchisme, position entre le premier et le tiers monde	
Développement économique	Développement interne, industrialisation pour la substitution des importations	
Développement socio-politique	Populisme, socialisme	

Phase 4	1970- Actualité		Structure du modèle
Développement urbain	Restructuration		
Modèle urbain		<ul style="list-style-type: none"> <li> -Centre d'affaires</li> <li> -Zone des classes inférieures</li> <li> -Zone des classes moyennes</li> <li> -Zone des classes inférieures</li> <li> -Logement social</li> <li> -Zone industrielle traditionnelle</li> <li> -Zone industrielle nouvelle</li> <li> -Bidonville central</li> <li> -Bidonville périphérique</li> <li> -Bidonville consolidé</li> <li> -Zone de transition</li> <li> -Fermeture urbaine</li> <li> -Fermeture suburbaine</li> <li> -Grande fermeture avec une infrastructure intégrée</li> <li> -Mall, centre de loisir, pôle d'affaires</li> <li> -Corridor principal de transport</li> <li> -Aéroport</li> </ul>	
Principe d'structuration spatiale	Fragmentation		
Symbole	Le quartier fermé, les <i>malls</i> , le centre d'affaires, les pôles de développement		
Croissance	Stagnation démographique dans les métropoles et croissance dans les villes de moyenne tailles à cause de la migration		
Style architectonique	Postmoderne		
Moyen de transport	Autoroute interurbaine avec prédominance de l'automobile. Les technologies digitales font possible le travail à distance		
Politique externe	Panaméricanisme militaire et néo-colonisation nord-américaine		
Développement économique	Développementaliste, <i>dépendantisme</i> , néolibéralisme, transformation économique, globalisation		
Développement socio-politique	Ré-démocratisation après les gouvernements militaires et orientation capitaliste même pour les gouvernements de gauche		

**Tableau 36.** Diagramme du développement urbain, politique, social et économique en Amérique Latine dès l'époque coloniale jusqu'à l'actualité.

Source : D'après Borsdorf (2003 :41)

Modèle	Schème	Structure du modèle
Modèle de Deler		 <ul style="list-style-type: none"> <li>-Centre historique avec un tissu urbain préindustriel et avec des fonctions tertiaires résiduelles et spécifiques</li> <li>-Centre de commerce et des affaires</li> <li>-Entreprises et locaux commerciaux accompagnés des axes de transport public</li> <li>-Grands surfaces commerciales ou équipements collectifs</li> <li>-Quartiers périphériques</li> <li>-Quartiers populaires objets des interventions publiques</li> <li>-Quartiers péricentraux des classes populaires et moyennes.</li> <li>-Quartiers des classes moyennes</li> <li>-Quartier résidentielles et fermés</li> </ul>

**Tableau 37.** Modèle de la ville andine de Deler

Source : Deler (1988:244)

## Annexe 2. Definitions of social exclusion and inclusion

“ 1. ... a shorthand term for what can happen when people or areas suffer from a combination of linked problems such as unemployment, poor skills, low incomes, poor housing, high crime environments, bad health and family breakdown. (SEU, 1997)

2. Social exclusion occurs where different factors combine to trap individuals and areas in a spiral of disadvantage. (DSS, 1999:23)

3. Social exclusion is a process, which causes individuals or groups, who are geographically resident in a society, not to participate in the normal activities of citizens in that society. (Scottish Executive, nd)

4. The notion of poverty that has guided the development of this report is where people lack many of the opportunities that are available to the average citizen.... This broad concept of poverty coincides with the emerging concept of social exclusion. (NPI, Howarth et al, 1998)

5. The processes by which individuals and their communities become polarised, socially differentiated and unequal. (ESRC, 2004)

6. The dynamic process of being shut out from any of the social, economic, political and cultural systems which determine the social integration of a person in society. (Walker and Walker, 1997:8)

7. A lack or denial of access to the kinds of social relations, social customs and activities in which the great majority of people in British society engage. In current usage, social exclusion is often regarded as a ‘process’ rather than a ‘state’ and this helps in being constructively precise in deciding its relationship to poverty. (Gordon et al, 2000:73)

8. An individual is socially excluded if (a) he or she is geographically resident in a society but (b) for reasons beyond his or her control, he or she cannot participate in the normal activities of citizens in that society, and (c) he or she would like to so participate. (Burchardt et al, 2002:30, 32)

9. Inadequate social participation, lack of social integration and lack of power. (Room, 1995)

10. Social exclusion is a broader concept than poverty, encompassing not only low material means but the inability to participate effectively in economic, social, political and cultural life and in some characterisations alienation and distance from mainstream society. (Duffy, 1995)

11. An accumulation of confluent processes with successive ruptures arising from the heart of the economy, politics and society, which gradually distances and places persons, groups, communities and territories in a position of inferiority in relation to centres of power, resources and prevailing values. (Estivill, 2003:19)

12. (Social Inclusion) The development of capacity and opportunity to play a full role, not only in economic terms, but also in social, psychological and political terms. (EU Employment and Social Affairs Directorate) ».

Source : LEVITAS (2007 :21)

### Annexe 3. Principaux facteurs d'équilibre entre l'exclusion et l'intégration

Variables	Facteurs d'exclusion	Facteurs d'intégration
Professionnels	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Chômage</li> <li>-Sous-emplois</li> <li>-Saisonniers (agriculture, services)</li> <li>-Conditions précaires de travail</li> <li>-Carence de sécurité sociale</li> <li>-Carence d'expérience professionnelle ou de travail</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Emplois fixes ou stables</li> <li>-Bon revenu salarial</li> <li>-Conditions adéquates de travail</li> <li>-Expérience de travail</li> </ul>
Économiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Revenu insuffisant</li> <li>-Revenu irrégulier</li> <li>-Carence de revenu</li> <li>-Endettement</li> <li>-Entassement</li> <li>-Sans logement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Revenu régulier</li> <li>-Sources alternatives de revenu</li> <li>-Logement propre</li> </ul>
Culturels	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Appartenance aux minorités ethniques</li> <li>-Condition d'étranger (barrières idiomatiques et culturelles)</li> <li>-Appartenance aux groupes de refoulement (politique, culturel)</li> <li>-Analphabétisme ou faible scolarité</li> <li>-Éléments de l'estime de soi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Intégration culturelle</li> <li>-Profils "culturels" acceptés et intégrés.</li> <li>-Haut niveau de scolarité</li> <li>-Possession des qualifications demandées.</li> </ul>
Personnels	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Variables "critiques" d'âge et de genre.</li> <li>-Handicap</li> <li>-Toxicomanie</li> <li>-Antécédents pénaux</li> <li>-Maladies</li> <li>-Violence, maltraitance</li> <li>-Faible structure de motivations et d'attitudes négatives.</li> <li>-Pessimisme, fatalisme</li> <li>-Exile politique, réfugiés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Capacité et initiative personnelle.</li> <li>-Qualités personnelles valorisées socialement.</li> <li>-Bon état de santé.</li> <li>-Fortes motivations</li> <li>-Optimisme et volonté</li> <li>-Bonnes manières</li> </ul>
Sociaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Carence de forts liens familiaux</li> <li>-Familles monoparentales</li> <li>-Carence de réseaux sociaux de soutien</li> <li>-Entourage affaibli</li> <li>-Isolement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Soutien familial</li> <li>-Intense réseau social et relationnel</li> <li>-Appartenance à associations</li> <li>-Résidence en zones d'expansion</li> <li>-Intégration territoriale</li> </ul>

**Tableau 38.** Principaux facteurs d'équilibre entre l'exclusion et l'intégration

Source : Tezanos (1999) dans Velásquez, F. (2001:116) (Traduit de l'espagnol)

## Annexe 4. Évolution des préceptes des Chartes d'Athènes dès 1993 jusqu'à 2003

	Charte d'Athènes 1993	Charte du Nouvel Urbanisme	Nouvelle charte d'Athènes 1998	Nouvelle charte d'Athènes 2003
Dimension cognitive	Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer les villes selon une approche technique et scientifique</li> <li>- Les villes ne répondent plus aux besoins de la population</li> <li>- Les villes présentent une image de chaos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réhumaniser les villes et les restaurer en prenant en compte leurs spécificités locales</li> <li>- Centres-villes dégradés</li> <li>- Expansion anarchique des villes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Définir le programme d'aménagement durable des villes et le rôle de l'urbanisme</li> <li>- La charte d'Athènes de 1933 a conduit à des lacunes dans les types de structure et de schémas d'urbanisme majeures</li> </ul>
	Problème	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zonage des fonctions (4 fonctions urbaines)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mixité des fonctions urbaines</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La charte d'Athènes de 1933 a conduit à des lacunes dans les types de structure et de schémas d'urbanisme majeures</li> <li>- Mixité des fonctions urbaines</li> </ul>
Dimension normative	Fonctions urbaines	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect des spécificités locales (historiques, géographiques, sociales, urbanistiques)</li> <li>- Respect du site et du patrimoine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect des spécificités locales (respect du patrimoine comme identité culturelle), spécificités sociales et environnementales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mixité des fonctions urbaines</li> <li>- Respect des spécificités locales (identité sociale, culturelle, urbanistique, environnementale)</li> </ul>
	Conception architecturale et urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plans et modèles types</li> <li>- Éclatement de la ville</li> <li>- Densification de la ville : increased density</li> <li>- Dédensification de l'espace</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversité avec plusieurs identités architecturales et urbaines</li> <li>- Le sol comme ressource à part entière (régénération des friches)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Composition urbaine basée sur l'esprit du lieu, la culture locale</li> <li>- Prône une gestion attentive de la consommation d'espaces</li> </ul>
	Densité urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La voiture comme moyen de transport principal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Densification de la ville : increased density</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Défend la circulation douce : l'urbanisme responsable de la politique de déplacements en réduisant l'usage de la voiture en développant des alternatifs doux</li> </ul>
	Circulation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas d'espaces publics mais des espaces verts selon une approche quantitative</li> <li>- Réduit les gens à des besoins calculés techniquement</li> <li>- L'hygiène (air, soleil)</li> <li>- Assainir la ville en démolissant les flots insalubres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Variété d'espaces verts (jardins, parcs)</li> <li>- Diversité : mixité sociale</li> <li>- Sustainability : le développement durable au coeur de l'aménagement : la performance énergétique</li> <li>- Quality of life : revitaliser l'espace pour défendre la sûreté et la sécurité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Circulation douce : diminuer la place de la voiture en développant des modes de déplacement doux</li> <li>- Considère les espaces publics, verts et naturels comme éléments essentiels pour l'équilibre des villes</li> <li>- Insiste sur la mixité sociale pour une ville cohérente</li> <li>- Le développement durable comme enjeu principal de l'urbanisme</li> <li>- L'urbanisme au service de la sécurité et de la qualité de vie</li> </ul>
Dimension instrumentale	Espaces verts, espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'architecte est le seul spécialiste de la ville</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les architectes, les urbanistes mais aussi d'autres professionnels (sciences humaines)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Consacre une partie détaillée sur le rôle pluridisciplinaire de l'urbaniste</li> </ul>
	Aspect social	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucun rôle</li> <li>- Les habitants sont réduits à des besoins types</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Définit en détail les missions pluridisciplinaires de l'urbaniste (médiation, conception, gestion, diagnostic, scénario)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prône la participation des citoyens le plus en amont possible</li> </ul>
	Enjeu environnemental	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le dessin, le plan fait la ville et résume la conception</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le dessin est un simple outil au service de la conception</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le dessin des formes urbaines au service des enjeux urbains</li> </ul>
	Sécurité, sûreté urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La région qui intègre la ville</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 échelles : région, quartier, bâtiment</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plusieurs échelles : continentale, nationale,</li> </ul>
Rôle des professionnels de l'urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'urbanisme entend répondre à tous les problèmes de la ville</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'urbanisme doit gérer l'équilibre économique des villes ainsi que leur solidarité financière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'urbanisme doit proposer une politique sociale et économique des villes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'urbanisme répond aux exigences économiques de la ville</li> </ul>

**Tableau 39.** Évolution des préceptes des Chartes d'Athènes dès 1993 jusqu'à 2003

Source : Salamon (2009 :95)



## Annexe 5. Durabilité sociale, son statut actuel dans le débat scientifique sur le développement durable

«Le traitement réducteur du rôle du social, de la durabilité sociale et de la culture dans l'analyse du développement durable n'a pas empêché qu'une diversité de disciplines ait semé les graines pour une future intégration du social dans l'analyse du développement durable. Nous signalons quatre littératures qui accordent une place importante au social dans le développement durable :

- *La littérature sur le développement (social) durable à proprement parler.*

La notion du "social" dans le développement durable, en particulier dans les approches territoriales, dépasse déjà la définition "globaliste" de "*social sustainability*" centrée sur la justice sociale et le partage équitable au sein des relations Nord-Sud (Sachs, 1997). Le "social", tel que sous-entendu dans cette littérature, renvoie aux modes de cohabitation, de coexistence et de "vivre ensemble", et d'organisation collective de la société dans les territoires. Arrangements sociétaux et formes de coordination sont ainsi explorés dans leur contingence territoriale telle qu'exprimée dans les comportements des acteurs, les constructions symboliques, la reproduction des systèmes de valeurs et de styles de vie, etc. (Söderbaum, 2000 ; Bourdieu, 2000 ; Parra, 2010a). Une telle vision socialisée de la durabilité transcende les approches trop orientées vers la durabilité économique et environnementale, qui dominent le débat actuel sur la durabilité. Ces approches donnent une interprétation de la durabilité sociale comme étant un correctif au bénéfice des droits sociaux des gens et comme une façon d'introduire des fonctions de gouvernance uniquement destinées à réaliser des objectifs écologiques ou économiques sans (par exemple) prendre en compte la préoccupation à démocratiser les territoires. En contraste, la vision socialisée du développement durable que nous soutenons dans cet article accentue le social (institutions, culture, action collective, etc.) comme un moment à part entière des systèmes socio-écologiques (Ostrom et al., 2009).

- *La littérature sur l'innovation sociale comme catalyseur positif de durabilité sociale dans le développement territorial.*

Le concept d'innovation sociale a été introduit par Moulaert et Leontidou (1995) ainsi que par Favreau et Levesque (1996) dans l'analyse du développement territorial au cours de la première part des années 1990. Plus récemment, l'innovation sociale a été connectée à la durabilité sociale comme un facteur déterminant de la gouvernance "dialogique" du développement territorial (Parra et Moulaert, 2010)<sup>5</sup>. L'innovation sociale est ainsi devenue un concept central dans certaines études ethnographiques de trajectoire de développement local et communautaire (André, Henriques et Malheiros, 2009).

- *Les approches anthropologiques du développement durable « spatialisé ».*

Les méthodes anthropologiques ont enrichi la compréhension de la nature culturelle des rapports sociaux et de l'agencement dans les communautés rurales (Moore, 1998 ; West et al, 2006) et ont montré l'importance des comparaisons interculturelles d'expériences de développement durable (Kottak, 2004) ainsi que la pertinence des codes culturels dans la construction de modes de gouvernance pour les systèmes socio-écologiques (Escobar, 1999). Des territoires typiques (par exemple des parcs naturels) ont été identifiés comme étant des "territoires divers" ("*places of otherness*") qui hébergent une diversité de pratiques sociales offrant de l'inspiration pour des stratégies de développement et des modes de gouvernance alternatifs (Escobar, 1999).

- *Les systèmes socio-écologiques (SSE).*

La diversité riche des sciences écologiques, comme le soutient Norgaard (2010), montre la complexité des relations nature-société ainsi que les limites de l'approche centrée sur les « éco services ». Une approche plus sociétale, allant au-delà de la gouvernance par le marché, est indispensable si on veut saisir cette complexité. L'analyse des SSE basée sur la théorie des systèmes offre une telle approche. Mais la façon dont les (sous) systèmes "sociaux" sont conçus dans les SSE se heurte parfois aux limites du fonctionnalisme ; cette limite pourrait être surmontée en introduisant la durabilité sociale comme un moteur des interactions nature-société dans les SSE.

Les littératures citées – et probablement d’autres – interviennent en faveur d’un rôle structurant pour la durabilité sociale (liée à l’innovation sociale) dans l’analyse et la construction du développement durable. Elles montrent les limites des définitions fonctionnalistes de ce rôle et la potentialité des approches «culturalisées» de la durabilité sociale ; potentialité qui augmente en détaillant mieux le *nexus* nature-culture, le rôle de l’action collective dans la gestion des rapports entre nature et société (dans la gouvernance des espaces naturels protégés, par exemple) et l’appréhension d’un système SSE dans toutes ses dimensions territoriales. »

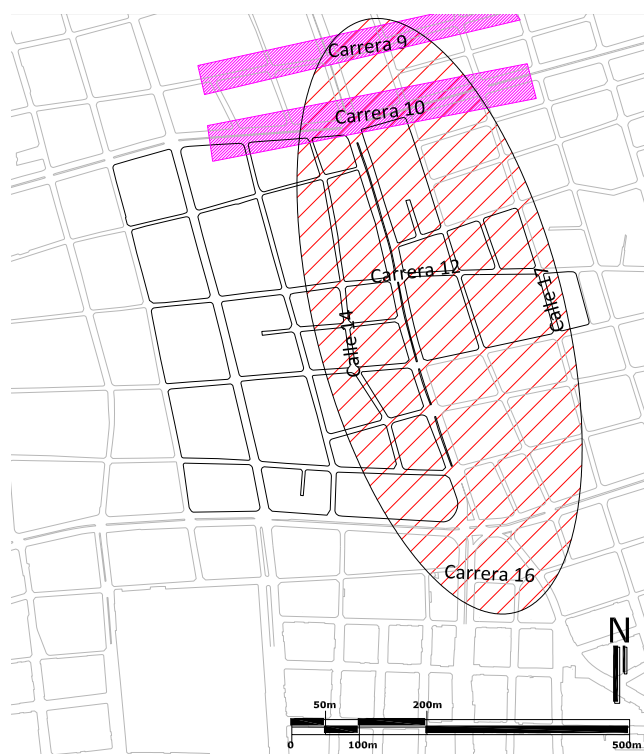
Source: Parra et Moulaert (2011 :5)

## Annexe 6. Ancienne localisation de la zone de tolérance de la ville

En 1918, le Décret 9 de 1918 réglementait la prostitution à Santiago de Cali. Il établissait que toute femme exerçant l’activité de prostituée devra être considérée comme « femme publique » et être immatriculée dans un registre destiné à cet effet. Elle devait se soumettre aux analyses médicaux de façon hebdomadaire et elle pouvait habiter seulement dans la zone comprise à partir de la *carrera* 12 vers le sud (actuels quartiers El Calvario et Sucre) (voir Figure 125).

Selon Vásquez,<sup>335</sup> la contiguïté du nouvel marché avec l’ancien du quartier El Calvario localisé entre les *carreras* 9 et 10 (la même localisation actuelle), dont les paysans, les vendeurs, les commerçants, les délinquants et les immigrants confluent en recherche des opportunités et du logement, a provoqué une très rapide dégradation physico-sociale de la zone.

Sans pouvoir éradiquer la zone de prostitution, en 1931 le Conseil de la ville par le, établit une « zone de tolérance » par le Décret 11 de 1931, située entre les *carreras* 9 et 16 et les *calles* 14 et 17 que plus tard va s’étaler jusqu’à la *calle* 20. La zone reste comme « zone de tolérance » jusqu’aux années 1960, quand le Conseil décide de la prohiber.



**Figure 125.** Axes du marché El Calvario et zone de tolérance décrétée en 1931

Localisées dans le périmètre du projet actuel.

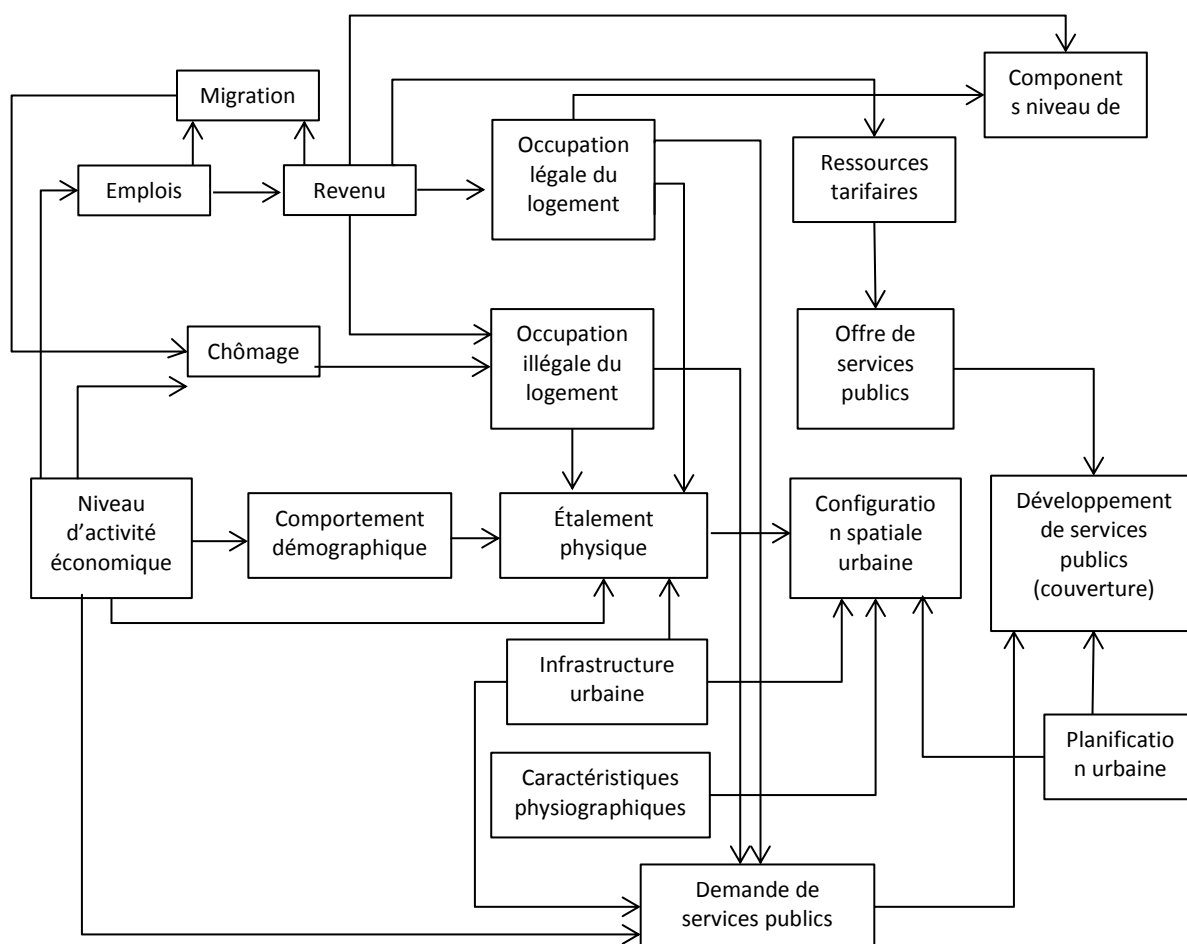
Source : Élaboration propre à partir des textes de Vásquez (2001 :179)

<sup>335</sup> Vásquez (2001 : 179)

## Annexe 7. Schème de facteurs déterminants du changement de la structure économique et évolution de la population de Santiago de Cali entre 1910 et 1991.

Vásquez (2001 :5) affirme que pour l'analyse qu'il fait de Santiago de Cali durant le 20<sup>e</sup> siècle, il prendre en considération les

« moments que déterminent de changements dans la structure et le niveau de l'activité économique et qui ont une incidence dans l'emploi et les revenus, dans le comportement démographique et dans les taux de migrations. Les différences de revenus et les différences entre les « exclus » et « inclus » ont une influence dans l'occupation légale ou illégale de l'espace et dans l'étalement physique. L'intensité de ces forces expansives, l'orientation de l'infrastructure routière et de services, les caractéristiques physiographiques, et le rôle et la force de la planification déterminent la forme spatiale de la ville. Comme est naturel, dans chaque un de ces facteurs il y a la participation des intérêts territoriaux et les conflits sociaux pour le sol»<sup>336</sup> [traduction] (voir Figure 120).



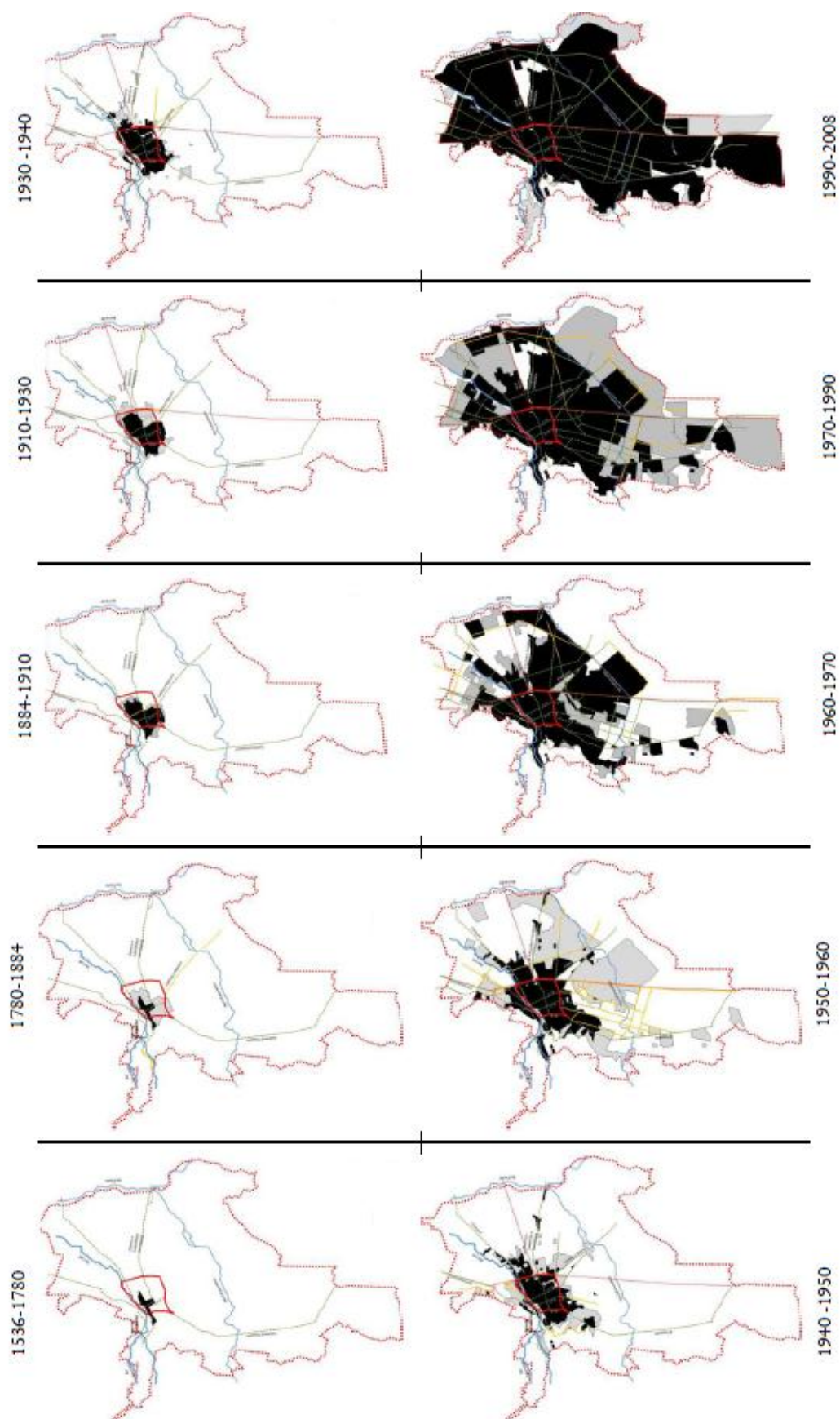
**Figure 126.** Schème de facteurs déterminants du changement de la structure économique  
Source : Vásquez (2001 :5)

<sup>336</sup> Vásquez (2001 :5)

Années	1910	1928	1933	1945	1958	1970	1991
<b>Population municipale</b>	26'358	75'670	87'498	190'015	470'076	858'929	1'746'500
<b>Taux de croissance annuelle</b>	:	6.03	3.37	7.99	6.13	3.83	2.53
<b>Taux de croissance végétative</b>	:	2.13	2.29	2.54	2.77	2.34	1.36
<b>Taux de croissance migratoire</b>	:	3.90	1.08	5.45	3.36	1.49	1.17
<b>Population urbaine</b>	13'765	57'306	67'809	154'876	445'144	846'055	1'725'542
<b>Surface urbaine (Ha)</b>	174	279	295	730	1'850	3'900	11'572
<b>Densité brute (hab/Ha)</b>	79.1	205.4	230	212	241	219.9	149.1
<b>Taux d'urbanisation</b>	52.2	75.7	77.5	81.5	94.7	98.5	98.8
<b>% de la surface municipale</b>	0.34	0.54	0.58	1.42	3.61	7.6	22.6

**Tableau 40.** *Évolution de la population de Santiago de Cali (1910-1991)*

Source : Vásquez (2001 :6)



**Figure 127.** Évolution de l'extension territoriale urbaine de Santiago de Cali dès sa fondation jusqu'à nos jours  
Source : Vasquez (2001)

L'inclusion sociale, l'autre visage de la rénovation urbaine.  
Le cas du centre-ville de Santiago de Cali.

## Annexe 8. Classification des usages du sol

Classification des édificiations	Classification des établissements	Classification des édificiations	Classification des établissements
Catégorie A Usage institutionnel	(A1) Secteur administratif et de sécurité	Catégorie C Usage manufacturier et industriel	(C1) Manufacturier et industriel compatibles
	(A2) Secteur des services sociaux et communautaire		(C2) Manufacturier et industriel compatibles avec de restrictions
	(A3) Secteur des services publics		(C3) Manufacturier incompatible
Catégorie B Usage commercial et de services	(B1) Commerce au détail et prestation de services professionnels		(C4) Industrie extractive
	(B2) Commerce de gros et prestation de services spéciaux	Catégorie D Usage résidentiel	(D1) Unifamilial ponctuel
	(B3) Commerce et prestation de services de haut risque		(D2) Unifamilial agroupé
			(D3) Multifamilial ponctuel
			(D4) Multifamilial agroupé

**Tableau 41.** Classification des usages du sol

Source : Departamento de Planeación Municipal (1999)

## Annexe 9. Tableau de surfaces de cessions, COS et CUS par parcelle

Quartier	Parcelle	Surface brute (m <sup>2</sup> )	Surface brute parcelle (Ha)	Surface de trottoir (m <sup>2</sup> )	Surface nette (sans trottoir) (m <sup>2</sup> )	Surface nette (sans trottoir) (ha)
San Pascual	2	10'787.21	1.08	4'217.31	6'569.9	0.66
San Pascual	3	11'295.89	1.13	4'252.87	7'043.02	0.70
San Pascual	4	7'378.81	0.74	2'828.61	4'550.2	0.46
San Pascual	5	zone verte	–	–	–	–
San Pascual	6	13'505.95	1.35	5'632.41	7'873.54	0.79
San Pascual	7	10'760.43	1.08	2'524.48	8'235.95	0.82
San Pascual	11	zone verte	–	–	–	–
San Pascual	12	zone verte	–	–	–	–
San Pascual	13	RRH	–	–	–	–
San Pascual	14	5'041.11	0.50	1'090.15	3'950.96	0.40
San Pascual	15	4'517.84	0.45	1'001.73	3'516.11	0.35
San Pascual	16	4'545.93	0.45	1'032.72	3'513.21	0.35
San Pascual	17	inclue dans la 18	–	–	–	–
San Pascual	18	9'419.44	0.94	1'863.64	7'555.8	0.76
San Pascual	27	zone verte	–	–	–	–
<b>SUB-TOT SAN PASCUAL</b>		<b>77'252.61</b>	<b>7.73</b>	<b>24'443.92</b>	<b>52'808.69</b>	<b>5.28</b>
Sucre	20	11'153.21	1.12	1'764.28	9'388.93	0.94
Sucre	21	3'453.35	0.35	870.42	2'582.93	0.26
Sucre	22	9'353.16	0.94	1'644.36	7'708.8	0.77
Sucre	23	10'849.21	1.08	1'749.13	9'100.08	0.91
Sucre	24	3'451.23	0.35	866.22	2'585.01	0.26
Sucre	25	4'501.6	0.45	1'024.87	3'476.73	0.35
Sucre	26	4'023.13	0.40	1'092.16	2'930.97	0.29
<b>SUB-TOT SUCRE</b>		<b>46'784.89</b>	<b>4.68</b>	<b>9'011.44</b>	<b>37'773.45</b>	<b>3.78</b>
<b>TOTAL</b>		<b>124'037.50</b>	<b>12.40</b>	<b>33'455.36</b>	<b>90'582.14</b>	<b>9.06</b>

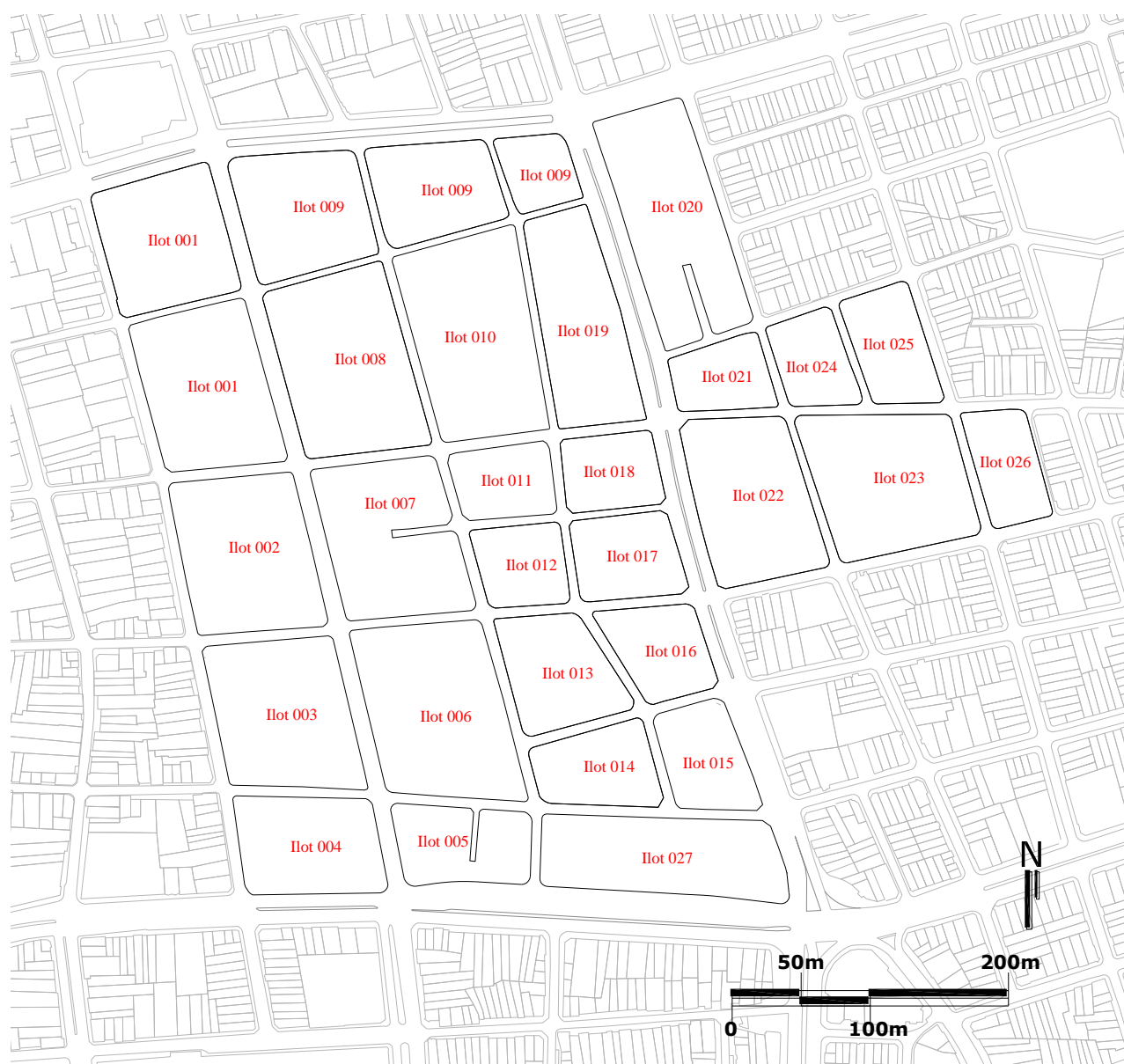
Suite :

Quartier	Parcelle	Surface utile (m <sup>2</sup> ) = nette	surface utile=nette (Ha)	COS	Surface avec COS (m <sup>2</sup> )	Surface avec COS (Ha)	CUS	Surface avec CUS (m <sup>2</sup> )	Surface avec CUS (ha)
San Pascual	2	6'569.90	0.66	0.80	5'255.92	0.53	9.60	63'071.04	6.31
San Pascual	3	7'043.02	0.70	0.80	5'634.42	0.56	9.60	67'612.99	6.76
San Pascual	4	4'550.20	0.46	0.80	3'640.16	0.36	9.60	43'681.92	4.37
San	5	zone verte	–	–	–	–	–	–	–

Pascual									
San Pascual	6	7'873.54	0.79	0.80	6'298.83	0.63	9.60	75'585.98	7.56
San Pascual	7	8'235.95	0.82	0.80	6'588.76	0.66	9.60	79'065.12	7.91
San Pascual	11	zone verte	–	–	–	–	–	–	–
San Pascual	12	zone verte	–	–	–	–	–	–	–
San Pascual	13	RRH	–	–	–	–	–	–	–
San Pascual	14	3'950.96	0.40	0.80	3'160.77	0.32	9.60	37'929.22	3.79
San Pascual	15	3'516.11	0.35	0.80	2'812.89	0.28	9.60	33'754.66	3.38
San Pascual	16	3'513.21	0.35	0.80	2'810.57	0.28	9.60	33'726.82	3.37
San Pascual	17	Incluse dans la 18	–	–	–	–	–	–	–
San Pascual	18	7'555.80	0.76	0.80	6'044.64	0.60	9.60	72'535.68	7.25
San Pascual	27	zone verte	–	–	–	–	–	–	–
<b>SUB-TOT SAN PASCUAL</b>		<b>52'808.69</b>	<b>5.28</b>		<b>42'246.95</b>	<b>4.22</b>		<b>506'963.42</b>	<b>50.70</b>
Sucre	20	6'013.35	0.60	0.80	4'810.68	0.48	9.60	57'728.18	5.77
Sucre	21	2'582.93	0.26	0.80	2'066.34	0.21	9.60	24'796.13	2.48
Sucre	22	7'708.80	0.77	0.80	6'167.04	0.62	9.60	74'004.48	7.40
Sucre	23	9'100.08	0.91	0.60	5'460.05	0.55	9.60	87'360.77	8.74
Sucre	24	2'585.01	0.26	0.60	1'551.01	0.16	9.60	24'816.10	2.48
Sucre	25	3'476.73	0.35	0.60	2'086.04	0.21	9.60	33'376.61	3.34
Sucre	26	2'930.97	0.29	0.60	1'758.58	0.18	9.60	28'137.31	2.81
<b>SUB-TOT SUCRE</b>		<b>34'397.87</b>	<b>3.44</b>		<b>23'899.74</b>	<b>2.39</b>		<b>330'219.57</b>	<b>33.02</b>
<b>TOTAL</b>		<b>87'206.56</b>	<b>8.72</b>		<b>66'146.69</b>	<b>6.61</b>		<b>837'182.99</b>	<b>83.72</b>

**Tableau 42.** Surfaces de cessions, des COS et de CUS par parcelle dans les étapes 2 et 3  
Source : Élaboration propre





**Figure 128.** Identification des parcelles sur la carte  
Source : Élaboration propre