

Du modèle « Nord-Sud polarisé » au modèle « Centre-Périphérie Précaire » Transformation urbaine à Téhéran métropole

GHAMSAVAR KHEYRODDIN, Reza¹

***Abstract:** The natural and geographical setting of Tehran has caused deep-seated differences between the northern and southern areas, since it has been selected as the capital city. So the sovereigns and wealthier families resided in the northern areas for better climates. The first official move to northern areas occurred in Reza Shah Era through removal from Golestan Palace located in the then-downtown to Mar-Mar Palace in the north-western then-suburbs. Gradually, more prosperous households moved from the downtown business district to better residences in the northern areas.*

The process was officialized by Mohamad-Reza Shah, moving from Mar-Mar Palace to Niavaran Palace on the northern edge of city. The Shah's abandon of the downtown as a result of the April 1965 terrorist attack, together with the royal family and the court moving into northern climates accelerated the polarizing process; cutting south from north. The north-south spatial segregation process increased in consequence of lack of effective plans to regenerate and renovate the southern and central areas. The first Comprehensive Plan of Tehran, in 1969, not only did not put forward a viable renovation policy, but also suggested urban expansion to western and north-western areas that practically declined southern and ancient central districts. The situation ultimately revealed a sharp social and economic polarization between the geographical north and south. So the antagonist North-South has become conventional among the city dwellers. This increasing course of action set southern dwellers and downtown dwellers in motion to have a major role in the 1979 Revolution.

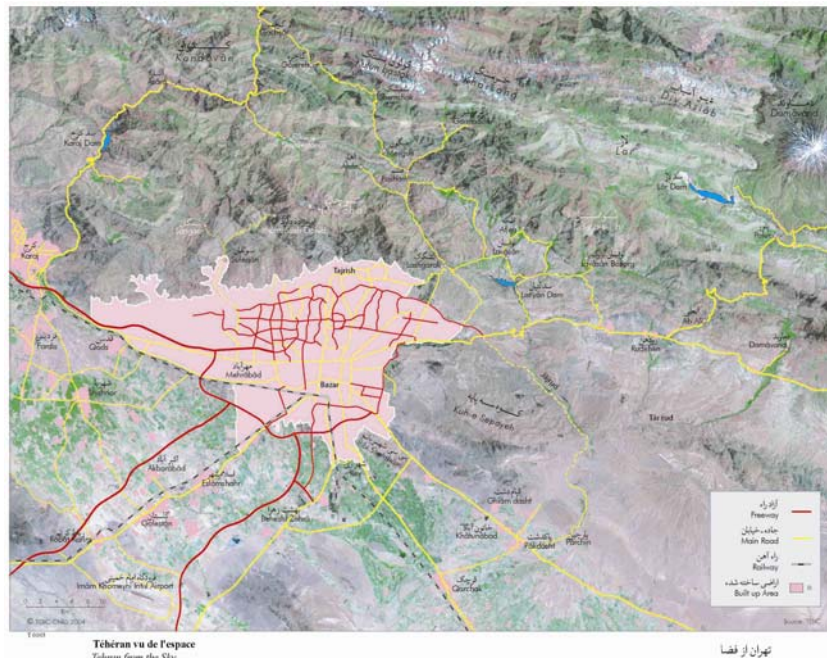
*After the revolution and the Iran-Iraq war the polarization was not counterbalanced. Despite the vast urban renovation actions, which were operated in the postwar 1990s, the process has assumed a dissimilar appearance in the urban structure in a way that the suburbs have multiple deficiencies. The irregular suburban expansion has been quite in parallel with downtown degradation. In spite of a new revision of the "Modified Comprehensive Plan in 1992" or the plan of "Tehran 80" as well as other municipal plans, the downtown and suburban areas have assumed a different model in the form of a "Precarious Centre-Periphery", which is comparatively more complex than the former "North-South Model". In the Precarious Centre-Periphery Model, the downtown is declined, while, the suburbs also have socio-spatial conflicts. These two, hand in hand, make the whole urban system unbalanced and vulnerable. In this model, the city is abandoned from within, and is expanded in the suburbs. In this paper, transformation of Tehran metropolis from a "Polarized North-South Model" to a "Precarious Centre-Periphery Model" will be discussed. Urban regeneration in the new model urban form of Tehran is more complex and requires more attention. **Keywords:** socio-spatial segregation, urban precarious, Tehran metropolis*

¹. Ph.D. candidate of urban planning in UPX, Paris – France, Email : kheyroddin2000@yahoo.com

Introduction

La pente naturelle du Nord vers le Sud au pied de la montagne de l'Alborz, où Téhéran s'est construit, a engendré une couche naturelle dans laquelle les classes sociales se sont constituées sous une forme spéciale. Le nord de la ville est considéré comme privilégié depuis longtemps grâce à ses avantages : eau en abondance, meilleur climat, beaux paysages par rapport au sud. Pour bénéficier de ces avantages, il semble que l'ancienne cité royale se soit construite au nord de la ville, selon l'échelle de l'ancien Téhéran. Dès le début du XIX^{ème} siècle certains villages au nord de Téhéran, incorporés à la ville plus tard, étaient des lieux de villégiature et de repos pour les familles royales et les aristocrates, et après pour les ambassades des pays étrangers. Cette transformation se propagea comme un phénomène vaste et il réalisa un mode du déplacement des habitants. Les personnes les plus aisées choisirent de se loger et de vivre dans les zones nord. Bien évidemment le sud resta pour les classes les plus modestes qu'ils n'avaient plus choix pour se loger (Madanipour, A. 1998). La pente du nord vers le sud donne le sens de l'orientation géographique pour traverser la ville, c'est-à-dire, ascendant, quand il va vers le nord et descendant, quand il va vers le sud (Figure 1).

Figure 1 : Téhéran vu de l'espace



Source : Atlas de Téhéran, 2005.

Une telle situation géographique pourrait être potentiellement une chance extraordinaire pour l'aménagement des paysages et le développement des espaces verts dans les zones extérieures de Téhéran, mais cette topographie et la variation climatique du nord au sud ont été atout pour indiquer la stratification socio- spatiale puisque les riches se sont logés au nord, au pied de l'Alborz et les pauvres se sont retrouvés au sud, à coté du désert. Cette ségrégation spatiale de la ville et des valeurs attribuées aux divers quartiers était si forte qu'elle en devint mythique et continue encore de structurer les mentalités alors que la géographie de la ville a changé depuis longtemps et que de nouveaux quartiers se sont développés à l'ouest de cet axe nord-sud (Hourcade, B. 1992). Malgré certains plans d'aménagement urbain à Téhéran et différentes politiques urbaines pour équilibrer la ville, la ségrégation nord-sud de Téhéran, n'a pas apaisé spatialement, il a transformé à nouvelle forme du Centre-Périphérie.

1. Nord et Sud : deux pôles antagonistes à Téhéran

La structuration de Téhéran, selon un axe « vertical » reliant la vieille ville, proche de Bazar, aux collines boisées et fraîches de Chémiran, au pied de l'Albors, était conforme à une logique écologique ancienne au cours de l'expansion de la ville depuis ses origines (Hourcade, B. 1992, P : 208). Les deux étapes de transformations urbaines durant les années 1860 et 1930, ont donné une nouvelle forme à la ville où les différentes classes sociales se sont graduellement discriminées entre Nord et Sud ainsi qu'entre le centre et la périphérie de Téhéran. Toutes les stratifications culturelles et économiques, entre les élites traditionnelles et modernes, et entre les riches et les pauvres proviennent de cette transformation urbaine à Téhéran.

A la recherche d'un meilleur environnement, les familles aisées de l'aristocratie ou du Bazar déménageaient en nombre vers le nord en dehors des anciennes murailles et surtout vers l'ouest (Amiriyeh, Pasteur), abandonnant les quartiers du centre (Udlâjân-Pâmenâr) qui se dégradèrent vite. Ce phénomène s'est observé dans les grandes propriétés entourées de biens immobiliers de grandes espaces boisés dans les quartiers du nord de Téhéran. Par contre, au sud, les propriétés et les lotissements sont plus petits. Les espaces bâtis sont très denses et ayant rarement d'espaces verts (Madanipour, A. 1998).

Pendant des années 60, la ségrégation spatiale des grands ensembles de diverses zones se soumettait à la ségrégation des diverses couches sociales. La fracture spatiale entre le nord et le sud organisait et localisait les classes sociales entre le nord et le sud. Cette coupure spatiale s'est intensifiée sans cesse et visiblement comme Costello l'a dit : « on peut voir et mesurer le gradient social à une grande échelle sur la territoire urbaine de Téhéran. ... » (Costello, V. 1977). La densité de la population, dans les quartiers du sud, en 1957, était au point maximum (610 personne/ha) alors que la densité de la population au nord de la ville restait très basse (Farmanfarmaian, A. et Gruen, V. 1968).

Dans les années 1970, la ville de Téhéran jadis désertée, en été, à cause de la chaleur étouffante, fit sa jonction avec les quartiers de Chémiran au Nord. La ville constituait alors un modèle parfait de structure duale avec tous les échelons intermédiaires entre le « haut » et le « bas » de la société et de la ville. Cette montée, vers le nord, des quartiers centraux et les plus aisés a provoqué une ségrégation sociale puis la rupture politique que l'on connaît. Mais il ne s'agissait pas seulement d'un mouvement spontané, d'une simple recherche d'espaces constructibles libres, agréables et spéculatifs. En quittant définitivement Téhéran pour Chémiran, le Chah et sa famille montraient la voie et confirmaient symboliquement la fracture de la capitale (Hourcade B. 1992, P : 209).

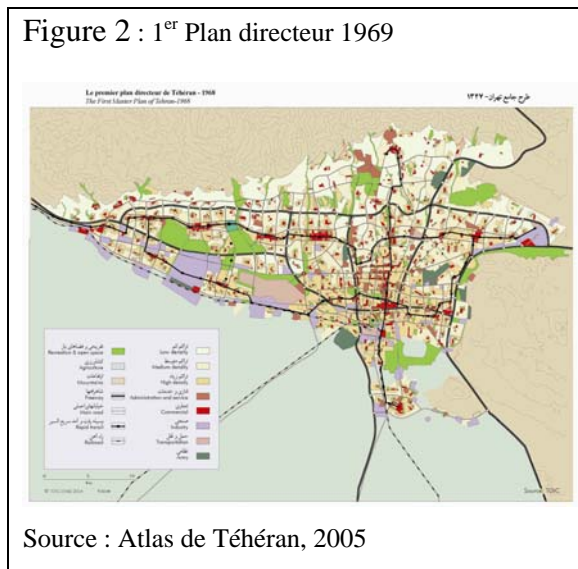
- **Reza-Chah se déplaça, Mohammad-Reza Chah abandonna la ville**

Comme l'avaient fait les Qajars et toutes les grandes familles, Reza-Chah s'était fait construire un palais d'été, dans le domaine de Sadâbâd au Nord, mais il innova en quittant l'ancien palais du Golestân, près du Bazar, pour le palais de Marbre situé un peu à l'extérieur de la ville, vers le nord-ouest. Après la seconde guerre mondiale, Mohammad-Reza Chah continua d'habiter au palais de Marbre et les bâtiments proches au cœur de la vie politique très agitée à cette époque-là. Il y fut d'ailleurs victime d'un attentat en Avril 1965. Cet attentat précipita certainement la décision de la famille royale de résider désormais, en permanence, dans le nouveau palais de Niavaran, tout en haut au nord et à l'extérieur de la ville (Hourcade B. 1992).

Dans les années 1970, Téhéran était devenu une ville duale, avec les riches au nord et les pauvres au sud. Chaque catégorie de population avait son centre: le bazar pour les

populations du sud, les avenues Jomhuri (ex Shah) et Enqelâb (ex-Shah Réza) pour les classes moyennes, les avenues Tâleqâni (ex Takht-e Jamshid), le boulevard Karim Khân Zand et Abbâs Abâd pour la société aisée et internationale. L’avenue Enqelâb marquait la frontière entre les deux villes du nord et du sud. A la fin des années 1970, la ville Qajar étant abandonnée par les élites (le Shah avait quitté le Palais de Marbre pour celui de Niâvarân en 1960), une nouvelle ville moderne se développa au nord, entre Vanak et Tajrish, tandis que le sud restait sous équipé et souvent ignoré par les politiques urbaines.




Le premier plan d’urbanisme (1969) n’a pas pris en compte les banlieues du sud dans lesquelles les populations étaient en train d’augmenter sans cesse. Ce plan n’a pas porté de solutions réelles pour rénover les zones centrales, il intensifia l’abandon et la dévalorisation des quartiers anciens du centre et du sud (Figure 2).



Alors que les politiques publiques urbaines n’avaient pas des solutions efficaces pour améliorer la ville polarisée et abandonnée, l’Etat, ayant oublié les vrais problèmes de la ville, pensait à vite créer une capitale prestigieuse baptisée Shahestân-Pahlavi (*la Cité royale Pahlavi*) qui fut à l’image des ambitions nouvelles et de la « Grande Civilisation » prônée par le souverain. Mais ce projet irréel ne fut jamais réalisé (Figure 3).

Dans ce contexte-là, les protestations publiques et enfin la révolution étaient les réactions contre cette rupture et cette discrimination socio spatiale à Téhéran, dans les années 70. Les nouvelles classes moyennes, vivant dans le centre ville, étaient de plus en plus nombreuses, mais furent souvent oubliées dans cette vision simpliste d’une capitale duale. Elles allaient pourtant jouer un rôle central dans la Révolution islamique de 1979 qui marqua une nouvelle étape dans le développement de Téhéran.

Figure 3 : Plan de l'Ex-Shahestan Pahlavi

Situation de 554 hectares des collines d'Abbas-abad	Maquette de Shahetan Pahlavi 1/5000	Plan de Shahestan Pahlavi
		
<p>Source: Llewelyn-Davis International, Shahestan Pahlavi, I, P. 18.</p>	<p>Source: Llewelyn-Davis International, Shahestan Pahlavi, II, P. 82.</p>	<p>Source: Llewelyn - Davies International Planning Consultants http://www.geocities.com/great_civilization/shahestan_pahlavi.html</p>

• **Révolution islamique 1979, Conséquence d'une ville polarisée**

Une des certaines conséquences de la Révolution, en 1979, fut la suppression de la limite de territoire urbain de 25 ans imposée par le Schéma directeur de Téhéran. Les Téhéranais ont donc pris la liberté de construire sans contrainte, partout où ils le pouvaient. Cette période anarchique «d'habitat révolutionnaire» prit fin en 1980, et eut pour conséquence immédiate l'explosion spatiale et démographique des villes de banlieue et des nouveaux quartiers du sud et de l'ouest de Téhéran (Habibi, M. et Horcade, B. 2005). Cette grande extension irrégulière s'étalait vers les zones extérieures.

Par ailleurs, un grand centre-ville s'est imposé, regroupant les trois centres ancien, moyen et moderne, entre le Bazar et Abbâs Abâd. Apartir de la révolution, le centre a peu à peu retrouvé des fonctions politiques et symboliques comme les meetings politiques à l'Université, de nouvelles activités gouvernementaux et commerciales ou de service associées à une diminution rapide de la population résidente. Cette transformation dépeupla intensivement les zones résidentielles centrales. Après la révolution et ensuite,

pendant la longue guerre de l'Iraq contre l'Iran, il n'est pas fait grande chose pour améliorer la ségrégation spatiale. Et malgré des opérations urbaines très vastes dans la période de reconstruction des années 1990 après la guerre, la rupture Nord-Sud reste encore aussi forte qu'avant selon certains critères tels que le prix de logement et celui de la location (GH. Kheyroddin, 2008).

Le Plan Directeur Modifié de Téhéran (1992) n'a pas été accepté par la mairie. Presque, toutes les opérations urbaines se faisaient selon les décisions de la mairie. « Le nord a continué à se structurer comme une ville, avec des activités diversifiées et non plus seulement résidentielles. Certaines zones dans le sud, ont été entretenues et dotées de services et d'équipements urbains parfois de même niveau que celui du centre et du nord de la capitale » (Habibi, M. et Horcade, B. 2005). D'ailleurs, les banlieues se sont développées sur le plan démographique, mais beaucoup moins en terme d'équipements et de services. Comme les opérations urbaines n'avaient pas de cadre stratégique de renouvellement urbain, la ségrégation spatiale resta plus visible malgré les vastes projets urbains effectués dans la ville.

2. Du « Nord-Sud polarisé » au « Centre-Périphérie précaire »

La perception traditionnelle du Nord-Sud selon des caractéristiques plus négatives de la structure socio-urbaine, à Téhéran, a percé depuis longtemps une autre forme de la morphologie urbaine plus compliquée. Dans cette nouvelle forme de structure urbaine, la contradiction socio- géographique du Nord-Sud s'est transformée au conflit du Centre-Périphérie. C'est-à-dire, le centre et la périphérie sont en même temps en crise.

Il faut tout d'abord remarquer qu'il ne s'agit pas de questions connues du Centre-Périphérie Antagoniste (Macé, G. 1984) ni de la fracture ni des inégalités entre les zones urbaines centrales et les banlieues. C'est-à-dire que le cas de Téhéran n'est pas comme les cas classiques comme Paris (Le centre prestigieux par rapport aux banlieues) ou Londres (Les périphéries bien équipées par rapport au centre). Dans le cas dont nous parlons, les zones centrales ont des problèmes de dévalorisation, d'abandon et de fuite des habitants. En même temps, les zones périphériques sont étalées sans cadre urbain et mal équipées accueillant des habitants plus modestes. Autrement dit, les zones centrales

et les zones périphériques (hormis de certains quartiers nord) à Téhéran, sont toutes deux dans une situation précaire. C'est pour cela que la situation actuelle de Téhéran est devenue plus compliquée à analyser que le modèle du Nord-Sud.

- **Centres urbains : concentrés, dégradés et abandonnés**

A partir des années 60, la plupart du développement spatial de secteur privé se concentrait sur la construction spéculatrice de logement dans les zones périphériques. L'étalement urbain était si rapide que la mise à disposition des infrastructures et des services publics urbains n'a pas pu répondre aux nécessités des nouvelles espaces bâtis. Autrement dit, les services et les équipements urbains n'étaient jamais suffisants dans les dortoirs faubouriens des banlieues. L'ancienne ville, avec ses installations aux infrastructures insuffisantes, était obligée de répondre aux besoins population, sans cesse accrue. Les zones centrales sous cette pression sont dégradé et dépeuplées plus en plus.

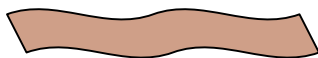
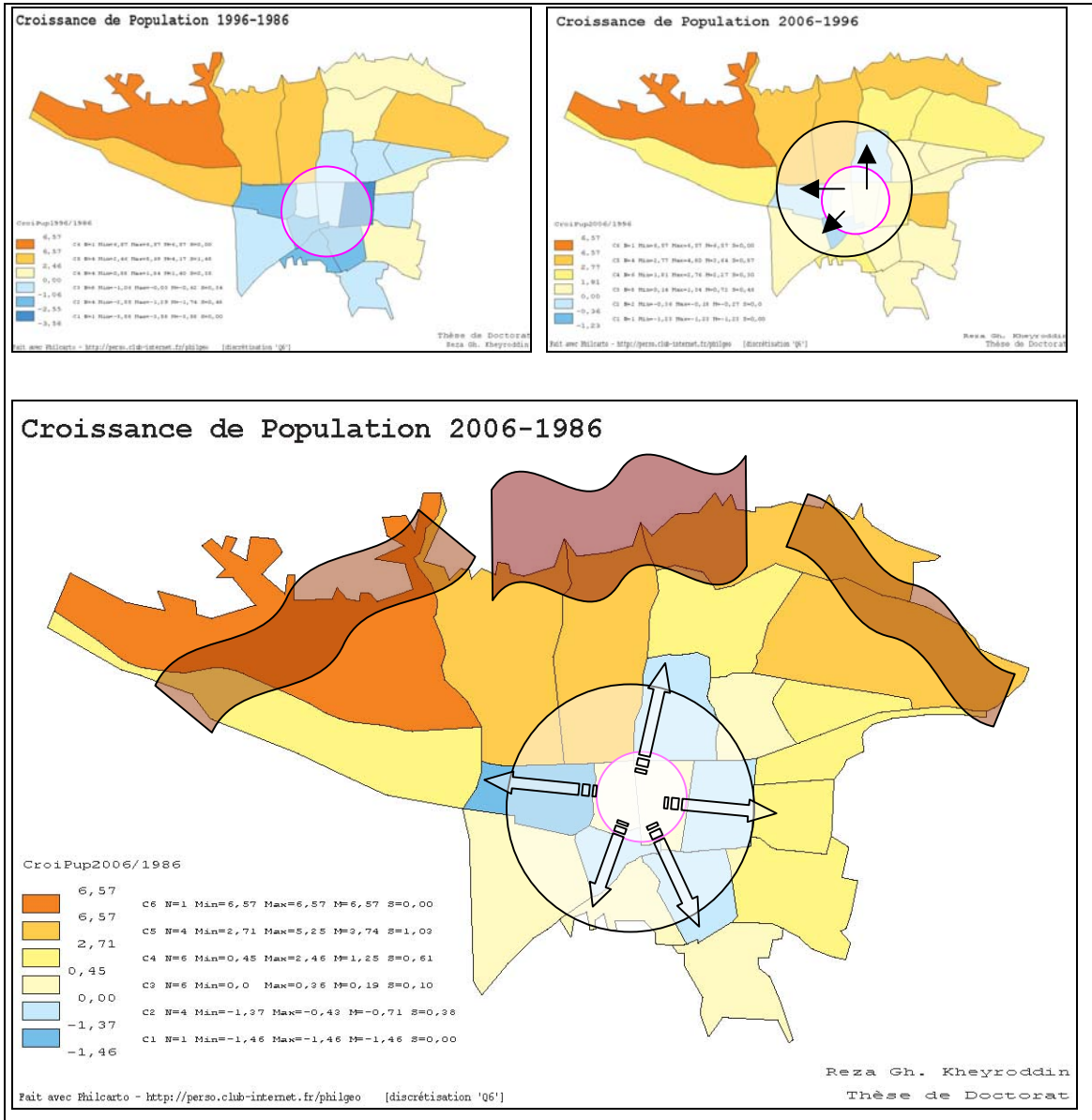
Le premier plan directeur, en 1969, n'a pas soulevé de réelles solutions pour les quartiers dégradés et abandonnés du centre ville. Certains bâtiments ministériels et publics se sont déplacés du centre vers la périphérie du nord. L'idée du plan de Shahestân Pahlavi, sur les terrains d'Abbâs-Abâd à la périphérie du nord, intensifiait le processus de l'abandon des zones centrales, bien qu'il ne soit pas réalisé (Figure 3). Par conséquent, les anciens quartiers du centre restèrent pour les habitants plus modestes et les couches spéciales comme les travailleurs immigrés etc. Le politique décentralisation du plan directeur entraînait la suburbainisation et l'expansion des zones périphériques.

Après la révolution islamique en 1979, certaines politiques urbaines ont intensifié le processus de la dégradation des zones centrales, s'étendant aussi à la périphérie. Ce processus est dû à certaines règles comme les prescriptions du premier plan directeur de Téhéran et aussi du Programme de la Gestion du Trafic de Transport² dans les zones centrales, pour réduire la densité et l'embouteillage des zones centrales. Le centre a peu à peu retrouvé des fonctions politiques et symboliques (Prière du Vendredi à l'Université, bureaux gouvernementaux autour du Palais de Marbre) et de nouvelles activités

² . Tarhe Kontrole Terafik Tehran est un code d'interdisant la circulation des véhicules privés dans la journée pour réduire les embouteillages dans certaines zones centrales de Téhéran.

commerciales ou de service associées à une diminution rapide des résidents. Comme les activités urbaines non-résidentielles ont envahi les zones centrales, les quartiers résidentiels furent dépeuplés graduellement (Figure 4). Ce phénomène est confirmé par la croissance de population. La croissance de la population des quartiers centraux dans 20 ans précédents a considérablement diminué et celle des zones périphériques a augmenté.

Figure 4 : Croissance annuelle de la population 1986-2006



Extension périphérique par la nouvelle construction dense



Dépeuplement et dégradation des zones centrales

La ville dans cette période à été gouverné sans cadre politique précis, puisque le Plan Directeur Modifié, en 1992, a été refusé par la mairie de Téhéran et il n'y avait pas de politiques publiques patentes pour régénérer les tissus urbains centraux. Même dans le plan de « Tehran 80 », un programme pour la période de 1996-2001, préparé par la mairie de Téhéran en 1997 afin de gérer les politiques du développement urbain, le problème du centre de la ville n'a pas été pris en compte.

- **Périphéries urbaines : étalées, mal équipées et décadées**

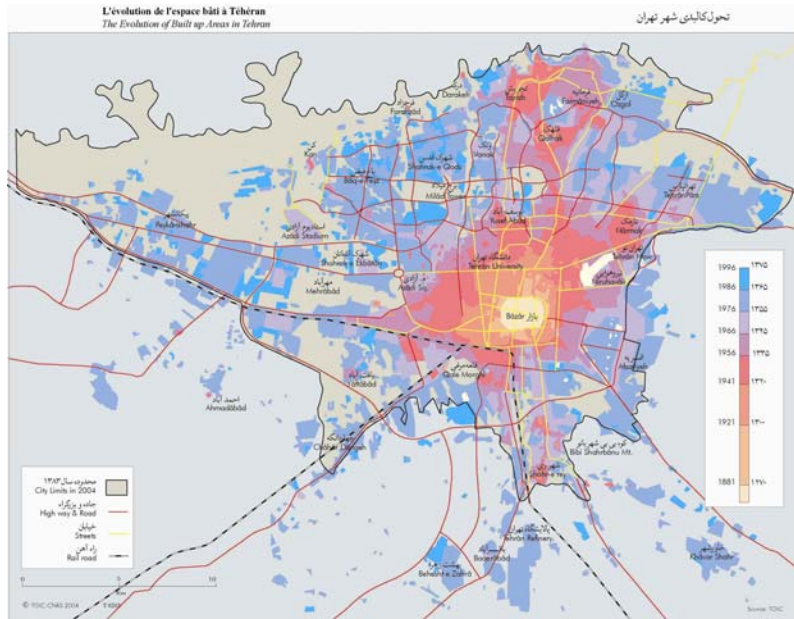
L'étalement des faubourgs satellites autour de Téhéran est une caractéristique majeure de la morphologie urbaine globale de Téhéran. La raison principale pour le processus de l'expansion des faubourgs est due à la croissance des immigrants. Les faubouriens sont des gens modestes qui ne peuvent pas s'installer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

Les anciens villages autour de Téhéran sont les cœurs principaux des nouveaux étalements urbains dans les zones périphériques qui se sont étalées sans cadre ni politique. Les agences immobilières, et parfois illégales, qui tentent de faire le plus de profits possibles, jouent un rôle important dans cet étalement périphérique. Elles divisent illégalement les vastes terrains agricoles, en lotissements urbains.

Le processus d'expansions irrégulières vers les zones périphériques a été intensifié par des secteurs publics sous le titre de « Ta-avoni Maskan³ » pour leurs fonctionnaires et les cadres. Les deux acteurs (les Agences immobilières privées et certains secteurs publics) n'ont suivi que leurs profits et leurs exploitations dans ce marché de terrain urbain. Comme il n'y avait pas de plan d'aménagement pertinent, les terrains périphériques se transforment en zones résidentielles sans équipements nécessaires.

³ . C'est un type de collaboration syndicale dans les divers groupes du travail dans les organisations publiques pour élaborer et fournir le logement des leurs adhérents.

Figure 5: Expansion périphérique vers toutes les directions à partir des années 60



Source : Atlas de Téhéran, 2005.

La courte période anarchique «d’habitat révolutionnaire» en 1979 eut pour conséquence immédiate l’explosion spatiale et démographique des villes de banlieue et des nouveaux quartiers du sud et de l’ouest de Téhéran. Ce fut la grande tendance d’extension irrégulière et d’étalement vers les zones extérieures.

Le processus de la suburbanisation a continué comme précédemment et a produit divers faubourgs comme Golabdareh, Darband, Darakeh, Frahzâd, Kan dans le nord et le nord-ouest, Ghale-hasankhan, Shâdabâd, Valiasr dans l’ouest et le sud-ouest, Khâksefid, Kârevan, Khâvarân, dans l’est et le sud-est de Téhéran. Les faubourgs accueillent différentes couches sociales dans des quartiers souvent insalubres et de qualités urbaines insuffisantes. Ce processus d’étalements urbains mène les faubourgs à une situation précaire et parfois incontrôlable.

En parallèle avec l’étalement périphérique irrégulier de la ville, la densité urbaine des zones centrales a diminué de plus en plus depuis 30 ans. Les deux phénomènes -celui de la dévalorisation centrale et celui de l’expansion périphérique- nous ont donné une ville précaire en globalité étant donné que les zones périphériques sont étalées et que les zones centrales sont dévalorisées.

3. Ville précaire

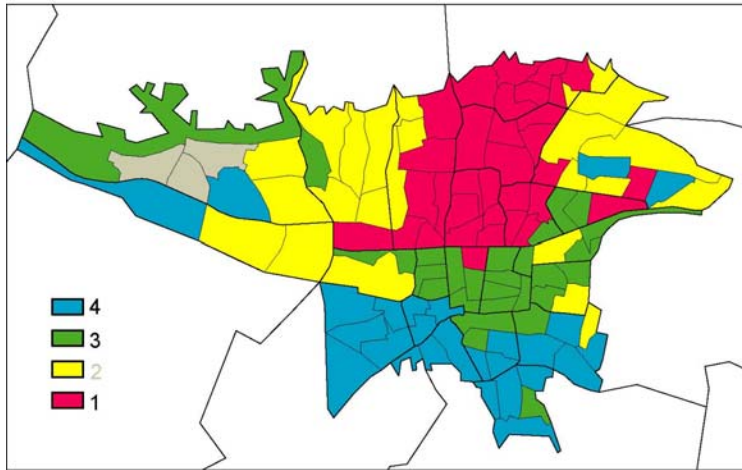
Il convient notamment de dépasser le modèle ancien qui opposait le nord et le sud de Téhéran et qui ignorait les banlieues. L'analyse géographique des caractères démographiques, éducatifs, professionnels et du logements a montré combien la géographie sociale et culturelle de la métropole était différente et parfois contradictoire : les quartiers où le niveau scolaire est le plus élevé ne sont pas toujours ceux où se trouvent les plus grands logements ; les migrants les plus nombreux ne vivent pas toujours dans les zones populaires, ni les chômeurs dans les quartiers industriels (Hourcade, B. 2005).

- **Structure socio-spatiale existante**

La géographie sociale (selon certaines données démographiques, éducatives, économiques et caractères de logement), étant fait dans l'atlas de Téhéran par analyse factorielle, montre la structure socio-spatiale de la ville. On constate que l'opposition entre le nord et le sud de Téhéran reste bien sûr une donnée de base de la géographie sociale de la capitale, mais qu'il faut fortement aussi nuancer ce modèle pour prendre en compte l'existence d'espaces nouveaux qui occupent une place grandissante au centre, à l'est et à l'ouest de la ville.

On remarque également qu'il existe certains quartiers atypiques, notamment à l'est, au coeur de vastes ensembles homogènes, ce qui confirme le caractère éclaté, nuancé, dynamique et changeant du territoire urbain et de la société téhéranaise. Même si on constate une réelle différence de niveau de vie entre les quatre types de territoires mis en évidence par l'analyse géographique, cette disparité ne se réduit pas à une simple opposition entre « riches » et « pauvres », car chacun des ensembles est constitué de caractères nombreux et complexes dans différentes zones centrales et périphériques. L'analyse statistique met en évidence les quatre modèles de population/territoire définis par le niveau élevé des variables suivantes (Figure 6) à Téhéran :

Figure 6: Structure socio-spatiale de la ville



Source : Atlas de Téhéran, 2005

1. Population ayant un niveau universitaire, emploi dans santé et immobilier, employeurs, personnes âgées, logements de plus de 6 pièces, célibataires, adultes 15-65 ans, chauffage central. Il s'agit du Téhéran « moderne », où les habitants ont un haut niveau d'instruction, occupent des professions libérales, et disposent de logements de qualité. Les zones ayant ces caractéristiques se situent dans le centre nord vers la périphérie nord.

2. Instruction secondaire, bâtiment à structure métallique équipé d'une cuisine et d'une salle de bain, alphabétisation élevée, secteur tertiaire, chauffage central, adultes 15-65 ans. Ce sont les nouveaux quartiers de Téhéran, avec des logements modernes, habités par les classes moyennes ayant un bon niveau d'éducation. Ces zones des classes moyennes se sont étendues vers les périphéries ouest et est.

3. Bâtiments construits avant 1966, matériaux peu durables, forte densité de population, faible alphabétisation des femmes, emploi dans le commerce, chômage, migrants venant des provinces caspiennes. C'est le Téhéran ancien et central, avec une population souvent traditionnelle. Ces zones, dont les tissus urbains sont dégradés et vulnérables, ont été relativement abandonnées par les politiques urbaines il y a des dizaines d'années.

4. Familles de plus de 8 personnes, instruction primaire et élémentaire, femmes mariées avant 19 ans, jeunes 0-14 ans, migrants de zones rurales, emploi dans industrie et transport, migrants d'Azerbayjan. C'est le Téhéran populaire, ouvrier, jeune et dynamique. Ce sont bien les périphéries urbaines ayant les plus modestes populations de

la capitale. Ces périphéries urbaines, étalées sans politique urbaine au sud, -parfois à l'ouest et à l'est,- avec les zones centrales abandonnées complétant l'image d'une ville précaire à Téhéran.

La structure socio-spatiale de Téhéran montre que, d'une part, la rupture traditionnelle entre nord et sud s'intensifie distinctement et d'autre part, que les zones modestes du centre ancien se sont étalées vers les zones périphériques à l'ouest, l'est et le sud. Autrement dit, le processus de la dévalorisation des zones centrales a contaminé les vastes zones contiguës avec l'émergence des nouvelles périphéries ayant la même caractéristique comme les tissus anciens de Shabdol-Azim, Farahzad et Darakeh car ces tissus urbains anciens ne sont pas renouvelés.

- **Conclusion**

Depuis longtemps, Téhéran a souffert de problèmes subsistés tels que les diverses zones déséquilibrées, soit sous la forme traditionnelle Nord-Sud soit selon un mode plus récent, Centre-Périphérie. La forme antagoniste entre les quartiers aisés et riches au nord et les quartiers modestes et pauvres au sud a transformé selon un nouveau mode des divers rapports entre le centre dégradé et les zones périphériques étalées anarchiquement. Ce nouveau mode de ségrégation spatiale est devenu plus complexe qu'avant.

Dans telle structure urbaine, la contradiction socio-espacialement entre le nord et le sud s'est transformée à un conflit du Centre-Périphérie. Il ne s'agit pas de questions connues du Centre-Périphérie Antagoniste (Macé, G. 1984) ni de la fracture ni des inégalités entre les zones centrales et les banlieues. C'est-à-dire que le cas de Téhéran n'est pas un cas classique. Dans le cas dont nous parlons, les zones centrales ont des problèmes de dévalorisation, d'abandon et de la fuite des habitants autant que les zones périphériques, étalant sans cadre urbain et mal équipées, accueillant des habitants plus modestes. Autrement dit, zones centrales et zones périphériques sont en même temps dans une situation précaire. De ce fait la situation actuelle de Téhéran est plus compliquée à analyser que le modèle Nord-Sud.

Malgré toutes les politiques publiques et les plans d'aménagement urbains, comme le plan directeur de 1969, le plan directeur modifié 1992, le plan « Tehran 80 » etc. la

précarité de la ville n'a pas été assez amélioré en profondeur. Ces plans n'ont pas envisagé les causes principales de la dégradation du centre ville. Dans une telle situation (le centre abandonné et les périphéries étalées), la nécessité d'une efficace politique de renouvellement urbain ne cesse pas d'être ressentie. Ce type de rénovation doit être effectuée pour toutes les zones centrales, y compris les zones périphériques -une rénovation urbaine à l'échelle de la métropole de Téhéran en quelque sorte. Cette rénovation doit apaiser la ségrégation spatiale et la polarisation sociale non seulement entre le Nord et le Sud mais aussi au Centre et dans les Périphéries de Téhéran.

Bibliographie :

1. HOURCADE, Bernard et HABIBI, Seyyed Mohsen, *Atlas de Téhéran Métropole*, Téhéran, Mairie de Téhéran (TGIS) et CNRS, 2005.
2. GRUEN, Victor, FAFMANFARMAIAN, Abdolaziz. *Comprehension plan of Tehran (Tathe Jame-e Tehran)*. Tehran: Planning and Budget Organization, 1968.
3. MADANIPOUR, Ali. *Tehran, the Making of a Metropolis*. Baffins Lane, Chichester: John Wiley & Sons Ltd, 1998, 289 p.
4. COSTELLO, Vincent. *Urbanization in the Middle East*. Cambridge: Cambridge University Press, 1977.
5. ADLE, Chahriar et HOURCADE, Bernard. *Téhéran Capitale bicentenaire*. Paris - Téhéran: IFRI, 1992.
6. HOURCADE, Bernard. *Urbanisme et crise urbaine sous Mohammad-Reza Pahlavi*. In : HOURCADE, B. et ADLE, C. *Téhéran Capitale bicentenaire*. Paris-Téhéran : IFRI, 1992, pp. 207-222.
7. LE GARREC, Sylvaine. « Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout », Paris, collection « Recherche » du PUCA n°160, 2006, 92p.
8. Seger, Martin. *Segregation of retail facilities and the bipolar city centre of Tehran*. In : HOURCADE, B. et ADLE, C. *Téhéran Capitale bicentenaire*. Paris-Téhéran : IFRI, 1992.
9. RAHNAMAI, Mohammad-Taghi et POUR-MOUSA, Seyed-Mousa. *Instability of Tehran and sustainable development (Barrasi napaydari-ye amniaty Tehran ba shakhesaye toseye paydare shahri)*. Pajouheshaye Joghrafiiai, 1385 (2006), N° 57, Pp : 177-193.
10. MACE, Georges. *Centre et Périphéries, Solidarité et Antagonismes*. In : SERONDE-BABONAUX Anne-Marie, DUFOUR Jeanne, BULEON Pascal, CHEVALIER Jacques, CORLAY Jean-Pierre, HUMEAU Jean-Baptiste, JEANEAU Jacques, MACE Georges, Géographie sociale Les périphéries urbaines. Caen : Université de Caen, CNRS Angers – Caen – Laval – Le Mans - Nantes, 1985, 271p. Pp: 201-207.
11. SHAHRDARI-TEHRAN, Markaz Motaleato Barnamehrizi, Vezarate Maskano ShahrSazi, Nahad Moshtarak Masoole Tahiyeh Tarhe Jame va Tafsiliye Tehran, (Par Mohandesin Moshavere Boomsazegan). *Gozaresh Jambandiye Natayeje Tarh Jame Tehran*. Tehran, 2006, 224p.
12. SaiidNia, Ahmad. *Le lieu de Téhéran (Makane Shahre Tehran)*. *Mohit Shenasi*, 1990, Numéro 15, Pp : 1-10.
13. GHAMSAVAR KHEYRODDIN. Reza, "Spatial Justice" or "Social Polarization" in North and South of Tehran? By Urban Renovation Policies in Tehran metropolis during 1992-2007. In: 48th Congress of the European Regional Science Association, Cohesion and Competitiveness: Regional Perspectives, Liverpool, UK, 27 – 31 August 2008. University of Liverpool: ERSAs, 2008, 15p. <http://www.liv.ac.uk/ersa2008/conf/rsa98.pl?conf=ersa2008&type=showabstr&nr=105>
14. SEGER, M. « *Segregation of the retail facilities and the bipolar centre of Tehran* », In C. ADLE et B. HOURCADE, *Téhéran capitale bicentenaire*, Paris- Téhéran, IFRI, 1992.