

## L'ambivalente patrimonialisation du Tibre à Rome

Sofiane Saadia

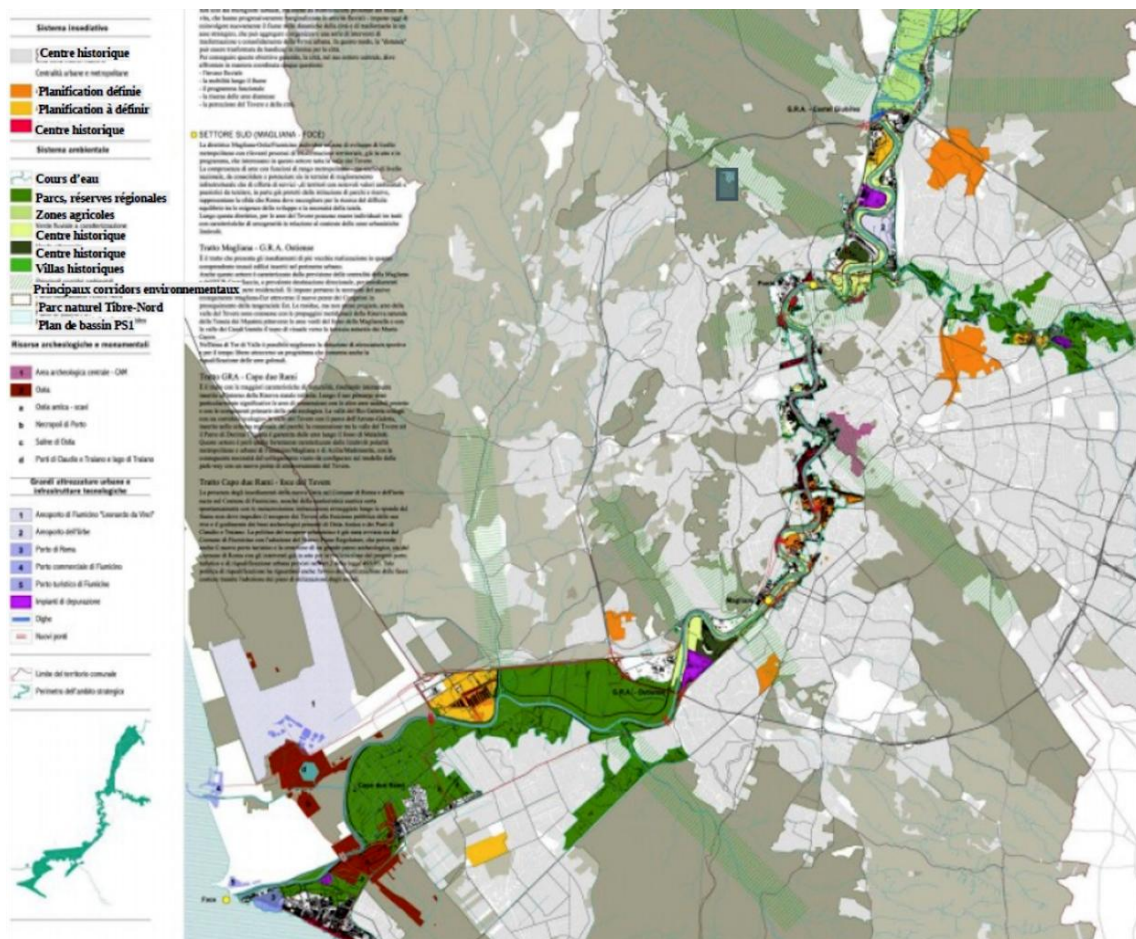
*Le long du Tibre, Sofiane Saadia suit les ambivalences de la rente urbaine à Rome, entre extension vers les périphéries industrielles et obstacles à l'appropriation de la valeur patrimoniale du fleuve.*

Rome est une ville étroitement associée aux enjeux de patrimonialisation. Dès les années 1930, soit plus de trente ans avant la loi Malraux de 1962, l'auteur de son *Piano Regolatore Generale* (plan régulateur général de la ville de Rome, PRG), Gustavo Giovannoni, appelait à préserver les anciens ensembles urbains dans la période de croissance que connaissaient les villes européennes dans l'entre-deux-guerres. Mais des tensions sont très vite apparues entre, d'une part, patrimonialisation et, de l'autre, un développement urbain tiré par la construction neuve et maximisant la rente foncière et immobilière. Les analyses classiques de la croissance de Rome mettent en effet en évidence l'importance de l'appropriation privée de la rente urbaine, souvent amplifiée et rendue possible par de grands projets entraînant un étalement urbain et le développement d'une large périphérie sous-équipée en services publics essentiels (Pizzo *et al.* 2023). L'étude du Tibre permet de suivre ces enjeux de patrimonialisation, valorisation foncière et appropriation de la rente à travers une série de projets, de 1982 à nos jours. Si le Tibre n'est pas directement l'objet d'un processus de patrimonialisation explicite comme l'est la Seine (Flonneau 2014) à Paris (Saadia 2020), il est néanmoins exemplaire de cette tension qui traverse les politiques urbaines romaines. L'objectif de cet article est de mesurer le rôle et la place du fleuve dans la création et l'appropriation de la rente immobilière, à travers l'analyse de projets de patrimonialisation et de valorisation déjà réalisés et des aménagements proposés pour la requalification des berges du Tibre, notamment dans le cadre de méga-événements.

### **Le Tibre : un atout ambivalent pour la rente urbaine**

Le rôle du Tibre dans le développement de la rente urbaine est ambigu. Contrairement à la Seine, le fleuve n'est pas un atout évident de valorisation du patrimoine immobilier et donc de la rente urbaine. Le centre historique de Rome tourne matériellement le dos au fleuve, la crue historique de ce dernier en 1870 étant à l'origine de la construction des murs d'endiguement dans le centre, les *muraglioni*. La dimension métropolitaine du fleuve est affirmée à travers des quartiers construits plus récemment en périphérie (Parc du Tibre Sud) et l'aménagement continu de la piste cyclable du centre-ville jusqu'à la mer (Rupeka 2017, figure 1)

Figure 1. Plan régulateur général de Rome – Portées stratégiques du Tibre (2008)



Crédits : Commune de Rome, Dipartimento alle Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio – Ufficio Pianificazione e Progettazione Generale – légende traduite par l’auteur.

Pour autant, même dans ses parties aménagées, le fleuve donne souvent l’impression d’abandon de ses berges, ne favorisant nullement le développement de la rente urbaine. La défaillance, voire l’absence d’un système de gouvernance pour la protection de la zone humide pénalise ainsi le parc de la Magliana situé dans l’Agro Romano, au sud-ouest de la ville. Face à sa dégradation, les associations de quartier se sont mobilisées à travers des actions de collecte des déchets afin de pallier les manquements des administrations<sup>1</sup>.

Parfois, on relève autour du fleuve des formes inattendues de « résistance » de la campagne (Gaudin et Le Toquin 2020) en pleine ville, à l’exemple des jardins informels d’Ostiense (figure 2), qui là encore rejoint un processus au demeurant courant à Rome de dévolution par la municipalité de la gestion du territoire aux associations. Cette ambivalence du rôle du fleuve vaut aussi pour les grands projets urbains (Marostica Stroher 2021).

<sup>1</sup> Voir les activités de l’association Agenda Tevere, <https://www.agendatevere.org/statuto/>.

## Figure 2. Jardins informels le long des berges à Ostiense



Photo : Sofiane Saadia.

Parmi ceux-ci, celui du grand stade de Magliana est emblématique des discontinuités temporelles et spatiales qui accompagnent un mode de fabrication de la rente adossé aux grands projets (Saadia 2024). Approuvé en 2006, le projet<sup>2</sup>, financé en grande partie par des fonds privés de la Société du club de football AS Roma, concernait une zone délaissée et était présenté comme le fruit de la volonté politique de dynamiser un quartier faiblement peuplé et doté d'une disponibilité foncière importante. Pourtant, il est d'emblée controversé en raison de son implantation dans une zone inondable avec un risque hydrogéologique élevé, signalé par l'Institut national d'urbanisme, controverse qui a même déclenché une crise interne au sein de la municipalité<sup>3</sup>. Les aménageurs, mettant en avant de leur côté l'impact positif de leur proposition sur l'environnement et notamment sur l'aménagement du Tibre, préconisaient la mise en œuvre d'un port d'escale pour les navettes fluviales entre Fiumicino et le centre historique de Rome, l'aménagement du tronçon ouest du parc fluvial du Tibre, le tout s'inscrivant dans une vision métropolitaine planifiée et encadrée par le *Piano Territoriale Paesaggistico Regionale* (PTRP) et le PRG. Ils proposaient aussi, en plus des infrastructures sportives, l'aménagement d'un quartier d'affaires (Business Park) conçu par l'architecte Daniel Libeskind<sup>4</sup>. Au final, les problèmes financiers et de gouvernance ont joué un rôle majeur dans l'abandon de ce projet de grand stade. Quoiqu'il en soit, les vicissitudes de ce projet mettent en relief le rôle ambivalent du Tibre dans la valorisation urbaine.

### La valorisation foncière produite par la patrimonialisation

Malgré ces problèmes, la patrimonialisation et la valorisation des berges du Tibre peuvent constituer une base parmi d'autres d'une valorisation foncière et immobilière. Toutefois, l'énormité du territoire à gérer et les décalages temporels fréquents dans la réalisation des

<sup>2</sup> Le projet de construction du stade avait été approuvé comme « projet d'intérêt public » par la société Eurova SRL sur les rives du Tibre, dans le quartier de Tor di Valle ; son coût était estimé en 2006 à 1,7 milliard d'euros.

<sup>3</sup> Elle a provoqué le départ du premier adjoint à l'urbanisme de Virginia Raggi, Paolo Berdini. L'Autorité du bassin du Tibre (*Autorità di Bacino Tevere*) a quant à elle approuvé le projet sans pour autant écarter le risque.

<sup>4</sup> Voir en ligne : M. E. Spagnolo, « "Positive" meeting held over Roma new stadium project », *La Stampa*, 7 février 2017, <https://www.lastampa.it/esteri/la-stampa-in-english/2017/02/07/news/positive-meeting-held-over-roma-new-stadium-project-1.34649528/>.

projets urbains d'une façon générale à Rome nuisent à la cohérence d'ensemble de l'axe « stratégique » qu'est supposé être le Tibre.

L'approche patrimoniale, majoritairement concentrée sur le centre historique monumental, se déplace ainsi progressivement, par des projets de restauration et de reconversion des monuments industriels situés aux abords du fleuve, notamment dans le quartier de Porta Portese, le long de la via Portuense. Depuis 2003, Rome connaît aussi pendant la période estivale un réinvestissement temporaire de la rive droite du Tibre, jusqu'à Ostiense : l'*Estate Romana lungo il Tevere* (« l'été romain sur le Tibre »). Les aménagements (promenades, quais, ports de plaisance, événements culturels) sont censés dynamiser l'économie locale et le tourisme fluvial, les croisières urbaines ou les installations de loisirs, et donc renforcer à terme la rente à travers le développement des services. Mais l'avancée du processus de métropolisation peut aussi constituer une menace : maximisation de la valeur future des terrains, augmentation de la densité et modification des fonctions des bâtiments. Dans le cadre de la réalisation en 2013 d'un complexe résidentiel situé rue du port fluvial (exploitant notamment les aménités paysagères qu'offre le Tibre), les friches industrielles jusqu'ici gérées par une coopérative agricole ont été détruites, à l'exception de son ancienne entrée. Face à la pression foncière, les politiques patrimoniales ont ici connu un échec au moins partiel par rapport à l'intérêt économique, et le patrimoine a été largement non protégé par la Surintendance des biens culturels et archéologiques, malgré la mobilisation de plusieurs associations de défense du patrimoine et l'Université Roma 3 pour conserver le paysage urbain de ce qui fut le premier site industriel romain du XX<sup>e</sup> siècle (Baudry et Saadia 2019). La transformation urbaine du quartier semble néanmoins trop lente pour qu'une dynamique d'ensemble de valorisation se produise : la lenteur dans l'exécution des différentes interventions ainsi que les conflits d'intérêts entre les acteurs agissant sur le site engendrent un paysage urbain décousu et un sentiment d'inachevé très marqué<sup>5</sup>, comme l'illustre cette photographie (figure 3), prise sur les quais hauts des berges.

**Figure 3. Aménagement urbain inachevé dans le quartier d'Ostiense (2015)**



Photo : Sofiane Saadia.

<sup>5</sup> La reconversion du site du gazomètre, visible en de nombreux points de Rome et qui est aujourd'hui devenu un repère urbain majeur du paysage de la capitale, a été programmé depuis 1999 pour abriter la cité des sciences (*Città della Scienza*), mais n'a jamais vu le jour par manque de financement et en raison du coût élevé de la dépollution du site.

## Des projets de méga-événement qui se succèdent

Les métropoles, et notamment celles déjà reconnues mondialement, comme Rome, exploitent les grands événements pour renforcer leur position de leader. Ces derniers sont souvent perçus comme des catalyseurs pour de vastes projets de transformation urbaine, nombre d'acteurs métropolitains considérant que la réalisation de leurs objectifs en matière d'aménagement, de développement urbain et de rénovation urbaine est aussi importante, voire plus, que l'événement lui-même (Lécroart et Sallet-Lavore 2002). Dans ce cadre, le réaménagement du Tibre a constitué un axe majeur de réflexion dans l'élaboration des projets d'aménagement dans le cadre des Jeux olympiques de 2024 (Sisternas Tusell 2024) ainsi que du Jubilé de 2025.

Rome a été l'ultime *challenger* de Paris pour les derniers JO, avant de retirer sa candidature en 2023. Le concept de ces Jeux de Rome 2024 a été développé sur la base d'un examen détaillé de la stratégie de développement à long terme de la ville. Il avait pour objectif de s'aligner avec « les objectifs environnementaux du règlement général d'urbanisme (PRG) », avec des interventions censées contribuer de manière significative au réseau écologique de la ville, et une volonté de régénération et de mise en valeur du Tibre et de ses environs. Il était ainsi prévu la création d'un parc naturel des sports nautiques dans le pôle *Fiera di Roma*, soit un espace dédié aux loisirs pour l'amélioration du cadre de vie des Romains. Cependant, ce projet est lui aussi contesté car il s'agirait de creuser un lac artificiel dans la plaine du Tibre, dans une zone soumise à une protection paysagère et à des risques hydrogéologiques. De plus, la commission chargée de l'examen de la candidature estime que ce projet pourrait se transformer en spéculation privée, avec des clubs sportifs, des stations balnéaires et des restaurants<sup>6</sup>. Des projets de requalification urbaine des berges sont mis en place dans la volonté de développer des quartiers résidentiels ou culturels (figure 4). Ces opérations favoriseraient la valorisation des quartiers riverains et donc l'appropriation privée de la rente immobilière.

Bien réelle cette fois, l'organisation du Jubilé 2025 a permis là encore de lancer des projets de renouvellement urbain et de requalification environnementale des zones urbaines en crise ou dégradées, notamment le long des berges du Tibre. Dans le cadre de la mise en place du plan du Jubilé<sup>7</sup>, plusieurs travaux de restauration de ponts ont été réalisés, tels le Ponte Sant'Angelo, le Ponte dei Congressi, le Ponte dell'Industria et le Ponte della Scafa.

Des opérations d'entretien et de gestion de quais transformés en parcs ont également été menées au fil du temps<sup>8</sup>. C'est le cas de Tiberis, la plage sur le fleuve, inspirée du modèle parisien, construite sous le pont Marconi et inaugurée pendant le mandat de Virginia Raggi en 2016. D'ailleurs, cette plage n'a pas connu une grande affluence et sa gestion fait toujours l'objet d'un appel d'offres, pour la saison estivale. Un parc panoramique doit voir le jour dans un emplacement surplombant Ostia Antica sur la rive gauche du fleuve face au parc archéologique. Il a pour objectif premier de garantir l'accessibilité au site, dans le respect des valeurs environnementales, historiques et paysagères présentes, mais devrait aussi permettre de rétablir partiellement la navigabilité sur le fleuve pour des circuits touristiques reliant Ostia Antica à la zone Tiberis-Ponte Marconi.

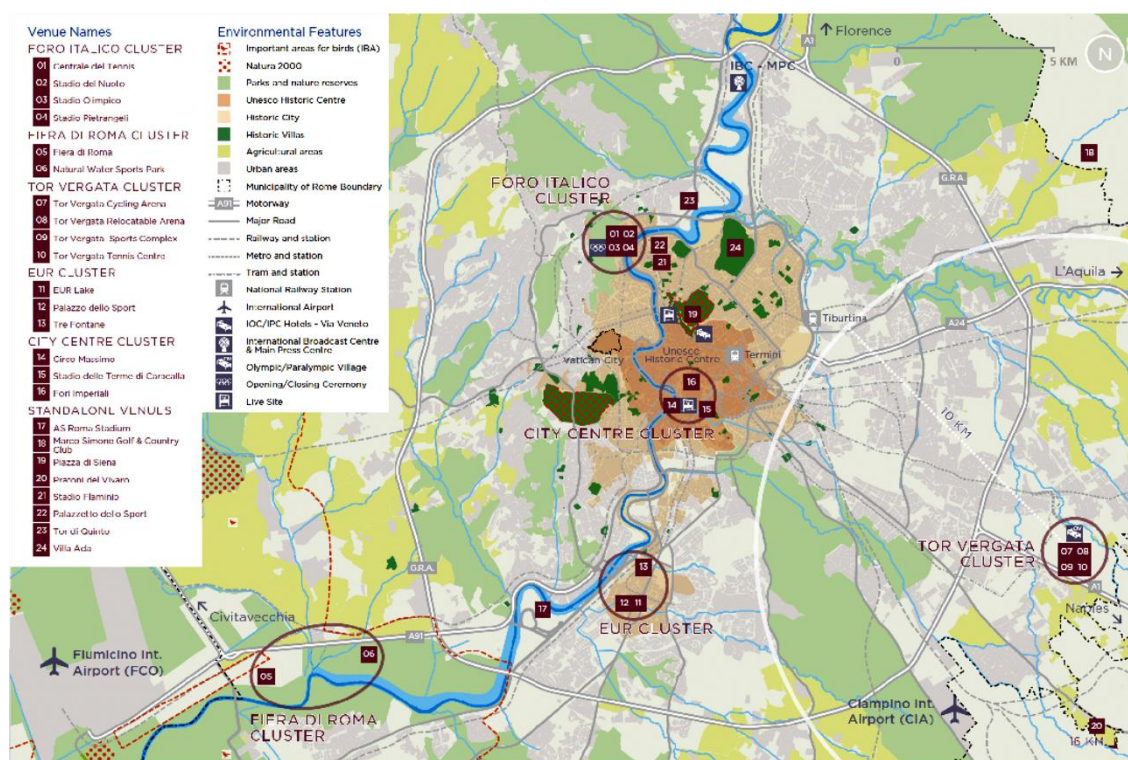
---

<sup>6</sup> Comitato promotore dei Giochi, *I dossier olimpici a Roma*, Rome, 2024, <https://www.cartainregola.it/wp-content/uploads/2015/09/Candidature-File-Stage-1.pdf>.

<sup>7</sup> Source : *Osservatorio PNRR e Giubileo Roma. Piano Giubileo 2025*, Rome, 2022.

<sup>8</sup> Il existe déjà des lieux le long des berges qui ont été réaménagés et rendus utilisables au cours des dernières années. Ils sont situés sur les rives qui marquent les limites entre les circonscriptions VIII et XI.

**Figure 4. Extrait du plan des Jeux olympiques concernant le Tibre**



Source : Dossier de candidature Roma 2024, Commune de Rome.

Le Tibre à Rome joue un rôle ambigu dans le développement de la rente urbaine. Vulnérable face au risque d'inondation et tournant le dos à la ville, il représente toutefois une opportunité de valorisation patrimoniale sur un territoire très vaste.

Le rôle du fleuve est ainsi révélateur d'un mode d'urbanisation plus général en Italie, caractérisé par la lenteur et l'abandon des projets d'aménagement. L'incapacité à mettre en œuvre de grands projets le long du Tibre illustre bien ce conflit et met en avant les tensions politiques et les divergences qui s'y créent.

## Bibliographie

- Baudry, S. et Saadia, S. 2019. « Quels patrimoines collectifs à Rome ? Le cas du Parco delle Energie et d'Ostiense », in M.-L. Pelus-Kaplan et D. Rivière (dir.), *De Rome à Lübeck et Dantzig. Politiques et processus de patrimonialisation dans les villes historiques de l'Europe de 1945 à nos jours*, Paris : Presses de l'Inalco.
- Flonneau, M. 2014. « Candide sur les nouvelles berges de la Seine. Un Paris pour Woody Allen ? », *Métropolitiques*. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Candide-sur-les-nouvelles-berges.html>.
- Godard, O. 1990. « Environnement, modes de coordination et systèmes de légitimité : analyse de la catégorie de patrimoine naturel », *Revue économique*, vol. 41, n° 2, p. 215-242. URL : [https://www.persee.fr/doc/reco\\_0035-2764\\_1990\\_num\\_41\\_2\\_409208](https://www.persee.fr/doc/reco_0035-2764_1990_num_41_2_409208).
- Gaudin, O. et Le Toquin, C. 2020. « Revoir la campagne », *Métropolitiques*. URL : <https://www.metropolitiques.eu/Revoir-la-campagne.html>.
- Lecroart, P. et Sallet-Lavore, H. 2002. *L'impact des grands événements sur le développement des métropoles*, Séoul : Metropolis.

- Marostica Stroher, L.E. 2021. « Financiarisation et réaménagement urbain : le cas des « Opérations urbaines » au Brésil », *Métropolitiques*. URL : <https://metropolitiques.eu/Financiarisation-et-reamenagement-urbain-le-cas-des-Operations-urbaines-au.html>.
- Nessi, H. 2010. « Action publique et étalement urbain à Rome : une lecture par les services en réseau », *Flux*, n° 79-80, p. 69-89. URL : [https://shs.cairn.info/article/FLUX\\_079\\_0069?lang=fr&ID\\_ARTICLE=FLUX\\_079\\_0069](https://shs.cairn.info/article/FLUX_079_0069?lang=fr&ID_ARTICLE=FLUX_079_0069).
- Osservatorio PNRR e Giubileo Roma. Piano Giubileo 2025*, Rome, 2022.
- Pizzo, B., Barbanente, A. et Cristiano, S. 2023. *Città e urbanistica al di là della crescita. Transizione verde, verso che cosa?*, Rome : Tracce Urbane.
- Rupeka, M. 2017. « Le vélo dans les villes européennes : mentalités, pratiques et politiques urbaines », *Métropolitiques*. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Le-velo-dans-les-villes.html>.
- Saadia, S. 2020. *La patrimonialisation des fleuves au prisme du risque d'inondation. Une comparaison Paris-Rome (de l'entre-deux-guerres jusqu'au début du XXI<sup>e</sup> siècle)*, thèse de doctorat en architecture, urbanisme, paysage et patrimoine, Université Paris Cité.
- Saadia, S. 2024. « Le projet du stade et du *Parco Tevere Sud* à Magliana », in D. Rivière (dir.), *Les métropoles d'Europe du Sud à l'épreuve des crises du XXI<sup>e</sup> siècle*, Rome : École française de Rome.
- Sisternas Tusell, J. 2024. « L'héritage olympique vu de la favela : quelles transformations spatiales à l'échelle du quartier ? », *Métropolitiques*. URL : <https://metropolitiques.eu/L-heritage-olympique-vu-de-la-favela-queelles-transformations-spatiales-a-l.html>.

**Sofiane Saadia** est architecte de formation, titulaire d'un master 2 recherche « Ville, Architecture, Patrimoine » de l'Université Paris Diderot et de l'École d'architecture Paris Val-de-Seine (2014), ainsi que d'un doctorat en Aménagement urbain, urbanisme, patrimoine, paysage à l'Université Paris Cité (2020). Le sujet de sa thèse porte sur la patrimonialisation des fleuves au regard du risque d'inondation dans une démarche comparative entre Paris et Rome et dans une perspective historique (entre-deux-guerres – début du XXI<sup>e</sup> siècle).

**Pour citer cet article :**

Sofiane Saadia, « L'ambivalente patrimonialisation du Tibre à Rome », *Métropolitiques*, 18 mai 2026.

URL : <https://metropolitiques.eu/L-ambivalente-patrimonialisation-du-Tibre-a-Rome.html>.

DOI : <https://doi.org/10.56698/metropolitiques.2294>.