



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique
جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم
Université Abdelhamid Ibn Badis Mostaganem



كلية العلوم والتكنولوجيا
Faculté des Sciences et de la Technologie
قسم الهندسة المدنية والهندسة المعمارية
Département de Génie civil et d'Architecture

MEMOIRE DE FIN D'ETUDE DE
MASTER ACADEMIQUE

Filière : Architecture et urbanisme

Spécialité : Habitat et projet urbain

Thème

**LE RENOUVELLEMENT URBAIN DES GRANDS ENSEMBLES
D'HABITAT COLLECTIF :
CAS DE LA ZHUN « CITÉ 5 JUILLET » MOSTAGANEM**

Présenté par :

MOUAZ Sanaa

Sous la direction de :

Mr ROUBAI-CHORFI Nabil

Soutenu le 17/09/2019 devant le jury composé de :

Président	Mr ALLAL Nadir	Maître assistant A au département de génie civil et d'architecture Mostaganem
Promoteur	Mr ROUBA-CHORFI Nabil	Maître assistant A au département de génie civil et d'architecture Mostaganem
Examineur	Mme ABOU Dahbia	Maître assistant A au département de génie civil et d'architecture Mostaganem
Examineur	Mr BOUCHACHI Toufik	Maître assistant A au département de génie civil et d'architecture Mostaganem

Année Universitaire : 2018 / 2019

AVANT PROPOS

Le choix de cette recherche a été sollicité par Mr ROUBAI-CHORFI Nabil que je lui adresse mes sincères remerciements d'avoir accepté la direction de mon travail durant cette année. Plus d'être un encadreur, il m'a transmis un savoir très riche qu'on peut pas le trouver un noir sur blanc.

« Les plus grandes leçons ne sont pas tirées d'un livre mais d'un enseignant. »

A travers ce travail nous allons montrer comment peut-on réagir sur ce qui est existant afin de reconsidérer la ville des erreurs du passé.

REMERCIEMENTS

Au début, j'adresse mille mercis à mon oncle FOUAD BELBACHIR (que je lui rends hommage) pour ses encouragements et son savoir qu'il m'avait transmis.

Je remercie l'ensemble de jury d'avoir accepté d'évaluer ce travail, qu'ils ont été aussi mes enseignants aux années précédentes, commençant par Mr ALLAL président des jurys, également Mme ABOU examinatrice et Mr BOUCHACHI examinateur.

Je tiens à remercier encore Mr ROUBAI pour sa direction et sa patience durant cette année.

J'adresse mes sincères remerciements à mes parents de m'avoir soutenu et encouragé depuis ma première année scolaire jusqu'à ce jour. Ainsi mes frères GHALI et MOURAD et ma belle-sœur MAROUA qui m'ont beaucoup aidé pour arriver au bout de mes souhaits. Et mes deux familles également MOUAZ et BELBACHIR.

Un grand merci à mes deux chéries BOUCHRA et KAHINA qu'elles ont été et restées toujours auprès de moi pendant mes épreuves.

Je tiens à remercier tous mes amis que l'architecture nous a réunis YACINE, ABDELAALIM, ZAKARIA et WALID.

Je remercie également toute direction d'Etat et l'ensemble des bureaux d'études de m'avoir ouvert leurs portes durant mes cinq ans d'étude, ainsi tout le staff de notre département de génie civil et d'architecture.

SOMMAIRE

AVANT PROPOS	2
REMERCIEMENTS	3
SOMMAIRE	4
LA LISTE DES FIGURES	6
LA LISTE DES TABLEAUX	10
INTRODUCTION GENERALE	11
METHODOLOGIE DE TRAVAIL	13
PARTIE I CONCEPTS & CAS D’ETUDE & ETAT DE L’ART	14
CHAPITRE I CONCEPTS	15
I. INTRODUCTION	16
II. DEFINITION DES NOTIONS D’URBANISME.....	16
III. DEFINITION DES CONCEPTS LIES A LA PROBLEMATIQUE	25
IV. CONCLUSION.....	40
CHAPITRE II EXEMPLE THEMATIQUE DURENOUVELLEMEN	
URBAIN	41
I. INTRODUCTION	42
II. Le renouvellement urbain à Marseille « Quartier Les Flamands / Les Iris ».....	43
III. Le renouvellement urbain à Reims « Quartier Croix Rouge »	51
IV. CONCLUSION.....	59
CHAPITRE III LA POLITIQUE COLONIALE D’URBANISME	60
I. INTRODUCTION	61
II. TISSUS ANCIENS : DECLIN ET QUESTION DE SURVIE.....	63
III. URBANISME COLONIAL FRANÇAIS EN ALGERIE.....	65
IV. CREATION EX-NIHILO : VILLES ET VILLAGES COLONIAUX	71
V. LES STYLES ADOPTES PAR LA COLONISATION	75
VI. L’HABITAT COLONIAL	82
VII. CONCLUSION :.....	90
CHAPITRE IV LE PLAN DE CONSTANTINE	91
I. INTRODUCTION:	92
II. RAPIDE HISTORIQUE ABOUTISSANT AU PLAN DE CONSTANTINE	93

III. LE PLAN DE CONSTANTINE OU LE PLAN DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL EN ALGERIE (1959-1963).....	94
IV. LES CAS SIMILAIRES.....	105
V. CONCLUSION.....	113
CHAPITRE V LA POLITIQUE DES ZHUN.....	115
I. INTRODUCTION.....	116
II. L'ALGERIE AUX ANNEES DE L'IMMEDIATE APRES-INDEPENDANCE ..	117
III. LES ZHUN : UNE POLITIQUE D'HABITAT ADOPTEE	128
IV. CONCLUSION.....	144
CHAPITRE VI LES EXTENTIONS NOUVELLES ET LES POS.....	145
I. INTRODUCTION.....	146
II. L'ALGERIE, UN ESPACE DE CONTRASTE	147
III. L'AVENEMENT DES INSTRUMENTS D'URBANISME.....	149
IV. L'ALGERIE, VERITABLE CHANTIER A CIEL OUVERT	155
V. L'HABITAT AU CŒUR DE LA POLITIQUE DU DEVELOPPEMENT NATIONALE	161
VI. CAS SIMILAIRE : LA VILLE D'ORAN MISE A L'EPREUVE.....	169
VII. CONCLUSION.....	178
PARTIE II RECHERCHE & APPLICATION.....	179
CHAPITRE I DISCUSSION ET PERSPECTIVE.....	180
I. INTRODUCTION.....	181
II. CONCLUSION.....	190
CHAPITRE II PROJECTION.....	191
INTRODUCTION.....	192
LA BIBLIOGRAPHIE.....	200
TABLE DES MATIERES.....	204
ANNEXE.....	209

LA LISTE DES FIGURES

Figure 1: L'évolution urbaine de la ville de Mostaganem.	12
Figure 2: Quartier d'affaires de la Défense, Paris	17
Figure 3: Quartier de la gare de Metz	17
Figure 4: quartier de la cité de la plaine à Clamart	18
Figure 5: Exemple de l'aire urbaine Evreux, France	19
Figure 6: L'élaboration du zonage en aires urbaines en trois étapes	19
Figure 7: Les aires d'influence des villes du sud-ouest de la France.	20
Figure 8: Régions urbaines de Belges.....	22
Figure 9: Etapes de l'étalement urbain.	23
Figure 10: Schéma d'évolution d'une ville algérienne portuaire.....	24
Figure 11: Schéma d'organisation des grandes villes.	25
Figure 12: Les villes globales dans le monde.	26
Figure 13: Le réseau de grandes métropoles mondiales.....	27
Figure 14: Des aires fonctionnelles emboîtées.....	28
Figure 15: L'Oranie, structure d'ensemble.....	29
Figure 16: Les éléments structurants de l'Oranie.....	30
Figure 17: L'Est algérien, structure d'ensemble.....	31
Figure 18: Les éléments structurants de l'Est algérien.....	32
Figure 19: Schéma représentatif de l'impact du processus de la métropolisation sur les villes.....	33
Figure 20: Opération de renouvellement urbain du centre-ville de Tulle.	35
Figure 21: projet de renouvellement urbain, secteur nord-ouest du centre d'agglomération parisienne.....	36
Figure 22: le renouvellement urbain au quartier les fauvelles, Neuilly-sur-Marne, Paris.....	37
Figure 23: Le quartier des fauvelles après le renouvellement urbain.	38
Figure 24: L'ancien port du Barangaroo (terminal à conteneurs avant le renouvellement), Sydney, Australie.	39
Figure 25: Le port du Barangaroo après le renouvellement urbain..	39
Figure 26: La réhabilitation du centre-ville historique de Casablanca. Source : Article du journal L'Avieco.....	40
Figure 27 : les 17 quartiers concernés par le projet de renouvellement urbain à Marseille	43
Figure 28: situation du quartier les flamants iris à Marseille.	44
Figure 29: Vue aérienne du quartier.	45
Figure 30: le quartier avant le projet de renouvellement urbain.....	48
Figure 31: le quartier après le projet de renouvellement urbain.	48
Figure 32: Le quartier avant la rénovation. Source: internet.....	49
Figure 33: aménagement de la place haute du quartier..	49
Figure 34: Le nouveau visage des Flamants après le projet de renouvellement urbain.....	50
Figure 35: Un nouveau type d'habitat dans le quartier des Flamants. Source: Internet.	50
Figure 36: les 4 quartiers concernés par le renouvellement urbain à Reims.	51
Figure 37: Situation du quartier Croix Rouge à Reims..	52
Figure 38: Vue aérienne du quartier (délimitation)..	53
Figure 39: les 3 sous-secteurs du Quartier Croix Rouge.....	54
Figure 40: Le quartier Croix Rouge avant le PRU.	57

Figure 41: Le quartier apres le PRU..	57
Figure 42: Bâtiment du secteur Croix du Sud après la réhabilitation.	58
Figure 43: Le pôle économique dans le secteur Croix du Sud du quartier.	58
Figure 44: Nouveau type de logement au Croix du Sud.	58
Figure 45: Les rapports espace-société en Algérie	62
Figure 46: Le tissu du Caire, le centre ancien	63
Figure 47: Les Principes d'organisation spatiale des médinas	66
Figure 48: Représentant les remparts d'Alger	67
Figure 49: Transformation du tissu médinois et apparition des marginalités urbaines à Constantine	68
Figure 50: Les permanences du découpage régional lors de la colonisation, avec la modification des limites mais la conservation du principe de division tripartite (Régence turque)	70
Figure 51: Médinas et villes neuves, vers un espace ouvert.	71
Figure 52: Le centre-ville de la région de Levy à Sétif en période coloniale	72
Figure 53: Village et périmètre de colonisation d'El Arrouche (Vallée du Safsaf 1844), Plan rigide, enfermé dans des fortifications.	73
Figure 54: Les Villages de Colonisation (1830-1847).	74
Figure 55: Le théâtre d'Oran.	76
Figure 56: Le grand hôtel (Mostaganem)	77
Figure 57: Villa Pinéda (Mostaganem)	79
Figure 58: L'école de Beymouth vers 1911, Construite vers 1905 par Les Pinéda (Mostaganem).	79
Figure 59: Le colisée vers 1959	81
Figure 60: Mostaganem 1958, le Square	81
Figure 61: Les HBM du champ de Manoeuvre Alger	83
Figure 62: H.B.M à Alger. Jean Paul Castanet, année 1966	83
Figure 63: H.L.M a Alger. Vincent du Chazaud. Année 2014	84
Figure 64: Les grands ensembles du champ de manœuvre (Alger)	86
Figure 65: La porte de la mer (Diar El Mahçoul)	88
Figure 66: Dar Es Saada construite en 1953	Source : diaressaada.alger.free.fr
Figure 67: La cité Diar el Mahçoul construite en 1954	89
Figure 68: Le 3 octobre 1958, le général de Gaulle vient de reprendre le pouvoir quand il s'adresse au peuple algérien devant la préfecture de Constantine.	94
Figure 69: Le 3 octobre 1958, le général de Gaulle vient de reprendre le pouvoir.	95
Figure 70: Conséquences du plan de Constantine, une barre d'immeubles imposante contraste avec des ruines anciennes situées sur les hauteurs d'Alger.	97
Figure 71: La mise en œuvre du "Plan de Constantine" La réalisation d'un gazoduc passant par Laghouat, Tiaret, Relizane, le plateau du Sersou, la Macta, Damesme à destination d'Arzew.	99
Figure 72: Première tranche des travaux à Diar El-Keff dans un quartier périphérique d'Alger, dans le cadre du plan de Constantine. juillet 1959.	101
Figure 73: Bloc d'immeubles en construction en application du plan de Constantine, juillet 1959, Alger.	102
Figure 74: Une des conséquences du plan de Constantine est la transformation d paysage urbain d'Alger.	103

Figure 75: Vue aérienne de la cité Mahieddine, la ville d'Alger	105
Figure 76: Une barre d'immeubles de la cité Mahieddine, Alger.....	106
Figure 77: Gouyon, Bellisent et Régeste, Cité Faizi, plans d'unités. (1) salon, (2) chambre à coucher, (3) salle de bain, (4) cuisine, (5) entrée, (6) loggia, (7) couloir public	107
Figure 78: Gouyon, Bellisent et Régeste, Cité des Dunes, vue axonométrique. Source: Zeynep Çelik, Urban Forms and Colonial Confrontations: Algiers Under French Rule.....	107
Figure 79: Cité les Dunes, El Harrach, Alger, Régeste et Bellissent, 1959..	108
Figure 80: La cité Diar Es Chams, Alger.	108
Figure 81: Challand, Diar es-Shems, plan d'appartements. (1) salon, (2) chambre à coucher (3) salle de bain, (4) kitchenette, (5) entrée, (6) loggia, (7) couloir public.	109
Figure 82: Marcel Lathuillière et Nicholas Di Martino, plan de l'unité, Cité Haouch Oulid Adda, 1959. (1) salon, (2) chambre à coucher, (3) toilette, 4 cuisine, 5) entrée, (6) loggia, (7) couloir public..	110
Figure 83: Lathuillière et Di Martino, Cité Haouche Oulid Adda, vue, 1959.	110
Figure 84: Vue aérienne de la cité de la Concorde.	111
Figure 85: La cité la Concorde, Bir Mourad Rais.....	111
Figure 86: l'exode rural en Algérie	118
Figure 87: Une urbanisation forte, mais différenciée.	119
Figure 88: les deux processus du croît urbain	120
Figure 89: habitat des biens vacants, quartier La Pépinières, Mostaganem	121
Figure 90: le Plan d'Urbanisme Directeur d'Alger.....	124
Figure 91: Délimitation des différentes zones par le PUD: Cas de Béjaia.....	126
Figure 92: Schéma représentant la genèse des ZHUN en Algérie.	131
Figure 93: Processus administratif pour une opération ZHUN.....	135
Figure 94: Processus administratif et technique pour une opération de ZHUN..	136
Figure 95: Problème d'étanchéité au niveau des parois extérieurs, Cas des ZHUN cité 5 juillet Mostaganem.	138
Figure 96: Localisation des différentes ZHUN, lotissements planifiés et informels à Oran au début des années 1990.	140
Figure 97: Exemple des façades d'une ZHUN à Oran.	141
Figure 98: Exemple des façades d'une ZHUN à Mostaganem, cas la cité 5 juillet.....	141
Figure 99: Des espaces extérieurs mal exploités, cas des ZHUN cité 5 juillet à Mostaganem.....	142
Figure 100: Un espace extérieur jardiné, cas des ZHUN cité 5 juillet à Mostaganem.....	143
Figure 101: Une aires de jeux non aménagé, cas des ZHUN cité 5 juillet à Mostaganem	143
Figure 102: Le glissement vers le nord.....	148
Figure 103: Les différents instruments d'urbanisme utilisés en Algérie	150
Figure 104: Exemple d'un document graphique du PDAU du groupement urbain de la ville de Mostaganem	152
Figure 105: Exemple d'un document graphique du POS de la Salamandre à Mostaganem... ..	153
Figure 106: Répartition de la population Algérienne (2008).	155
Figure 107: Projet Du Schéma National d'Aménagement du Territoire 2030	157
Figure 108: Localisation des villes nouvelles algériennes.	158
Figure 109: Vue en 3d du rendu final de la ville nouvelle de Boughzoul et son lac	159
Figure 110: Différents critères pour l'octroi d'un logement AADL.....	162
Figure 111: Exemple de logements AADL à Boumerdes	163

Figure 112: Exemple de logements LPL – Social à Tizi Ouzou	163
Figure 113: Exemple d'un logement LPA ex LSP à Oran	164
Figure 114: Exemple de logement LPP en Algérie.....	165
Figure 115: Exemple de logement LPL dans la métropole Oran	166
Figure 116: Exemple de logement rural en Algérie	166
Figure 117: Exemple d'un habitat auto-construit en Algérie	167
Figure 118: Situation des POS Yaghmouracen et SUF4 et délimitation des périmètres des différents POS par le PDAU d'Oran.....	171
Figure 119: Plan d'aménagement du POS Yaghmouracen	172
Figure 120: Plan d'aménagement du POS SUF4	174
Figure 121: Procédures d'élaboration du POS	176
Figure 122: Procédures d'élaboration du PLU.....	177
Figure 123: localisation des ZHUN à Mostaganem.....	181
Figure 124: Situation et délimitation de la ZHUN 01 "La Cité 5 Juillet".	182
Figure 125: Schéma de la trame viaire de la ZHUN "la cité 5 juillet".	184
Figure 126: Schéma de la trame parcellaire de la ZHUN "la cité 5 juillet".	185
Figure 127: Schéma de l'espace bâtis et non-bâtis d'une parcelle de la ZHUN "la cité 5 juillet".....	186
Figure 128: façade principale d'une barre.	187
Figure 129: façade principale d'une barre avec des locaux commerciaux.	187
Figure 130: Nouvelle image des façades après l'opération du ravalement.	188
Figure 131: des espaces extérieurs mal exploités.	189
Figure 132: Aménagement des jardins par les habitants (pratique domestique).	189
Figure 133: L'ilot prototype.....	193
Figure 134: premier axe (travailler sur le seuil).	194
Figure 135: deuxième axe (l'agrément et le mail).	195
Figure 136: troisième axe (la centralité).	196
Figure 137: quatrième axe (la coulée verte).	197
Figure 138: Plan d'aménagement globale du model prototype.	199

LA LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1: aires d'influence et catégorisation des lieux centraux..	21
Tableau 2: Evolution de la Production Intérieure Brute et ses emplois en Millions de NF courants.	104
Tableau 3: prévision et réalisation des logements urbains entre 1967 et 1977 en terme physique à l'échelle nationale.	123
Tableau 4: la politique urbaine en Algérie pendant la colonisation française (1830-1962)...	127
Tableau 5: la politique urbaine en Algérie après l'indépendance (1962-1988).....	127
Tableau 6: Les normes relatives à l'espace résidentiel en Algérie (à partir de 1970).....	133
Tableau 7: Les normes relatives aux espaces non-bâties en Algérie (à partir de 1970).....	133
Tableau 8: Les pôles d'attractivité pour les grandes villes : Alger, Oran, Constantine-Annaba.....	157
Tableau 9: La grille d'habitat dans la ZHUN "La Cité 5 Juillet".	182
Tableau 10: La grille des équipements dans la ZHUN "La Cité 5 Juillet".....	183
Tableau 11: la grilles des équipements programmés dans notre intervention.....	198
Tableau 12: la grille du nouveau habitat programmés dans notre intervention.....	198

INTRODUCTION GENERALE

La ville est un objet évolutif avec une profondeur historique. Son tissu urbain peut se lisait comme **un palimpseste** et qui serait aujourd'hui également le résultat de superposition des aménagements liés à plusieurs périodes de continuité et de rupture passant par des phases de développement et de croissance tout comme des périodes de déclin.

En rependant à ses besoins, la ville ne cessait pas de s'évoluer et s'étaler afin de convoiter la tendance actuelle de la métropolisation qui est induite par des raisons économique, démographique et la modernité. Mais ce processus est sans doute accompagné par le phénomène d'étalement urbain qui a mené vers une consommation du foncier effrénée en créant d'autres pôles dans la périphérie du centre. De ce fait, la mobilité quotidienne augmente de plus en plus et la déconnexion emploi et résidence devient plus forte. La journaliste américaine **Jane Jacobs** cible ce phénomène et les grandes questions urbaines (rue et sécurité, espaces verts, grands ensembles...) dans son livre "**Le déclin et survie des grandes villes américaines**" en analysant la façon dont les habitants ressentent leur quotidien.

Pour le cas des villes algériennes, la réponse aux questions urbaines nous mène à opérer **un retour sur la ville** afin d'y déceler des potentialités à exploiter et une opportunité pour corriger les erreurs du passé. Cela nous exore à procéder par un retour historiciste.

La ville algérienne est passée par des phases multiples qui lui ont donné des visages différents qui se sont superposés. Un retour sur ces visages d'une ville qui se côtoie serait judicieux pour transformer l'existant plutôt qu'étendre la ville actuelle avec ses problèmes en procédant par **le renouvellement urbain**.

Mostaganem, comme toute les villes algériennes a été soumise à des périodes d'urbanisation bien marquantes notamment la politique des ZHUN à fin d'y faire face à un état très critique d'une crise de logement.

À la fin des années 1970, la ville de Mostaganem a eu sa part de cette politique d'habitat en achevant la ZHUN de « la cité 5 juillet ». Bien entendu que cette programmation achevée en un peu de temps a contribué à diminuer la crise de logement mais sans mesurer **l'amalgame** entre la pathologie sociale et la pathologie architecturale voire même urbaine.

Il est bien entendu que la procédure de la ZHUN est importée de l'Europe selon le modèle des grands ensembles d'habitat collectif qui ont dénoncé leur échec, sans égard aussi le cas de notre site d'intervention.

Le but de ce travail est d'accuser le dysfonctionnement des ZHUN à travers le cas de « la cité 5 Juillet » à Mostaganem dont l'hypothèse que ce travail porte est de dresser un outil spécifique à ce cas pour balayer ce dysfonctionnement.

Cependant, le renouvellement urbain, serait-il l'outil ADHOC pour changer relever les défaillances de la ZHUN à « la cité 5 Juillet » ?

Pour répondre à notre problématique nous avons fixé nos objectifs qui nous mènent aux résultats souhaités principalement est de modifier les qualités physiques du milieu à fin d'améliorer l'aspect architectural, l'aspect urbain et en fin l'aspect social.

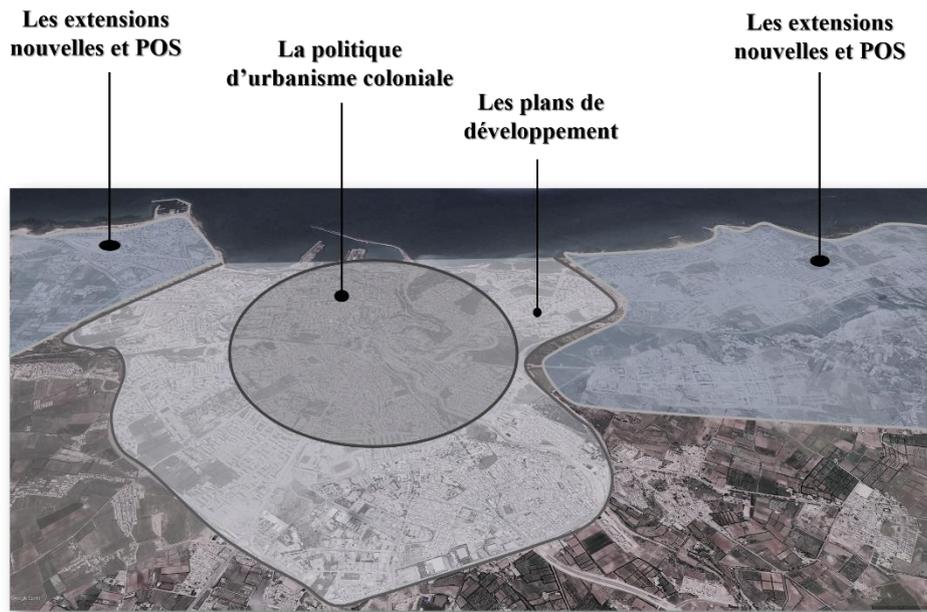


Figure 1: L'évolution urbaine de la ville de Mostaganem.

METHODOLOGIE DE TRAVAIL

Ce travail est structuré par deux parties ; la première partie est constituée d'une base théorique tandis que la deuxième partie est portée sur une recherche et une application pour notre site d'intervention.

Dans un premier temps, nos recherches étaient essentiellement bibliographiques. En amant, nous avons eu recours à une approche historique en se référant aux ouvrages des architectes et urbanistes Marc COTE et Jean-Jacques Deluz qui ont beaucoup travaillé sur les villes algériennes.

Ce retour historiciste nous a permis de déterminer quatre périodes distinctes de l'évolution urbaine de ces villes en laissant des traces qui ont, aujourd'hui, un impact sur leur présent. Chaque période a été développée dans un chapitre, à noter que cette première phase est élaborée en collaboration avec d'autres collègues qui ont abordé le même thème du renouvellement urbain sous la direction du même encadreur.

Restant toujours dans le volet théorique, nous avons procédé à la définition des concepts et des notions liées à notre problématique « le retour sur la ville » en accompagnant cette partie avec des références thématiques.

En seconde temps, nous avons passé au volet pratique. Il nous semblait essentiel d'effectuer une analyse sur site pour avoir une vision générale de la cité par une observation descriptive pour pouvoir décrire ses différentes propriétés : morphologique, architecturale voire même les pratiques domestiques des habitants pour enfin dégager les problèmes liés à cette cité.

En dernier lieu, nous avons entamé notre intervention sur site en élaborant un schéma d'aménagement en travaillant sur une partie pour enfin aboutir à un plan de masse cohérent.

PARTIE I | CONCEPTS & CAS D'ETUDE & ETAT DE L'ART

CHAPITRE I | CONCEPTS

I. INTRODUCTION

Dans ce chapitre, nous allons mettre en évidence certains concepts. En premier lieu, il est primordial de définir quelques notions d'urbanisme afin d'établir un langage avec le lecteur de ce mémoire. Quant en deuxième lieu, nous allons aborder des concepts qui visent droitement notre problématique et qui concernent les phénomènes liés au métropolisation, le retour sur la ville et bien entendu le renouvellement urbain tout en s'appuyant sur des exemples.

II. DEFINITION DES NOTIONS D'URBANISME

1. Le quartier

La notion du quartier renvoie à plusieurs définitions ; dans le langage courant, un quartier désigne un espace urbain pourvu d'une identité commune sur le plan architectural, social et fonctionnel.

Selon Kevin Lynch, « *Les quartiers sont des parties de la ville, d'une taille assez grande, qu'on se représente comme un espace à deux dimensions, où un observateur peut pénétrer par la pensée, et qui se reconnaissent parce qu'elles ont un caractère général qui permet de les identifier.* »¹

En géographie urbaine, les quartiers se diffèrent selon plusieurs critères, notamment :

- Leur emplacement dans la ville : quartier haut, quartier bas, quartier central, quartier périphérique ...etc.
- Leurs caractéristiques urbaines et architecturales : quartier historique, quartier ancien, quartier nouveau.
- Leurs fonctions : quartier de la gare, quartier d'affaire, quartier d'habitation... etc.
- Leurs caractéristiques socio-culturelles de leurs habitants : quartier pauvre, quartier bourgeois, quartier chinois...etc.
- L'image qui leur est associée : quartier mal famé, quartier sensible, beau quartier.
- Leurs qualités environnementales : écoquartier, quartier écologique.

¹ « Vocabulaire français de l'art urbain ».



*Figure 2: Quartier d'affaires de la Défense, Paris
Source : Vocabulaire français de l'art urbain*



*Figure 3: Quartier de la gare de Metz
Source : Vocabulaire français de l'art urbain*

Selon Robert Auzelle, les quartiers d'habitation devaient avoir indispensablement des équipements d'accompagnement ; « *La densité du quartier d'habitation comporte toutes les installations collectives et les services publics indispensables à la vie quotidienne de*

la population (exemple un petit bourg rural de 3000 habitants environs avec sa place, son marché, ses boutiques, ses écoles, son église, sa poste). »²

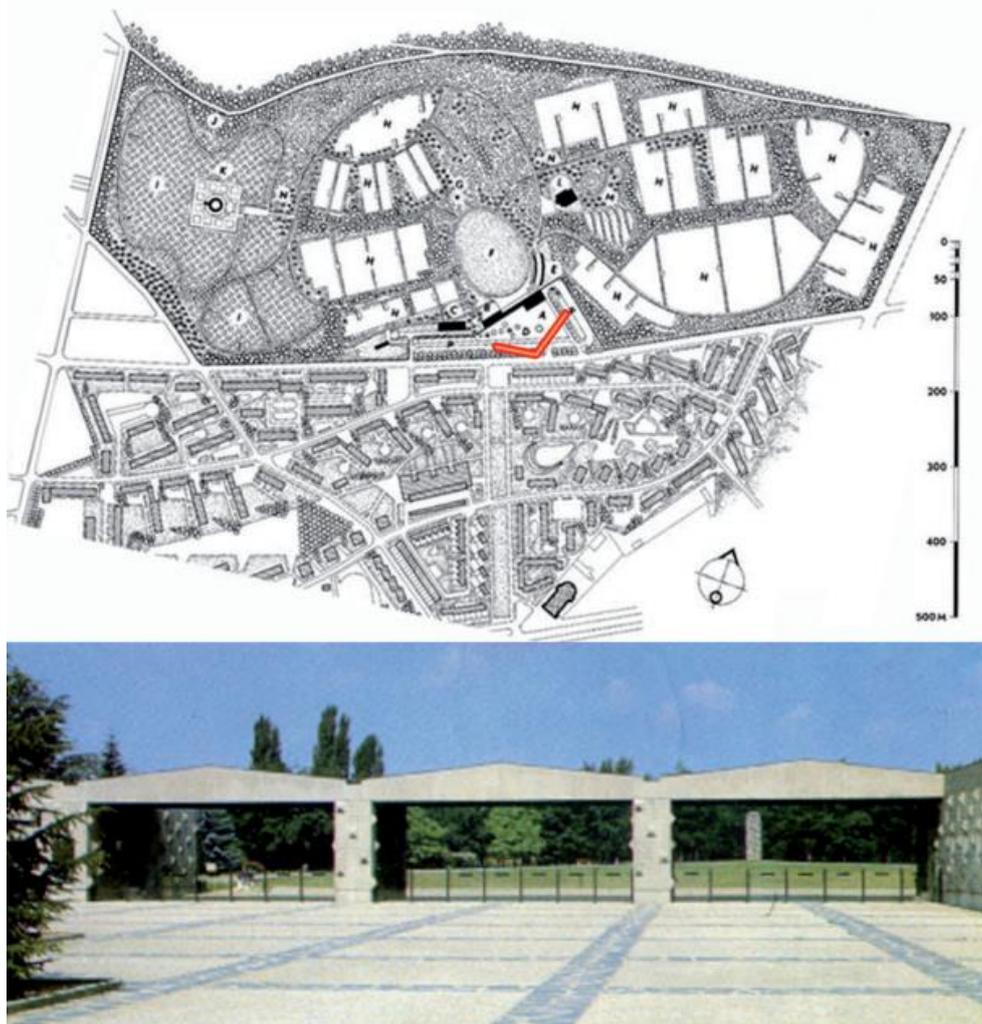


Figure 4: quartier de la cité de la plaine à Clamart
Source : Vocabulaire français de l'art urbain.

2. L'aire urbaine

Cette notion géographique, utilisée dans le vocabulaire d'urbanisme, implique des considérations normatives par sa définition dont la notion de l'espace rural disparaît.

Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.³

² « Vocabulaire français de l'art urbain ».

³ DefinitionsZonagesINSEE 2010.pdf.

NB : Nous utiliserons INSEE comme initiale de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Le zonage en aire urbaine de l'ENSEE 2010 distingue également trois catégories, notamment :

- **Les grandes aires urbaines** : (la définition précédente).
- **Les moyennes aires urbaines** : ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de 5 000 à 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.
- **Les petites aires urbaines** : ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 1 500 à 5 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

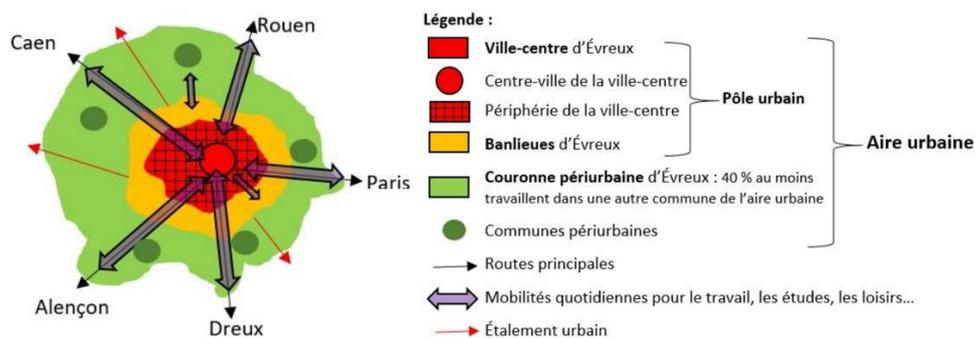


Figure 5: Exemple de l'aire urbaine Evreux, France

Source : Les aires urbaines, une nouvelle géographie d'une France mondialisée

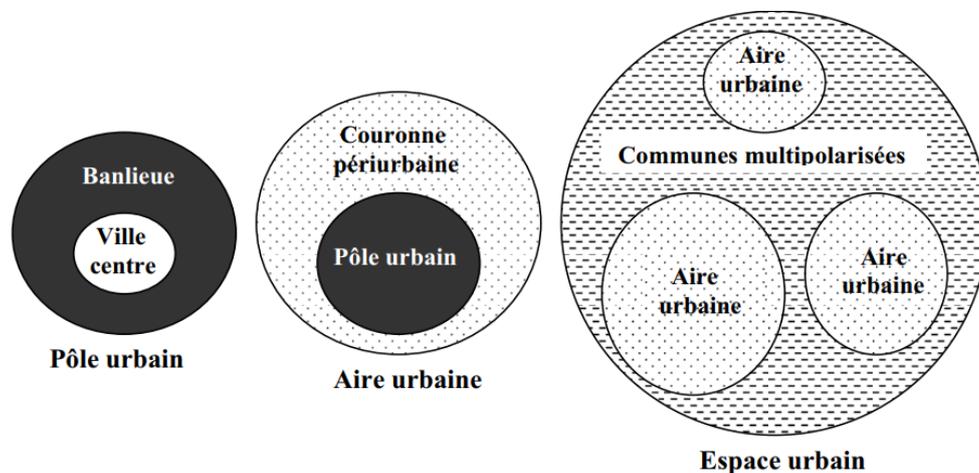


Figure 6: L'élaboration du zonage en aires urbaines en trois étapes.

Source: INSEE 1997.

3. L'aire d'influence

Dans le langage d'urbanisme, cette notion est définie étant un espace sur lequel une ville exerce son influence, repérable par les flux que la ville attire et émet. L'aire d'influence peut dépasser l'aire urbaine. L'intégration de certaines aires urbaines dans l'aire d'influence d'une autre traduit le phénomène de polarisation.

Autrement dit, l'aire d'influence est une zone polarisée par un centre, pour un ensemble de relations (aire d'influence d'une ville) ou une catégorie de relations (aire d'influence culturelle ou commerciale, aire de marché ou de chalandise). La notion d'influence est difficile à préciser. Elle se mesure à partir des fréquences ou des probabilités de déplacement des résidents de la région périphérique vers le centre lorsqu'ils recourent aux services offerts par le centre. Souvent, ces aires ont des formes à peu près circulaires car la probabilité de fréquentation d'un centre décroît de façon exponentielle avec la distance au centre. Leurs limites sont floues ; pour une même ville, l'étendue de la zone d'influence peut varier de quelques km à quelques dizaines, voire centaines de km de rayon. La portée est définie par la plus grande extension de l'aire d'influence.⁴

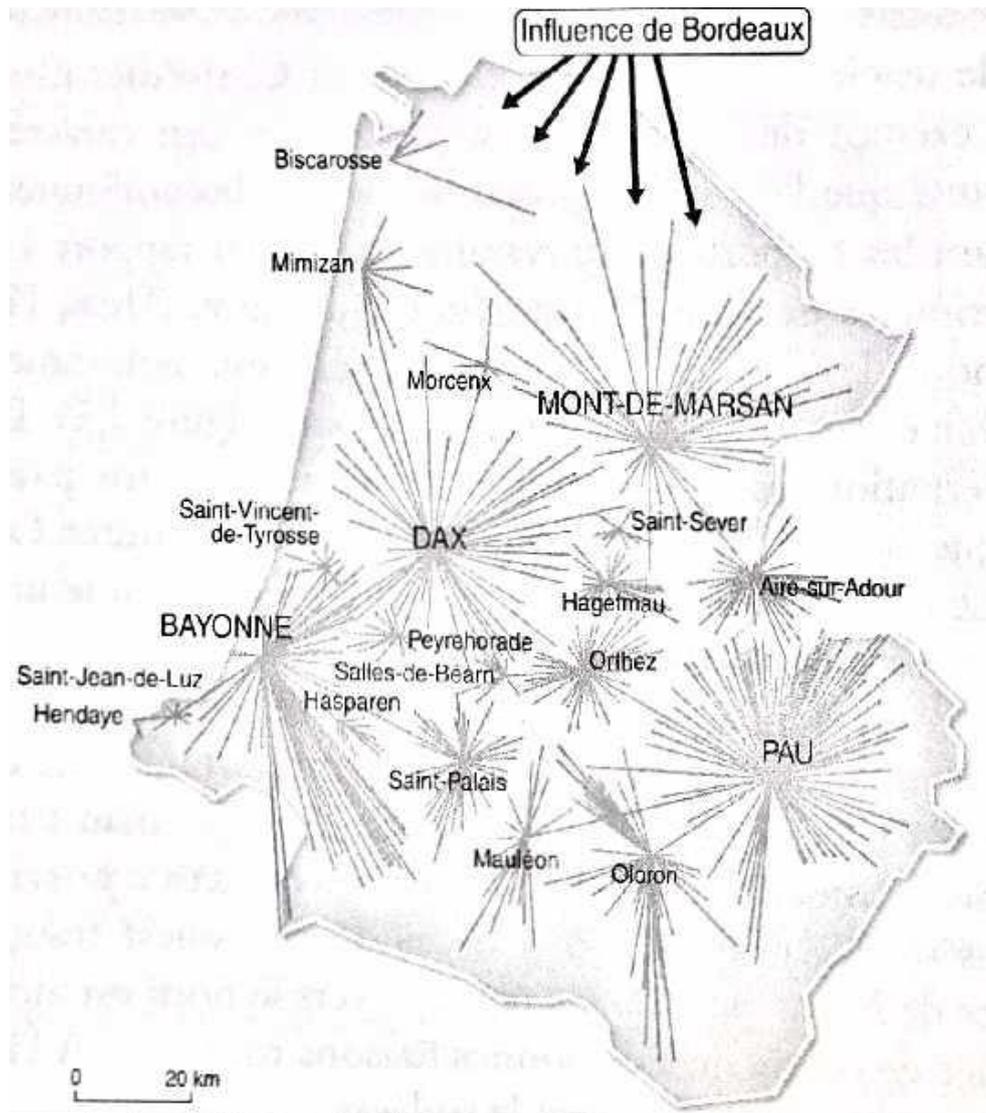


Figure 7: Les aires d'influence des villes du sud-ouest de la France.
Source : Pumain D, *Hypergéométrie*, article « Aire d'influence ».

⁴ Denise Pumain, « articles pour le Dictionnaire La ville et l'urbain », s. d., 6.

Type	M	A	K	B	G
Population moyenne (hab.)	1 000	1 800	4 500	12 000	35 000
Aire d'influence (km)	45	120	320	850	2 200
Population de l'aire d'influence (hab.)	3 000	9 000	27 000	80 000	240 000
Exemples de services administratifs	Gendarmerie, mairie		Tribunal d'instance	Sous-préfecture, centre des impôts	Agence pour l'emploi
Exemples de services culturels			Collège, cinéma	Lycée	Théâtre
Exemples de services de santé	Médecin, dentiste	Pharmacie	Petit hôpital	Hôpital	Médecine spécialisée
Exemples de services commerciaux	Commerces du quotidien, marché	Commerces pour achats hebdomadaires	Commerces pour achats mensuels, hôtels	Commerces spécialisés, pour achats annuels	Commerces pour achats exceptionnels

Tableau 1: aires d'influence et catégorisation des lieux centraux.

Source: Humain Lamoure & Antoine Laporte « Introduction à la géographie urbaine ».

4. La périurbanisation

Il s'agit d'un phénomène urbain, selon Seronde Babonaux A.M « la périurbanisation est la diffusion, dans un milieu originellement rural, des lieux de résidence des urbains. ».

Ce processus, plus qu'il est une extension spatiale de la ville, il regroupe « l'ensemble des mouvements centrifuges ayant conduit à l'étalement urbain au-delà des limites des agglomérations, vers les zones rurales. ». Estelle DUCOM

Cet espace périurbain n'a aucune continuité avec la forme urbaine de la ville centre, au-delà de la couronne des banlieues ou périphérie immédiate, aux marges des agglomérations ; il est considéré étant un espace intermédiaire entre l'urbain et le rural.

« On appelle périurbaine, une ceinture située en dehors de la ville et prenant la forme d'un espace mixte où se trouvent à la fois des ménages occupant des emplois urbains et des agriculteurs. Le périurbain est donc un espace rural au sens où l'essentiel des sols est attribué à des activités productives agricoles ; mais c'est aussi un espace urbain au sens où la majorité de la population active qui y habite travaille dans une ville, en effectuant des migrations alternantes. ».⁵

⁵ Rahim Agejddad, « Etalement urbain et évaluation de son impact sur la biodiversité, de la reconstitution des trajectoires à la modélisation prospective. Application à une agglomération de taille moyenne: Rennes Métropole. », s. d., 24.

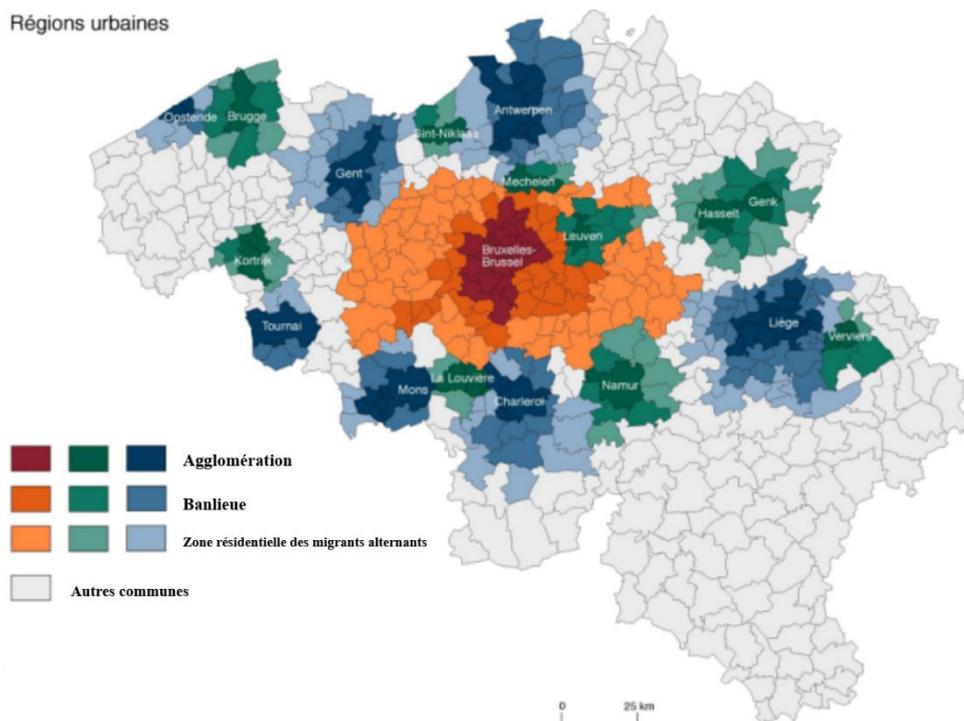


Figure 8: Régions urbaines de Belges.
 Source : Laurent Brück « La périurbanisation en Belgique :
 comprendre le processus de l'étalement urbain »

5. L'étalement urbain

Il ne s'agit pas d'une définition universelle et complète de la notion de l'étalement urbain. Toutefois, il est abordé à travers une multitude de définitions et de termes en décrivant le même processus.

Ce phénomène urbain s'exprime à travers l'augmentation des surfaces des espaces urbains de la ville vers sa couronne périphérique qui se développe en liaison avec la périurbanisation.

Selon Jean-Philippe Antoni, « *l'étalement urbain est un processus d'urbanisation particulier, qui conduit à un arrangement de l'espace urbain privilégiant une expansion des périphéries moins denses que le centre des villes souvent sous forme pavillonnaire* ».

Ainsi que, dans son rapport « *Urban sprawl in Europe* », l'Agence Européenne pour l'Environnement (A.E.E) souligne que « *l'étalement urbain, qui est une forme récente et spontanée de l'expansion ou de la croissance des villes, se manifeste ou se caractérise par l'apparition et le développement de zones résidentielles discontinues, dispersées, à faible densité, à l'intérieur de zones à finalité agricole situées autour et à proximité des villes "mitage".* ».⁶

⁶ Aguejdad, 26.

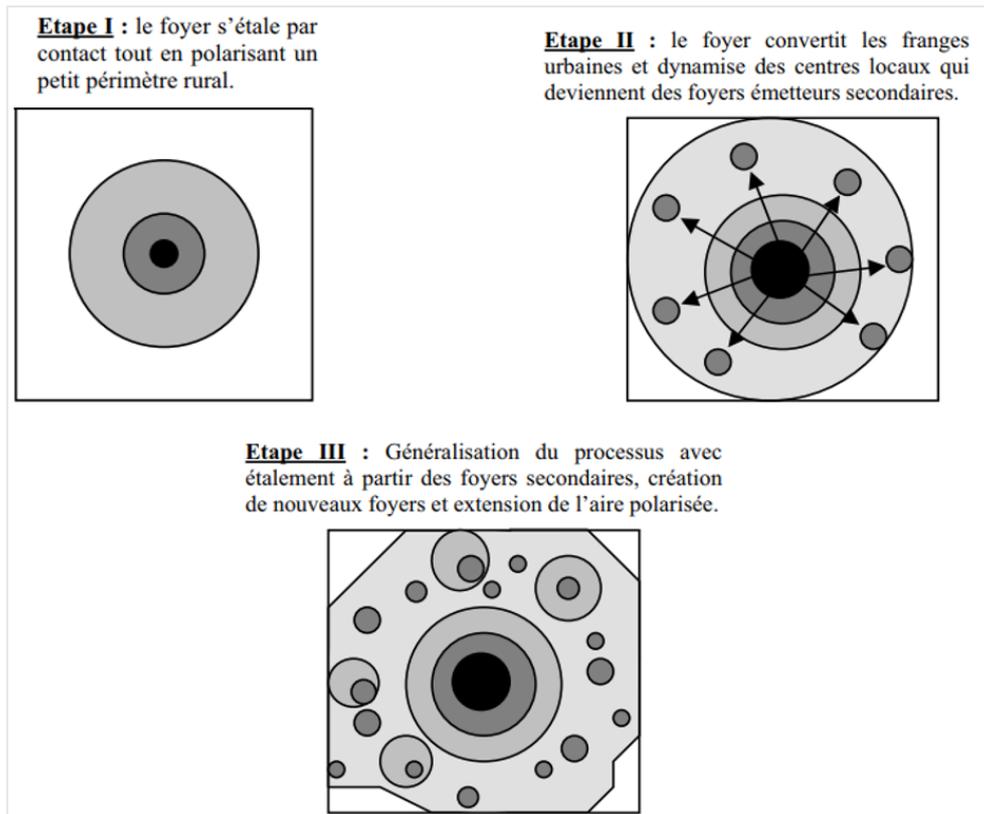


Figure 9: Etapes de l'étalement urbain

Source : Rahim Aguejdad, « Etalement urbain et évaluation de son impact sur la biodiversité, de la reconstitution des trajectoires à la modélisation prospective.

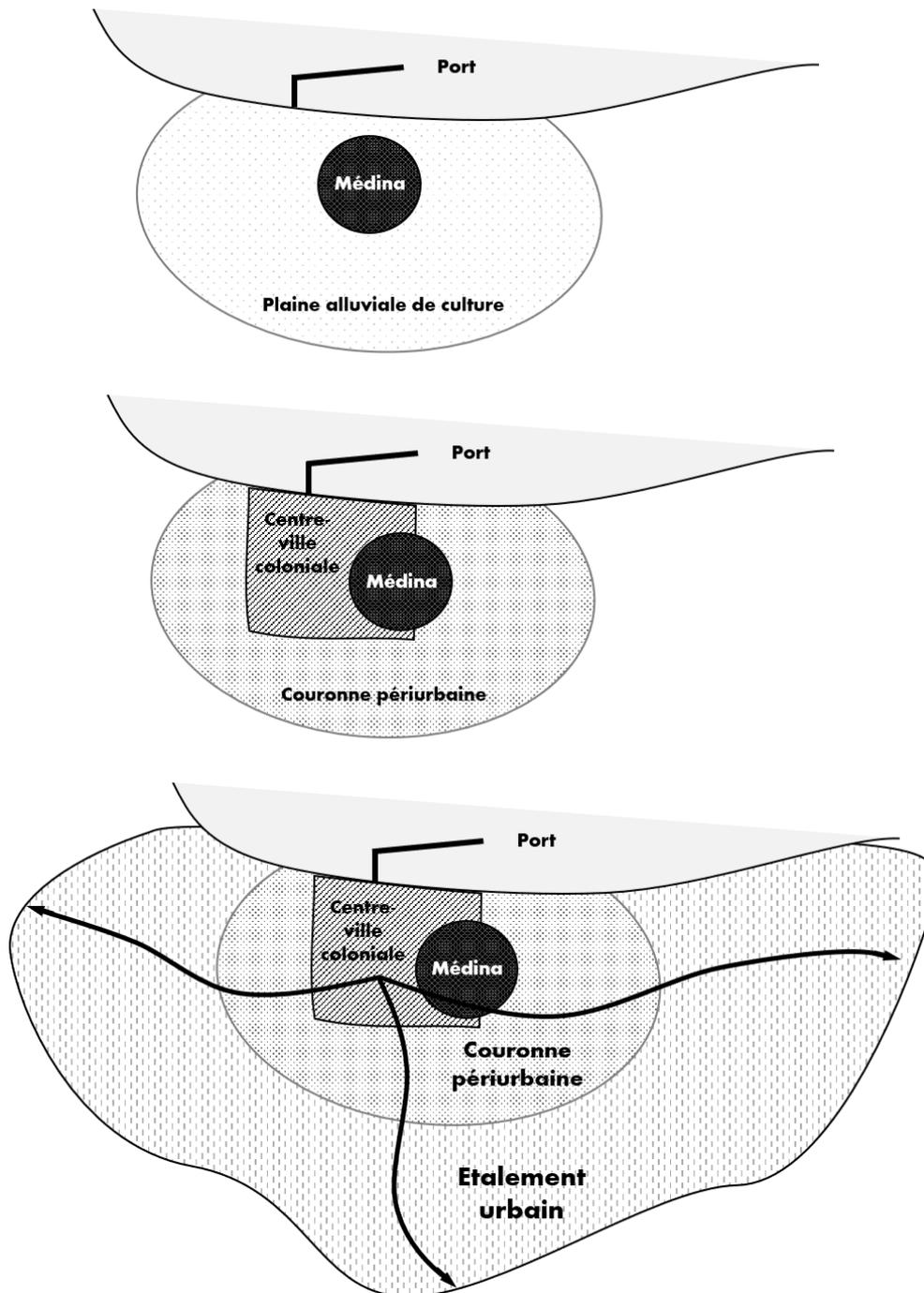


Figure 10: Schéma d'évolution d'une ville algérienne portuaire.
Source : établis par l'auteur.

III. DEFINITION DES CONCEPTS LIES A LA PROBLEMATIQUE

1. La métropolisation

En projetant en arrière, la métropolisation était la tendance des grandes villes dans le monde ; mais depuis l'apparition du livre "*Death and life of great american cities*" (Déclin et survie des grandes villes américaines) aux États-Unis du journaliste américaine **Jane Jacobs**, les interrogations sur les répercussions de la métropolisation dans les villes se sont multipliées.

Nous allons donc aborder ce concept par sa définition et mettre au point l'influence métropolitaine sur l'urbanisation des villes.

1.1. Métropolisation : Définition

Ce processus d'urbanisation se manifeste à travers une dynamique spatiale qui contribue à l'organisation des espaces autour d'une ville par la concentration des hommes et des activités de commandement (économique, politique et culturelle voir même des fonctions tertiaires) dans ces nouvelles agglomérations.

Le terme de la métropolisation est « employé à partir de la seconde moitié du XXe siècle pour décrire le processus d'étalement des très grandes villes, ainsi que leur structuration autour, non plus d'un centre unique, mais de centralités multiples, qui ont émergé aussi bien du fait de la diversification des activités urbaines, de la pluralité des populations rassemblées, de l'augmentation de la mobilité permise par l'accroissement des vitesses des communications que de la multiplicité des formes de vie urbaine. ».⁷

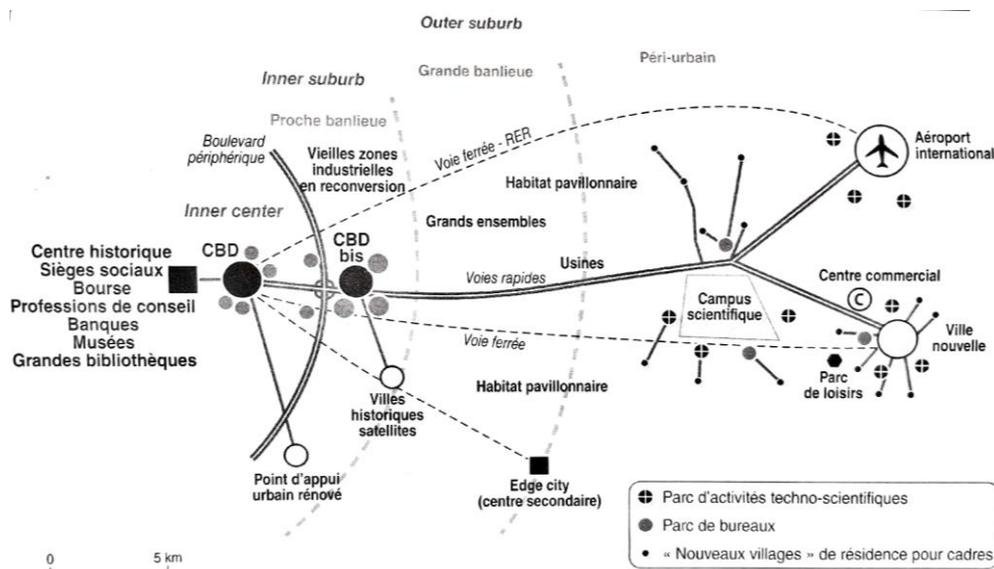


Figure 11: Schéma d'organisation des grandes villes.

Source : Humain Lamoure & Antoine Laporte « Introduction à la géographie urbaine ».

⁷ Pumain, « articles pour le Dictionnaire La ville et l'urbain », 79.

1.1.1. La métropole

Une ville dite métropole, est une agglomération qui exerce son influence sur un territoire à une échelle régionale ou nationale voir même mondiale dont chaque ville cherche atteindre le statut de la métropolisation.

D'après **Jean Renard**, une ville qualifiée métropole, c'est qu'avec l'association de trois facteurs essentiels : le poids démographique évalué à 500 000 habitants, les activités économiques et culturelles diversifiées et le rayonnement global sur un territoire étendu.

La capacité d'une ville à devenir métropole sous-entendue "ville globale" est devenue de plus en plus difficile à appréhender, car la métropole se définit, plus les facteurs mentionnés précédemment, par son organisation spatiale et sa fonctionnalité. Selon **Marcel Roncayolo**, « le rang métropolitain se mesure peut-être moins aux fonctions et équipements que l'on trouve banalement dans chaque grande ville, avec homogénéité et répétition, qu'à la détection de mécanisme de volontés de changement, d'innovation, de mobilité. ».⁸

La même vision a été partagée avec **Humain Lamoure** et **Antoine Laporte**, « Les métropoles se distinguent des autres villes de leur espace régional par des critères fonctionnels ainsi que par leur ouverture internationale. Elle présente également dans leur organisation fonctionnelle et socio-économiques des traits spécifiques qui en font une catégorie de villes, avec des spécificités qui les rapprochent même si elles s'inscrivent dans des contextes territoriaux différents et éloignés et qui d'autre part, les distinguent des autres villes au profil fonctionnel plus modeste. ».

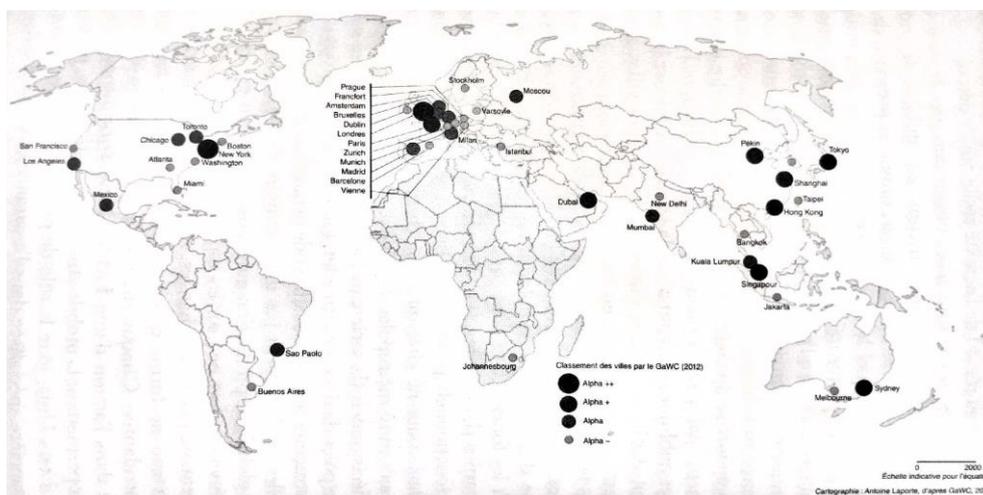


Figure 12: Les villes globales dans le monde.

Source : Humain Lamoure & Antoine Laporte « Introduction à la géographie urbaine ».

⁸ Stéphane Leroy, « Sémantiques de la métropolisation », *L'Espace géographique* 29, n° 1 (2000): 81, <https://doi.org/10.3406/spgeo.2000.1969>.

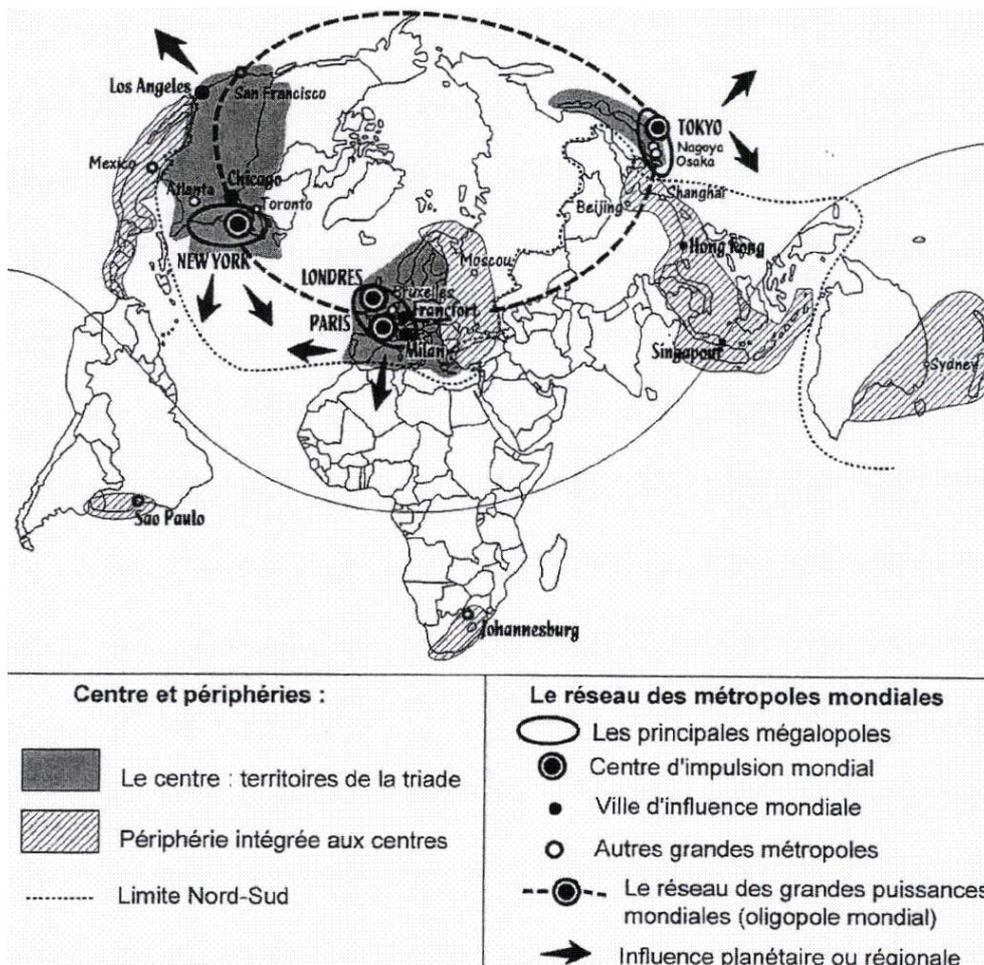


Figure 13: Le réseau de grandes métropoles mondiales.
 Source : Les grandes métropoles au cœur de la mondialisation (Site internet).

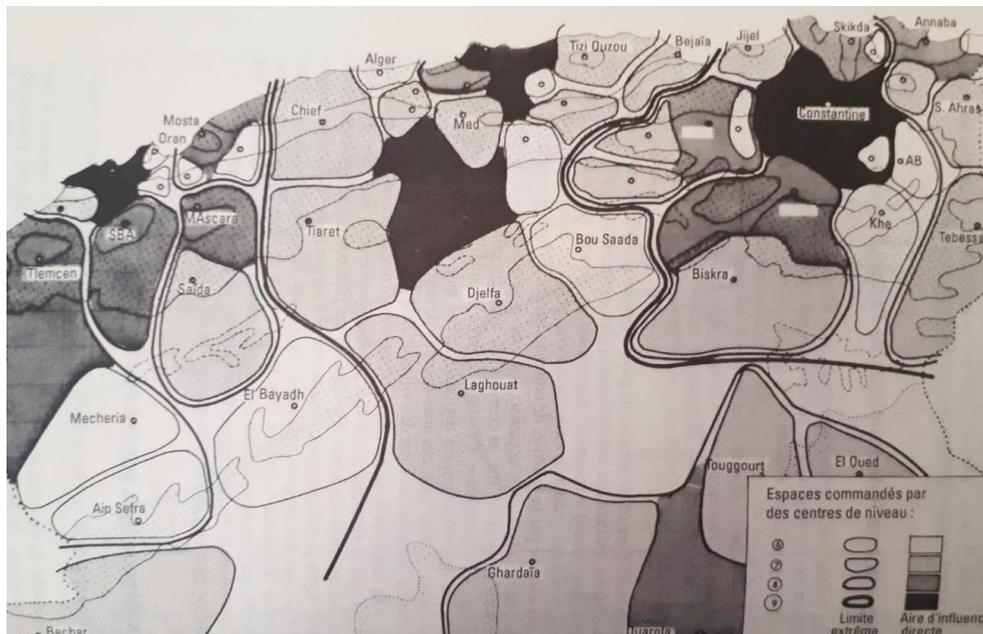
1.1.2. Les métropoles en Algérie

Comme nous l’avons mis au point dans les chapitres qui suivent, l’Age de l’urbanisation en Algérie est passé pratiquement par quatre périodes dont chacune est caractérisée par des procédures particulières. Cependant, l’Algérie est passée de 25 villes à 340 de villes de grande importance à des villes de moyenne et faible importance point de vu démographique et économique.

Depuis l’époque coloniale, la ville disposait d’une double fonction : un commandement administratif sur un très vaste territoire et un relais pour une économie extravertie (expédition des produits bruts vers la métropole, réception et redistribution des biens industriels fournis par celle-ci). Durant les décennies suivantes, les villes ont acquis de nouvelles fonctions territoriales : un siège d’unité industriel ce qui lui a assuré une autonomie économique en comptant désormais un volume d’emplois important, et un siège d’équipements destinés à la production ou à la population. Ces villes sont devenues un centre relais pour le pays.⁹

⁹ Marc Cote, *L’Algérie: espace et société*, Collection U Géographie 268 (Paris: Masson, 1996), 103.

Cependant, et avec la poussée démographique et la poussée d'urbanisation, le processus de la métropolisation s'est opéré dans quatre grandes villes sur le territoire algérien, notamment **Alger, Oran, Constantine** et **Annaba**. Elles sont désormais nommées **des Métropoles régionales** ayant des aires d'influence à des échelles différentes.



*Figure 14: Des aires fonctionnelles emboîtées.
Source: Marc COTE « L'Algérie espace et société »*

Depuis l'époque coloniale, la ville d'Alger est restée la capitale du pays, elle présentait un centre de commandement politique et économique. « *Alger est devenue une véritable métropole nationale. C'est-à-dire qu'elle s'est dotée de tous les attributs et équipement afférents à une capitale politique de plein exercice (ministères, ambassades, sièges d'entreprises nationales). Et elle a considérablement renforcé son emprise sur tout le territoire national, par une forte centralisation politique et administrative.* ».¹⁰

Quant à Oran et Constantine ont été éligibles pour leur affecter le statut Métropole en les préparant à ce rôle par leur fonction de chef-lieu de vastes départements. Tandis que Annaba avait une influence moins importante que les précédentes, mais elle a bénéficié de son articulation à une région minière, ce qui lui avait porté un poids industriel. « *Depuis que l'État algérien l'a dotée d'une base industrielle, l'influence d'Annaba sur son espace environnant est devenue de plus en plus évidente, si bien qu'une aire métropolitaine s'est constituée autour d'elle, transformant ainsi le modèle territorial de cet espace d'ancienne occupation agricole.* ».¹¹

¹⁰ Cote, 103.

¹¹ Brahim Benlakhlef, « L'aire métropolitaine, un nouveau champ d'analyse de la ville algérienne. L'exemple d'Annaba. », s. d., 3,4.

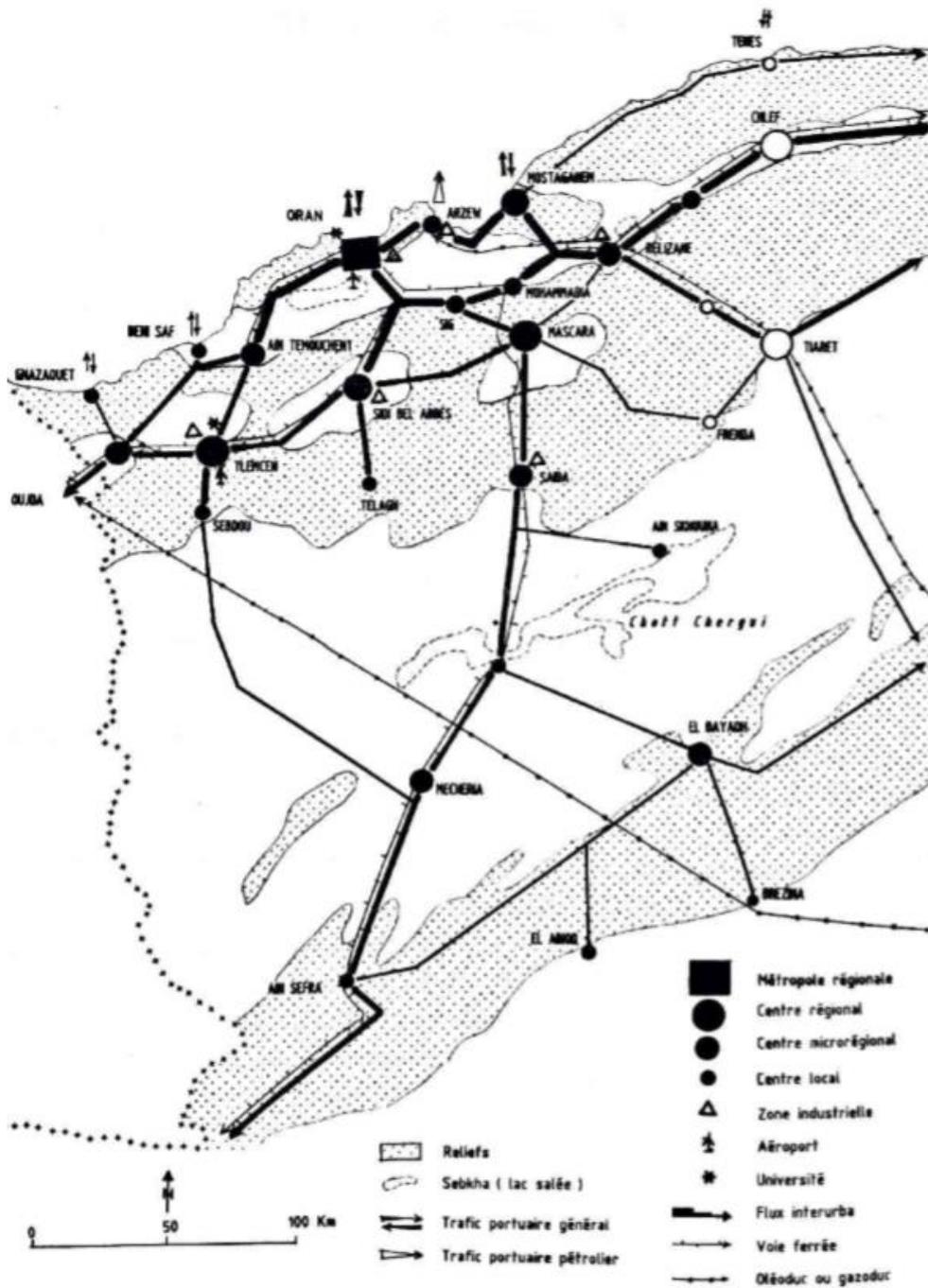


Figure 15: L'Oranie, structure d'ensemble.
 Source: Marc COTE « L'Algérie espace et société ».

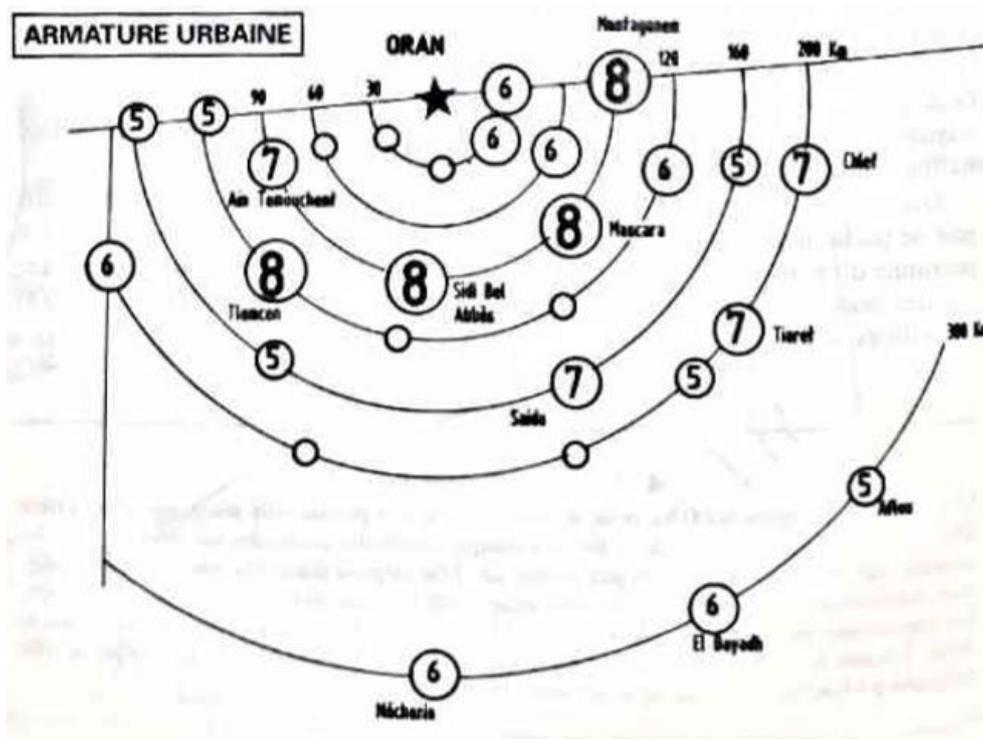


Figure 16: Les éléments structurants de l'Oranie.
 Source : Marc COTE « L'Algérie espace et société ».

« La ville, bien reliée à toute la région par un réseau de pénétrantes, s'appuie sur quatre centres régionaux actifs, et situés à distance rapprochée : Tlemcen, Sidi Bel Abbès, Mascara, Mostaganem. A distance plus grande, elle s'appuie sur des relais de niveau inférieur, type Saida ou Relizane. Enfin au-delà, les centres sont beaucoup plus distants, et de taille moindre, parce que correspondant aux espaces steppiques. Deux axes majeurs relient la région vive à l'extérieur, l'un vers l'Est (Alger), l'autre vers le Sud (Béchar). ».¹²

¹² Cote, *L'Algérie*, 1996, 209.

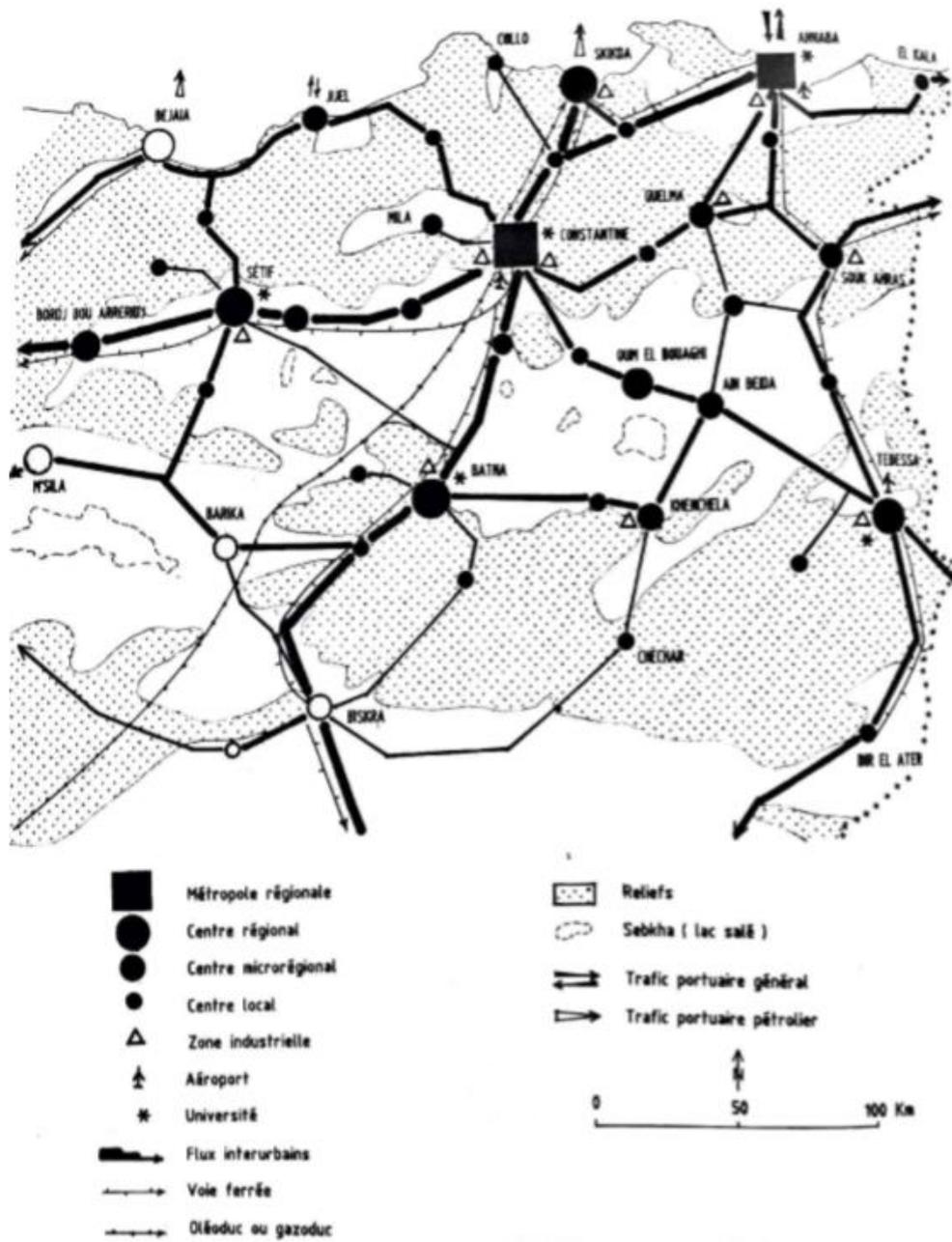


Figure 17: L'Est algérien, structure d'ensemble.
 Source : Marc COTE « L'Algérie espace et société ».

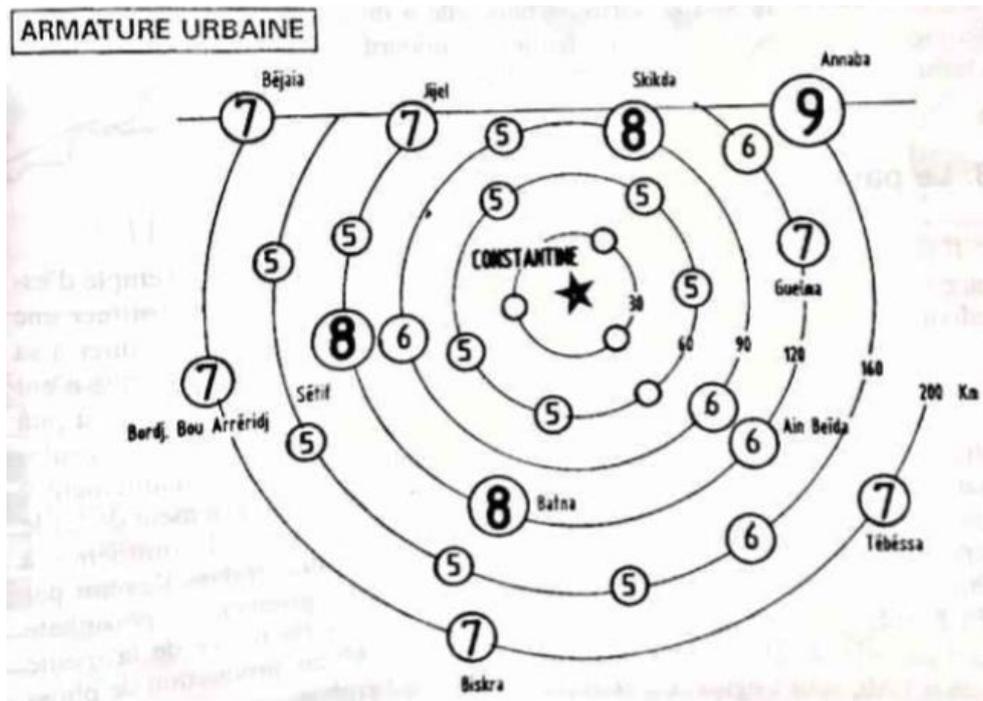


Figure 18: Les éléments structurants de l'Est algérien.
Source : Marc COTE « L'Algérie espace et société ».

« Structure spatiale relativement équilibrée qui, à partir de la métropole, redistribue les flux dans toutes les directions, et s'appuie sur des centres régionaux répartis relativement loin d'elle. Les uns sur le littoral, les autres sur le contact Hautes plaines – montagnes du Sud. Deux grands axes majeurs : l'axe longitudinal Alger-Annaba, l'axe transversal Skikda-Biskra. »¹³

¹³ Cote, 218.

1.2. *La métropolisation : Un processus d'étalement urbain*

Avec leur dynamisme, les villes ne cessent pas de se développer et s'étaler pour répondre à leurs besoins. Dans le cas des grandes villes, le phénomène de la métropolisation, qui est en effet un moteur du processus de l'étalement urbain, a contribué dans ce développement au détriment des autres villes de moindre importance. Selon **François Ascher** ; « *la métropolisation n'est donc pas un simple phénomène de croissance des grandes agglomérations. C'est un processus qui fait rentrer dans l'aire de fonctionnement quotidien de ces grandes agglomérations, des villes et des villages de plus en plus éloignés et qui engendre des morphologies urbaines de types nouveaux.* »¹⁴

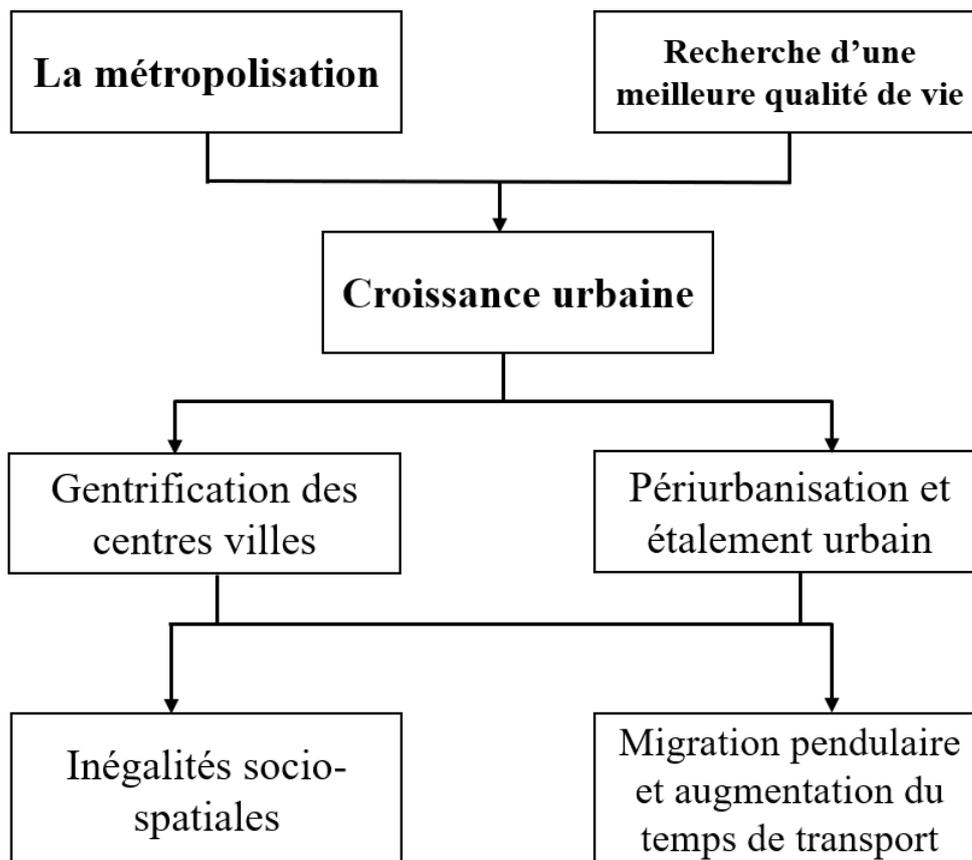


Figure 19: Schéma représentatif de l'impact du processus de la métropolisation sur les villes.
Source : établis par l'auteur.

¹⁴ Leroy, « Sémantiques de la métropolisation », 79.

2. Le renouvellement urbain : Un outil pour reconstruire la ville sur elle-même

Malgré la tendance actuelle des villes d'agrandir leur couronne urbaine de plus en plus, il existe toujours des failles dans leur tissu existant. En faisant un retour sur la ville, cette dernière n'a jamais cessé de se reconstruire sur elle-même par le biais de ce qu'on appelle le renouvellement urbain.

2.1. Le renouvellement urbain : définition

Plusieurs définitions ont été attribuées à ce concept. En urbanisme, le renouvellement urbain est considéré étant une forme d'évolution de la ville qui désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties et foncières.

Le renouvellement urbain et l'étalement urbain sont de modes de production de la ville, mais ils progressent dans deux sens opposés. D'après **le Petit Robert** le renouvellement urbain est le « *remplacement de choses, de gens, par d'autres semblables (...) le changement complet des formes qui crée un état nouveau* ».

*« Le "renouvellement urbain" semble être devenu une doctrine officielle dans le champ de l'urbanisme. Ce concept est désormais utilisé pour désigner des actions d'urbanisme qui concernent une grande diversité de situations en ville. Leur dénominateur commun réside dans l'idée qu'il faut intervenir sur la ville existante, "reconstruire la ville sur la ville", pour en récupérer les parties les plus abandonnées, les plus obsolètes, bien situées en regard de leur équipement, afin d'y développer des réalisations répondant aux besoins actuels des villes. ».*¹⁵

Sylvie Harburger, dans sa présentation au séminaire Gridauhgrale donne sa vision du renouvellement et explique ; « *...Il s'agit d'un phénomène global, comme en témoigne l'expression américaine voisine d'urban renewal. Il est parfois défini comme une nécessité d'action, sur des secteurs urbains qui réclament des actions coordonnées, par suite d'évolutions urbaines suscitant des inquiétudes à un titre ou un autre, et réclamant des actions en retour des pouvoirs publics...* ». Quant à **Olivier Piron**, il le définit, comme « *un phénomène de mutation immobilière impliquant la structure urbaine initiale et la mise en place d'actions spécifiques, profondes et coordonnées* ». ¹⁶

¹⁵ Daniel Pinson, « Le renouvellement urbain des grands ensembles : pour quelles formes urbaines, et avec quelle place pour l'habitant ? », in *Quelles nouvelles formes architecturales et urbaines pour les grands ensembles ?*, éd. par Frédéric Winter, vol. 2001., Dialogue de Soirée, collection " Les dossiers " (Urbaponts en collaboration avec la DGUHC, la CDC et l'ENPC, CDU, 2001), 1, <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01121302>.

¹⁶ Kaoutar RAHEL, « RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE. STRATEGIES DES ACTEURS PRIVES DANS LES TISSUS COLONIAUX » (UNIVERSITE BADJI MOKHTAR - ANNABAFACULTÉ DES SCIENCES DE LA TERRE, DÉPARTEMENT D'ARCHITECTURE, 2011), 51, http://biblio.univ-annaba.dz/?page_id=2460.

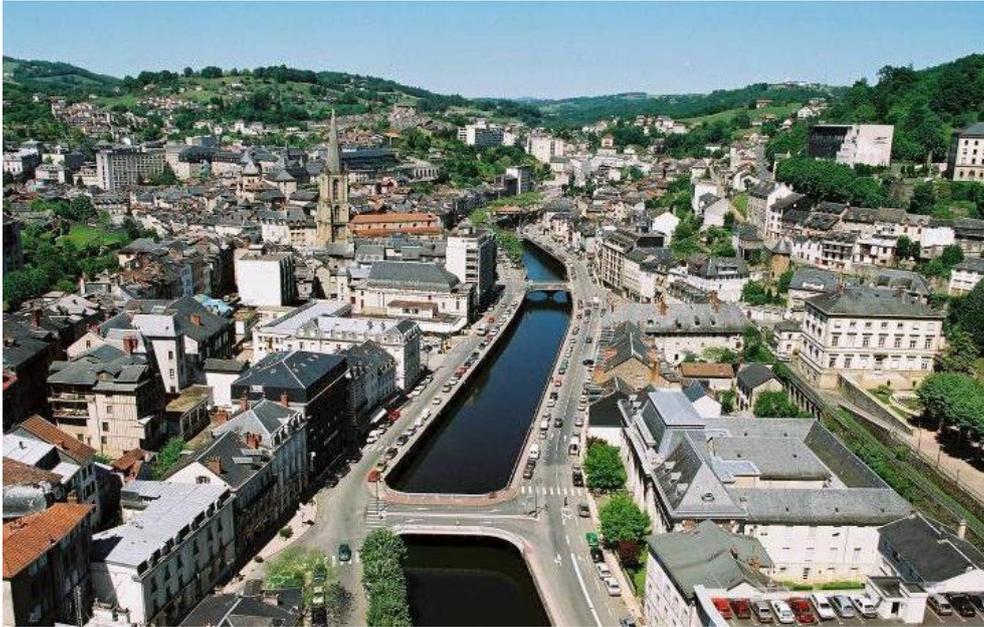


Figure 20: Opération de renouvellement urbain du centre-ville de Tulle.
Source : *Servir le public, l'actualité des entreprises locales, France.*

2.2. La genèse du renouvellement urbain

Construire la ville sur elle-même n'est pas une action nouvelle, elle s'est opérée depuis toujours dans la constitution du phénomène urbain par deux formules différentes : **le renouvellement spontané et le renouvellement planifié.**

2.2.1. Le renouvellement urbain spontané

Cette formule met l'accent sur l'aspect auto organisé du système urbain « *la ville serait un organisme complexe émergent de l'action individuelle des agents de la société.* ». ¹⁷ On trouve cette action spontanée de démolir pour mieux reconstruire dès l'Antiquité ¹⁸, citant à titre d'exemple ; les vestiges du forum à Rome qui témoignent qu'on a construit sur l'existant en réutilisant parfois des matériaux de constructions préexistantes, ainsi que les villes chinoises qui ont fait table rase et se sont reconstruites de nouveau.

Jusqu'au XIX^e siècle, le renouvellement spontané n'était soumis à aucun droit d'urbanisme, la ville se construisait par l'initiative des acteurs privés. Bien que ce genre est très ancien, mais jusqu'à aujourd'hui il continue toujours à se manifester car il est dynamique et a pu avoir une action assez rapide sur des secteurs entiers. ¹⁹

2.2.2. Le renouvellement urbain planifié

Ce genre de renouvellement se fait à travers l'intervention du pouvoir public, il considère que « *la création et l'évolution de la ville comme une construction raisonnée, où l'organisation*

¹⁷ RAHEL, 52.

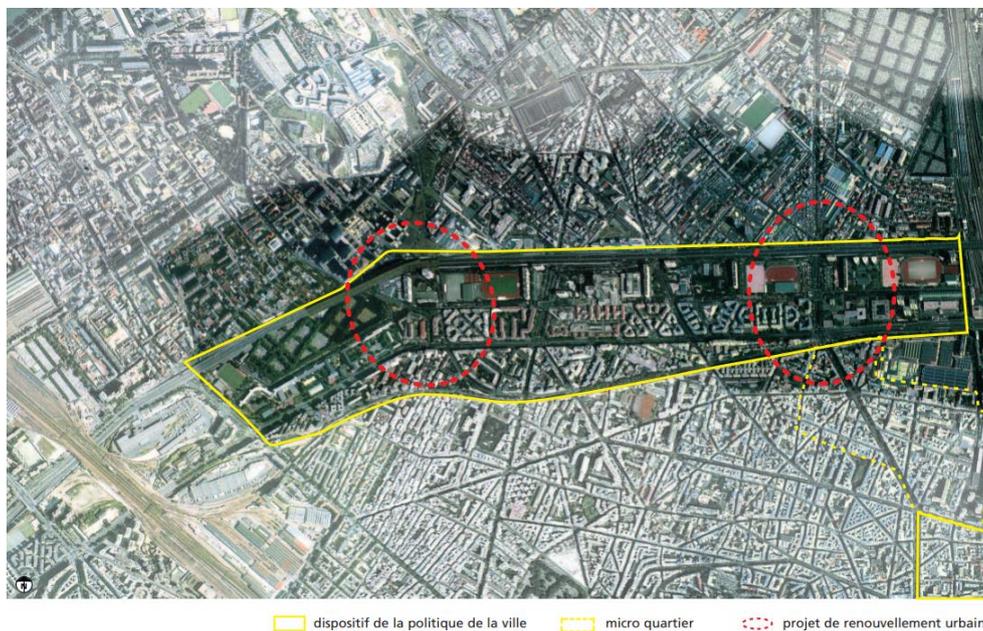
¹⁸ Benameur Amina Hadia, « La résidentialisation: Une alternative au manque d'urbanite des grands ensembles », 1 janvier 2017, 111, <http://archives.umc.edu.dz/handle/123456789/12259>.

¹⁹ RAHEL, « RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE. STRATEGIES DES ACTEURS PRIVES DANS LES TISSUS COLONIAUX », 53.

spatiale des villes est réglementée de façon plus ou moins contraignante par une société laissant peu de marge à l'individu ».²⁰

Il est dit aussi un renouvellement urbain **groupé, stratégique et planifié** « *C'est le Préfet Haussmann qui a mis au point la formule du renouvellement groupé la plus efficace, en le concevant comme une opération d'urbanisme* ». ²¹ C'est une action initiative du pouvoir public avec un cadre réglementaire (expropriation, remembrement) suite à des constats de déqualification de certains quartier et que l'action spontanée ne mène pas toujours aux résultats souhaités, elle présente parfois même des échecs.

Cette action volontariste apparaît aux XX^e siècle lors des grandes mutations urbaines qui suivent les crises démographiques, politiques, économiques ou technologiques ou encore lors des catastrophes naturelles : il utilise l'ensemble des outils législatifs et opérationnels développés par les pouvoirs publics pour gérer ces crises et maîtriser cette transformation.²² Il intervient sur l'échelle d'un quartier ou un îlot à condition qu'il soit déqualifié en exigeant une politique volontarisme de transformation.



*Figure 21: projet du renouvellement urbain, secteur nord-ouest du centre d'agglomération parisienne.
Source : Mairie de Paris, Dossier de présentation d'un grand projet de renouvellement urbain sur la couronne de Paris.*

²⁰ RAHEL, 52.

²¹ RAHEL, 54.

²² Dominique Badariotti, « Le renouvellement urbain en France: du traitement morphologique à l'intervention sociale. », s. d., 7.

2.3. Les territoires concernés par le renouvellement urbain

La vocation principale du renouvellement urbain est d'améliorer la qualité de vie en ville, mais ses actions se diffèrent selon le contexte du champ d'intervention et de ses composantes, sa nature géographique et son histoire. Cependant, cette diversité nous permet de classer ces lieux en trois situations : les grands ensembles d'habitat collectif, les friches industrielles et les quartiers anciens défavorisés.

2.3.1. Les grands ensembles d'habitat collectif

Leur origine revient aux théories d'urbanisme des grands ensembles de logement collectif lors des congrès internationaux de l'architecture moderne **CIAM**, et qui sont résumées dans la charte d'Athènes. Leur construction s'est répandue dans les années 1950 partout en Europe dans les périphéries des villes pour absorber la crise de logement qui a frappé tout le territoire après la deuxième guerre mondiale. Mais au prémices des années 1970, ces grands ensembles ont été rejetés et devenus synonymes de crise sociale, d'erreurs urbanistiques et d'insécurité. De ce fait, ces ensembles ont été préoccupés par la politique volontariste du pouvoir public en bénéficiant des grands projets du renouvellement urbain.



*Figure 22: le renouvellement urbain au quartier les fauvettes, Neuilly-sur-Marne, Paris.
Source : site internet « calameo ».*



*Figure 23: Le quartier des fauvettes après le renouvellement urbain.
Source : Journal le Parisien.*

2.3.2. Les friches industrielles

Suite au déclin de certaines activités économiques, beaucoup de friches urbaines ont perdu leur valeur et elles sont devenues des sites marginalisés notamment les riches industrielles, les anciens docks ou silos, les emprises portuaires, les gares de marchandises, les zones minières et sidérurgiques,...etc.²³ ces friches présentent un potentiel foncier pour la ville. Hélas, leur reconversion contribue dans la lutte contre l'étalement urbain qui est souvent anarchique en optimisant l'utilisation de l'espace urbain. La remise en valeur de ces sites permet de rétablir un lien mémoriel avec l'histoire (économique, culturelle, sociale, ...), enrichissant et préservant ainsi le vécu des habitants.

²³ RAHEL, « RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE. STRATEGIES DES ACTEURS PRIVES DANS LES TISSUS COLONIAUX », 58.



*Figure 24: L'ancien port du Barangaroo (terminal à conteneurs avant le renouvellement), Sydney, Australie.
Source : Chronologie du projet Barangaroo.*



*Figure 25: Le port du Barangaroo après le renouvellement urbain.
Source : Chronologie du projet Barangaroo.*

2.3.3. *Les quartiers anciens défavorisés*

Pour préserver l'héritage des tissus anciens des villes, ces derniers ont bénéficié du programme du renouvellement urbain. Les territoires anciens à renouveler dans une ville peuvent être d'une grande diversité; et cela dépend de facteurs changeants d'une ville à une autre. Ils sont classés en trois secteurs, notamment les quartiers d'habitat ancien mixte, les tissus historiques, et les secteurs résidentiels anciens hors marché.



Figure 26: La réhabilitation du centre-ville historique de Casablanca. Source : Article du journal Laviéco.

IV. CONCLUSION

Cette mise au point conceptuelle dans ce qui a précédé, nous a permis d'entamer un vocabulaire pour contourner notre problématique. Et pour approfondir notre recherche nous allons nous référer à des exemples thématiques dans le chapitre suivant.

**CHAPITRE II | EXEMPLES THEMATIQUES
DU RENOUVELLEMENT URBAIN**

I. INTRODUCTION

La définition des concepts dans le chapitre qui a précédé nous a mis en main un vocabulaire assez riche pour comprendre l'épreuve du renouvellement urbain sur le terrain. Pour cela, nous avons choisi des cas d'études en France dont leur contexte est similaire que notre site d'intervention.

La crise de logement et la rationalisation de l'urbanisme ont privilégié la construction des grands ensembles d'habitat collectif dont la majorité à vocation sociale qui se sont répandus dans les années 1950 partout en Europe.

Les plans d'urbanisme directeurs **PUD** ainsi les zones à urbaniser en priorité **ZUP** sont institués en 1958. Entre 1959 et 1976, **300 ZUP** et plus d'un million de logement sont créés dans la banlieue des grandes villes en France pour accueillir cette nouvelle population.

Cependant, après avoir été perçus de manière positive par la population, comme facteurs de progrès social et d'amélioration du confort domestique, les grands ensembles ont été rejetés dans les années 70, devenus synonymes de crise sociale, d'erreurs urbanistiques et d'insécurité.

Depuis les années 1970, ces grands ensembles ont devenus une préoccupation principale de l'Etat, ils ont subi beaucoup d'opérations de démolition-reconstruction et de réhabilitation quant au terme du renouvellement urbain a été introduit au début des années 2000 avec l'institution de l'agence nationale de la rénovation urbaine **ANRU** dont 500 quartiers en France ont été choisi pour bénéficier d'aide financière pour la réalisation d'un programme d'une rénovation urbaine **PRU**.

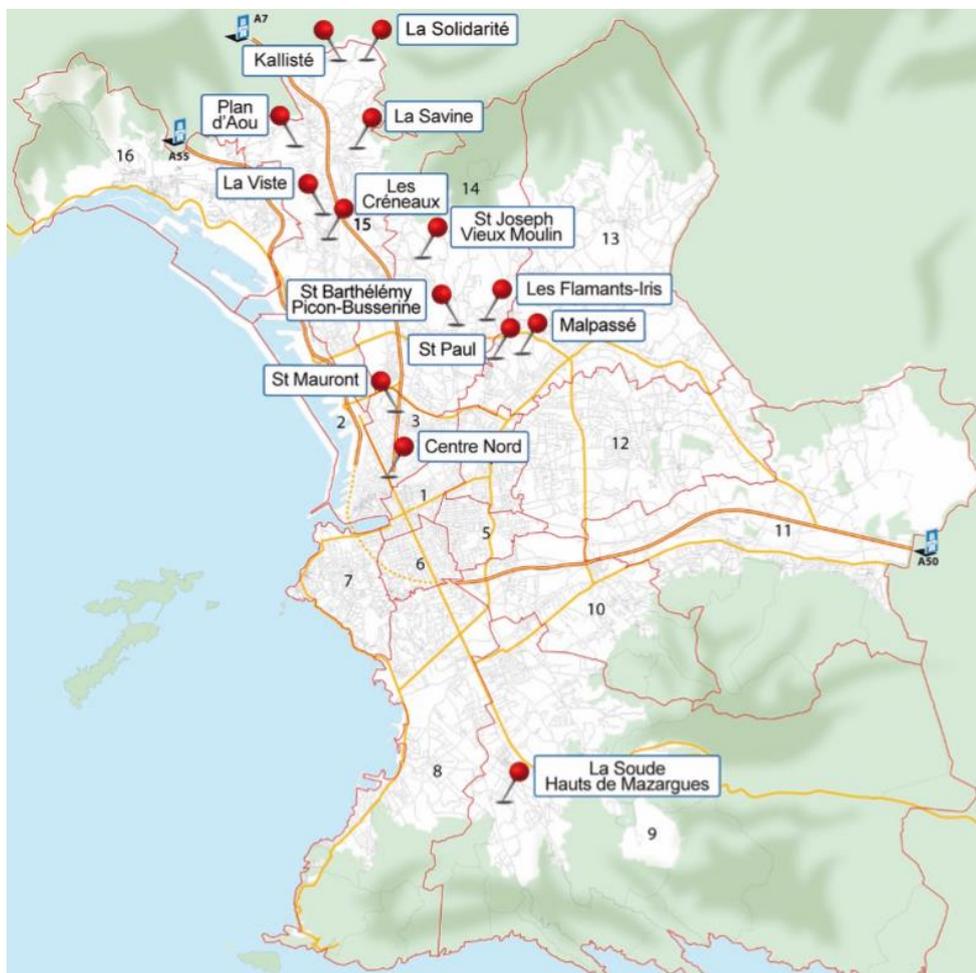
Parmi ces quartiers, on s'est référé à deux projets dans deux villes différentes qui ont bénéficié récemment du **PRU**.

II. Le renouvellement urbain à Marseille « Quartier Les Flamands / Les Iris »

La ville de Marseille représente le plus important programme de rénovation urbaine, à l'échelle d'une seule commune. 17 projets ont été entamés pour connecter les quartiers à la ville, ces projets concernent les grands ensembles locatifs sociaux des années 60 qui sont dans un état vétuste et les quartiers centraux dégradés.

Il s'agit de transformer les quartiers de Marseille les plus fragiles pour renouer avec le développement social dont l'objectif est d'améliorer les conditions de vie des habitants, d'accueillir de nouveaux résidents comme de nouvelles activités et de permettre un développement plus harmonieux du territoire.

« L'amélioration des quartiers dégradés, anciens ou récents et l'implication des habitants dans la dynamique de la métropole, s'imposent tout naturellement dans cette ville au développement urbain parfois violent, toujours contrasté, depuis des décennies. Le projet municipal pour Marseille, socle du PLU a ainsi, en 2011, mis en exergue la convergence des politiques urbaines su l'axe « Marseille, cap sur le renouvellement urbain. »²⁴



27: les 17 quartiers concernés par le projet du renouvellement urbain à Marseille.

Source: internet

²⁴ « La rénovation urbaine de Marseille en marche - Marseille Rénovation Urbaine », 4, consulté le 12 septembre 2019, <http://www.marseille-renovation-urbaine.fr/tous-les-documents-a-telecharger/publication-31/la-renovation-urbaine-de-marseille-en-marche-185.html?cHash=5e73d0bb9ffa63c6cef7f2b11dfcf97c>.

1. Le quartier Les Flamants / Les Iris : situation et contexte

La cité des Flamants est située dans le 14^{ème} arrondissement de Marseille, dans le quartier du grand Saint-Barthélemy, ou ex-ZUP n°1.

Cet ensemble a été achevé en 1972 et comportait 1121 logements (899 aux Flamants et 222 aux Iris) qui se répartissaient dans deux types d'immeubles : des tours de 10 étages d'une forme à trois pieds que les architectes appellent « tripodes » et des barres, avec un ou deux tripodes aux extrémités.

L'architecture et le principe de construction de cet ensemble qui ne diffère pas aux autres ensembles construits après la guerre, s'inscrivaient dans le courant du modernisme promu, entre autres, par Le Corbusier ou Candilis.

Le quartier était très dense avec ces grands immeubles proches les uns des autres. Cette impression était d'autant plus forte que Flamants-Iris est coincé entre plusieurs grandes voies de circulation. Ainsi que les problèmes d'humidité, d'infiltrations, d'isolations thermiques, de dégradations physiques ont vu le jour peu de temps après l'édification de la cité. Ajouté à cela les problèmes précités en termes de monofonctionnalité, d'isolement et de mise en place d'un certain entre soi ont condamné ces cités à accueillir les populations les plus démunies avec des habitants qui ne pouvaient pas aspirer à déménager.

En effet, Les dysfonctionnements constatés en termes de confort de vie dans les appartements, dans les bâtiments, le manque de services et d'équipements, les dégradations techniques du bâti, la mauvaise intégration du quartier au reste de la ville ont conduit les partenaires à proposer un projet de rénovation urbaine pour le quartier.

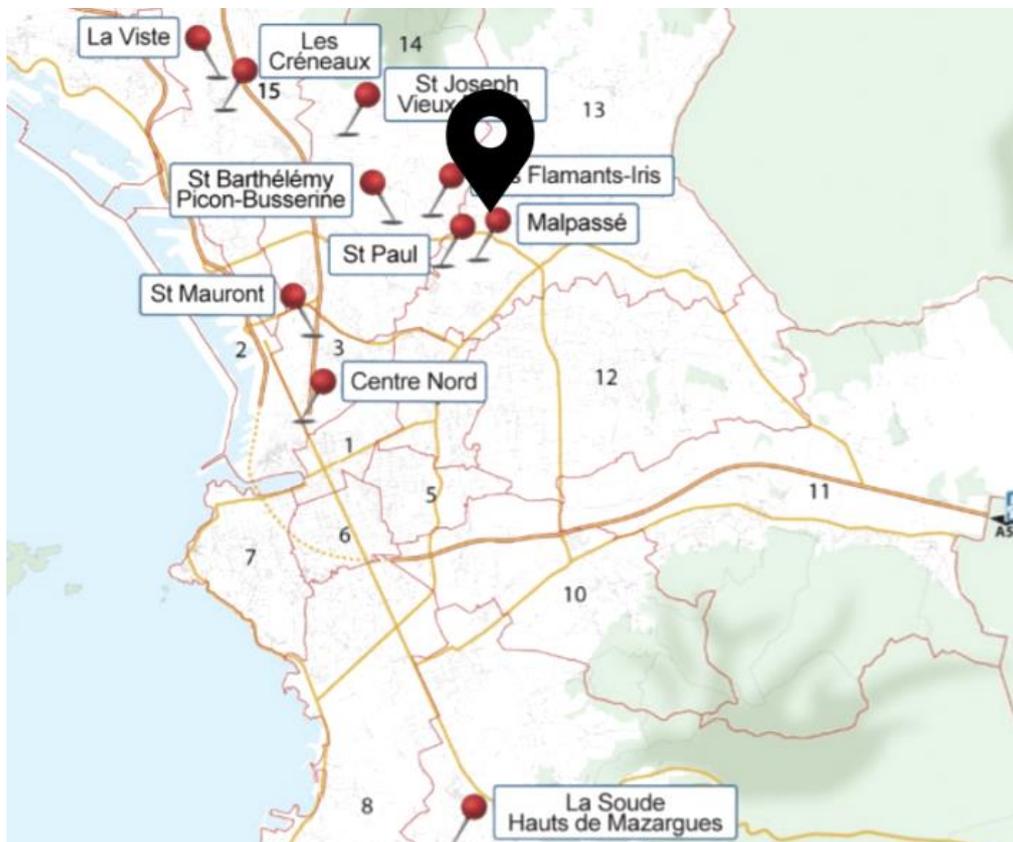


Figure 28: situation du quartier les flamants iris à Marseille.

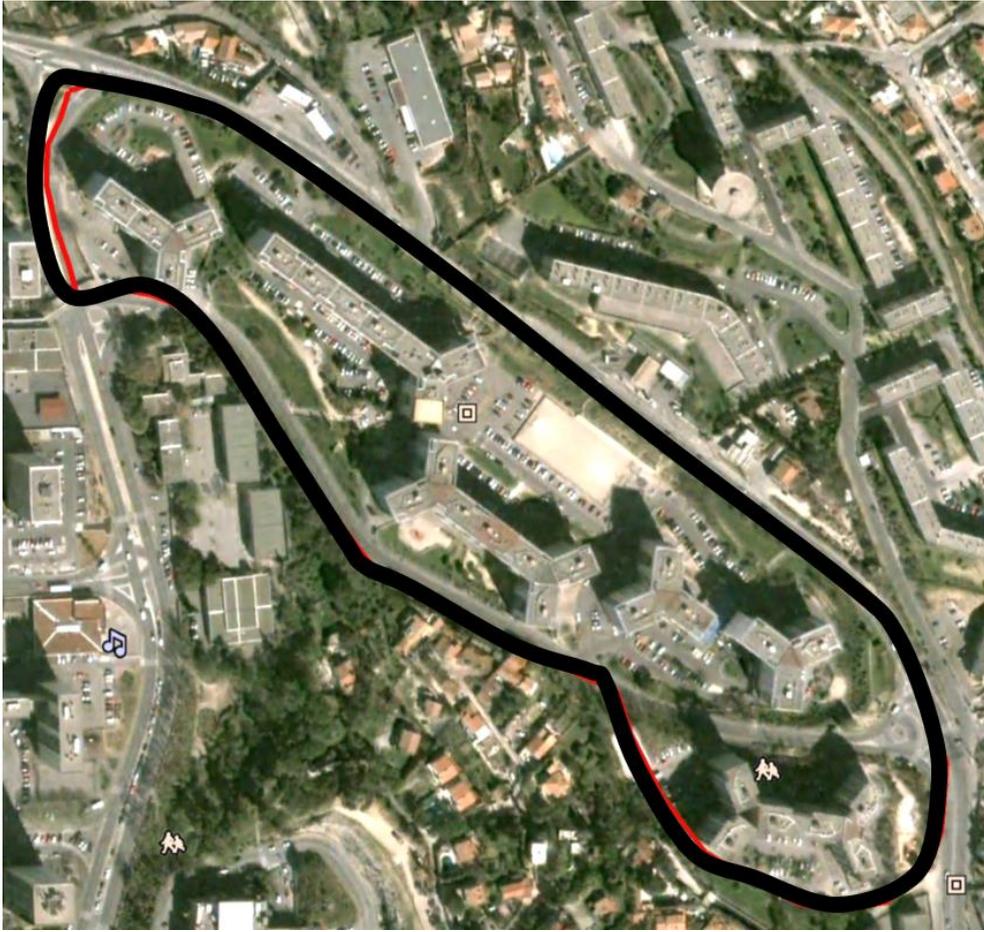


Figure 29: Vue aérienne du quartier. Source: Google earth.

2. Les principaux axes du projet

La problématique posée sur l'ensemble Flamants/Iris porte principalement sur la diversification des fonctions urbaines, les déplacements, l'offre d'habitat et le cadre urbain. A travers ce diagnostic, les deux urbanistes **A. GRUMBACH** et **M. SEBAN** ont défini les grands axes du projet, notamment :

- Un projet ambitieux de transformation d'usage avec la création d'un pôle de service, accueillant en particulier deux instituts de formation ;
- Un projet stoppé par la découverte d'amiante, bouleversant son montage économique et son déroulement ;
- Une redéfinition du projet urbain avec la démolition à terme de 400 logements supplémentaires, une recombinaison de la cité autour de plusieurs îlots pour permettre des circulations à travers le quartier ;
- Le relogement, enjeu considérable pour donner plus de fluidité aux parcours-logements des habitants ;
- Une mixité des fonctions urbaines et une réduction de la fonction résidentielle du site.

3. Les principales actions du projet

C'est toujours dans le cadre d'amélioration de la qualité urbaine, architecturale et sociale que les décideurs ont fixé les actions suivantes :

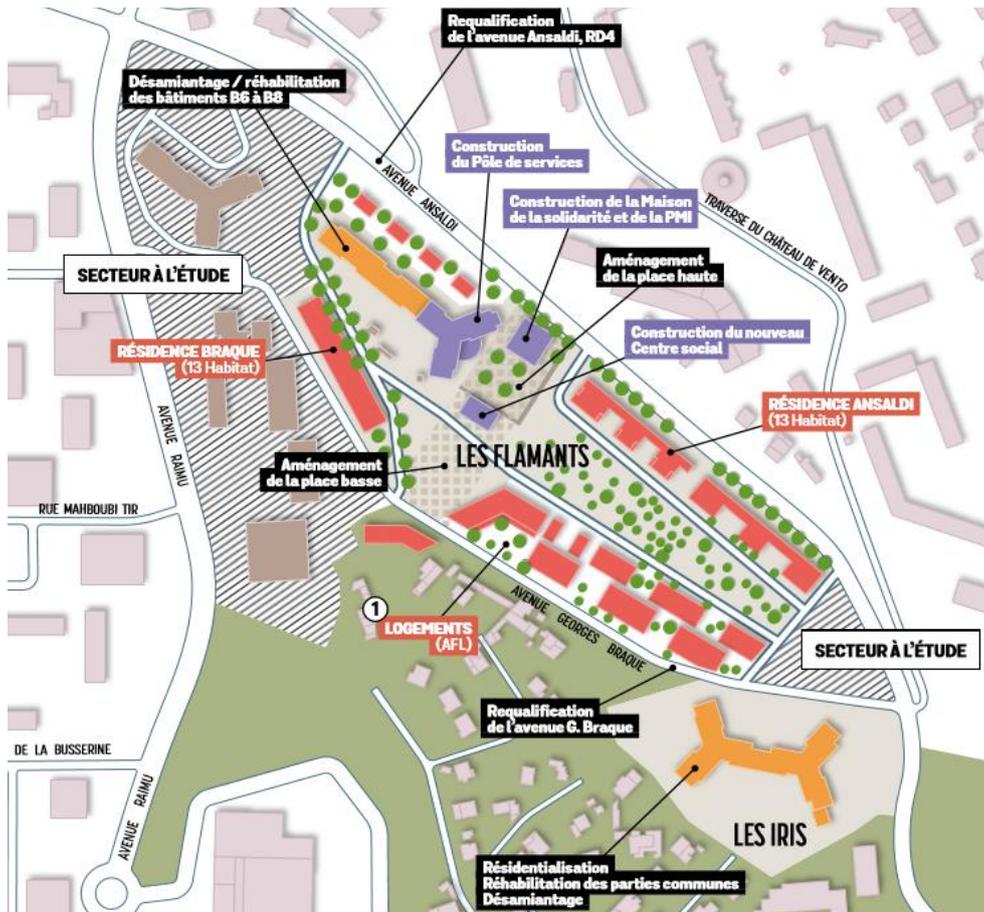
- Réduire la densité du bâtiment ;
- Casser l'effet de masse par le réaménagement des espaces publics en créant un centre du quartier avec une place haute et une place base ;
- Diversifier les types de construction ;
- Désenclaver le quartier en traçant de nouvelles voies.
- Réduire l'exclusion par la réalisation d'équipements publics et l'implantation de services.

3.1. Les Flamants / Les Iris aujourd'hui

- La déconstruction des 319 premiers logements achevée en novembre 2014 ;
- 94 nouveaux logements livrés sur site et 250 hors site ;
- Un pôle de service livré en 2009 et un terrain de sport en 2013 ;
- La nouvelle rue des Terrasses en service ;
- Un nouveau centre social livré en décembre 2015 ;
- La résidence des Iris entièrement résidentialisée ;
- 72 logements désamiantés et entièrement restructurés ;
- Les avenues Georges Braque et Ansaldi requalifiées ;
- La démolition des 223 logements supplémentaires achevée en juin 2018 ;
- L'aménagement d'un espace public au pied du nouveau centre social ;

3.2. Les Flamants / Les Iris demain

- le lancement des projets de diversification en coeur du site, notamment avec l'AFL ;
- La conduite du nouveau projet urbain sur les espaces libérés par les démolitions supplémentaires ;
- La définition d'un nouveau projet urbain sur les bâtiments 1 à 4.



Carte 1: plan d'action du projet. Source: fiche du projet les Flamants / les Iris.



Figure 30: le quartier avant le projet du renouvellement urbain.
Source: OPAC 2005, plaquette les flamants en changement.



Figure 31: le quartier après le projet du renouvellement urbain.
Source: OPAC 2005, plaquette les flamants en changement.



Figure 32: Le quartier avant la rénovation. Source: internet.

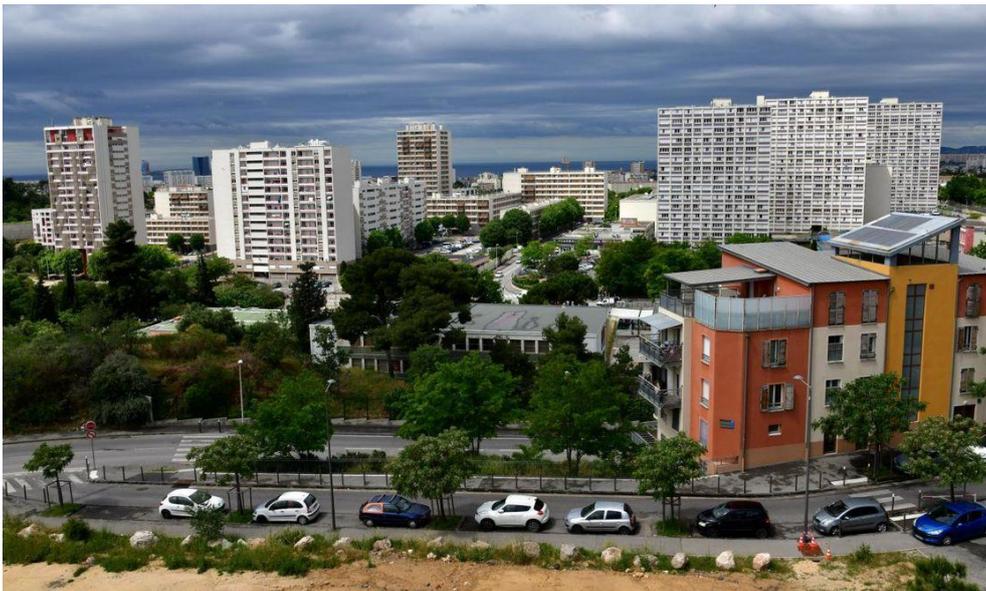


Figure 33: aménagement de la place haute du quartier. Source: internet.



*Figure 34: Le nouveau visage des Flamants après le projet du renouvellement urbain.
Source: internet.*



Figure 35: Un nouveau type d'habitat dans le quartier des Flamants. Source: Internet.

III. Le renouvellement urbain à Reims « Quartier Croix Rouge »

Sans exception des autres villes, la ville de Reims prend le chemin de la métropolisation mais il était primordial de retourner vers la ville et intervenir sur l'existant.

Dès 1983, différents dispositifs de la politique de la ville ont permis de traiter en partie les difficultés de ces quartiers. En 2002, la ville de Reims et les bailleurs se sont engagés dans une opération de renouvellement urbain pour deux quartiers Wilson et Croix Rouge. Celle-ci a trouvé une déclinaison opérationnelle dans le PRU. L'avenant de 2008 a permis d'intégrer deux autres quartiers Orgeval et Epinettes à un projet de renouvellement urbain cohérent.

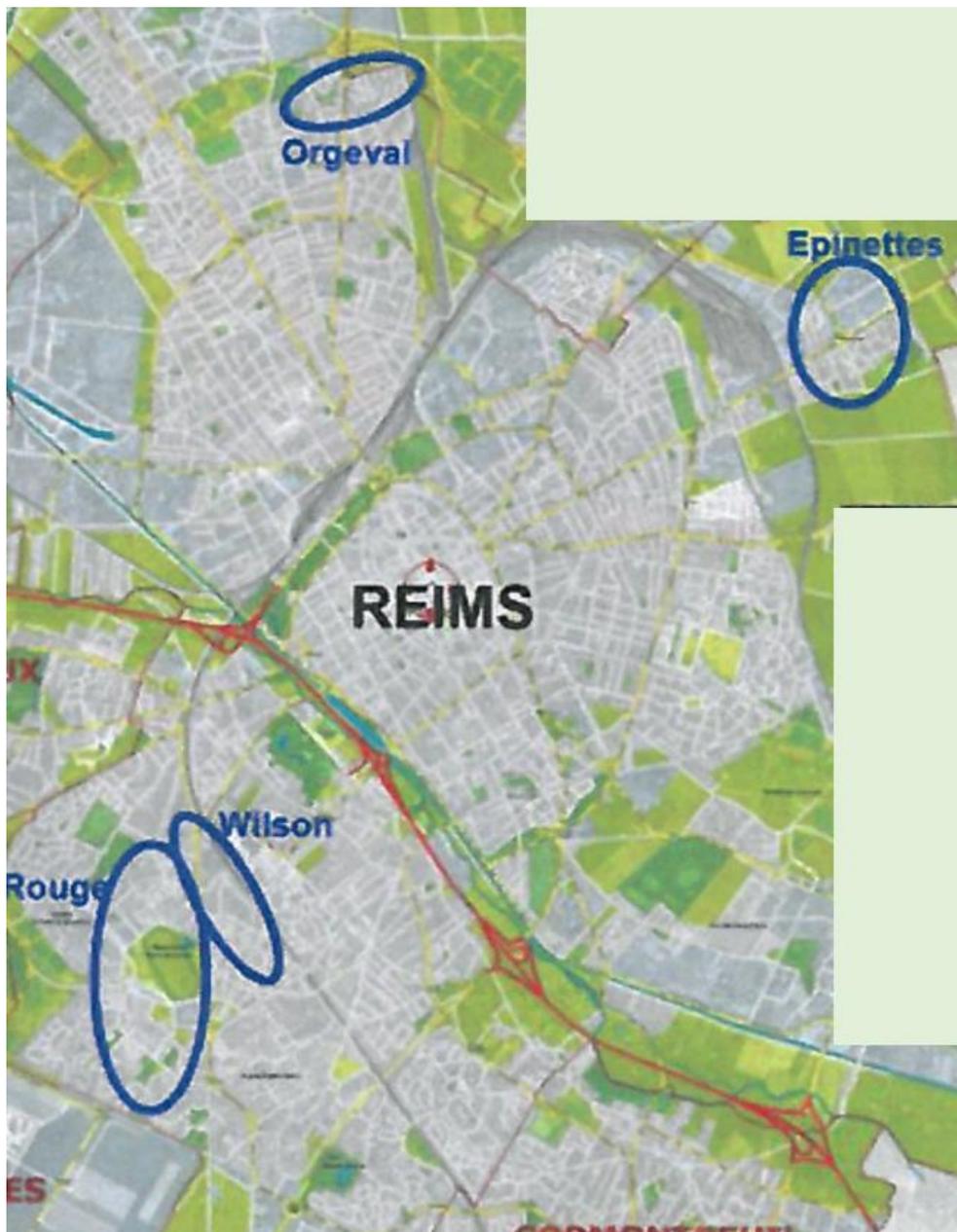


Figure 36: les 4 quartiers concernés par le renouvellement urbain à Reims. Source: internet.

1. Le quartier Croix Rouge : situation et contexte

Le quartier Croix Rouge est situé au sud-ouest de la ville de Reims. Il a été construit dans les années 1960 en extension de Reims, il se caractérise à la fois par la concentration des grands ensembles d'habitat social et la présence de grands équipements dont l'université qui prasse près de 18 000 étudiants.

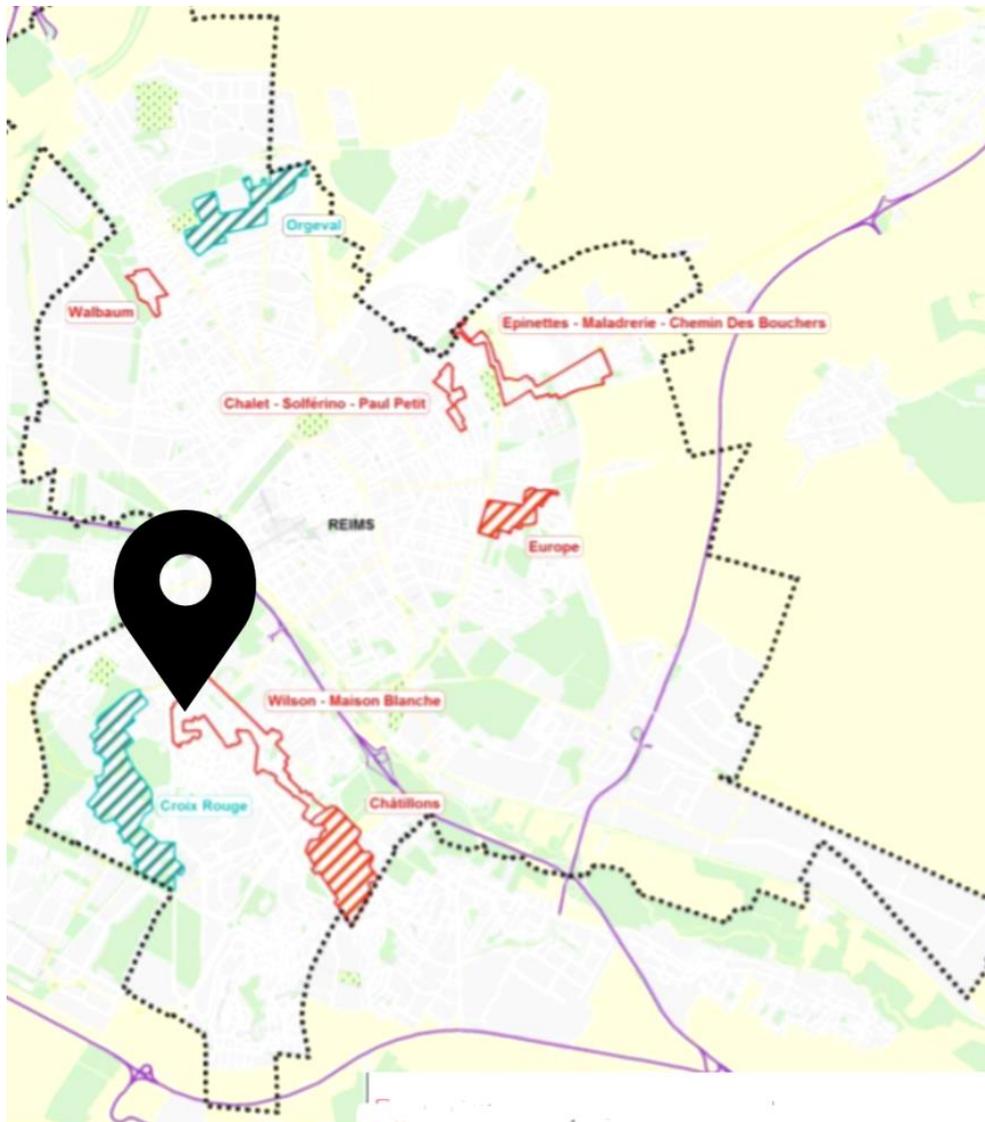


Figure 37: Situation du quartier Croix Rouge à Reims. Source: internet.



Figure 38: Vue aérienne du quartier (délimitation). Source: internet.

On distingue également trois sous-secteurs aux caractéristiques bien différenciées et qui correspondent à la répartition du parc HLM entre les trois bailleurs sociaux (Reims habitat, foyer Rémois, Effort Rémois) :

- a) Le secteur de **Université-Eisenhower** : au nord, accueille en grande majorité des logements de Reims Habitat, correspond et intègre le pôle universitaire. Il constitue la partie la plus dense en nombre d'habitant à l'hectare.
- b) Le secteur **Pays de France** : du Foyer Rémois, au centre, il présente le secteur le plus fragile du quartier, avec une paupérisation croissante de la population et un sous-équipements en terme de commerces de proximité.
- c) Le secteur **Croix du Sud** : au sud, de l'Effort Rémois (1600 logements d'un seul type de construction), est plutôt bien doté en équipements avec notamment la médiathèque, la piscine municipale et le CHU.

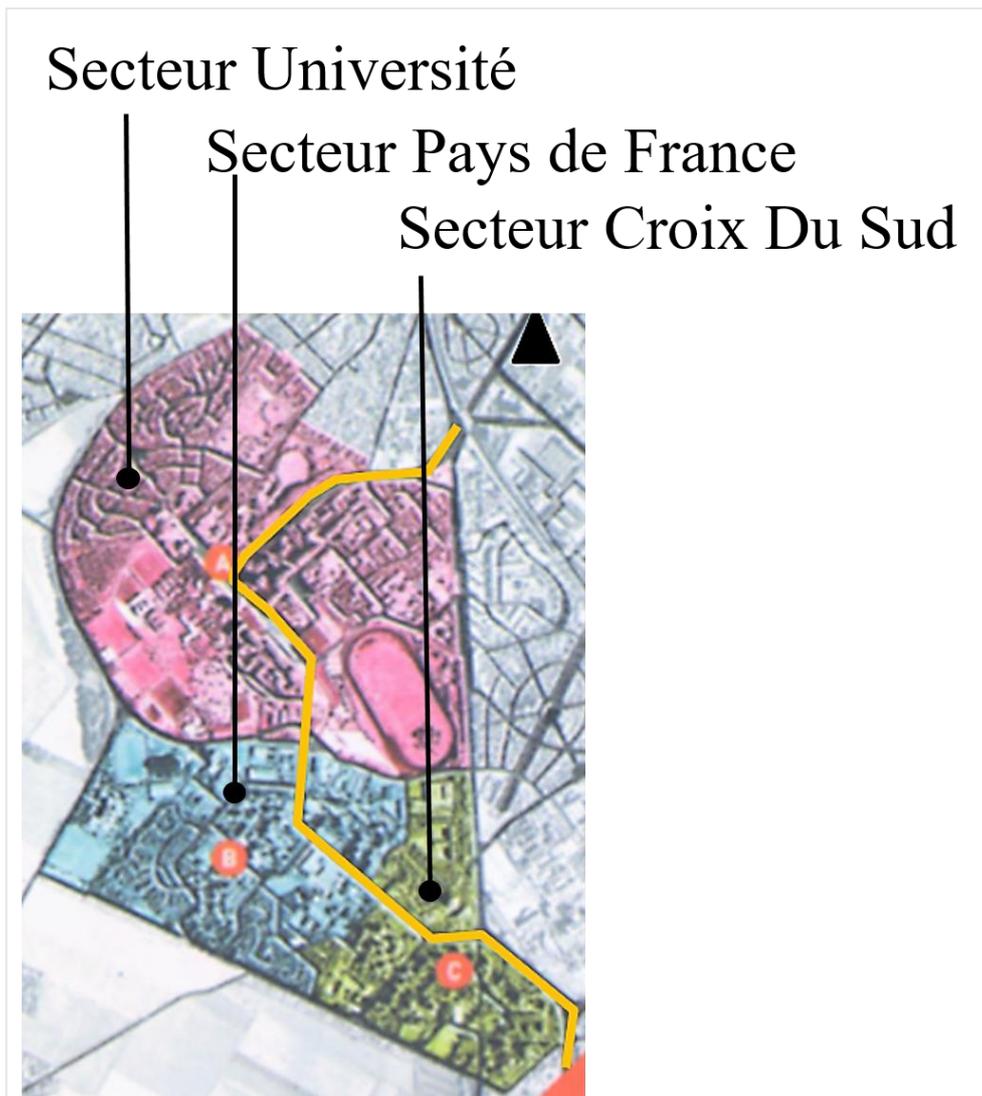


Figure 39: les 3 sous-secteurs du Quartier Croix Rouge. Source: rendu analyse d'exemple quartier croix rouge Reims.

Ces secteurs sont reliés entre eux par des avenues. Le quartier présente néanmoins des délaissées entre chaque secteur qui délimitent des entités propres sans cohérence d'ensemble.

Voyant que le quartier est marqué par les principes de conception des années 1960 qui se présentent dans l'urbanisme fonctionnalisme, une conception sur dalle avec une séparation stricte des trafics piétons et automobiles qui s'adapte mal au fonctionnement urbain actuel. Les espaces extérieurs font l'objet de dégradations régulières et les commerces manques d'attractivité. Ces défaillances ont fait appel d'intervenir immédiatement par le billait du renouvellement urbain.

2. Les principales orientations du programme de projet du renouvellement urbain

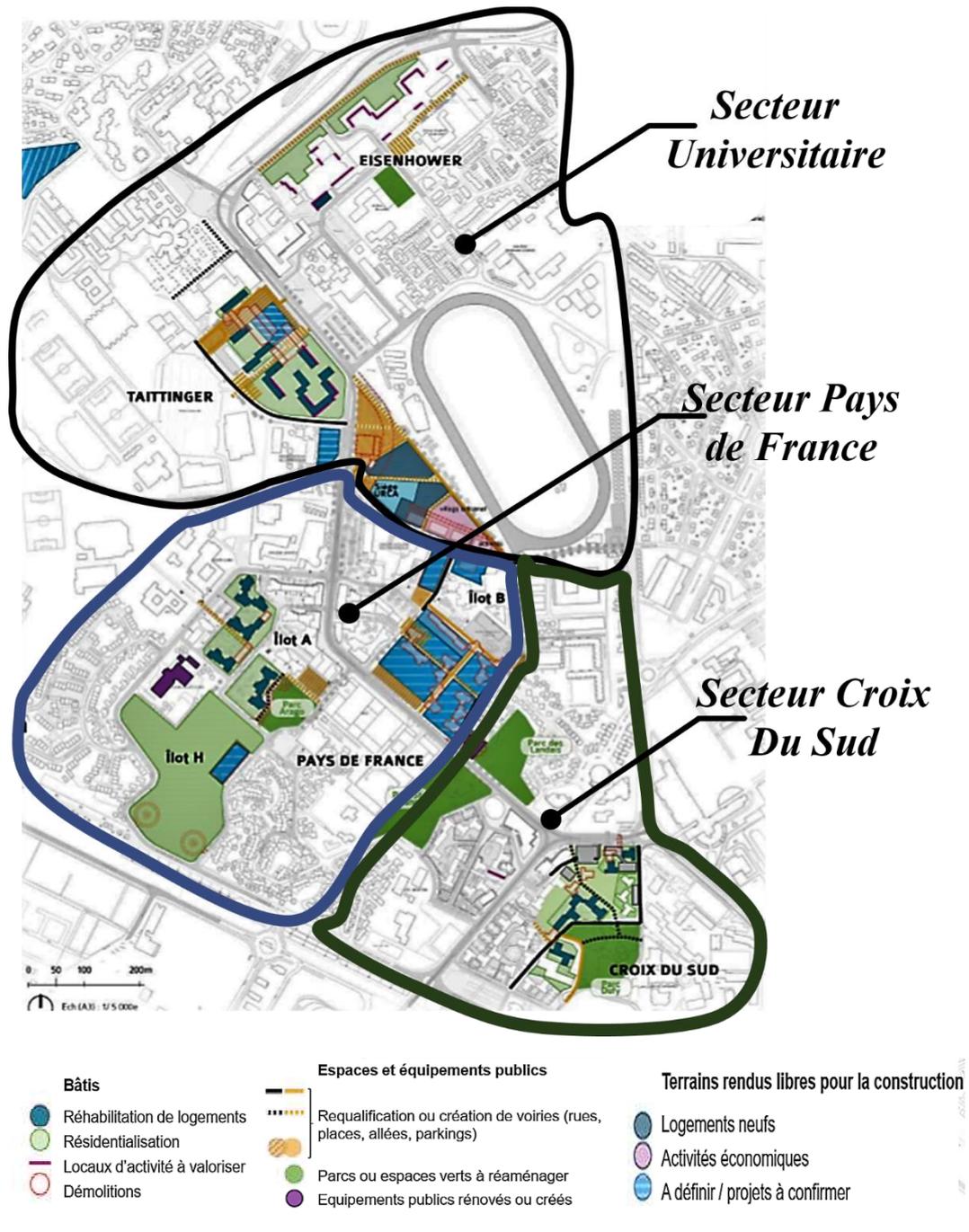
- Relier le quartier Croix Rouge avec les poles alentours ;
- Développer la diversification de l'habitat, l'amélioration du cadre de vie des habitant et le confort du logement ;
- Intervenir sur les espaces publiques ;
- Valoriser les équipements présents.

3. Les objectifs du PRU du quartier Croix Rouge

- a) **Mieux insérer le quartier dans l'agglomération** : en améliorant les axes d'accès à l'est et au sud, pour pouvoir développer l'activité économique et changer l'image du quartier dortoir.
- b) **Renforcer l'épine dorsale du quartier** : dans une logique d'accompagnement du tramway et de transformations urbaines lourdes, en y créant un front urbain avec un renforcement des commerces et des services, et en requalifiant les espaces publics.
- c) **Favoriser les échanges entre les secteurs universitaires et les habitants des secteurs limitrophes** : en maillant le tissu urbain et en reconfigurant les espaces publics.
- d) **Dédensifier les cœurs d'îlots et les irriguer depuis de tramway** : avec un programme de démolition modéré, un vaste programme de réhabilitation-résidentialisation, la création de nouvelles voies de desserte et la requalification des espaces pour une meilleure lisibilité de leur statut.

4. Les pistes de réflexion par secteur

- a) Le secteur de **Université-Eisenhower** : valorisation des immeubles, aménagement des espaces extérieurs et créations de traversées nouvelles vers le campus, susceptibles d'imposer quelques démolitions,
- b) Le secteur **Pays de France** : réhabilitation des logements, réaménagement des espaces, réorganisation des îlots, notamment Bourguignons-Bonaparte, en procédant à des démolitions, et relocalisation des espaces Watteau et Pays de France de la Maison de quartier,
- c) Le secteur **Croix du Sud** : finalisation du renouvellement du quartier (îlots Braque et Cézanne) avec amélioration des immeubles, des usages, des circulations.
- d) **Hippodrome** : diversification à terme des utilisations du site (habitat, activité, stationnement) et installation du nouveau siège de l'Université de Reims,



carte 2: Plan d'aménagement global du quartier. Source: Convention NPRU de Reims.



Figure 40: Le quartier Crois Rouge avant le PRU. Source: internet.



Figure 41: Le quartier apres le PRU. Source: internet.



Figure 42: Bâtiment du secteur Croix du Sud après la réhabilitation. Source: internet.



Figure 43: Le pôle économique dans le secteur Croix du Sud du quartier. Source: Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.



Figure 44: Nouveau type de logement au Croix du Sud. Source: archicontemporaine.org.

IV. CONCLUSION

Cette référence thématique nous a permis d'inscrire le terme du renouvellement urbain dans le cadre de notre problématique qui est le renouvellement urbain des grands ensembles d'habitat collectif.

Pour contextualiser cette problématique avec notre aire d'étude, il est nécessaire de comprendre l'évolution de la ville algérienne dans ces aspects divers notamment historique, sociologique, structurelle et morphologique. Dans les chapitres suivants, nous allons mettre en évidence d'une façon anachronique cette évolution en se pointant sur les procédures politiques qui ont marqué l'urbanisme des villes algérienne.

**CHAPITRE III | LA POLITIQUE COLONIALE
D'URBANISME**

I. INTRODUCTION

L'urbanisme a son histoire ou mieux encore, selon l'expression heureuse de Manuel Castells (53): elle est son histoire c'est en ce sens que l'étude du processus de l'urbanisation en Algérie, sous l'angle historique, nous semble la mieux indiquée pour nous conduire à mieux connaître le fait urbain national.

Dans ce premier chapitre, l'objectif est de comprendre et se familiariser avec la politique coloniale d'urbanisme, et son impact sur la fabrique algérienne. Par le fait qu'elle fut la première à entrer dans la sphère d'influence française et la dernière également à en sortir, l'Algérie a subi le plus fortement les effets de la colonisation. Il s'agit pour nous ici de saisir dans cette longue histoire les traits majeurs par lesquels cette société coloniale a marqué l'espace, de relever les différentes traces que la houle européenne a laissées sur le rivage algérien.

A travers l'analyse des évolutions morphologiques des villes coloniales, il sera question d'analyser les mutations qui s'y sont opérées, afin de saisir l'impact de la logique coloniale sur le développement des villes algériennes et la planification urbaine.

Il sera important également, d'aborder et d'étudier l'héritage urbain colonial qui a contribué fortement à l'orientation de la structuration des espaces, à l'enrichissement des typologies architecturales et à l'image urbaine des villes, puisqu'une société construit son propre espace, chacune des trois sociétés qui se sont succédé en terre algérienne a bâti sur le même support physique un espace à son image, différent du précédent. La superposition des trois sociétés (précoloniale, coloniale et postcoloniale) a donné un espace composite construit par la société actuelle mais intégrant des éléments du passé.

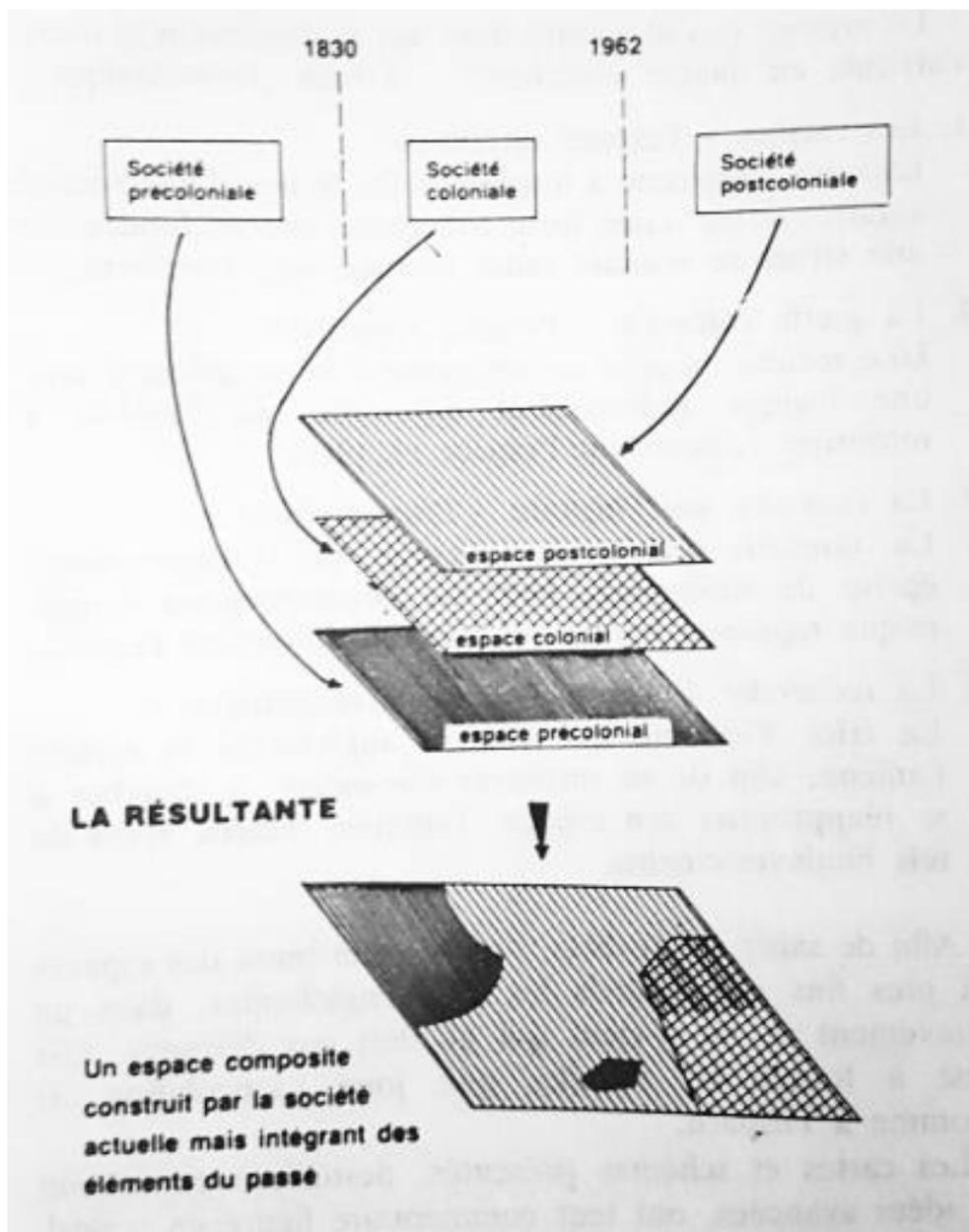


Figure 45: Les rapports espace-société en Algérie
Source : Marc COTE «L'Algérie où l'espace retourné»

II. TISSUS ANCIENS : DECLIN ET QUESTION DE SURVIE

Tissus urbains vivants, porteurs de multiples enjeux, les tissus anciens font ces dernières décennies l'objet d'une attention soutenue, visant à promouvoir leurs évolutions positives. Compte tenu de la forte dynamique qu'ils engendrent, le paysage de ces tissus se transforme à une rapide allure, qui affecte à la fois, fonctions, structures et formes ; et se pose à cet égard le problème du déclin de l'espace. Il nous renvoie donc, à une stratégie de réorganisation, en termes d'amélioration des conditions de fonctionnement.

1. Tissu urbain : définition et lecture

Selon le dictionnaire « Larousse 2001 » le tissu c'est le matériau obtenu par l'assemblage de fils entrelacés. Ensemble d'éléments constituant un tout homogène. Le « tissu urbain », est un concept développé en urbanisme pour décrire le rapport entre espace bâti et non bâti en milieu urbain.

Métaphore qui fait référence²⁵ au tissage « le textile », ou à la biologie « les tissus végétaux, osseux ». Le terme de tissu urbain, selon Philippe Panerai entraîne une double acception²⁶ : Il s'agit d'une vision locale qui oublie momentanément l'organisation de l'ensemble, l'armature, le squelette, pour s'intéresser au remplissage, à la substance. Et il s'agit aussi d'une organisation qui présente à la fois une forte solidarité entre les éléments et une capacité à s'adapter, à se modifier et à se transformer.

2. Éléments constitutifs du tissu urbain

Selon Panerai, parmi les multiples définitions du tissu urbain, et sans préjuger des qualités que l'on peut lui prêter, le tissu urbain est constitué de la superposition ou de l'imbrication de trois ensembles: Le réseau des voies: caractérisé par leur double rôle de conduire et de distribuer, les découpages fonciers (système parcellaire) : ceux où se nouent les enjeux fonciers, et où se manifestent les initiatives privées et publiques et les constructions (système de bâtis) : celles qui abritent les différentes activités.

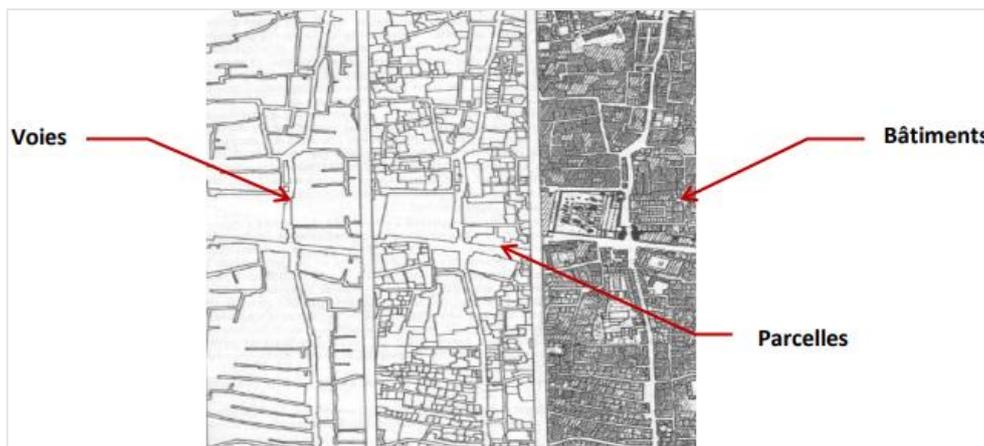


Figure 46: Le tissu du Caire, le centre ancien
Source : Philippe Panerai, 1980

²⁵ Dictionnaire Petit Larousse illustré 1996.

²⁶ DEMORGON Marcelle, DEPAULE Jean-Charles, PANERAI Philippe, 1999, p 70.

Pierre Pinon dans son ouvrage "*Lire et composer l'espace public*", il a représenté un tissu urbain comme ensemble décomposé en deux structures superposées dont la première est l'infrastructure qui inclue le site, la trame viaire et la trame parcellaire ; quant à la deuxième qui est la superstructure qui inclue le bâti et les espaces libres.

Dans un autre angle, Borie et Denieul eux aussi ont bien démontré la composition de la ville. Selon leur ouvrage sur l'analyse morphologique des tissus traditionnels, le tissu urbain est décomposé de quatre systèmes principaux, font les éléments constitutifs de l'espace urbain, ceci en les superposant afin d'avoir le produit dite ville :

- a) **Le système parcellaire :** Le système parcellaire fait référence au système de la répartition de l'espace du territoire en un certain nombre d'unités foncières. Ce système identifie la forme urbaine initiale de la ville schématisé sous ces divers éléments. Le parcellaire fragmente donc le territoire, souvent déterminé par le tracé, il est une composition importante du tissu et sert de support au bâti.
- b) **Le système viaire :** Le système viaire est le système de liaison de l'espace du territoire. Il est constitué par l'ensemble des circulations de fonction et d'importance variables. Ce réseau est destiné à innover les parcelles, donc à relier entre elles les différentes parties du territoire.
- c) **Le système bâti (tissu constructif) :** Le système bâti regroupe l'ensemble des masses construites de la forme urbaine, quelle que soit leur fonction (habitation, équipement) ou leur dimension. Le bâti se répartit dans les espaces détournés par la voirie et il est partiellement divisé par le parcellaire. ²⁷
- d) **Le système des espaces libres :** Le réseau des espaces libres est l'ensemble des parties non construites de la forme urbaine, que ces espaces soient publics (places, esplanades, rues...) ou privés (cours, jardins). Il constitue le vide, opposé et complémentaire du bâti, considéré comme plein.

Les interrelations entre ces éléments physiques définissent les caractéristiques du tissu urbain, qui connaît une mutation constante due à la révolution que subissent ses éléments constitutifs, selon des échelles différentes, à travers l'histoire. Le paysage urbain algérien est caractérisé par une mosaïque de tissus, typologies engendrées par des superpositions et des juxtapositions de productions urbaines diverses. Les plus déterminantes sont les établissements ottomans puis ceux de la colonisation française. Ces derniers ont marqué de façon très forte le territoire.

Dans ce chapitre, la recherche va se focaliser sur l'urbanisme colonial en Algérie, et la typologie de l'habitat engendré par cette politique.

²⁷ Espace urbain, BERNARD GAUTHIEZ 2003.

III. URBANISME COLONIAL FRANÇAIS EN ALGERIE

L'histoire des phénomènes urbains en Algérie est assez originale dans la mesure où elle ne se présente pas comme un processus uniforme qui s'est formé au fil du temps. Au contraire, l'histoire de l'urbanisation en Algérie est faite d'une série de successions et de ruptures correspondant aux multiples occupations du pays de l'antiquité à nos jours. Tout se passait comme si chaque occupant avait pour objet ultime de gommer et d'évacuer le réseau urbain antérieur afin d'y substituer le sien, en attendant, qu'il ne soit lui-même défait et bousculé à son tour par un autre occupant.²⁸

1. Le tissu ancien

Par tissu ancien, il est ici question des noyaux originels des villes, correspondent généralement à l'espace urbain primitif d'une ville ancienne. Ils sont les racines profondes sur lesquelles se sont greffées les villes contemporaines. Les tissus anciens leur offrent toujours l'occasion de rappeler les conditions d'établissement de leur site urbain. Ils sont souvent reconnaissables par leur architecture, l'ancienneté de leurs bâtiments, la structure de leur voirie et de leur parcellaire. Le tissu ancien en Algérie englobe des réalités urbaines différentes voire même opposées dans leurs modèles culturels et spatiaux²⁹ qui sont respectivement les tissus traditionnels (médiinas, villages ruraux historiques, ksars et Casbahs) et les tissus coloniaux : villages et centres-villes coloniaux.

Les médiinas ont souvent dérouté les observateurs par le tracé de leurs rues et impasses. Elles comportent pourtant un principe d'organisation très fort, similaire d'une médina à une autre : la centralité est assurée par la grande mosquée et le système soukier, caractérisant les deux fonctions de la ville ; les quartiers résidentiels se disposent autour, en une hiérarchie descendante vers la périphérie, de grands axes continus relient les portes aux éléments centraux alors que les espaces résidentiels s'organisent au contraire sur les impasses, fondement des unités de voisinage.³⁰

²⁸ Marc Marc Côte, *L'Algérie ou l'Espace retourné* (Paris: Flammarion, 1992).

²⁹ Mr MOSBAH Zoubir . Urbanisme Colonial du XIXème et XXème Siècle de la Ville de Constantine : Confrontation de deux systèmes de représentation (2008)

³⁰ Salah Chaouche, « L'IMPACT DE L'URBANISME COLONIAL SUR LA FABRIQUE DE LA VILLE ALGERIENNE », *Sciences & Technologie. D, Sciences de la terre* 0, n° 37 (1 juin 2013): 39- 50.

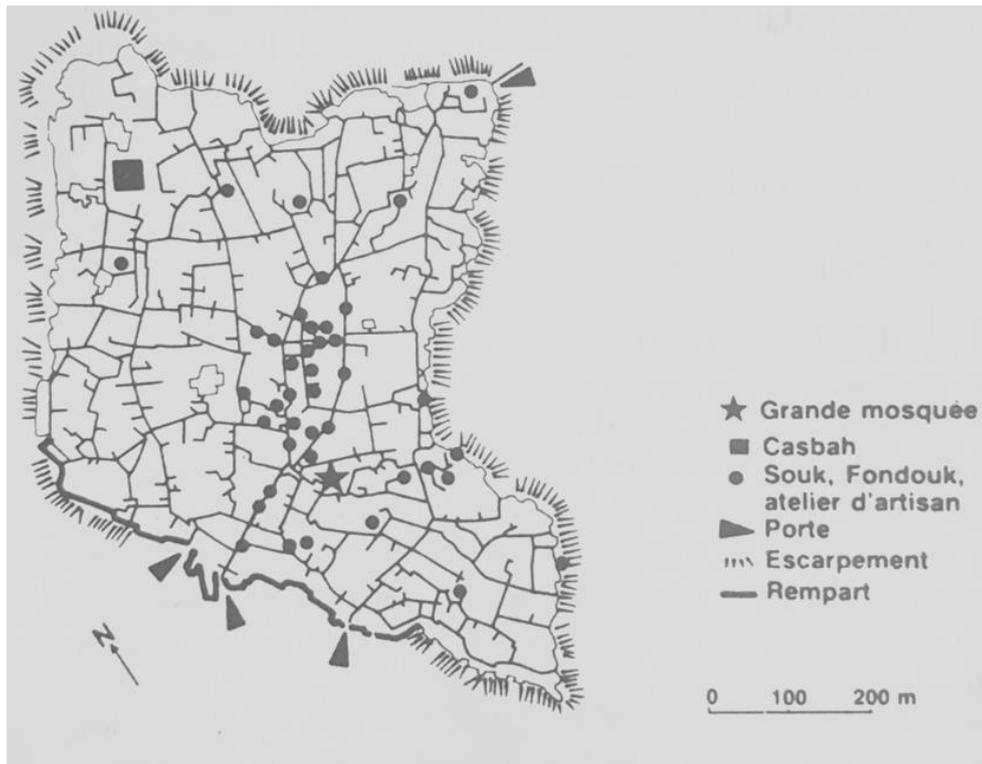


Figure 47: *Les Principes d'organisation spatiale des médinas*
Source : Marc COTE «L'Algérie où l'espace retourné»

La médina se ferme par des remparts dont les portes permettent le contrôle. La casbah, pouvoir militaire, est située à l'écart en position stratégique. (Raymond A. 1985). cet espace sera appréhendé en tant que référence civilisationnelle culturelle et cultuelle d'une société spécifique. Une société qui a engendré des structures urbaines remarquables par son organisation urbaine et sa spécificité architecturale et fonctionnelle, et qui a su répondre aux besoins et exigences de son époque ³¹.

³¹ CHALINE C., (1990): *Les villes du monde Arabe*. Ed. Masson - Armand Collin, Paris, 171p.

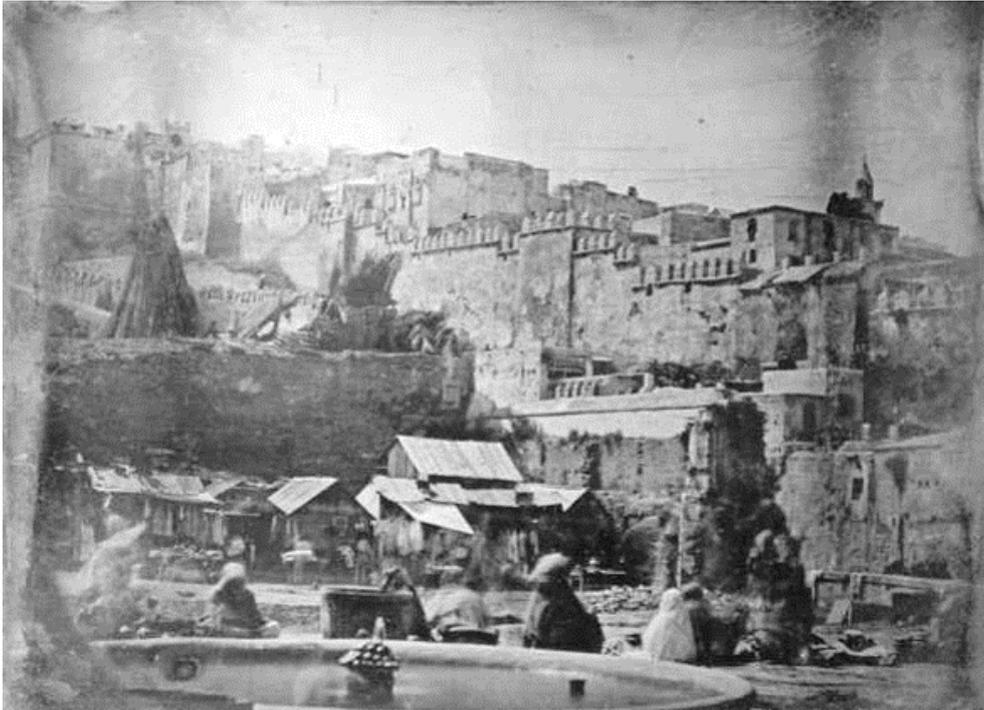


Figure 48: Représentant les remparts d'Alger

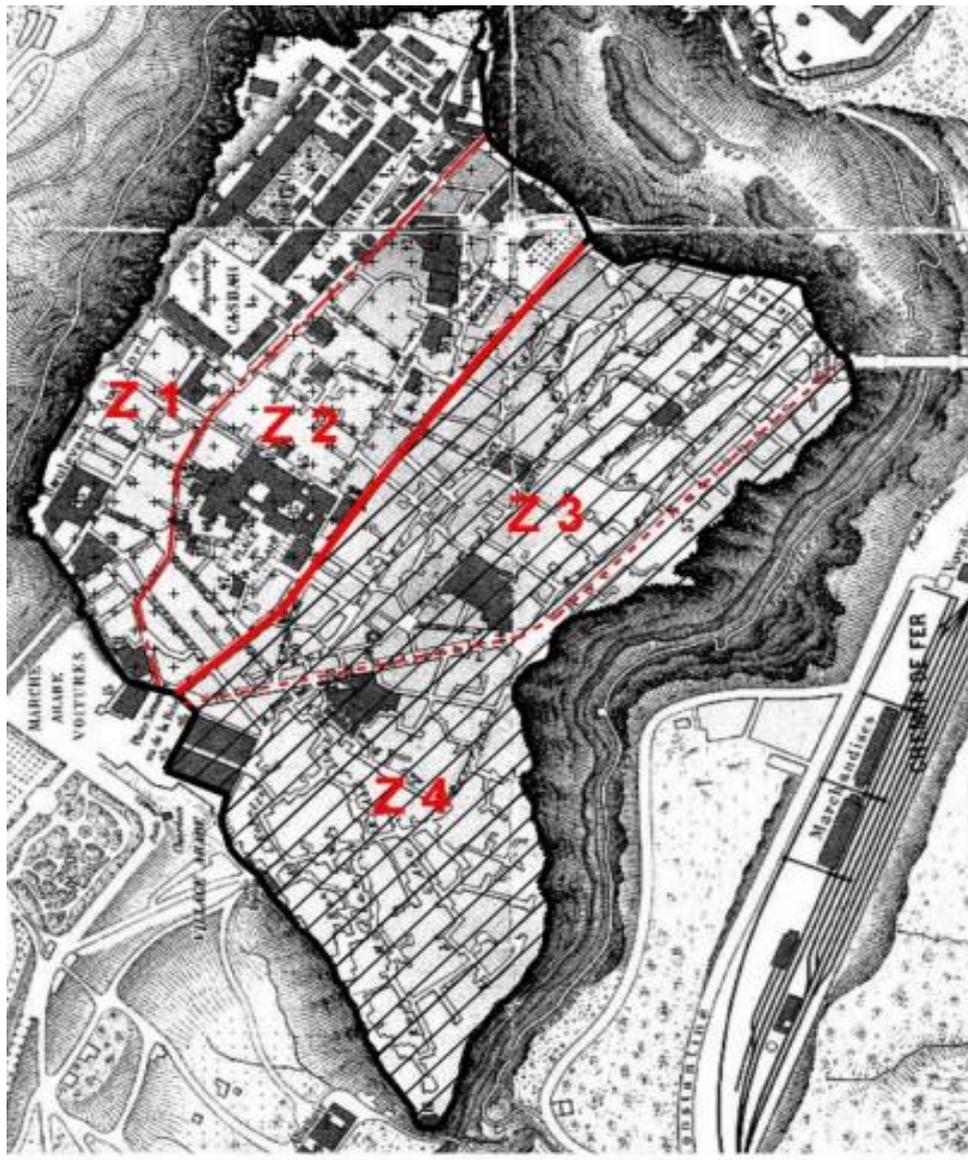
Source : Photo prise par une personne anonyme en 1844, dans un procédé photographique de l'époque qui ne dura qu'une dizaine d'années, le daguerréotype, mis au point par Louis Daguerre en 1839

Par le fait qu'elle fut la première à entrer dans la sphère d'influence française et la dernière également à en sortir, l'Algérie a subi le plus fortement les effets de la colonisation, bien plus que les autres villes du Maghreb, en effet, les villes de l'Algérie (et l'habitat par conséquent) durant la colonisation française se sont constituées essentiellement de deux manières : la création des centres et périmètres de colonisation et l'extension des villes existantes (Alger, Tlemcen, Constantine, Oran..etc) par la destruction partielle ou totale des médinas.

Quarante ans de conquête (1830-1870) ont provoqué la destruction de beaucoup de villes et la décadence de l'économie et de la société urbaine et rurale traditionnelle. A ce constat, va succéder une théorisation de la séparation entre la cité musulmane et la ville coloniale qui constitue un tournant majeur ou à l'intérieur des villes, l'opposition patente entre les deux populations, européenne et musulmane, l'une occupant le centre structuré et moderne, l'autre refoulée à la périphérie ou regroupée dans les médinas, augurait déjà les "bidonvilisation" des villes algériennes et du développement de véritables "gourbi villes".

Ainsi, l'expansion de la ville, commence par la création d'un nouveau tissu totalement différent, qui ne sera plus superposé ou obtenu à partir du tissu préexistant. Comme par le passé, à l'époque romano byzantine, arabe ou turque, l'urbanisation française a effacé violemment le système urbain qui lui préexistait en fondant, dans une logique toute dialectique, sa propre exigence : A l'urbanisation du littoral sous Rome, avait succédé celle de l'intérieur avec les arabes. Après l'intermède turc, l'urbanisation française, comme dans un mouvement pendulaire, a entrepris le retour à la mer. ³²

³² Cherif Rahmani, *La croissance urbaine en Algérie: coût de l'urbanisation et politique foncière* (Hydra, Alger: Office des publications universitaires, 1982).



LEGENDE:

Z 1 : Casbah + Tabia

Z 2 : El Biate

Z 3 : Rahbat -es-Souf, Chara, Sidi Jiliss, El Jazarine, R'sif, Arbain-Cherif....

Z 4 : Souika, Zellaika, Ech-Chott

 **QUARTIER EUROPEEN**

 **QUARTIER INDIGENE**

Les grands percements réalisés

 Rue de France

 Rue Imperiale

 Rue Damremont

Figure 49: Transformation du tissu médinois et apparition des marginalités urbaines à Constantine
 Source: Plan pris du site de Bernard Bouet [En ligne] <http://www.profburp.com/plan/image4.htm>

Les deux quartiers (européen et indigène) étaient séparés physiquement par le grand tracé de la rue de France, qui sert comme une frontière et même barrière physique entre les deux entités urbaines.

Outre les opérations ponctuelles sur les villes traditionnelles, qui ont été transformées de 1830 à 1870, car le pouvoir colonial s'est d'abord appuyé sur elles, il a ensuite mis en place un projet territorial (ingénieurs du génie) qui consiste en la création de centres urbains (villes coloniales), villages de colonisation et un réseau des routes les reliant.

2. Le tissu colonial

Le sort des villes coloniales fondées en Algérie était confié au génie militaire (1830-1870), La création de ce réseau de villes répondait dans un premier temps à des objectifs militaires. Les dessins d'ensemble de ces établissements étaient tous précédés d'un plan global, c'était des «villes à plan». ³³ L'expérience de l'Algérie était pour eux l'ultime occasion qui leur a été donnée d'intervenir dans le champ de l'urbanisme et de l'aménagement. ³⁴

Pour la mise en œuvre de sa politique coloniale, l'administration militaire d'appuyait sur une structure chargée de quadriller les tribus, les bureaux arabes ³⁵, il s'agissait là d'un dispositif réglementaire instaurant les conditions d'une colonisation "officielle" en opposition à la colonisation dite "libre" revendiquée par les colons. ³⁶

Si tous les militaires n'adoptèrent pas exactement la même politique, ils furent animés par une volonté commune, de préserver les structures traditionnelles et s'attachèrent à la connaissance de l'espace conquis autour duquel se développa une grande activité d'étude et de recherche.

Leur but était multiple et leurs motivations complexes : d'abord consolider la défense et le contrôle de la ville, démontrer la puissance du colonisateur en imposant son ordre et enfin aménager un espace à l'image de la France pour la population appelée à vivre dans la nouvelle colonie, travaux que, dans ces débuts de conquête, l'armée seule pouvait entreprendre.

³³ Aleth, Aleth Picard, « Lotissements et colonisation: Algérie, 1830-1970 », *vilpa Villes en parallèle* 14, n° 1 (1989): 214- 37. (*Les villes à plan sont des plans établis par le corps technique des ingénieurs du génie militaire, le plan d'ensemble est déterminé par le tracé de l'enceinte et le dessin de la ville à l'intérieur de ces limites*

³⁴ A.Touati, 1996, thèse de magister, *Les Impacts de l'Influence Extérieure sur la Médina de Constantine*,

³⁵ Conçus en 1833 par le général Avizard, ils jouèrent un rôle important dans la connaissance approfondie du pays et de sa population, dès lors qu'il s'agissait d'occuper le territoire algérien, ils constituaient une méthode de gouvernement des populations soumises

³⁶ Urbanisme et colonisation : Présence française en Algérie, Almi, Saïd



Figure 50: Les permanences du découpage régional lors de la colonisation, avec la modification des limites mais la conservation du principe de division tripartite (Régence turque)
Source : Marc COTE «L'Algérie où l'espace retourné»

IV. CREATION EX-NIHILO : VILLES ET VILLAGES COLONIAUX

Outre les opérations ponctuelles sur les villes traditionnelles (Intervention sur médinas), dans le même temps, a été mise en place une organisation territoriale (ingénieurs du génie), qui a évolué quelque peu au cours d'un siècle, mais dont les principes sont restés permanents, qui consiste à l'élaboration de centres urbains (La ville Coloniale) et de villages de colonisation et un réseau de routes les reliant.³⁷

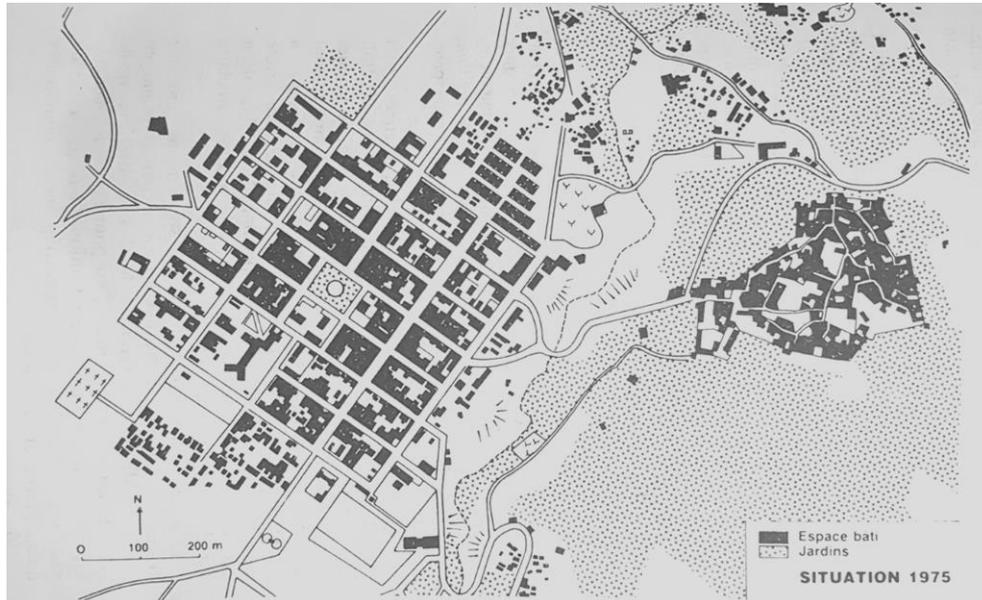


Figure 51: Médinas et villes nouvelles, vers un espace ouvert
Source : Marc COTE «L'Algérie où l'espace retourné»

1. La ville coloniale en Algérie

Le paysage urbain algérien est caractérisé par une mosaïque de tissus, typologies engendrées par des superpositions et des juxtapositions de productions urbaines diverses. Les plus déterminantes sont les établissements ottomans puis ceux de la colonisation française.

La structure des villes coloniales : Un modèle Européen exporté. Les nouvelles fondations coloniales étaient principalement composées d'un réseau de villes appelé communément « villes coloniales ». Ces dernières devaient suivre un modèle uniforme à l'image de ce qui se faisait en Europe dans la première moitié du XIX^{ème} siècle. Il se présente comme suit : "un échiquier de rues rectilignes, qui définissent une série d'îlots, presque toujours carrés. Au centre de la ville, en supprimant ou en réduisant quelques îlots, une place est ouverte sur laquelle donnent les édifices les plus importants : l'église, la mairie, les maisons des marchands et des colons les plus riches" ³⁸, telles sont les caractéristiques des tissus urbains créés par le génie militaire en Algérie. A cette occasion, Malverti rajoute « *les centres villes coloniaux sont avant tout des villes militaires, le service du génie militaire se préoccupe en période de loger les troupes, par la suite, le quartier civil est tracé* »³⁹.

³⁷ Marc Côte, *L'Algérie ou l'Espace retourné*, 1992.

³⁸ BOUSRI Nahed-eddine. *Les phénomènes de transformation de tissu Colonial au niveau de centre-ville « souk ahra »*

³⁹ MALVERTI Xavier, PICARD Aleth, 1988.

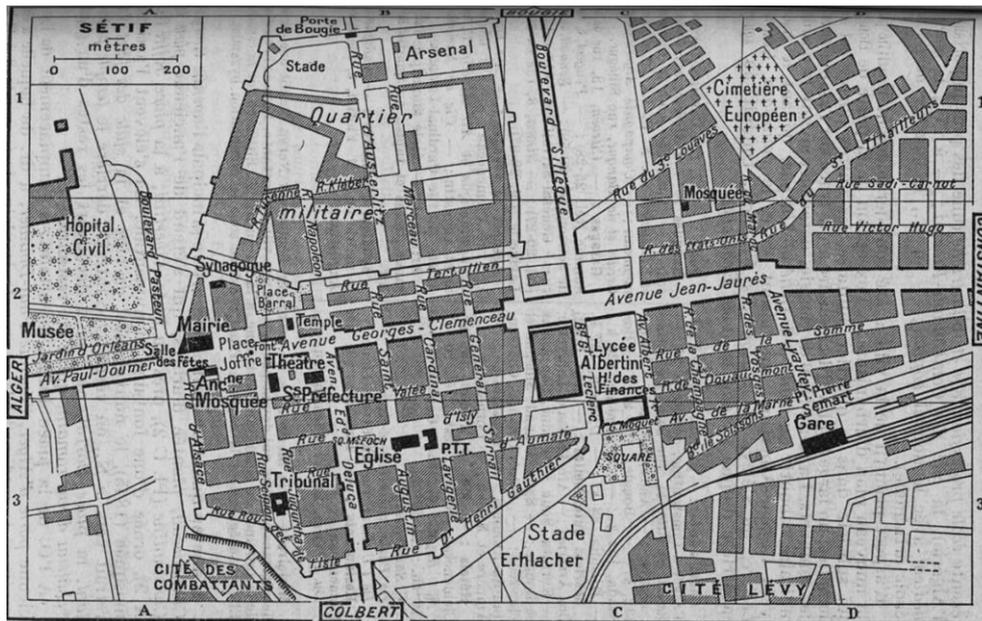


Figure 52: Le centre-ville de la région de Levy à Sétif en période coloniale
 Source : <http://alger-roi.fr>

Ces centres villes sont ainsi l'une des empreintes de l'urbanisme colonial sur les tissus anciens de beaucoup de villes. La ville coloniale s'est superposée à la ville traditionnelle en donnant « la ville sur la ville » à la suite de grands bouleversements spatiaux. Malgré la dualité des deux systèmes urbains, la ville résultante est devenue hybride et a fini par fonctionner en symbiose. Car l'organe greffé au sein de la médina a fait l'objet d'un rejet dans un premier temps (période coloniale et post-coloniale) où la métamorphose sur son propre espace était inadmissible, commençant à partir d'une conquête par les armes suivies de la conquête par l'urbanisme et l'architecture.

L'objectif final est de former une seule ville comprenant le quartier indigène et le quartier européen. La ville ancienne transformée est rapidement trop petite pour accueillir les établissements militaires et les immeubles des Européens, un quartier nouveau est dessiné à l'extérieur de la ville.⁴⁰

2. Les villages de colonisation

Les acteurs de la colonisation française s'étaient vite attelés à acquérir des terres, après plusieurs essais (fermes isolées, camps et postes avancés), l'instrument le plus abouti fut consacré par le général Bugeaud : c'est à l'aide du binôme village/périmètre de colonisation que les terres les plus importantes ont été occupées et surtout « façonnées », les structures en place ont été littéralement effacées⁴¹, remplacées par un damier et une géométrie spécifique.

Afin d'avoir une idée sur l'ampleur de ces territoires colonisés, Marc Côte relève qu'au total « sur 200 agglomérations de plus de 7 500 habitants que compte aujourd'hui le pays (en 1993) que l'on peut qualifier d'urbaines, 32 sont les héritières de médinas, 122 sont dans le droit fil

⁴⁰ Figures de l'orientalisme en architecture, Xavier Malverti

⁴¹ Marc Côte nous parle d'un renversement de la structure spatiale et sociale « comme on renverse un gant ». dans son ouvrage "L'Algérie ou l'Espace retourné", Constantine, Édition Média plus, 1993

CHAPITRE III : LA POLITIQUE COLONIALE D'URBANISME

Si la période de la colonisation triomphante a été celle des villages destinés aux colons, les deux périodes extrêmes ont été marquées par des entreprises de regroupement de la population algérienne. Dans le contexte de la guerre de conquête coloniale (1830-1870), comme dans celui de la guerre de libération (1954-1962), il est apparu indispensable aux militaires français de contrôler la population.⁴⁵



Figure 54: Les Villages de Colonisation (1830-1847)

Source : Wikipédia (Centre de colonisation -Algérie)

⁴⁵ Côte, *L'Algérie ou l'Espace retourné*, 1992.

V. LES STYLES ADOPTES PAR LA COLONISATION

La recomposition de la ville coloniale devrait être fondée non seulement sur la redécouverte et la réinterprétation des figures de la tradition mais aussi sur la critique de l'architecture moderne et de sa théorie. Trois styles distinguent le processus chronologique de la production architecturale coloniale française en Algérie.⁴⁶

1. *Style néo-classique (vainqueur)*

Appelé aussi style du vainqueur (1830 – 1900), Il s'agit d'une architecture classicisante qui, pendant 70 ans, est l'architecture officielle de l'empire français. La volonté est de donner un aspect monumental aux édifices publics, avec le développement d'un confort urbain pour les coloniaux, fondé sur l'esthétique, l'hygiène, et l'agrément, tout en maintenant la ségrégation raciale entre les indigènes et les bourgeois européens.

De 1830 à 1930, l'architecture s'est partagée entre le néoclassicisme européen délibéré, les tendances orientalistes et l'expression populaire. En même temps, J.J DELUZ précise qu'il est quasiment impossible de séparer le discours sur l'urbanisme de celui sur l'architecture et que cette dernière est indissociable de la maison et de la ville. Les immeubles de rapport à l'allure néo-classique sont en alignement sur les rues des principales villes algériennes. Ils reflètent l'enrichissement colonial grâce notamment au commerce du vin et sont destinés presque exclusivement à une population européenne⁴⁷.

La volonté est de donner un aspect monumental aux édifices publics, avec le développement d'un confort urbain pour les coloniaux, fondé sur l'esthétique, l'hygiène, et l'agrément, tout en maintenant la ségrégation raciale entre les indigènes et les bourgeois européens. Donc mépriser toutes production hors de la haute tradition gréco-romaine et considérer comme médiocrité artistique, barbarie, toute production autochtone.

⁴⁶ *Architecture et urbanisme en Algérie. D'une rive à l'autre (1830-1962) Aleth Picard*

⁴⁷ *A ce sujet Jean Jacques Deluz, écrira : " l'architecture classisante d'appartenance européenne a été pendant soixante dix ans l'architecture officielle de l'empire français en Algérie où la politique d'empire survécue à l'empire ". Deluz, JJ. - L'urbanisme et l'architecture d'Alger, 1988, p 30.*



Figure 55: Le théâtre d'Oran
Source : Vieilles-photos-Algérie



*Figure 56: Le grand hôtel (Mostaganem)
Source : Vieilles-photos-Algérie*

2. Style néo-mauresque (protecteur)

Au tournant du siècle, l'**avènement du "style Jonnart "** en Algérie va marquer l'abandon progressif de l'architecture néoclassique au profit de tendances "orientalistes " qui comme le souligne *J.-J. Deluz* ambitionnent de récupérer le décor islamique et l'expression populaire

Une fois la phase militaire de la conquête coloniale achevée, la métropole engage la gestion politique et économique du pays. Cette période se traduit par la construction de l'image d'une métropole qui protège et respecte l'identité des populations indigènes d'où son appellation « style du protecteur ».

En 1903, Jonnart est nommé Gouverneur Général de l'Algérie et décide, sur le plan architectural, de rompre avec le néoclassicisme haussmannien qui a marqué les constructions de la seconde moitié du XIX^e siècle. Le style néo mauresque (1900-1930) est une sorte de réconciliation orient-occident, avançant une nouvelle identité politique et culturelle dans le but d'appriivoiser les autochtones « indigènes ».

Ainsi appelé, style Jonnart que Deluz (1988) nomme orientalisme est surtout appliqué pour les édifices publics et les bâtiments de prestige. Charles Jonnart⁴⁸ eut l'idée de construire dans un style dont les « arabes » ont l'habitude, afin de leur redonner confiance face au conquérant européen venu avec une architecture qui leur était inconnue (le néoclassique). Il transforme ainsi l'image de la France de conquérante en protectrice, ce rapprochement avec les « arabes » devait impérativement emprunter le chemin de la culture et du religieux d'où la référence aux mosquées et aux bâtiments du Maghreb et de l'Andalousie ⁴⁹.

Ce style, appelé aussi Arabisation, est en fait une combinaison entre le style arabo-musulman et le style européen. Il est considéré comme étant la renaissance de l'art arabe qui agonisait. Il s'agit de donner une image de la France protectrice et soucieuse des traditions locales.

⁴⁸ Charles Jonnart *gouverneur général de l'Algérie à trois reprises (1900-1901 ; 1903-1911 ; 1918-1919)*

⁴⁹ *Najet Mouaziz-Bouchentouf. Histoire et politique de l'habitat en Algérie*



*Figure 57: Villa Pinéda (Mostaganem)
Source : Vieilles-photos-Algérie*



*Figure 58: L'école de Beymouth vers 1911, Construite vers 1905 par Les Pinéda (Mostaganem)
Source : Vieilles-photos-Algérie*

3. Style moderne (De l'orientalisme à l'architecture moderne)

Avec la célébration du centenaire, en 1930, on assistera au déclin progressif de la tendance orientaliste, au **profit d'une vision plus moderniste mettant en avant le caractère méditerranéen de l'Algérie**. Le contexte international favorable au mouvement moderne aura des répercussions sur ce qui va se passer en Algérie en terme de production architecturale.

Les Européens voulaient une ville moderne, une architecture à la mesure de leur ambition. Au centenaire de la colonisation en Algérie, la « troisième génération » d'architectes a vu le jour, afin de répondre à l'explosion démographique, et s'est ainsi imprégnée des recommandations des fonctionnalistes, tout en profitant des progrès techniques de la révolution industrielle. A ce titre, Deluz (1988, p.51)) résume bien un siècle et demi d'architecture en Algérie « *Pour la masse moyenne des architectes, la clientèle de la grosse bourgeoisie coloniale voulait du néo-classique, le promoteur de l'après-guerre veut du moderne, l'équipe de Chevallier demandera du caractère, les technocrates du plan de Constantine du technique et après l'indépendance le nouveau régime exigera du social* ».

L'éclosion de l'architecture moderne en Algérie doit énormément aux voyages de Le Corbusier et son influence sur un groupe d'architectes.⁵⁰ qui vont participer à l'acte de bâtir. La **production architecturale traversée par le courant moderniste** durant cette époque, va constituer un épisode majeur de l'histoire du mouvement moderne en Algérie. Son expression dans le contexte algérien obéit aussi à un certain particularisme sous l'influence d'un environnement social physique politique et culturel.

Après ses nombreuses visites en Algérie, Le Corbusier a été impressionné par le site et l'organisation de l'habitat traditionnel dans lequel il trouve les prémices de la ville radieuse (1935) et de la maison du mouvement moderne (toiture-terrace, volumes simples, portique des patios, et mur couleur de chaux).

Cette activité très importante de la construction durant les années 1930 s'est traduite par de belles réalisations, d'un style moderne sage, comme le démontre Marcel Lathuillère (cité par Picard, 1997, p.128), « *Un moderne non pas bruyant et tapageur, mais au contraire un moderne appuyé sur des bases rationnelles adaptées au soleil d'Afrique du Nord.* »

⁵⁰ Les élèves de Le Corbusier (Les plus actifs sont : Pierre-André Emery, Jean Bossu, Louis Miquel et Gérard Hanning) réalisèrent des logements de 1945 à 1954 (pilotis, toiture terrasse (deux immeubles viaducs) ou immeuble pont sur bureaux à Telemly, immeuble réservoir (château d'eau), brise-soleil dans l'aéro-habitat (unité d'habitation) qui sont des barres parallèles et orientées Est-Ouest



Figure 59: Le colisée vers 1959
Source : Mostaganem des années 50 (Page Facebook)



Figure 60: Mostaganem 1958, le Square
Source : Vieilles-photos-Algérie

VI. L'HABITAT COLONIAL

L'habitat colonial est un espace conforme à l'intérieur de la maison occidentale. Ce type d'habitat a été projeté et construit à l'époque coloniale, il répond dans sa structuration à une logique d'organisation des espaces ; celle de répartir des fonctions précises dans des espaces nettement différenciés. Chaque espace est spécialisé pour accueillir une fonction. Ce type de conception est pratiqué largement en Europe d'une façon générale et en particulier depuis le XIX siècle.

L'apparition d'une nouvelle génération d'architectes européens, souvent nés en Algérie et proches de Perret et de Le Corbusier, qui affirment ouvertement vouloir construire une architecture spécifique à leur pays, mélangant tradition et modernité, une architecture méditerranéenne. La question du logement social pour les européens trouve aussi un début de réponse, Avec l'avènement de l'architecture moderne en 1933, les ensembles immobiliers de logements sociaux qui prennent la forme de cités; HBM (habitat bon marché) qui devient HLM (habitat loyer modéré), pour finalement aboutir aux grands ensembles d'habitat, alliant la réglementation et les procédés techniques industrialisés.⁵¹

1. Les logements sociaux

Les premiers grands ensembles ont été construits pour répondre à une forte pénurie de logement qui touchait la population Algérienne. Cette pénurie était due à l'attraction exercée par la ville sur les campagnes, l'arrêt presque complet de la construction de 1940 à 1945, et surtout la poussée démographique donnèrent au problème une acuité nouvelle, les pouvoirs publics interviennent alors, tout d'abord pour créer des cités de recasement au cours de l'année 1946.

En outre, l'administration se préoccupa de donner une vigueur nouvelle à la législation sur les HBM (habitat a bon marché) qui avaient vu le jour après la première guerre mondiale. Une aide financière fut prévue pour favoriser la construction de ces immeubles qui prirent alors le nom d'HLM (habitat a loyer modéré) selon la loi du 3 septembre 1947 instituant un régime provisoire de prêts de l'Etat à taux d'intérêt réduit et couvrant au maximum 90% de la dépense totale, a permis aux HLM d'amplifier leur action au lendemain même des hostilités. Les pouvoirs publics et les assemblées locales ont consacré chaque année d'importants crédits à l'habitat social.⁵²

⁵¹ Aleth Picard « Figures de l'orientalisme en architecture, 1996 ».

⁵² M. AMRANE Mokhtar. Le logement social en Algérie. Mémoire de Magister. Université de Constantine. Année 2008. P : 62 et 63

2. Les HBM (habitat à bon marché)

Créée en 1889, la société française des HBM est inspirée par le courant hygiéniste et paternaliste de la bourgeoisie moderniste du second Empire. Les exigences de qualité s'accroissent dans les années 1920 et 1930, en lien avec l'élargissement de la clientèle aux classes moyennes : les ensembles s'ouvrent sur la ville, les façades sont plus ouvragées. ⁵³



*Figure 61: Les HBM du champ de Manoeuvre Alger
Source : www.panoramio.com, www.gallica.bnf.fr*



*Figure 62: H.B.M à Alger. Jean Paul Castanet, année 1966
Source : www.panoramio.com, www.gallica.bnf.fr*

⁵³ 7 BENZERARI Selma L'évolution des quartiers anciens.. Thèse de magister. Université d'Annaba. Année 2013
Page 29

3. Les HLM (Habitat à Loyer Modéré)

Après 1945, les HBM furent remplacés par les habitations à loyer modéré HLM, qui sont des ensembles collectifs à caractère sociaux réalisés à l'époque coloniale, destinés à loger la population rurale attirée par la ville, à la recherche d'un travail rémunéré et de sécurité, ces logements bénéficient d'une aide financière de l'état. Ils sont accessibles aux personnes et aux familles dont les ressources sont inférieures à certains plafonds de revenus.

Ces bâtiments publics se présentent sous forme de barres s'élevant sur une hauteur allant de R+4 jusqu'à R+10. Ils partagent généralement tous les mêmes caractéristiques ; l'architecture est identique : elle est soumise à des principes d'organisation des plans basés sur le système de couloir et des cellules ; le balcon est collectif à tous les appartements de l'étage ; cela est conçu volontairement afin de ne pas dépayser les femmes rurales, encore attachées à leurs traditions villageoises. Elles peuvent se voir et communiquer (comme au village) sans contraintes extérieures.⁵⁴

Souvent rejetés pour leur densité de population, leur aspect sale et dégradé. La perception de la population de HLM est tout aussi défavorable, car souvent associés à une certaine dégradation des lieux, à la délinquance, au manque de civisme et à la ruralité des habitants. Les architectes célèbres de cette époque sont: les frères Perret, Roland Simounet ou encore Fernand Pouillon.



Figure 63: H.L.M a Alger. Vincent du Chazaud. Année 2014
Source : <http://www.ceacap.org>

⁵⁴ BENZERARI Selma. Op cit, page 29

4. Les grands ensembles d'habitat collectif

L'expression désigne en même temps une forme (les barres et les tours), une taille de plus de 500 ou 1000 logements⁵⁵, et une localisation en banlieue ou sur le territoire de la ville-centre, mais en rupture avec celle-ci : « *le terme grand ensemble désigne des groupes d'immeubles locatifs de grandes dimensions, implantés dans zones d'aménagement ou périmètre d'expansion urbaine spécialement délimitées* »⁵⁶. Aujourd'hui, ce type d'habitat est appelé 'habitat social', 'habitat collectif', 'habitat de masse', 'cités' etc.... Dans leurs larges majorités composées de logements locatifs sociaux, édifiées de façon très rapide entre 1952 et 1975 selon les méthodes répétitives de la construction industrialisée

Ils apparaissent comme une solution arrivant à point nommé dans des contextes de destruction liée à des conflits, des crises importantes, de pénurie de logements. « *Ils cristallisent, enfin, à la fois un refus de la pauvreté et de la misère sociale et une aspiration à des conditions de vie acceptables* »⁵⁷

4.1. Les grands ensembles d'habitat collectif en Algérie

En Algérie, la genèse des grands ensembles, est liée à la fois à la croissance du phénomène urbain, au développement de l'approche urbaine et instruments d'urbanisme, qui ont permis leur élaboration et mise en œuvre, et enfin à l'adoption de techniques de préfabrication et d'industrialisation du bâtiment

Avec les premiers grands ensembles construits à Alger par Zehrfuss, El Harrache en 1952 et le Champ de Manœuvre en 1954, on assiste à un net appauvrissement des thèses défendues par Le Corbusier. Les blocs parallélépipédiques et parallèles entre eux ressemblent à une caricature de l'architecture moderne sur laquelle se feront les dents tous ses détracteurs, notamment avec ceux construits en région parisienne, Le style du Mouvement moderne devient un instrument de la spéculation » Du Chazaud, 2013.

Leur apparition s'est faite essentiellement selon deux phases et deux contextes différents ; la première phase, durant la période coloniale, leur apparition coïncide essentiellement avec le lancement du plan de Constantine en 1956 (voir chapitre suivant), et l'introduction de la pensée urbaine moderniste en Algérie quant à la seconde phase qui était durant la période postindépendance, cette dernière a été marquée par la mise en œuvre de la procédure ZHU.

⁵⁵ Limite fixée pour les Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP) en France en 1959

⁵⁶ CHOAY.F, MERLIN. P . Dictionnaire de l'urbanisme et de l'architecture. Paris : PUF, 2005, p.320

⁵⁷ « Les mémoires des trente glorieuses ». Urbanisme, Janvier-Février 2002, n 322, p.39



Figure 64: Les grands ensembles du champ de manœuvre (Alger)
Source : www.delcampe.net

4.2. Cas similaires: Les HLM Dar es Saada et cité Diar el Mahçoul

A travers la lecture des cités d'habitations construites dans les années 50, l'architecte Fernand Pouillon conçoit la ville comme un réseau d'espaces publics aux ambiances différentes auxquels il donne une forme, où les immeubles disposés de façon à définir ou à contribuer à définir un espace public, de fait la perception de l'immeuble et celle de l'espace public se confondent et s'harmonisent.

Fernand Pouillon parle constamment de la ville et chez lui c'est une préoccupation permanente. Par opposition aux thèses des CIAM⁵⁸, il revendique le rapport à l'histoire et fait faire, en 1951, à ses étudiants d'Aix-en-Provence, durant sa brève expérience d'enseignant, de nombreux relevés. « *Je ne connais pas d'exemple dans la période de l'après-guerre d'un architecte qui se soit intéressé à une ville entière*⁵⁹, *dans toutes ses parties, jusqu'à faire relever tous ces monuments, mais aussi l'architecture mineure* »⁶⁰

Ce dernier réalise Dar es Saada, aussi appelée Cité de la Joie, dédiée aux Européens. A deux pas, il bâtit aussi Dar el Mahçoul, la Cité de l'Abondance, destinée aux Musulmans, tout en essayant de répondre au problème du logement de masse en proposant des compositions qui intègrent autant des préoccupations urbaines, que des idées nouvelles en matière d'urbanité et de confort pour les habitants, contrairement à la politique de « grands ensembles » de l'époque ou aux ZHUN d'aujourd'hui (voire le chapitre IV).

Dans le contexte architectural de l'époque, où la plupart des architectes sont adeptes de la Charte d'Athènes⁶¹, les cités d'habitation de Diar es Saada, Diar el Mahçoul furent des succès comme en témoignent les quotidiens de l'époque. Quant à la typologie du bâti, Fernand Pouillon propose dans la plupart de ses projets les variations suivantes : des bâtiments en forme de barres, de plots, de tours, de U, de T, de L..., l'architecte fabrique de la ville non seulement grâce à une variété typologique des volumes pleins (les bâtiments), mais surtout par la maîtrise accordée aux volumes vides : les places, les passages, les portes, les mails, les perspectives ...⁶²

4.2.1. Le pari de Pouillon : « construire plus, dans le moindre temps »

Fernand Pouillon donne une dimension sociale à ses logements en offrant plus de mètres carrés, plus de confort, mais surtout plus de plaisir, notion nouvelle et presque immorale dans les années cinquante; de même, le souci du traitement des espaces extérieurs n'est que parole vaine, d'autres pavées (Diar el Mahçoul), agrémentées de portiques, de voutes, de bassins, de fontaines... « *Je ne pense la ville comme un aviateur, mais comme un piéton* » disait-il.

⁵⁸ Congrès internationaux d'architecture moderne, nés du besoin de promouvoir une architecture et un urbanisme fonctionnels (1928-1956-1959)

⁵⁹ Voir son ouvrage *Ordonnances*, Paris, édition Le Jardin de Flore, 1953.

⁶⁰ D'après Bernard Huet, op. cité.

⁶¹ Manifeste rédigé par un groupe d'architectes en 1933 (4^e Congrès international d'architecture moderne), donnant en formules simples des principes essentiels pour l'aménagement des villes, elle comporte cinq grandes rubriques : habitation, loisirs, travail, circulation, patrimoine historique. La *Charte d'Athènes* a été remise en forme et publiée par Le Corbusier en 1942.

⁶² L'architecture de Fernand Pouillon en Algérie, Myriam MAACHI-MAÏZA (*Insaniyat* n° 42, octobre – décembre 2008, pp. 13-26)



Figure 65: La porte de la mer (Diar El Mahçoul)
Source :La revue *Insaniyat*

Il est intéressant de mentionner que la réussite de certaines opérations est due certes à une conjoncture politique favorable, au talent de l'architecte, mais aussi au savoir-faire de l'architecte, grâce à la « méthode Pouillon » : construire plus, dans le moindre temps, au moindre coût. Son ambition est de faire de la promotion immobilière ; il essaye de relever tous les défis : économiques, techniques, esthétiques. A l'image des bâtisseurs du Moyen Âge.

4.2.2. La qualité des espaces urbains

Si ses réalisations des années cinquante, sont plutôt empreintes d'un classicisme monumental par l'ordonnement des façades, l'emploi de la pierre de taille et son système constructif, le monumentalisme des composants, ces dernières présentent aussi une certaine urbanité, inexistante dans les HLM de l'époque. Celle-ci se traduit, par la création d'équipements intégrés à l'habitat : une école, des commerces autour d'une place à Diar es Saada, un marché, une mosquée, un téléphérique à Diar el Mahçoul... « *Fernand Pouillon donne une dimension sociale à ses logements en offrant plus de mètres carrés, plus de confort, mais surtout plus de plaisir, notion nouvelle et presque immorale dans les années cinquante* »⁶³. Cette architecture faite de rues, ruelles, places, portes, perspectives, surprises, traitements de sols, façades... est une nouvelle vision qui s'appellera plus tard « l'architecture urbaine » ; hélas seule l'Ecole italienne à travers la « *Tendenza* »⁶⁴ reconnaîtra en lui un précurseur.⁶⁵

Les cités Diar Es Saada et Diar El Mahçoul présentent des axes de symétrie, des perspectives. L'ordonnement des façades est créé entre autres, par l'alignement des ouvertures, par

⁶³ Huet, Bernard dans *La modernité de Fernand Pouillon*, op. cité.

⁶⁴ Mouvement néo-rationaliste des années 70 qui regroupe des architectes italiens comme Aldo Rossi réunis autour de U. Rogers et de la revue « *Casabella* », reconnaîtront en lui son principe du retour à l'histoire et à la ville médiévale.

⁶⁵ L'architecture de Fernand Pouillon en Algérie, Myriam MAACHI-MAÏZA (*Insaniyat* n° 42, octobre – décembre 2008, pp. 13-26)

CHAPITRE III : LA POLITIQUE COLONIALE D'URBANISME

l'assemblage des blocs de pierre qui servent d'unité de base, même si leur mise en œuvre est plutôt moderne puisque la pierre est employée de façon industrielle ou banchée. La monumentalité des projets de l'époque est aussi une caractéristique d'un certain classicisme, qui, au fil des ans, s'estompera.

Le maître de l'œuvre a toujours répondu au problème de la quantité sans jamais négliger celui de la qualité. Variations sur la typologie des bâtiments ou traitement des espaces urbains montrent le souci permanent de l'architecte, d'aller jusqu'au détail, pour honorer les futurs habitants. Dallage, jardins, sculptures, fontaines..., pour obtenir de tels résultats, il n'hésite pas à employer des artisans et leur accorde une place particulière dans la réussite de ses projets.



*Figure 66: Dar Es Saada construite en 1953
Source : diarssaada.alger.free.fr*



*Figure 67: La cité Diar el Mahçoul construite en 1954
Source : diarmahcoul.alger.free.fr*

VII. CONCLUSION :

L'urbanisme colonial a joué un rôle important dans l'espace Algérien, à travers ses nombreuses réalisations et ses projets, l'intervention coloniale en Algérie, qui s'est majoritairement basée sur la création d'une ville européenne a pris possession de la médina s'agglutinant à elle, la ceinturant, captant ses principales activités pour enfin la juguler. Or, cet urbanisme, de style militaire au départ, fait place ensuite à des préoccupations économiques et spéculatives, **les débuts de la colonisation** seront marqués par des interventions radicales sur les tissus urbains existants. Percés de voies, démolitions, transformations de bâtiments existants.

Connaissant une riche activité, qui a grandement facilité l'installation des européens venus chercher l'eldorado en terre algérienne, l'urbanisme coloniale a remodelé la ville suivant les besoins du nouveau pouvoir. Cela s'est fait après maintes destructions. Résultat, des cités en ruines qui ont facilité aux militaires la destruction de plusieurs parties des villes. A côté de cela, la politique coloniale ne s'est pas contentée de créer des villages de colonisation mais elle a entamé la création de plusieurs centres urbains. (Batna, Sidi Bel Abbes, Batna)

Les déséquilibres sociaux de la période coloniale et leur manifestation spatiale ont imprégné la réappropriation de la ville par les algériens. Dès lors, le tissu colonial a connu une suroccupation dû à l'exode rurale de la population algériennes vers la ville « européenne ». Cette pression démographique a entraîné une sur-densification de l'espace bâti par des divers processus : fragmentation et parcellisation des habitations, surélévation des constructions, rajouts successifs, entraînant petit à petit un étalement urbain qui est à l'origine du dysfonctionnement et de la dégradation du paysage urbain.

Cet échec a été également dû au volet urbanistique du fameux plan de Constantine (Voir chapitre suivant). Flanqué d'un état-major d'ingénieurs et d'entreprises parachutés de Paris, il n'apporta pas d'orientation originale ni la moindre idée novatrice en matière d'aménagement, dont son action a été le démantèlement des instruments et des structures précédemment établis.

66

⁶⁶ Urbanisme et colonisation : Présence française en Algérie, Almi, Saïd

CHAPITRE IV | LE PLAN DE CONSTANTINE

I. INTRODUCTION:

La politique urbaine en Algérie est passée par plusieurs étapes subordonnée à la situation urbaine héritée des périodes précédente d'une part, et une croissance urbaine édictée par des modèles étrangers de par les liens historiques ou idéologique d'une autre part. Ainsi l'Algérie est passée de la période des projets urgents aux tentatives de trouver une législation urbaine en parallèle au développement urbain.

Après avoir abordé une partie de la politique de la ville algérienne dans le chapitre qui précède intitulé la politique coloniale, nous allons poursuivre notre recherche et nous traiterons dans ce deuxième chapitre le plan de Constantine.

Nous développerons son discours qui a défini le 3 octobre 1959 les orientations majeures de l'évolution économique et sociale de l'Algérie, ces dernières ont été dessinées comme point de mire lointain à beaucoup plus long terme : dans un pays à forte démographie ; et dont l'évolution s'accélère ; il est indispensable de fixer des jalons à dix ou parfois même à vingt-cinq ans ; pour que l'action soit vraiment dans la ligne et que les solutions soient à l'échelle des problèmes à résoudre.

Nous analyserons ainsi chacun des secteurs concernés les prévisions quinquennales ; en spécifiant les objectifs du plan qui doivent servir de repères à l'évolution du pays, et les moyens à mobiliser.

Pour vaincre le sous-développement il est indispensable que tous regardent résolument en avant et anticipent à l'unisson : le plan trace le cadre général de cette action commune ; c'est un document d'orientation : en même temps qu'il définit les objectifs à atteindre et les moyens à mobiliser ; il ne manque pas de mettre en lumière les difficultés à surmonter et les conditions à observer pour ne pas s'écarter du but final : ouvrir à l'Algérie un avenir assez large pour tous.

Les orientations à long terme pour le développement de l'Algérie ; de même que les objectifs du plan de Constantine ; premier programme quinquennal de ce développement, ne peuvent, bien évidemment, se définir et se justifier qu'en partant d'une analyse précise de la situation actuelle du pays.

Les données de base pour le développement algérien ressemblent à celle de maints pays en voie d'évolution : mélange de communautés humaines en expansion démographique rapide, sol et sous-sol pauvres sous un climat largement subdésertique, coexistence d'une économie moderne et d'une économie ancestrale. Mais chacune de ces données présente aussi des caractères originaux propres à l'Algérie.

II. RAPIDE HISTORIQUE ABOUTISSANT AU PLAN DE CONSTANTINE

Le plan de Constantine n'est pas né, comme voudrait le faire croire certaine hagiographie, le 3 octobre 1958. Il n'est pas sorti tout armé de l'imagination fertile du nouveau Président de la République. Il fut le fruit de longs travaux antérieurs. On peut même soutenir que non seulement sa préparation mais même le début de sa réalisation était déjà engagée depuis plus d'un an quand l'annonce en fut faite. Avant l'annonce qu'en fit le général, on peut en effet distinguer les étapes suivantes :

- 1944, le plan de progrès social et économique de l'Algérie. Il échoua face à l'opposition de l'administration des finances que le peu d'intérêt qu'y porta le chef de l'État (c'était déjà le Général) ne permit pas de surmonter.
- Juin 1955. La commission Maspétiol remit le rapport qui lui avait été demandé. Ce rapport concluait que, moyennant une charge budgétaire très supportable, la France pouvait aider l'Algérie à prendre un rythme de croissance lui permettant de rattraper son retard sur le niveau de vie européen.⁶⁷
- Depuis fin 1955 jusqu'au début 1957, un groupe de jeune haut fonctionnaire d'Alger travaillant de concert avec des personnalités économiques locales, s'efforça d'analyser les conséquences qu'aurait à terme, sur toutes les branches de l'économie, la mise en œuvre de l'aide macro-économique préconisée par le rapport Maspétiol. 2 grands tableaux, le premier représentant l'année 1954, dernière année dont les statistiques étaient connues, et le second se projetant dix ans après, décrivaient de manière relativement détaillée l'ensemble des échanges intersectoriels. Ces deux grandes matrices ont donné leur nom au document: les perspectives décennales.
- Mars 1956, Robert Lacoste demande au groupe qui travaille à ses perspectives décennales de rédiger le document final. Après bien des retouches le document n'a été édité qu'en mars 1958
- 31 janvier 1958. Des mesures d'incitation fiscales sont adoptées.
- 3 octobre 1958 le général de Gaulle annonce le plan à la préfecture de Constantine.
- 6 novembre 1960, après que le général ait déclaré que " la République algérienne existera un jour ", Andres Jacomet, Jean Vibert Jacques Saigot et Armand Colot démissionnent. Les industriels français se désengagent. Des capitaux d'origine algérienne, cherchent à fuir. On admettra que cette date marqua la fin du plan de Constantine.⁶⁸

⁶⁷ « René Mayer-Le Plan de Constantine d'après la communication présentée par René Mayer le 18 mars 2011 à l'Académie des Sciences d'Outre-mer. », calameo.com, consulté le 10 janvier 2019, <https://www.calameo.com/read/00005972936d69da2e6ce>.

⁶⁸ Idem.

III. LE PLAN DE CONSTANTINE OU LE PLAN DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL EN ALGERIE (1959-1963)

C'est au lendemain du référendum constitutionnel par lequel 80% des Français (et 97% des votants en Algérie et au Sahara) ont approuvé les nouvelles institutions et témoigné leur confiance. Que le Général Charles de Gaulle se rend pour la troisième fois en Algérie depuis son retour au pouvoir⁶⁹,

L'arrivée au pouvoir de Celui-ci, au plus fort de la guerre de libération nationale, s'est accompagnée de plans militaires et politiques. Militaires, notamment le plan « Challe », les lignes Challe et Morice et les grandes offensives visant à étouffer l'insurrection, et politiques, à l'instar du plan de Constantine.

Quatre années après le déclenchement de la Guerre de Libération Nationale, plus précisément le 3 octobre 1958, lors d'un discours à Constantine, capitale de l'Est algérien, que le Général de Gaulle officialise le lancement du plan de développement économique et social pour l'Algérie dit « Plan de Constantine » afin de transformer le pays. Ce plan s'inscrit dans la lignée d'autres plans de réforme remontant pour certains aux années 1920.



*Figure 68: Le 3 octobre 1958, le général de Gaulle vient de reprendre le pouvoir quand il s'adresse au peuple algérien devant la préfecture de Constantine. Pour annoncer le plan de Constantine.
Source : Les matérialistes. L'Algérie française - 11e partie : le discours de Constantine et l'intégration de l'Algérie.*

Un plan fort ambitieux, qui touchait à des domaines divers et variés, et visait à relever rapidement en cinq années le niveau de vie de la population algérienne, dont le décalage avec la population européenne n'avait cessé de s'aggraver tout au long de la période coloniale.

⁶⁹ « Charles De Gaulle, paroles publiques - Discours du plan de Constantine, le 3 octobre 1958 - Ina.fr » s. d.

Autrement dit il visait à réduire les inégalités entre musulmans et Européens sur le territoire algérien.



*Figure 69: Le 3 octobre 1958, le général de Gaulle vient de reprendre le pouvoir.
Source : ALMANACH, un jour, une histoire : lancement du plan de Constantine en Algérie.*

De Gaulle ainsi lance dans son discours un appel aux combattants du FLN⁷⁰, afin qu'ils déposent les armes et participent à l'effort commun et aux Etats arabes qui les soutiennent afin qu'ils cessent d'envenimer la situation⁷¹.

Ce qui fait que l'objectif politique implicite du plan de Constantine était l'affaiblissement politique du FLN, bien évidemment il était destiné à couper le FLN en guerre de sa base sociale. Et ce qui soulignait l'importance stratégique de ce plan pour les autorités françaises.

Le général De Gaulle dans son discours détaille dans ce que l'histoire a retenu sous le nom de "Plan de Constantine" les mesures économiques et sociales annoncées à Alger le 3 juillet. Soulignant le progrès considérable que cette politique va faire accomplir à l'Algérie, il s'agissait d'un plan qui consistait à construire des logements, à distribuer des terres agricoles et à créer des emplois au profit des Algériens.

Le plan de Constantine, et son corollaire militaire, le plan « Challe » furent machiavéliques, en ce sens, que pour maintenir la souveraineté française en Algérie, le colonisateur a usé de la même logique de la mise en place des SAS⁷² (Les sections administratives spécialisées qui étaient chargées d'une part de « pacifier » un secteur et d'autre part de promouvoir l'« Algérie française » durant la guerre d'Algérie) à savoir « gagner les cœurs et les esprits » des Algériens

⁷⁰ FLN « Front de libération nationale (Algérie) », in *Wikipédia*, 6 décembre 2018, [https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Front_de_lib%C3%A9ration_nationale_\(Alg%C3%A9rie\)&oldid=154564102](https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Front_de_lib%C3%A9ration_nationale_(Alg%C3%A9rie)&oldid=154564102).

⁷¹ « Charles De Gaulle, paroles publiques - Discours du plan de Constantine, le 3 octobre 1958 - Ina.fr », Charles de Gaulle - paroles publiques, consulté le 15 novembre 2018, <http://fresques.ina.fr/de-gaulle/fiche-media/Gaule00022/discours-du-plan-de-constantine-le-3-octobre-1958.html>.

⁷² SAS :« Section administrative spécialisée », in *Wikipédia*, 24 octobre 2018, https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Section_administrative_sp%C3%A9cialis%C3%A9e&oldid=153347392.

⁷³, en leur faisant miroiter une amélioration de leur situation qui serait atteinte grâce aux efforts de la France, tout cela pour les éloigner de la révolution.

1. Le plan de Constantine, Comment sera-t-il mis en œuvre ?

À Alger comme à Paris, le souci de sortir l'Algérie de son sous-développement continua cependant d'agiter les esprits, avec une question primordiale : À quel niveau devrait se situer l'effort financier de la Métropole pour permettre à l'Algérie de décoller?⁷⁴

Un conseiller d'État, Roland Maspétiol, fut chargé de trouver la réponse à cette question. Il présida les travaux d'un groupe d'étude des relations financières entre la métropole et l'Algérie.

1.1. Le rapport Maspétiol Juin 1955

Le "Rapport de la commission Maspétiol" fut remis au gouvernement en juin 1955. ce rapport évaluait les investissements complémentaires qui seraient nécessaires pour combler, en une ou deux générations le retard de développement existant entre l'Algérie et sa métropole. Ayant procédé à des comparaisons avec d'autres pays de taille et de développement comparables et à l'évaluation des investissements nécessaires. Compte tenu des efforts que l'Algérie était elle-même en état de consentir.

Cette évaluation de la contribution métropolitaine servira d'hypothèse aux perspectives décennales (fin des années 1955), au Plan de Constantine et au dimensionnement du niveau de l'aide financière que la France accordera à une Algérie devenue indépendante.

1.2. La mise en œuvre du plan de Constantine

La mission de mettre en œuvre ce plan économique et social s'opère sous l'impulsion de Paul Delouvrier (un brillant inspecteur des Finances) qui a été nommé « Délégué général du gouvernement en Algérie de 1958 à 1960 », et qui a été chargé de la « pacification » et de la mise en application du plan dit de Constantine. Et son adjoint M. Salah Bouakour (l'omniscient polytechnicien Kabyle d'origine musulmane, qui fut successivement directeur général de l'industrie, puis Secrétaire général du Gouvernement pour les affaires économique),

En s'inspirant des travaux menés précédemment par la commission Maspétiol pour la reconstruction après-guerre en métropole. Le général de Gaulle leur donna mandat de « pacifier, d'administrer, mais en même temps de transformer ».

Quatre mois après que l'idée a été lancée sur la place de la Brèche devant la préfecture de Constantine, le plan de Constantine a fait l'objet de plusieurs réunions de travail du Conseil supérieur du plan d'Alger, en présence de M. Michel Debré, premier ministre, et M. Delouvrier.

Dans quelques mois, a confirmé celui-ci, le plan de Constantine sera devenu une réalité. C'est sur lui que compte le gouvernement pour faciliter la recherche d'une solution politique du

⁷³ « Le projet tardif de De Gaulle pour maintenir la colonisation de l'Algérie | memoria.dz » s. d.

⁷⁴ « René Mayer-Le Plan de Constantine d'après la communication présentée par René Mayer le 18 mars 2011 à l'Académie des Sciences d'Outre-mer. »

drame algérien. Selon l'expression qu'a utilisée M. Delouvrier, ce plan constitue « *le symbole et la réalité de la France qui reste* » en Algérie⁷⁵.

Ce plan qui prévoyait « réalisations socio-économiques » et politique de pacification, sur une période quinquennale, était le moyen imaginé pour faire durer la colonisation de l'Algérie et redonner espoir, pour un temps, aux partisans de l'Algérie française.

Ce qu'explique à son tour, Jean Brune: « *Le moyen d'abuser les foules algériennes sur les véritables intentions du Pouvoir que révélait la discrète érosion des mots, ce fut le plan dit "de Constantine". A ce carrefour, la supercherie atteint au chef d'œuvre. Car l'annonce du lancement d'un plan économique étalé sur des décennies ne pouvait pas ne pas apparaître aux Algériens comme la preuve tangible de ce que le Pouvoir n'entendait pas abandonner l'Afrique, puisqu'il y investissait à long terme des sommes aussi considérables* ». ⁷⁶



70: Conséquences du plan de Constantine, une barre d'immeubles imposante contraste avec des ruines anciennes situées sur les hauteurs d'Alger.

Source : *L'application du plan de Constantine à Alger ECPAD.*

⁷⁵ Gilbert Mathieu, « Comment le plan de Constantine peut faciliter la recherche d'une solution politique en Algérie », *Le Monde diplomatique*, 1 mars 1959, <https://www.monde-diplomatique.fr/1959/03/MATHIEU/22967>.

⁷⁶ Jean, *Interdit aux chiens et aux français, le drame de l'Algérie française.*

2. Les prévisions du plan quinquennal

Le plan de Constantine dit plan « à la française » conciliable avec l'économie de marché désigne des objectifs et comporte des mesures d'incitation. Il visait à porter le niveau économique, social et culturel de l'Algérie à un niveau européen.

Bien évidemment, dans le but de « transformer la condition des hommes et spécialement celle des plus déshérités ». Il touchait à des domaines divers et variés tels que l'industrie lourde, l'industrie légère, à l'agriculture, ainsi que la défense et la restauration des sols (DRS), l'hydraulique, les routes et les ports, le logement, l'enseignement et l'action sociale, etc... En s'inspirant de la planification mise en place pour la reconstruction de la France, à la suite de la Seconde Guerre mondiale, qui prévoit des investissements à la fois publics et privés, à hauteur de 50 % chacun.

En prévoyant L'établissement de grands ensembles métallurgiques et chimiques; l'emploi régulier de 400 000 nouveaux travailleurs; la scolarisation des deux tiers des enfants, puis, dans les trois années suivantes la scolarisation de toute la jeunesse algérienne; et finalement le traitement des salaires à égalité avec ceux de la métropole, et cela en l'espace de 5 ans seulement.

2.1. Concernant le secteur agricole

Une réforme agraire était lancée, visant à limiter la grosse propriété terrienne, pour permettre à une classe paysanne locale d'exister. Pour y parvenir, les autorités projetaient de récupérer par diverses manières des superficies cultivables (achat à l'amiable, expropriation, limitation des terres de grosses sociétés...) et les redistribuer aux paysans algériens sans terre. C'est dans cette perspective qu'a eu lieu la création de la Caisse d'accession à la propriété et à l'exploitation rurale en 1956. La Caper disposait en 1961 de 210 000 hectares. L'attribution de 25 000 hectares de terres agricoles nouvelles à des cultivateurs musulmans; ainsi que le développement de l'irrigation.

2.2. Au plan d'industrialisation

Le programme envisagé s'appuie sur des aides directes et indirectes aux entreprises privées investissant en Algérie, il se fondait sur une stratégie à trois axes pour la période 1959-1964

Lancer de grands projets d'industries de base par le financement public. Ces industries étaient la sidérurgie, la chimie, ainsi que la transformation locale du phosphate et raffineries pour ce qui est du domaine pétrolier : « seule l'industrie avec l'aide des activités de services qui en sont le complément ou le prolongement est capable de susciter l'expansion de l'emploi qu'on ne peut plus guère atteindre du travail de la terre ».

Aménagement de zones industrielles (notamment celle de Rouiba-Reghaïa, sur 1100 hectares, à l'est d'Alger) une fabrique d'aluminium construite à Oran, des usines chimiques mises en place à Oran, une usine sidérurgique construite à Bône...⁷⁷

⁷⁷ « L'Algérie française - 11e partie: le discours de Constantine et l'intégration de l'Algérie | lesmaterialistes.com », consulté le 11 janvier 2019, <http://lesmaterialistes.com/algérie-française-discours-constantine-integration-algerie>.

« Il prévoit la création de zones industrielles dans la pleine oranaise, dans la Mitidja et dans le triangle Skikda-Annaba-Constantine. Des centres de pré-industrialisation sont timidement prévus dans le Tell ou sur la limite des Hautes Pleines. Autour d'Alger et d'Oran, des



71: La mise en œuvre du "Plan de Constantine"
La réalisation d'un gazoduc passant par Laghouat, Tiaret, Relizane, le plateau du Sersou, la Macta, Damesme à destination d'Arzew.

« couronnes de protection » sont programmées afin d'y bloquer l'exode rural en provenance de l'intérieur. Steppes et Sahara restent hors préoccupations. »⁷⁸

Accélérer l'effort de l'Etat dans le domaine des infrastructures, notamment en matière de transport, de construction d'écoles et de logements : « le développement industriel au sens large- en incluant le bâtiment et les travaux publics- jouera un rôle capital dans l'évolution économique de l'Algérie à l'avenir » pouvait-on lire dans les perspectives décennales.

Enfin, appuyer les initiatives privées (locales ou françaises) dans le domaine des petites industries productrices de biens de consommation.

Et mise en valeur des ressources en hydrocarbures (pétrole et gaz naturel) découvertes peu avant dans le Sahara, susceptibles de fournir des ressources d'exportation et une énergie bon marché.

2.3. La production pétrolière

Après l'agriculture et l'industrie, le troisième projet formulé par le plan de Constantine était l'accélération du développement du secteur pétrolier. « L'Algérie dispose avec les Hydrocarbures liquides ou gazeux du Sahara d'une ressource nouvelle qui lui donne une vocation à certaines formes de grande industrie, et permet de développer sur son sol des activités de grandes exportation ». ⁷⁹

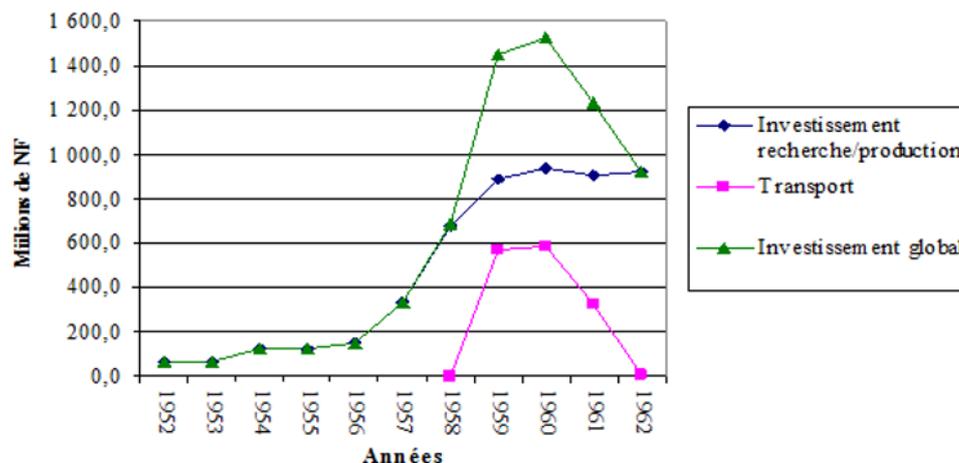
Sans doute, le secteur pétrolier était celui qui a bénéficié le plus de la politique d'investissement public désormais en œuvre en Algérie. La croissance des investissements consentis par l'Etat Français pour développer le secteur de l'énergie était, comme le montre le graphique suivant, spectaculaire. Le niveau d'investissement était vingt fois plus important en 1961 qu'en 1952.⁸⁰

⁷⁸ Marc Côte, *L'Algérie ou l'Espace retourné* (Paris: Flammarion, 1992).

⁷⁹ Alain Cotta, « Les perspectives décennales du développement économique de l'Algérie et le plan de Constantine », *Revue économique* 10, n° 6 (1959): 913- 46, <https://doi.org/10.3406/reco.1959.407389>.

⁸⁰ Theses.univ-lyon2, plan de Constantine.

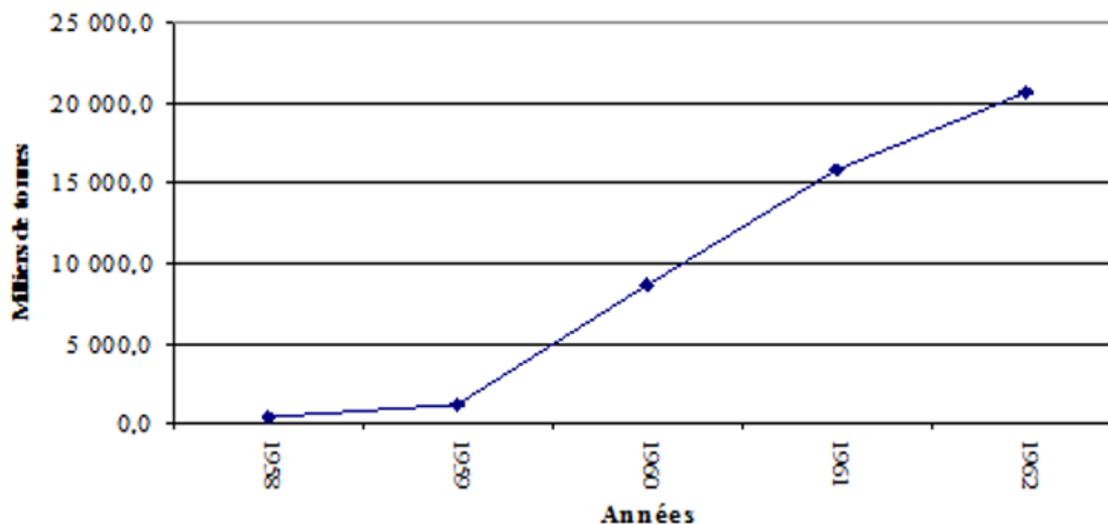
Cette tendance va être reconduite au lendemain de l'indépendance, jusqu'à à ce jour. Après s'être spécialisée dans l'agriculture, l'Algérie est devenue un pays pétrolier par excellence.



Graphique 1: Investissements pétroliers en Algérie (1952- 1962) (en millions de NF).
 Source : Theses.univ-lyon2, plan de Constantine. Construit à partir des données collectées par A.Benachenhou, Formation du sous-développement, p. 398

Notant qu'en Algérie, cette dernière a commencée à partir de 1957 connaissait une progression permanente. Le chiffre d'affaire des sociétés françaises est passé de 80 millions en 1959 à 1 820 millions de Francs en 1962.⁸¹

Le graphique suivant retrace l'évolution de la production pétrolière durant cette période :



Graphique 2: Activité de l'industrie pétrolière en Algérie (U= 1.000 T).
 Source : Theses.univ-lyon2, plan de Constantine. Construit à partir des données collectées par A.Benachenhou, Formation du sous-développement, p. 399

D'URBANISME Sa mise en œuvre reposa sur le bâtiment, notamment le logement, pour susciter l'effet d'entraînement des autres secteurs.

⁸¹ Theses.univ-lyon2, plan de Constantine.

2.4. Le domaine de la construction

La construction de logements répond à un besoin social urgent, et dès maintenant largement solvable. Elle doit en outre jouer un rôle capital dans l'évolution économique et sociale pour trois raisons :

-la construction immobilière est l'un des principaux moyens de démarrage du plan, grâce aux emplois qu'elle crée et aux activités qu'elle anime.

-La réalisation de programme d'habitats en des lieux déterminés est pour la puissance publique l'un des leviers de décentralisation.

-Le logement est un facteur décisif de l'évolution sociale : la modification des habitudes de vie et des besoins familiaux qu'il provoque élargit à son tour les possibilités industrielles et les expansions générales.⁸²

Le programme quinquennal tablait sur ce dernier, la réalisation de 320 000 logements dont 120 000 maisons rurales permettant d'héberger 1 million de personnes ;

*« En l'absence de chiffres officiels, on peut espérer que 250 000 appartements seront mis en chantier dans les cinq ans. La plupart, d'un type sommaire, ne comprendront que deux pièces et coûteront moins d'un million chacun. Mais le quart des logements nouveaux seront constitués d'H.L.M. ou de logements économiques, aux normes à peine inférieures à celles des appartements comparables en métropole. ».*⁸³



Figure 72: Première tranche des travaux à Diar El-Keff dans un quartier périphérique d'Alger, dans le cadre du plan de Constantine. juillet 1959.

Source : L'application du plan de Constantine à Alger ECPAD

⁸² Rapport Général. Plan De Constantine 1959-1963.

⁸³ Theses.univ-lyon2, plan de Constantine.

En trois ans (1957-1960), le rythme des mises en chantier de logements fut multiplié par trois. Le recrutement de la main-d'œuvre s'annonce bien, vu le nombre de chômeurs actuels (150 000 dans le secteur non agricole et environ 1 million de ruraux)

Des cités d'habitation ont notamment été construites sur le modèle des grands ensembles métropolitains à Alger et dans d'autres grandes villes. En métropole le plan de Constantine est à l'origine de la création du Fonds d'action sociale pour les travailleurs musulmans d'Algérie en métropole.



Figure 73: Bloc d'immeubles en construction en application du plan de Constantine, juillet 1959, Alger.

Source : L'application du plan de Constantine à Alger ECPAD



Figure 74: Une des conséquences du plan de Constantine est la transformation d paysage urbain d'Alger.

Source : L'application du plan de Constantine à Alger ECPAD .

Outre la découverte du pétrole aidant, un vaste programme de voies rapides quadrillant le désert ont ainsi vu le jour.

Alors réelle initiative d'intégration et de redressement économique ou simple projet colonial de propagande. Il s'agira, ici, d'un travail de recherche qui a pour ambition d'essayer de rétablir une certaine « justesse et justice » sur ce sujet tant controversé qu'est le « Plan de Constantine » et cela par son positionnement dans une partie de l'histoire qui n'est toujours pas partagée.

Commerce extérieur reflétait, en effet, l'état d'une économie intérieure agricole, sous industrialisée, extravertie et dépendante de la métropole française.

Cependant, il y a lieu de souligner que le plan de Constantine a permis une forte croissance de la PIB entre 1955 et 1962, même si cette croissance est due aux investissements publics massifs et à l'augmentation des effectifs de l'armée française en Algérie. Le tableau récapitulatif suivant le montre amplement.⁸⁴

⁸⁴ Theses.univ-lyon2, plan de Constantine.[CSL STYLE ERROR: reference with no printed form.].

	1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962
PIB	4 132	4 687	5 484	5 608	5 960	6 275	7 259	8 328	9 830	11 630	12 990	12 010	8 000
Consommation des ménages	2 883	3 680	4 317	4 312	4 622	4 909	6 369	6 760	9 780	9 120	9 625	6 670	-
Consommation publique	171	216	238	260	264	450	960	1 349	1 680	2 090	2 400	1 920	-
F.B.C.F	1 379	1 536	1 623	1 602	1 720	1 480	1 995	2 267	2 720	3 640	4 650	4 660	2 850
Exportations	1 271	1 470	1 598	1 526	1 564	1 850	1 710	1 999	2 270	2 100	2 250	3 330	3 781
Importations	1 572	2 215	2 292	2 097	2 249	2 520	2 815	3 831	5 030	5 630	6 245	5 057	3 682

Tableau 2: Evolution de la Production Intérieure Brute et ses emplois en Millions de NF courants.
Source : A. Benachenhou, *Formation du sous-développement en Algérie*, p. 413.

Cette importance était reflétée par les prévisions économiques tracées ; il était prévu de doubler en 10 ans les niveaux de production (soit une croissance de 7,2 % par an) et de consommation de la population locale (compte tenu de la croissance démographique la consommation par tête devait augmenter en dix ans de 30 à 60 %). Pour atteindre cet objectif les autorités françaises devaient financer une part importante des investissements prévus.

3. Un succès éphémère

Son succès était trop bref, Le 6 novembre 1960, un nouveau discours du général évoquant « l'Algérie algérienne » provoquait la démission du conseiller d'État André Jacomet, cette dernière suffit-elle à provoquer une émeute médiatique et la confiance des entrepreneurs s'effondra. Les capitaux tentèrent de fuir. Un phénomène de désengagement des industriels est alors observé marquant ainsi, à cette date, la fin du Plan de Constantine. Le poids de la guerre qui coûte cher au colonisateur et les prémices de l'indépendance ne permirent que des réalisations limitées et précipitées du plan initial. Il n'aura duré que 26 mois, un peu plus de deux années. Ce qui était bien trop peu pour qu'il puisse réellement faire ses preuves et transformer l'économie et la société algérienne.⁸⁵

En 1962 Après l'indépendance du pays le « Plan de Constantine » bascule d'un statut de plan de développement à celui d'« aide au développement » avec la collaboration étroite de la France ce qui prouve que les modes de penser l'urbanisme en Algérie sont fortement imprégnés par ce projet quinquennal qui n'a survécu que durant 3 ans.

Le Projet quinquennal du 1 million de logements initié en 2004 peut poser la question. Car même si les temps changent et les influences aussi, -nous pouvons citer à ce titre le projet du 1 million de logements lancé en Afrique du sud ou encore au Brésil- mais qu'en est-il réellement des modes de penser l'urbanisme et des processus de planification et de production de l'habitat. Ont-ils vraiment évolué ou se basent-ils toujours sur les principes programmatiques de ce fameux « Plan de Constantine » initié il y a déjà plus de 50 ans ? La question se pose.

Annoncé comme un symbole de changement à l'échelle sociale, politique et économique, le « Plan de Constantine » marqua fortement l'espace algérien particulièrement avec la vision qui en a été traduite sur plan.

Notant ainsi que le plan de Constantine n'a pas atteint ses objectifs pour la simple raison qu'il n'a pas été mis en œuvre pour des raisons essentiellement liées au contexte politique de l'époque. Comme l'indiquait à juste titre, S. Amine « *la cohérence de ce modèle de développement est irréfutable, comme la qualité des techniciens qui l'ont élaboré. Mais le*

⁸⁵ « René Mayer-Le Plan de Constantine d'après la communication présentée par René Mayer le 18 mars 2011 à l'Académie des Sciences d'Outre-mer. »

refus de considérer les données politiques élémentaires du problème en faisant un bel exemple d'irréalisme ». ⁸⁶

C'est dans ce contexte que d'importants chantiers sont lancés dans les banlieues et en particulier à Alger, où les bidonvilles sont détruits afin d'y être remplacés par de grands ensembles. Des quartiers se couvrent d'immeubles changeant la physionomie du paysage urbain de la ville.

IV. LES CAS SIMILAIRES

Les interventions urbaines effectuées conformément aux dispositions du Plan de Constantine étaient fragmentaires avec des zones clairement délimitées, parmi lesquelles les ZUP⁸⁷, qui seraient acheminées jusque'en France.

Cinquante mille logements par an étaient prévus par rapport aux dix-huit milles construits en 1958. Cette quantité imposait que la forme de logement soit exclusivement constituée de grands blocs. Les unités conçues pour les musulmans "transposeraient les maisons traditionnelles en plans verticaux", conformément aux expériences précédentes. ⁸⁸

Le problème pressant était l'expansion incontrôlable des bidonvilles. La Cité Mohiédine, dans un bidonville détruit aux bulldozers, serait composée de dix-huit cents unités, réparties en onze blocs, et trois tours.



*Figure 75: Vue aérienne de la cité Mahieddine, la ville d'Alger.
Source : Forum Ouled Cité Mahieddine Ayoun El Zorgue.*

⁸⁶ D.Denis Clerc, *Economie de l'Algérie* (Institut National de l'Administration Publique, 1975).

⁸⁷ (Zones à urbaniser en priorité). Le complément indispensable de la Z.U.P est la grille d'équipement dont la première fut élaboré en 1959 par DU PONT conseiller technique du ministre de la Cinq Continents Volume 5, Numéro 11, 2015, p. 104-129

⁸⁸ Ibid., 101-102. Deux ZUP ont été désigné pour Alger: Les Annassers, avec quelques logements pour les populations autochtones, et Rouiba-Reghaia.

Le vaste projet occupant une superficie de 7 hectares a été délégué à l'équipe d'architectes de Gouyon, Bellisent, Régeste, Toillon, Dupin et Goraguer. Une grille organisait le plan du site; les immeubles ont été conçus comme de simples "barres", avec une seule unité longitudinale occupant toute la largeur. Les couloirs publics longeant toutes les façades arrière donnaient accès à des escaliers et, dans les bâtiments plus élevés, à des ascenseurs.⁸⁹



*Figure 76: Une barre d'immeubles de la cité Mahieddine, Alger.
Source :Forum Ouled Cité Mahieddine Ayoun El Zorgue*

Deux ans plus tard, seulement cinq cents unités ont été achevées. Les équipes de Gouyon, Bellisent et Régeste ont également entrepris la conception de la Cité Faizi sur la route nationale 24, à environ 4 kilomètres d'Alger.

Les blocs de quatre étages et de 800 unités répètent la formule des barres, les blocs linéaires étant placés à angle droit les uns des autres. Les unités à une ou deux chambres étaient à nouveau accessibles depuis un couloir arrière (Fig. 11).

La loggia avait considérablement diminué de taille et, même si elle était accessible à la fois du salon et de la cuisine, du fait de son emplacement à l'extérieur de la cuisine, elle servait d'extension à cette pièce. La séparation totale des cuisines et des salles de bains - ces dernières beaucoup plus grandes et mieux équipées que celles des projets précédents - a entraîné une amélioration des dispositions sanitaires.⁹⁰

⁸⁹ Travaux nord-africains, 4 décembre 1958 et 6 mars 1958

⁹⁰ Travaux nord-africains, 24 juillet 1958.

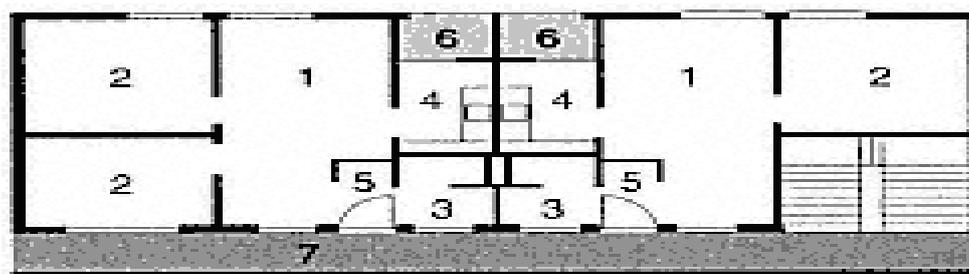


Figure 77: Gouyon, Bellisent et Régeste, Cité Faizi, plans d'unités. (1) salon, (2) chambre à coucher, (3) salle de bain, (4) cuisine, (5) entrée, (6) loggia, (7) couloir public.

Source : Zeynep Çelik, *Urban Forms and Colonial Confrontations: Algiers Under French Rule*.

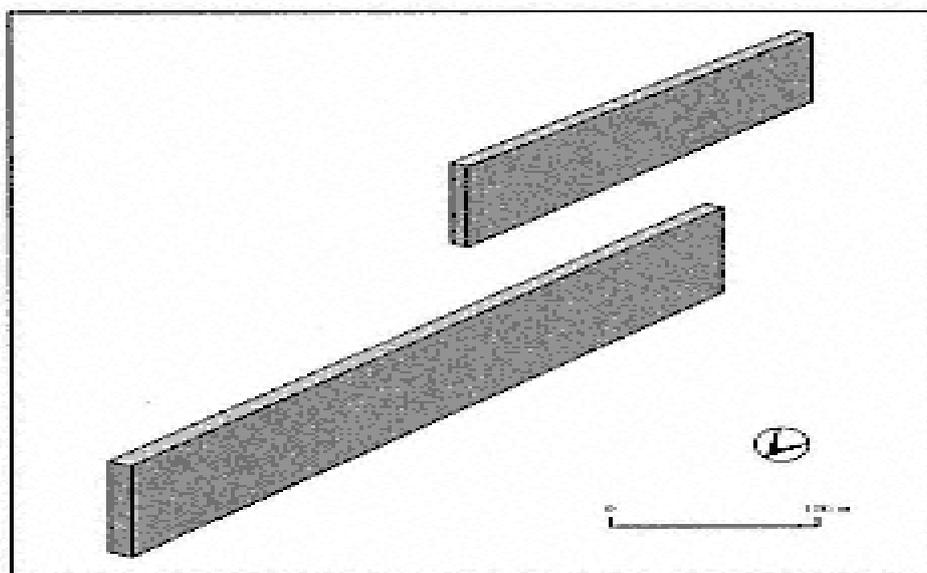


Figure 78: Gouyon, Bellisent et Régeste, Cité des Dunes, vue axonométrique.

Source: Zeynep Çelik, *Urban Forms and Colonial Confrontations: Algiers Under French Rule*.

Les 3 équipes sont rapidement devenues des experts en matière de logements abordables pour les Algériens. Ils ont été chargés de concevoir la Cité des Dunes en 1959 ; à Maison-Carrée, en collaboration avec un quatrième architecte, Brussont. Les deux blocs parallèles sont des bâtiments gigantesques avec d'immenses murs de douze étages, l'un de 200 mètres et l'autre de 330 mètres de long (Fig. 12).

Ils se sont assis brutalement sur le site, et aucune tentative n'a été faite pour fournir des espaces publics, des parcs ou des jardins. Les 850 appartements de type F2 à F5 ont été alignés le long d'un couloir arrière destiné à fournir une ventilation croisée à chaque unité. Un des derniers et parmi les plus tristes projets réalisés par les Français à Alger, la Cité des Dunes représente au mieux la mentalité axée sur le nombre des technocrates du Plan de Constantine.⁹¹

⁹¹ L'Echo d'Alger, 4-5 septembre 1960; Loeckx et Vermeulen, *L'Habitat moderne à Alger*, 2e partie, 50.



*Figure 79: Cité les Dunes, El Harrach, Alger, Régeste et Bellissent, 1959.
Source : Wikipédia l'encyclopédie libre.*

D'autres architectes ont continué à construire des schémas prévisibles. Par exemple, Challand a reproduit les principes de planification de la Cité Mahieddine dans la Cité Diar es-Shems, construite sur le site d'un grand bidonville à l'ouest du Clos Salembier, en plaçant des barres plus courtes, et plus longues.⁹² Comme dans le complexe de Mahieddine, la proximité des blocs, combinée à la hauteur minimale de huit étages, a donné lieu à un règlement très dense avec des espaces désagréables entre les bâtiments.



*Figure 80: La cité Diar Es Chams, Alger.
Source : Babel Med, Des vies de bric et de broc.*

Les structures préfabriquées avaient un plan uniforme, désormais accepté comme la solution la plus efficace et la plus économique pour les blocs longs et minces (Fig. 15). Un couloir à l'arrière connectait toutes les unités aux noyaux de circulation. Une caractéristique principale qui distinguait ces unités des précédentes était une entrée avec un coin cuisine dans lequel une salle de bain relativement grande s'ouvrait, ce qui posait toujours un problème d'hygiène. De

⁹² Deluz and Deluz-La Bruyère, "L'Alloggio sociale," 139.

manière commune, la loggia accessible depuis la pièce principale a ensuite été fermée par les occupants pour gagner de la place.

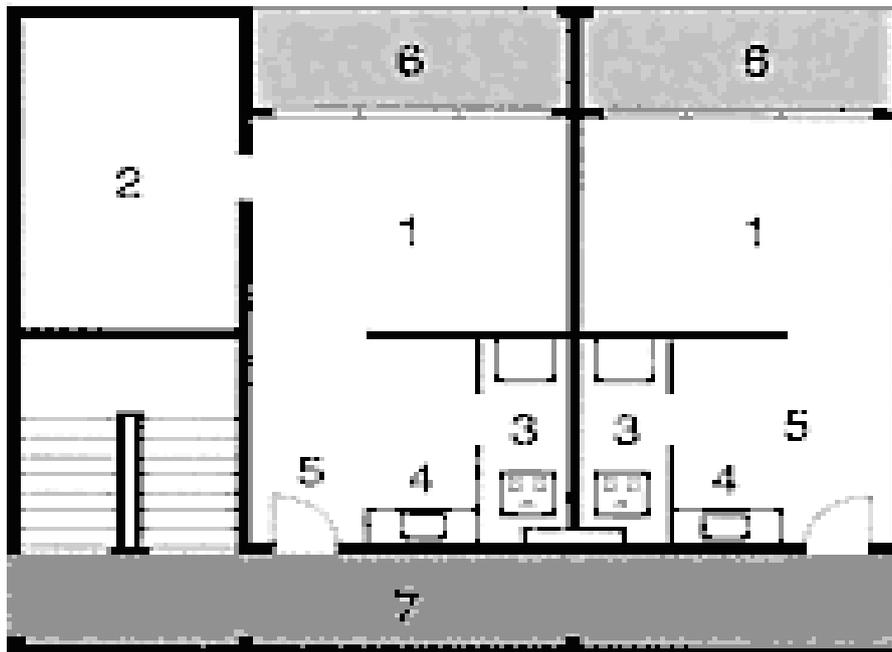


Figure 81: Challand, *Diar es-Shems*, plan d'appartements. (1) salon, (2) chambre à coucher (3) salle de bain, (4) kitchenette, (5) entrée, (6) loggia, (7) couloir public.

Source: Zeynep Çelik, *Urban Forms and Colonial Confrontations: Algiers Under French Rule*.

La cité Haouch Oulid Adda de Hussein-Dey, de Marcel Lathuillière et Nicholas Di Martino, s'est de nouveau appuyée sur des mesures préfabriquées de quatre étages, dans un schéma décrit par Deluz comme un exemple de «la mauvaise organisation» des espaces et l'absence de tous les éléments de la vie urbaine.

La nouveauté de ce système était la mise en place d'un grand lavabo à l'extérieur de la loggia, en plus de la salle d'eau à l'intérieur de l'appartement. La zone "humide" dans la loggia de l'extérieur par un panneau en forme de latte a contribué à enrichir les façades monotones.⁹³

⁹³ Deluz, *L'Urbanisme et l'architecture d'Alger*, 105; *Chantiers* 32 (1959).

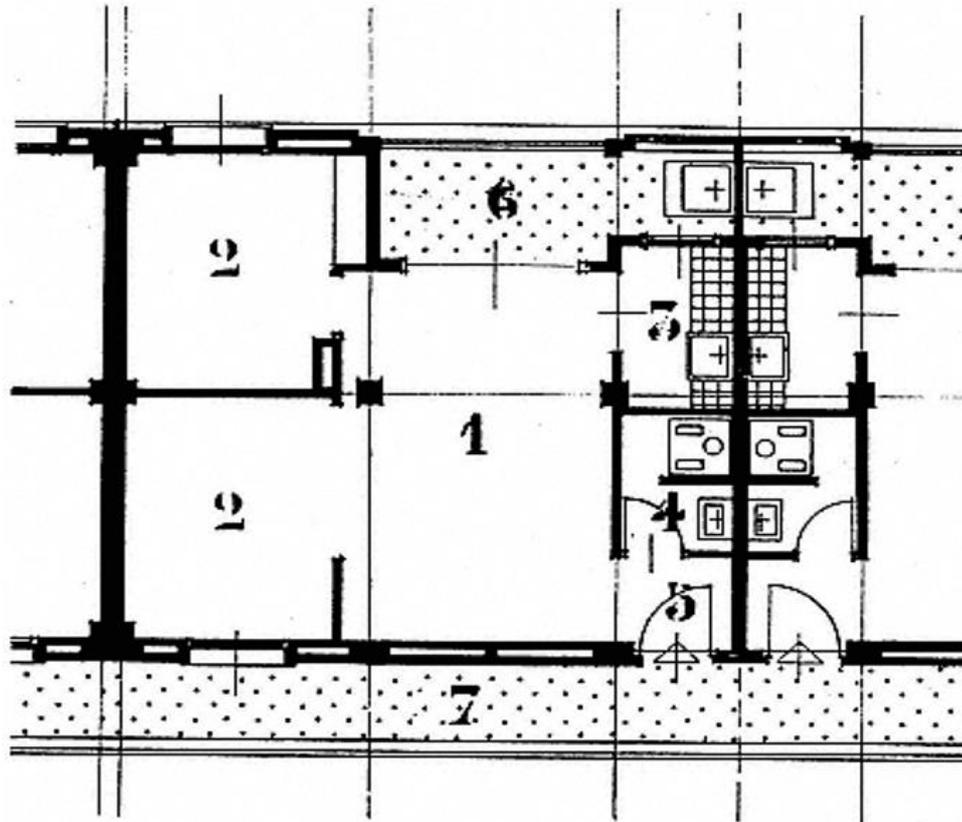


Figure 82: Marcel Lathuillière et Nicholas Di Martino, plan de l'unité, Cité Haouch Oulid Adda, 1959. (1) salon, (2) chambre à coucher, (3) toilette, 4 cuisine, 5 entrée, (6) loggia, (7) couloir public.
Source : Zeynep Çelik, *Urban Forms and Colonial Confrontations: Algiers Under French Rule*.



Figure 83: Lathuillière et Di Martino, Cité Haouche Oulid Adda, vue, 1959.
Source : Zeynep Çelik, *Urban Forms and Colonial Confrontations: Algiers Under French Rule*.

D'autres cités semblables ont été érigées telles que La Cité de la Concorde de 1064 logements à Birmandreïs réalisés par la C.I.A⁹⁴, y compris un centre commercial et un groupe scolaire à 15 minutes du centre des affaires d'Alger et à 20 minutes des grandes zones industrielles du Hamma ou d'Hussein-Dey.

⁹⁴ La C.I.A, (Compagnie immobilière algérienne)

Destinées à loger la population rurale qui s'est greffée sur la ville, à la recherche d'un travail et de la sécurité. Les habitations sont identiques et implantées sous forme de rangés parallèles. Vue sa destination et son caractère économique, l'aspect extérieur de ce type de logement est marqué par une pauvreté, et le traitement des façades se limite à des petites ouvertures rectangulaires ou carrées, pour un minimum d'éclairage et d'aération.

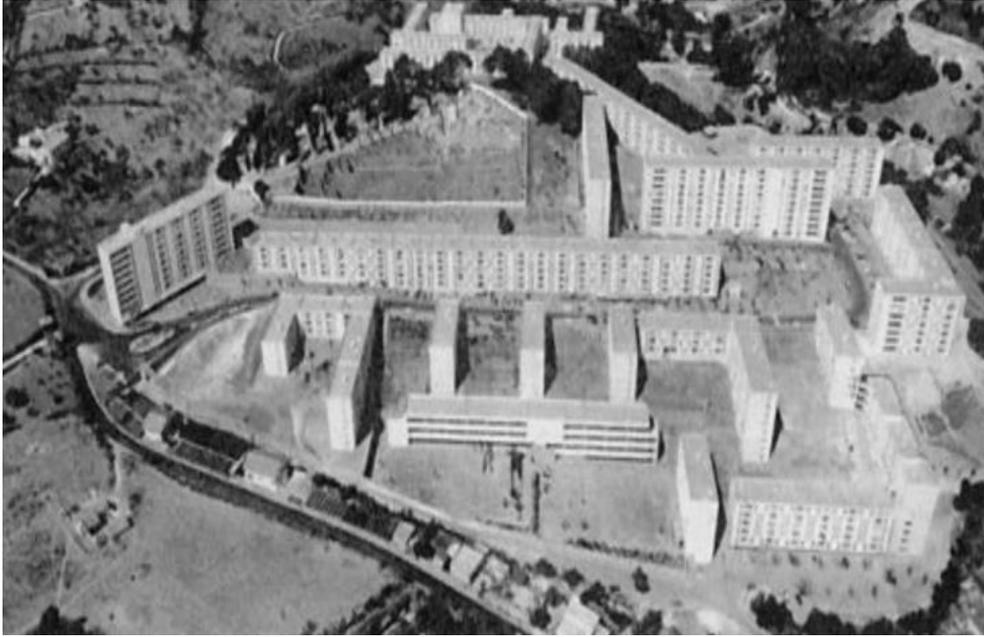


Figure 84: Vue aérienne de la cité de la Concorde.

Source : Extrait d'Alger de ma jeunesse, Editions Jacques Gandini, Nice 1995



Figure 85: La cité la Concorde, Bir Mourad Rais.

Source : Alger à une certaine époque (Page Facebook)

Outre leur médiocre aménagement du territoire, les projets immobiliers de la période du Plan de Constantine se caractérisent par une construction pauvre dominés par une obsession du rythme au détriment de tout le reste.

Les architectes ont opté pour des systèmes de construction permettant une organisation plus efficace du chantier. Les panneaux préfabriqués, bien qu'assemblés rapidement, n'étaient pas

isolés et peu d'attention a été portée à leurs joints. Par conséquent, malgré l'allusion persistante à de bonnes conditions environnementales à l'intérieur des appartements (par exemple : la ventilation croisée), les résidents souffraient de chaleur et de froid excessifs, ainsi que d'eau de pluie s'infiltrant dans leurs logements.

La peinture hâtive a vite semblé épuisée, les surfaces en béton étaient maculées de fuites d'eau, les espaces communs non entretenus- les couloirs et les escaliers interminables - se sont chargés de terre et les vitres brisées des fenêtres des espaces communs n'ont pas été remplacées. Sans exception, ces bâtiments ont pris l'apparence de taudis.⁹⁵

En ce qui concerne le développement général d'Alger, les projets de logements (non seulement ceux construits pour les Algériens, mais aussi ceux destinés aux Européens) ont suivi une tendance plus ancienne, caractérisée par des colonies distinctes qui parsemaient les collines et étaient séparées les unes des autres par des caractéristiques topographiques. Les grands ensembles poussés les limites de la ville plus loin comme des enclaves indépendantes dispersées dans le paysage

Une différence majeure par rapport au modèle de croissance plus ancien réside dans le fait que les densités des nouveaux immeubles sont beaucoup plus élevées, ce qui aboutit à des zones compactes d'immeubles de grande hauteur, séparées par des étendues de terrains non aménagés.

L'intention primordiale derrière les projets de logements était de sécuriser la présence française. En outre, la construction s'intensifia au plus fort de la guerre d'Algérie: entre 1954 et 1962, les Français construisirent plus frénétiquement que jamais et en quantités sans précédent pour les populations locales. L'action militaire et la construction à grande échelle ont ainsi rejoint.

Les forces dans la guerre contre les Algériens; leurs prémisses contradictoires se sont renforcées, mais ont aussi montré les dilemmes de la politique coloniale de la France. En fin de compte, l'agenda idéologique des projets de construction s'avérerait inefficace, car un complexe immobilier après un autre s'est transformé en un centre de résistance et même de confrontation militaire.⁹⁶

⁹⁵ Pour une critique du Plan de Constantine, voir Deluz, *L'Urbanisme et l'architecture d'Alger*, 105.

⁹⁶ Zeynep Çelik, *Urban Forms and Colonial Confrontations: Algiers Under French Rule*.

V. CONCLUSION

Enfin en urbanisme et en architecture, le Plan de Constantine opère une rupture avec la plupart des réflexions et des réalisations antérieures C'est une phase de gestion administrative où la ville et l'architecture sont vues du point de vue des normes.

Il prétend à un développement équilibré du pays par une industrialisation et un équipement social décentralisés. Une pratique de zonage, Ceci avec la volonté d'application de la même répartition des fonctions à travers tout le territoire et toutes les villes de l'Algérie : zones industrielles, cités des fonctionnaires, cités administratives, quartiers semi-urbain... etc.

L'urgence a été invoquée pour cacher la volonté de simplifier les problèmes et de gommer les difficultés notamment foncières et de manipuler les populations et le cadre bâti afin de pouvoir appliquer des chiffres et des grilles normatives. Au nom de l'efficacité, de l'économie et de la rapidité. En somme le quantitatif l'emporta sur le qualitatif. D'une manière générale toutes les opérations réalisées entre 1958 et 1962 l'ont été dans le cadre du Plan de Constantine à travers tout le territoire national. « *Toute opération d'une certaine envergure d'habitat, d'équipement industriel ou social, réalisée entre 1958 et 1962 découle du plan de Constantine.*⁹⁷ »

La démarche poursuivie par les bureaux d'études d'état dans leur application du plan de Constantine consistait à privilégier la conception du plan de masse et une architecture basée sur des éléments répétitifs en optant pour l'architecture « *en blocs d'habitat constitués de barres (horizontales) ou de tours (verticales) trouvant en Algérie écho dans les courants esthétiques modernes sensibles aux formes pures, simples et abstraites.* ⁹⁸»

Dans ce programme, la concentration est la règle, la réalisation des grands ensembles domine, mais leur production fait désormais appel à des procédés de construction de plus en plus normalisés : il faut construire dans des délais courts et à moindre cout. Les options quantitatives sont déterminantes, au détriment de la qualité.

« *L'immeuble dit être long et mince, en faveur des chemins de grues (... ..) L'immeuble a 6 niveaux, un escalier dessert 48 logements (... ..) Le logement est de trois pièces et de 40m².....* ⁹⁹».

Au lendemain de l'Indépendance, les planificateurs algériens héritèrent du Plan de Constantine. Ils le réactualisèrent selon les nouvelles données géopolitiques de l'Algérie et de son modèle socialiste. Le développement algérien était du ressort de l'état. C'est lui qui enclencha l'industrialisation du pays, entreprit l'homogénéisation du traitement économique et social du territoire, en s'appuyant sur son découpage en wilaya (département), assorti de programmes spéciaux de développement.

Après l'indépendance en 1962, l'Algérie s'est trouvé face à un déséquilibre régional, ainsi cette période a connu un exode massif des villes intérieur du pays, des zones montagneuses et des hauts plateaux vers le nord. Pour faire face à ce déséquilibre régional, les pouvoirs publics se sont intéressés à l'établissement d'instruments d'urbanisme opérationnel et de détail en œuvrant

⁹⁷ J. J. Deluz, *L'urbanisme et l'architecture d'Alger: Aperçu critique* (Liège : Alger: Mardaga, 1995). Aperçu critique, Wavre : Mardaga, 1995, p161.

⁹⁸ OUAGNI.Y. Algérie, les signes de la permanence. Rome : Centro analisi progetti, 1993, Les cahiers de l'EPAU, n 7-8, Octobre, 1998, p95.

⁹⁹ FOURA. Y, op.cit.p.192.

à la création des grands ensembles qui vont être l'espace de vie d'une grande partie des citoyens algériens c'est les Z.H.U.N, par lesquelles on voulait remplacer l'instrument français de 1958 dans le cadre du plan de Constantine. Nous allons plus détailler la politique des ZHUN dans le chapitre qui suit.

CHAPITRE V | LA POLITIQUE DES ZHUN

I. INTRODUCTION

Dans ce chapitre, nous allons évoquer une période très sensible dont l'Algérie a vécu après son indépendance. Du jour au lendemain, le pays s'est retrouvé avec un héritage de la période coloniale plus en moins important qui englobait presque tous les secteurs, mais ce n'était pas assez suffisant afin de confronter les nombreux obstacles et problèmes qui se sont installés lors du départ des colons et qui se résidaient principalement dans la forte migration rurale vers les villes et la faiblesse du support économique.

Cependant, les décideurs ont opté pour des stratégies de développement socio-économique telles qu'elles sont présentées en premier lieu du chapitre.

En deuxième lieu, parlons de la politique d'habitat adoptée en Algérie comme solution de la crise de logement procédant les ZHUN (les zones d'habitat urbain nouvel) avec un aperçu de leur contexte, les formes et les dysfonctionnements qui les caractérisent.

En dernier lieu, nous allons présenter un cas d'étude similaire des ZHUN à Oran.

II. L'ALGERIE AUX ANNEES DE L'IMMEDIATE APRES-INDEPENDANCE

La période consécutive à l'indépendance de l'Algérie fût un moment marquant du vaste mouvement de la décolonisation, car il s'agit d'une délicate phase transitoire dont l'Algérie se trouvait dans un état de désorganisation profond qui touchait pratiquement tous les secteurs. Le pays disposait cependant d'atouts matériels, hérités de l'époque antérieure : la présence d'infrastructures non négligeables dans le domaine des routes, voies ferrées, ports, barrages ; l'existence d'un certain nombre d'entreprises, dans le commerce, les services, voire l'industries, qui continuaient à fonctionner sur leur lancée, même après le départ des européens.¹⁰⁰

Ainsi que toutes les concentrations de l'état étaient sur le secteur agricole notamment les terres fertiles qui se trouvent au nord algérien comme la plaine de Metija, et à l'ouest les plaines d'Oran et Chlef, au contre les plaines de Constantine et les plaines de la Hodna qui sont situés près des villes intérieures comme Tlemcen et Sétif.

Cette période transitoire fût marquée par une transformation essentiellement attachée à la croissance et au mouvement démographique accompagnés d'un exode rural et de flux migratoires vers les villes. De ce fait, une crise de logement est accentuée notamment dans les grandes villes.

Quelques années après l'indépendance, l'état a pris conscience pour en sortir du désordre régionale en optant pour une planification socio-économique, fruit d'une politique de rééquilibre.

1. Le logement dans la période du pré-plan (1962-1966)

L'Algérie avait hérité d'une situation socio-économique déplorable. La situation du logement déjà alarmante ne pouvait pas être une préoccupation majeure pour les dirigeants confrontés à la recherche d'une stabilité politique.¹⁰¹ On trotte, les décideurs contentèrent par la loi n° 62-157 du 31-12-1962 qui tendait à la reconduction de la législation coloniale (la loi de 1958 que les colons ont essayé de l'appliquer en Algérie en 1960). Cette carence s'est traduite par la prolifération de bidonvilles, l'habitat précaires, des constructions illicites etc. Ces phénomènes sont dus à une accumulation des plusieurs facteurs, notamment :

- e) **L'exode rural** : Une très forte migration rurale, exacerbée depuis la période de la guerre, s'est implantée dans les centres urbains, par conséquent les capacités d'accueil des villes fussent saturées.

¹⁰⁰ Cote, *L'Algérie*, 1996, 117.

¹⁰¹ Mohamed Bouhaba, « LE LOGEMENT ET LA CONSTRUCTION DANS LA STRATÉGIE ALGÉRIENNE DE DÉVELOPPEMENT », s. d., 52.



Figure 86: l'exode rural en Algérie
 Source : Marc COTE «L'Algérie espace et société»

« Lieu d'origine des habitants nés hors ville, pour 14 villes, à l'époque du maximum d'exode rural (d'après enquête AARDES 1979). Les ruraux se dirigent vers leur ville de proximité, dessinant autour d'elle une aire d'attraction bien délimitée. Celles de Saida, Tiaret ou Batna sont petites, celles d'Oran, Constantine ou Annaba beaucoup plus vastes, celle d'Alger couvre tout le territoire national. Les tombées rurales dessinent la hiérarchie urbaine. »¹⁰²

- f) **Une urbanisation rapide et anarchique :** Un changement de la nature de l'urbanisation s'est produit pendant au drame de l'exode rural, il a conduit à une forte progression de l'urbanisation des villes, et plus particulièrement les grandes villes du nord. Représentant à peine 25% en 1962, le taux d'urbanisation est passé à 41% en 1978. L'urbanisation est plutôt démographique.

¹⁰² Marc Cote, *op.cit.* 87.

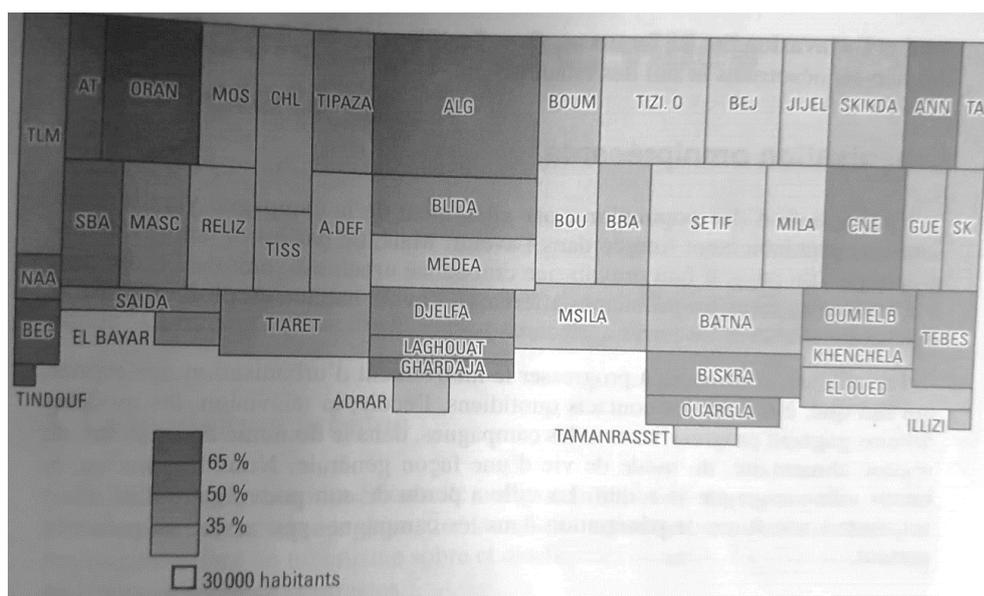


Figure 87: Une urbanisation forte, mais différenciée.
 Source : Marc COTE « L'Algérie espace et société »

« Les forts taux d'urbanisation, par wilayas, correspondent aux régions littorales, où l'urbanisation a été favorisée dès l'époque coloniale ils correspondent également aux régions sahariennes (et steppiques dans certaine mesure), où elle constitue un phénomène récent, mais très vigoureux. Par contre, ne connaissent qu'une urbanisation modérée les montagnes du Tell (centre Ouest et centre Est) et régions médianes de Relizane à Mila, où elle progresse par un semis de petites villes. ».¹⁰³

g) La croissance démographique : L'importante croissance de la population urbaine qui caractérise l'Algérie indépendante a d'abord concerné les wilayas (départements) du Nord du pays; celles qui comprenaient les grandes agglomérations enregistraient les taux de croissance les plus forts.¹⁰⁴

¹⁰³ Cote, *L'Algérie*, 1996, 89.

¹⁰⁴ Kamel Kateb, « Population et organisation de l'espace en Algérie », *L'Espace géographique* tome 32, n° 4 (2003): 311- 31, <https://doi.org/10.3917/eg.324.0311>.

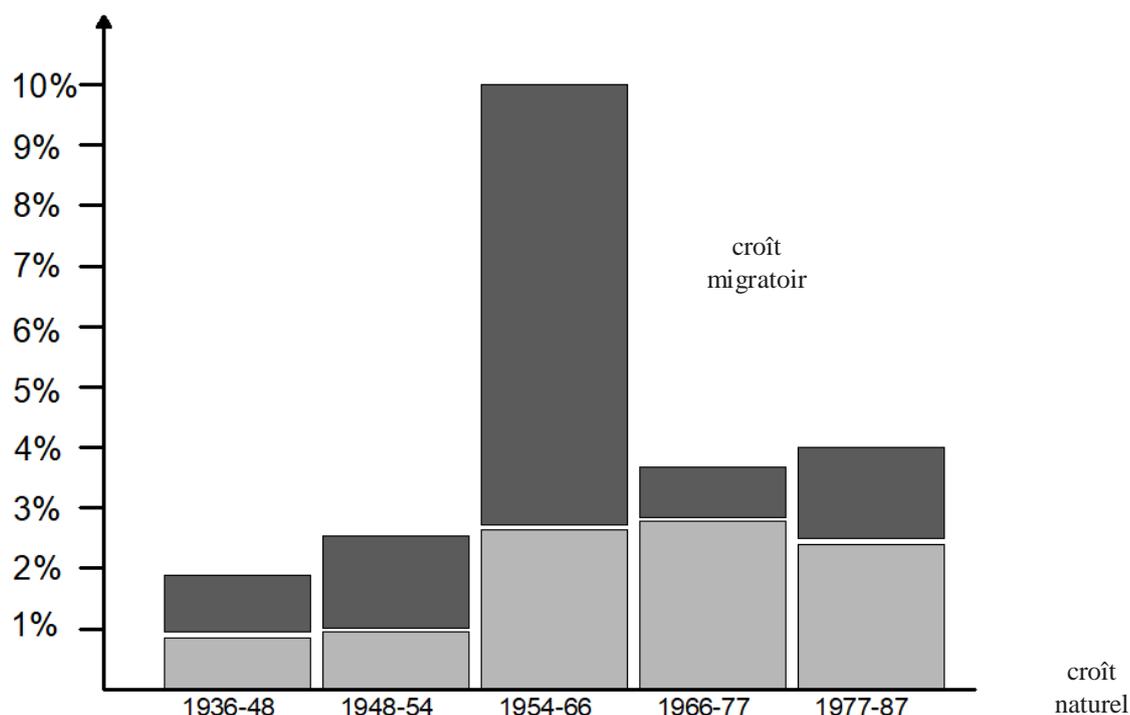


Figure 88: les deux processus du croît urbain
 Source : Marc COTE «L'Algérie espace et société»

« L'urbanisation a progressé de 2% par an durant une vingtaine d'années, a bondi à 10% pendant la période de la guerre, et est de l'ordre de 4% depuis 20 ans. Cette poussée a été due majoritairement au croît migratoire, c'est-à-dire à l'exode rural ; mais le croît naturel a toujours joué un rôle, et aujourd'hui il est prépondérant : la ville croît de ses propres enfants.»¹⁰⁵

- h) L'habitat, une non propriété :** La population européenne, après l'indépendance, abandonnait environ 300.000 logements. Les biens vacants, qui ont été occupés immédiatement par les autochtones et gérés d'une manière anarchique. Comme le secteur du logement fût quasiment négligé, les décideurs jugeaient que le parc de logement abandonné était assez suffisant. Ce mythe des biens vacants a duré bien longtemps qu'il a constitué un obstacle au développement du secteur de la construction de logements.

¹⁰⁵ Marc Cote, *op.cit.* 89.



Figure 89: habitat des biens vacants, quartier La Pépinières, Mostaganem

« A l'issue de Cette période de flottement, on a assisté à un début de renforcement du secteur public à partir des importantes nationalisations de 1966. Le développement du secteur public qui devait s'étendre à l'ensemble des activités économiques était inscrit dans le cadre d'une stratégie de développement. »¹⁰⁶

2. La prise de conscience : La planification socio-économique

Le pays devait mettre fin au plus tôt au lourd héritage légué par le colonialisme. Pour ce faire une stratégie de développement est projetée et basée sur une politique de croissance déséquilibrée implique la conception d'un système de priorités. Seulement l'industrie était préoccupée au détriment aux autres secteurs, notamment l'habitat, et jugée prioritaire en tant qu'une base économique autocentrée (un secteur productif), qui contribue à la résorption du chômage et permette par la suite le financement des projets des autres domaines.

Le secteur d'industrie a été préoccupé en 1965 avant la planification économique par la création des Zones Industrielles (ZI) dont leurs gestions reviennent à la Caisse National de l'Aménagement (CADAT). L'aménagement de ces zones s'inscrit dans le cadre de l'urbanisme opérationnel et doit être conforme aux documents d'urbanisme. Pour qu'il y est une zone industrielle il faut qu'il y est cinq unités industrielle au minimum et peut offrir au moins 1000 postes de travail et une surface de 50 à 2000 hectares.¹⁰⁷

« le logement étant considéré comme un investissement improductif, il fallait d'abord prendre le soin de rassembler les moyens matériels et financiers pour être en mesure d'engager toute action dans ce secteur ».¹⁰⁸

¹⁰⁶ Mohamed Bouhaba, *op.cit*, 53.

¹⁰⁷ Nadjai Fatima, Université de Biskra « les instruments d'urbanisme entre propriétaire fonciers et application », 53.

¹⁰⁸ Yasmina Foura (Née Bouchair), Université Mentouri, et Ali Bouabaka, «Typification , standardisation , et homogénéisation des logements et ensembles d'habitation : L'impact sur les performances , les modèles culturels et l'habiter», 2007, 196.

Cette planification a été mise en place par le lancement de trois plans de développement dans des périodes successives à l'échelle nationale, et gérée par des instruments de planification socio-économique et d'autres instruments d'urbanisme opérationnel à l'échelle régionale voire même locale.

2.1. Le logement dans les plans de développement

En 1967, le parc du logement prenait une place secondaire dans une nouvelle politique planifiée, et qui est faite à travers les trois plans nationaux de développement, citant :

- a) **Le plan triennal 1967-1969** : La part du budget réservée à l'habitat était faible, soit 2.62% du budget total d'investissement. Cependant, ce taux était destiné à la reconstruction des villages détruits par la guerre, et l'achèvement des chantiers abandonnés (20 000 logements ruraux et 20 000 logements urbains) par les offices HLM hérités de la période coloniale.
- b) **Le premier plan quadriennal 1970-1973** : Durant ce plan, le budget consacré à l'habitat avait atteint 5.48% de l'investissement, en prévoyant à réaliser 45 000 logements en milieu urbain et 40 000 logements ruraux afin de freiner l'exode rural. Mais, à la fin de 1978, seulement 18 logements urbains et 24 000 logements ruraux furent réalisés. Ainsi que ce plan visait la création de plusieurs zones industrielles (ZI) et la mise en œuvre des plans communaux de développement et les plans de modernisation urbaine pour les grandes villes.
- c) **Le deuxième plan quadriennal 1974-1977** : Ce plan avait mobilisé 7.05% de l'investissement pour l'habitat, dont il a prévu la réalisation de 60 000 logements ruraux, aussi la réalisation de 300 villages.

« En raison des difficultés de toutes natures , la réalisation des programmes de logements prévus dans le cadre des plans précédents n'avait pas répondu à l'attente de la population ; le taux d'occupation moyen par logement urbain s'était dégradé du fait de l'accroissement des populations dans les villes ; la tension était devenue plus forte aussi bien dans le milieu urbain que rural .»¹⁰⁹

Dans le secteur urbain, ce plan avait programmé le lancement de 100 000 nouveaux logements par la création des grands ensembles d'habitat.

« Dans ce plan, les pouvoirs publics se sont intéressés à l'établissement d'instruments d'urbanisme opérationnel et de détail en œuvrant à la création des grands ensembles qui vont être l'espace de vie d'une grande partie des citoyens algériens c'est les Z.H.U.N. Par lesquelles on voulait remplacer l'instrument français de 1958 dans le cadre du plan de Constantine qui visait l'amélioration du côté social et économique (qui est la zone à urbaniser par priorité (Z.U.P). »¹¹⁰

¹⁰⁹ Mokhtar Amrane, Université Mentouri, et M. Foura, «*Le Logement social en Algérie-Les objectifs et les moyens de production*», 2007, 107.

¹¹⁰ Youcef LAKHDAR Hamina et Leila Abbas, «*ÉVOLUTION DES INSTRUMENTS DE PLANIFICATION SPATIALE ET DE GESTION URBAINE EN ALGÉRIE* » 5 (2015): 9.

Plans nationaux De développement	Prévision	Réalisation				Reste à réaliser
		1963/1969	1970/1973	1974/1977	Total	
Plan triennal 67/69	20.548	9.775	7.140	3.633	20.548	0
1er plan quadriennal 1970/1973	41.115	-	2.127	18.318	20.445	20.670
2em plan quadriennal 1974/1977	156.681	-	-	4.208	4.208	152.473
Total	218.344	9.775	9.267	28.159	45.201	173.143

Tableau 3: *prévision et réalisation des logements urbains entre 1967 et 1977 en terme physique à l'échelle nationale. Source : Benmatti Nadir « l'habitat du tiers monde »*

2.2. Les instruments de planification socio-économique

Les plans de développement économique et social ont imposé la mise en place de plusieurs instruments de planification spatiale et de gestion urbaine à l'échelle locale, adaptés à la politique socialiste du pays, et qui sont institués pas circulaires ministérielles. Notamment :

- a) Le Plan Communal de Développement (PCD) :** Ce plan a été lancé par le 2^{ème} plan quadriennal (1974-1977), projeté à l'échelle locale avec un programme financier renouvelable chaque année. Son objectif est d'améliorer les équipements sociaux et le développement dans divers secteurs (agriculture, industrie...etc.) Chaque APC possède son plan de développement qui s'occupe du budget de ses projets sauf l'exception des projets industriels d'envergure national.

« Le PCD regroupait jusqu'en 1981 en fait deux sous-catégories de plans : le plan semi urbain, le plan de la révolution agraire. »¹¹¹

- b) Le Plan de Modernisation Urbaine (PMU) :** C'est à l'échelle des villes de grande ou de moyenne taille que ce plan a été lancé dans le but d'intervenir sur le tissu urbain existant, par la localisation des équipements et la répartition spatiale des investissements.

« Le (PCD), d'après le rapport général du 2ème plan quadriennal (74-77), est un instrument qui permet l'organisation et la planification des mutations des villes. Ainsi les programmes qui ont été lancé dans le cadre du plan communal de développement(PCD) et le plan de modernisation urbaine (PMU) avaient des impacts sur les tissus urbains des villes algériennes notamment en matière de développement accéléré et de consommation excessive des terrains ce qui a conduit l'état à réfléchir et à trouver un instrument qui peut à la fois gérer l'espace urbain et permettre l'organisation et la répartition des différents programmes d'équipement et d'investissement à court ,moyen et long terme c'est le plan d'urbanisme directeur (PUD). »¹¹²

¹¹¹ Cherif Rahmani, La Croissance urbaine en Algérie », *Annales de géographie* 95, n° 528 (1986), 224.

¹¹² Youcef LAKHDAR Hamina et Laila Abbas, *op.cit.* 10.

- c) **Le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) :** Suite à la promulgation du décret 73-29 du 08 juillet 1973¹¹³, que cet instrument de planification urbaine d'objectif à court, moyen et long terme a été initié et affecté pour toutes les communes ; en assurant, à l'échelle urbaine, leur cohérence globale des affectations de sols et des actions de construction, dans le cadre des dispositions des réserves foncières communale instituées par l'Ordonnance n°74-26 du 20 février 1974.¹¹⁴ Il a été réalisé par la Caisse Algérienne D'Aménagement du Territoire (CADAT) .

« L'urgence en matière de mobilisation du foncier urbanisable a souvent donné lieu à l'élaboration du périmètre d'urbanisation provisoire (PUP), instrument simplifié du PUD. »¹¹⁵

Le **PUD** se présentait comme un instrument de spatialisation des composantes de la ville alors que les programmes de développement et les investissements, sont gérés par les **PMU** pour les villes plus ou moins importantes ou à développement rapide ; et les **PCD** pour les villes de taille moins importante.¹¹⁶

« À la Fin de l'année 1980, la CADAT, dressait le bilan suivant : 47 P.U.D terminés, 77 en cours, 44 programmés. »¹¹⁷

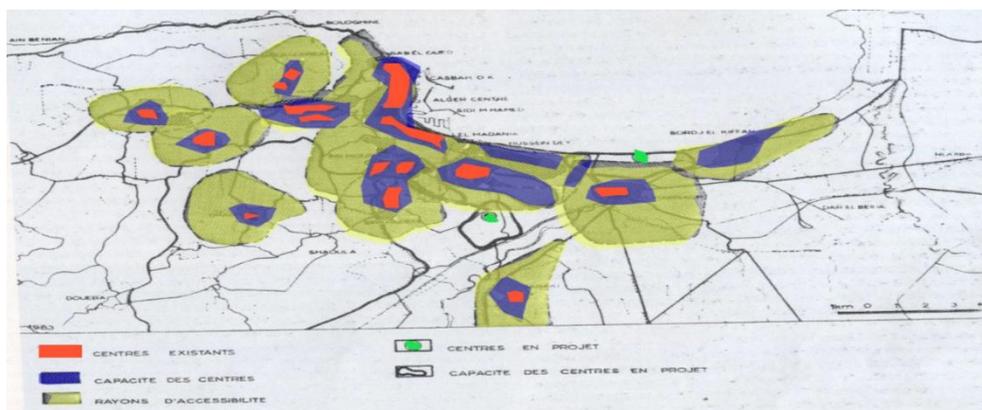


Figure 90: le Plan d'Urbanisme Directeur d'Alger.

Source : Centre National d'Etudes et de Recherche appliquée en Urbanisme (CNERU)

- d) **Le Plan d'Urbanisme Provisoire (PUP) :** Comme on l'avait déjà souligné précédemment, le plan d'urbanisme provisoire possède les mêmes objectifs que le PUD, hors que cet instrument est élaboré dans une durée réduite pour une échelle locale, il concerne les groupements qui n'ont pas bénéficié d'un plan d'urbanisme directeur et les villes de moindre importance.

¹¹³ Idem.

¹¹⁴ Actes des assises nationales de l'urbanisme (Alger: Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, 19-20 juin 2011), 37.

¹¹⁵ Idem.

¹¹⁶ Youcef LAKHDAR Hamina et Abbas, *op.cit.* 113-114.

¹¹⁷ Ibid. 115.

« La délimitation provisoire du périmètre d'urbanisation instituée par la circulaire ministérielle n° 1427/P.U. 2/74 du 16 Décembre 1974, permet la constitution de réserves foncières en prévision de l'extension des agglomérations. »¹¹⁸

2.3. Les instruments d'urbanisme opérationnel

Les perspectives projetées dans les plans de la planification socio-économique, ont été concrétisées par une planification opérationnelle d'une échelle réduite à une échelle régionale, voir même nationale. Cette planification est exécutée par les instruments d'urbanisme opérationnel :

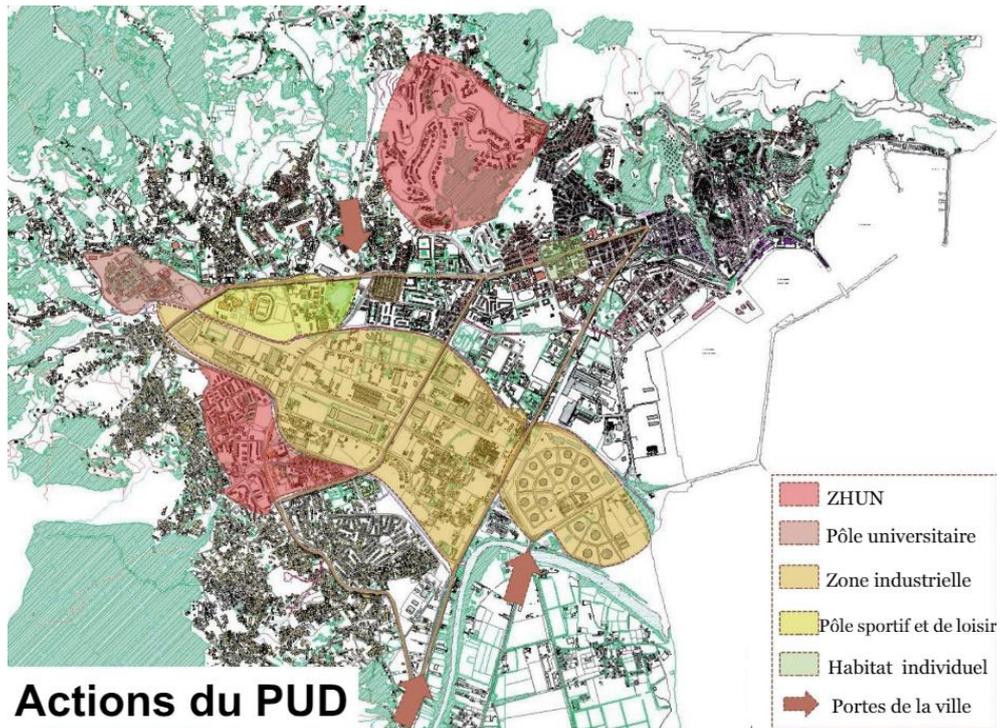
- a) **La Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle (ZHUN):** La procédure des ZHUN fût instituée par la circulaire n° 355/PU2/75 du 19 février 1975 étant un outil de planification spatiale qui vise à concrétiser le modèle de développement urbain prévu par le plan d'urbanisme directeur PUD.¹¹⁹ Dans le but d'y faire face aux carences et insuffisances en matière de viabilisation des différents programmes de logements et d'équipements dans les espaces péri-urbains des villes algériennes.
- b) **Le lotissement :** Dans le cadre de l'aménagement de l'espace urbain en habitat individuel, que la politique des lotissements et les Groupement d'Habitat Individuel (GHI) fût instituée par la loi 82-02 du 06 février 1982 relative au permis de construire et au permis de lotir. Cette forme urbaine a fait naître un étalement au détriment à des terres agricoles en se confrontant à de nombreux problèmes qu'on peut citer principalement l'absence des équipements et des réseaux divers.¹²⁰
- c) **La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) :** La ZAC abandonnée suite à l'ordonnance 74-26 du 20 février 1974 portant la création des réserves foncières communales (RFC); il est conçu comme étant un moyen de production du foncier équipé et il a été chargé de la réalisation des aménagements, viabilisation et équipement des terrains urbanisables dans le but de les céder à l'état ou aux privés.¹²¹

¹¹⁸ Chafia Latreche, Université Mentouri, et S. Benabbas-Kaghouchyche, «*La Planification urbaine : entre théorie , pratique et réalité . Cas de Constantine*», 2008, 48.

¹¹⁹ Youcef LAKHDAR Hamina et Leila Abbas, *op.cit*, 116.

¹²⁰ Idem.

¹²¹ Idem.



*Figure 91: Délimitation des différentes zones par le PUD: Cas de Béjaia.
Source : exposé sur L'Algérie, espace colonial et post colonial.*

Périodes	Outils et instruments d'urbanisme
1830-1919	Application du plan d'alignement et de réserves par : <ul style="list-style-type: none"> - La délimitation des servitudes militaires ; - La création des différents lotissements.
1919-1948	Elaboration des plans d'aménagement, d'extension et d'embellissement, dont leurs préoccupations sont : <ul style="list-style-type: none"> - le contrôle des voiries et les permis de construire ; - Les places, les jardins et les réserves boisées.
1948-1962	Promulgation de plusieurs instruments de planification : <ul style="list-style-type: none"> - Le plan d'urbanisme directeur (PUD) ; - Les plans de détails ; - Les plans d'urbanisme et de restructuration ; - Le plan de modernisation et d'équipement (PME) ; - Les programmes d'urbanisme et les zones a urbanise par priorité (ZUP).

*Tableau 4: la politique urbaine en Algérie pendant la colonisation française (1830-1962).
 Source : établis par l'auteur sur la base des informations recueillies*

Périodes	Outils et instruments d'urbanisme
1962-1967	La reconduction de la législation coloniale initiée par la loi n°62-157 de 31 décembre 1962.
1962-1988	Les plans de développement : <ul style="list-style-type: none"> - Le plan triennal (1967-1969) - Le premier plan quadriennal (1970-1973) - Le deuxième plan quadriennal (1974-1977)
	Les instruments de planification socio-économique : <ul style="list-style-type: none"> - Le plan communal de développement (PCD) - Le plan de modernisation urbaine (PMU) - Le plan d'urbanisme directeur (PUD) - Le plan d'urbanisme provisoire (PUP)
	Les instruments d'urbanise opérationnel : <ul style="list-style-type: none"> - La zone d'habitat urbaine nouvelle (ZHUN) - Le lotissement - La zone d'aménagement concertée (ZAC)

*Tableau 5: la politique urbaine en Algérie après l'indépendance (1962-1988).
 Source : établis par l'auteur sur la base des informations recueillies*

III. LES ZHUN : UNE POLITIQUE D'HABITAT ADOPTÉE

Après une dizaine d'année d'Algérie indépendante, que le secteur d'habitat a vu le jour de sa préoccupation par l'Etat pour parer au besoin urgent de la population en logement due à l'exode rural et la forte croissance démographique. C'est dans le deuxième plan quadriennal (1974-1977) que l'Etat a chargé un programme d'habitat au niveau territorial qui est les Zones d'Habitat Urbain Nouvel (ZHUN), une politique adoptée d'un système français ayant l'aspect des grands ensembles.

*« Sans nul doute, l'un des moteurs essentiels de la production la ville algérienne contemporaine réside dans l'érection sur une vaste échelle de cités d'habitat collectif inspirées du modèle des ZUP françaises et rebaptisées ZHUN ».*¹²²

En effet, l'origine de ce modèle d'habitat revient aux théories d'urbanisme des grands ensembles de logement collectif lors des congrès internationaux de l'architecture moderne CIAM, et qui sont résumées dans la charte d'Athènes.

*« La charte d'Athènes proposait d'identifier puis de considérer séparément dans l'espace les principales fonctions urbaines (travailler, se divertir, circuler, habiter) en affirmant que soleil, verdure et espace étaient les trois premiers matériaux de l'urbanisme ».*¹²³

L'urgence de la crise de logement et la rationalisation de l'urbanisme et de la construction après la seconde guerre mondiale, ont privilégié le recours à ce mode de construction qui s'est répandu dans les années 1950 partout en Europe. Cependant après avoir été perçus de manière positive par la population, comme facteurs de progrès social et d'amélioration du confort domestique, les grands ensembles ont été rejetés dans les années 70, devenus synonymes de crise sociale, d'erreurs urbanistiques et d'insécurité.¹²⁴

Quelques années après la réalisation de ce type d'habitat en Algérie, un dysfonctionnement qui s'est manifesté comme le cas des grands ensembles dans les pays européens.

¹²² Benameur Amina Hadia, « La résidentialisation: Une alternative au manque d'urbanite des grands ensembles », 1 janvier 2017, 13.

¹²³ Ibid. 26.

¹²⁴ « Introduction.pdf », 1, consulté le 7 décembre 2018, <http://thesis.univ-biskra.dz/1116/2/Introduction.pdf>.

1. Le contexte général et objectifs des ZHUN

Afin d'équilibrer entre le taux d'accroissement des villes et leurs capacités d'accueil, l'Etat a opté pour la procédure des ZHUN en faisant un véritable instrument d'urbanisme opérationnel.

« Les ZHUN peuvent être définies comme un instrument d'urbanisme opérationnel et de détail pour des zones spécifiques, pouvant devenir des instruments efficaces de mise en exécution du dispositif du PUD »¹²⁵

1.1. Naissance et création des ZHUN

En effet, l'apparition de ces grands ensembles en Algérie a été faite selon deux contextes différents dans deux périodes distinctes ; la première phase était durant la période coloniale suite au lancement du plan de Constantine 1958 (voir le chapitre précédent), quant à la deuxième phase, qui a succédé l'indépendance du pays, a été marquée par la mise en œuvre de la procédure des ZHUN dans le cadre du deuxième plan quadriennal (1974-1977) portant trois principaux avantages : modernité, caractère socialiste et rapidité de mise en œuvre.

« Instaurée par une circulaire ministérielle n°00355 du 19 février 1975 qui notifiait que dans les agglomérations où l'importance du programme de construction de logement alliée à l'insuffisance de terrains libres dans le tissu urbain existant le justifient, la création des zones d'habitat nouvelles apparaît nécessaire. A cet effet, la législation et la réglementation en vigueur (décret n°58-1464 du 31 décembre 1958 rendu applicable par décret n°60-960 du 6 septembre 1960) prévoit la possibilité de constitution de « zones à urbaniser en priorité » destinées à accueillir les logements à construire ainsi que les équipements d'accompagnement, toutefois, dans le cadre de la refonte de la législation en cours, les textes en questions qui sont d'ailleurs loin d'être adaptés à la réalité nationale, seront remplacés. En attendant la parution de nouveaux textes, il est apparu souhaitable de définir une procédure transitoire qui promettra, tout en s'inscrivant dans la perspective de la nouvelle législation en cours d'élaboration, de résoudre les problèmes qui se posent dans l'immédiat en matière d'aménagement des zones d'habitat nouvelles. ».¹²⁶

Autour d'un noyau hérité, l'espace urbain périphérique se traduit par deux styles d'urbanisme ; un urbanisme de zoning et un urbanisme spontané où la production sociale se mêle et avoisine. La construction des grands ensembles à travers la politique des ZHUN a été destinée aux banlieues et aux périphéries indépendamment des centres urbains des villes.

« Dans un périmètre déterminé, la ZHUN peut se situer à l'extérieur, en marge ou dans le tissu urbain existant. ».¹²⁷

¹²⁵ ZUCHELLI Alberto et Jean-Claude Jacquens, *«Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine»* (Alger: OPU, 1984), 69.

¹²⁶ Yasmina Foura *op.cit.* 197.

¹²⁷ Nadire Benmati, A. Belkaid, et Farid Tebbal, *«L'Habitat du Tiers-monde»* (Alger: S.N.E.D, 1982), 153.

1.2. Objectifs et orientations des ZHUN

Dans le cadre de la réalisation des grands ensembles d'habitat collectif en Algérie, plus de 100 agglomérations ont été concernées par l'implantation de plus de 250 ZHUN qui ont une superficie totale de 23 000 hectares avec une capacité d'accueil de plus de 650 000 logements. Chaque ZHUN couvre en moyenne 90 hectares pour une capacité de 2600 logements, soit une densité moyenne d'environ 30 logements à l'hectare. Les plus grandes ZHUN présentaient des superficies de plus de 400 hectares situées dans les agglomérations d'Alger, Blida, Sétif, pour une densité moyenne de 25 logements à l'hectare. Certaines ZHUN ont même présenté des densités de l'ordre de 15 logements à l'hectare.¹²⁸ Elle peut être mise en œuvre à partir d'un seuil de 400 logements.

Les circulaires ministérielles n°0335 du 19/02/1975, n° 2015 du 21/02/1975 et n°: 519 du 08/03/1976 ont fixé les principes et les orientations des ZHUN dans le but d'atteindre des objectifs qui se résument en quatre axes directeurs:

- a) **Développer les capacités d'accueil des villes :** Le dispositif d'exécution du Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) prévoyait des fonciers qui ont été jugés aptes à l'urbanisation à l'intérieur du périmètre urbain ou dans les zones d'extension, tout en effectuant leurs travaux d'infrastructure.
- b) **Coordonner la planification des investissements :** C'est dans le cadre du Plan de Modernisation Urbaine (PMU), que plusieurs projets d'investissement ont été soulignés concernant relatifs aux infrastructures (voirie et réseaux divers ; ainsi la superstructure en projetant les différents équipements de service accompagnants l'habitat.
- c) **Intégrer les opérations d'habitat à l'environnement urbain existant :**
La localisation judicieuse des équipements projetés peut assurer un équilibre et une bonne intégration des nouveaux espaces socio-physiques et les espaces existants, en optimisant les relations fonctionnelles telles que l'accessibilité, la circulation et les transports... etc.
- d) **Qualifier les actions de production de l'espace :** Au niveau du plan de la conception urbanistique et architecturale, il est préalable de trouver des solutions aux problèmes du nouvel espace socio-physique Algérien. Pour ce faire, certaines mesures doivent être assurées, à savoir :
 - la mise en place d'un processus administratif de participation et de décision de collectivités locales intéressées, des services gestionnaires, des autorités politiques ;
 - la définition et la mise en place d'une approche méthodologique des études et de leur suivi.¹²⁹

¹²⁸ « Chapitre 04.pdf », 62, consulté le 30 novembre 2018, <http://thesis.univ-biskra.dz/1116/6/Chapitre%2004.pdf>.

¹²⁹ « Le politique de l'habitat en Algérie: Les Zones d'Habitat Urbain Nouvelle - ArchiGuelma », consulté le 30 novembre 2018, <https://archiguelma.blogspot.com/2016/01/le-politique-de-lhabita-en-algerie-les.html>.

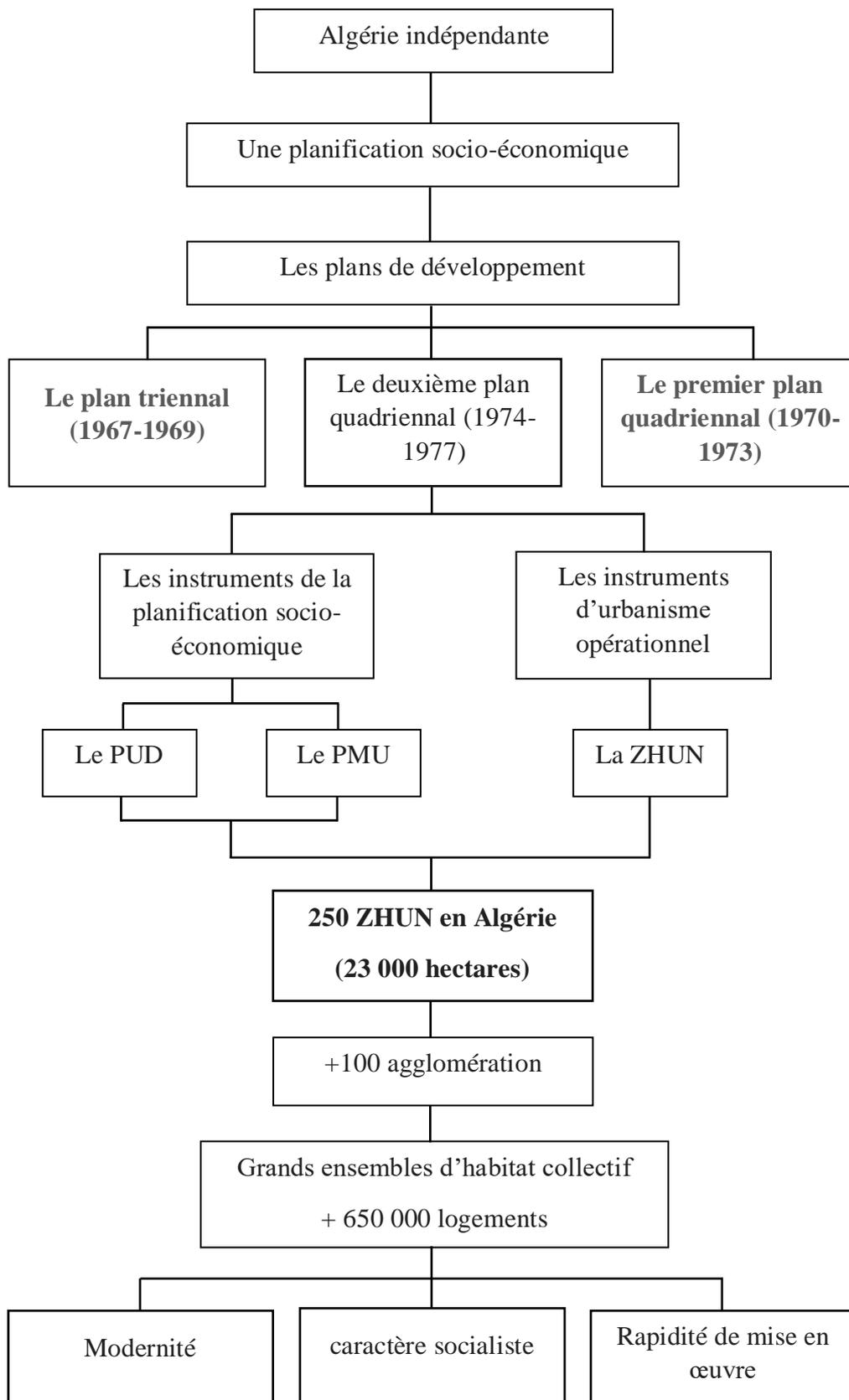


Figure 92: Schéma représentant la genèse des ZHUN en Algérie.
 Source : Établis par l'auteur sur la base des informations recueillies

2. Principes d'élaboration des ZHUN

La procédure de l'élaboration des ZHUN est inscrite dans un cadre structuré suivant un processus administratif et technique. Son étude consiste d'un schéma organique définissant la destination des lotissements, précisant les voies de communications et les divers réseaux. Cette étude permet aux études d'architecture de s'inscrire dans un cadre organisé et aux décideurs d'opérer rationnellement pour l'inscription des programmes, le choix des terrains d'assiette...etc.¹³⁰

Cette procédure se fait en collaboration de plusieurs maîtres d'ouvrage et d'organismes, selon son contexte et la nature des équipements projetés ; pour un équipement de sanitaire, c'est le ministère de la santé qui prend en charge, le ministère de l'éducation pour les équipements éducatifs (les écoles), l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI) pour le logement...etc.

Le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme (MHU) a chargé la CADAT par les études des ZHUN pour tout l'ensemble du territoire (selon les dispositions arrêtées par la circulaire n°336 du 19 février 1980). Après sa dissolution, le Centre National d'Etudes et de la Réalisation Urbaine (CNERU) a pris la relève des études aussi les propositions du PUD et de toute nouvelle orientations. De même, la Direction de l'Urbanisme, et de la Construction et de l'Habitat (DUCH) a été occupée par le suivi, la réalisation et du contrôle technique et légal des projets proposés, quant à la réalisation a été confiée à des entreprises nationales et d'autres étrangères.¹³¹

Toute une panoplie d'études préliminaires s'est opérée pour la quantification des besoins urbains et la vérification de l'opportunité de la ZHUN, ces études sont élaborées passant essentiellement par trois phases ; commençant par la phase analyse qui consiste à analyser les relations de la ZHUN avec le contexte urbain existant, puis un schéma d'aménagement aurait été proposé dans la phase synthèse, et finalement les plans de détails auraient été établis pour l'élaboration d'exécution. Chaque phase correspond à un dossier, comme suit :

- a) Le dossier de création :** Qui définit les procédures administratives permettant la réalisation de la ZHUN par la formulation d'idées pour l'organisation et la structuration spatiale de l'aire d'intervention en déterminant la surface utile et la surface à urbaniser à l'intérieur de cette aire, le programme et les grandes options d'aménagement.
- b) Le dossier d'aménagement :** Après l'acquisition des terrains d'accueil des ZHUN, l'élaboration des études de détail vient déterminer le programme de construction en matière :
 - D'habitat : en déterminant le nombre de logements, la typologie d'habitat, la consommation du sol et la densité.
 - D'équipement : nature et nombre, consommation du sol selon la normative en vigueur.
 - Des VRD : tracés routiers et autres, dimensionnement et installations... etc.

¹³⁰ Benmati N, Belkaid A, et Tebbal F, *loc.cit.*

¹³¹ BENAMEUR Amina Hadia, « La résidentialisation: une alternative au manque d'urbanité des grands ensembles », 60.

- D'activités intégrées : nombre d'emplois, consommation du sol pour les activités compatibles avec la fonction résidentielle.¹³²

« Ces études aboutissent pour finir à un « schéma d'aménagement » qui propose une organisation, une structure de l'espace urbanisé, la distribution-localisation des équipements et bien évidemment des dispositions normatives en l'occurrence, le règlement d'urbanisme de détail opposable au tiers qui vient imposer les règles d'implantation, les règles techniques de raccordement aux différents réseaux. Une réglementation particulière s'ajoute au premier règlement sous forme de fiches d'îlots. Elles offrent « les indications » sur les densités, les COS, les surfaces réservées à chaque catégorie de bâtiments, d'équipement, de voirie ou d'espace vert. ».¹³³

Logement moyen (F3)	80 m ²
Taux d'occupation par logement (TOL)	6 personnes / logement
Taux d'occupation par pièce (TOP)	2 personnes / pièce
Surface plancher / habitant	13 m ²
Surface libre / habitant	12 m ²

Tableau 6: Les normes relatives à l'espace résidentiel en Algérie (à partir de 1970).

Source : ZUCHELLI Alberto, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine Volume 3 (Alger : OPU, 1984)

Voirie	Variables
Parking	1,75 m ² /habitant
Espaces verts	1,50 m ² /habitant
Espaces de jeu	2,00 m ² /habitant

Tableau 7: Les normes relatives aux espaces non-bâties en Algérie (à partir de 1970).

Source : MEBIROUK H : Les espaces publics dans les grands ensembles « rapport entre espaces conçus et espaces vécus ; cas de Annaba, Université Mentouri, Constantine, 2002, p :73.

- c) **Le dossier d'exécution** : Après l'approbation du schéma d'aménagement par les organismes concernés, le dossier d'exécution est entamé. Il comprend les projets de détail de l'habitat (plan de masse) et des infrastructures pour l'engagement des travaux d'aménagement. L'APC assure à son tour les travaux de voirie et des réseaux divers (eau potable, assainissement...etc.), quand à le suivi revient à la charge de la DUCH.¹³⁴

¹³² ZUCHELLI Alberto, op.cit. 154.

¹³³ Leila Touati (Née Fillali), Université Mentouri, et Djamila Safiddine-Rouag, « Le Devenir des " Zhun " comme forme de production de l'espace et du cadre bâti " cas de Constantine " », 2006, 107.

¹³⁴ Ibid. 109.

3. La production des ZHUN

L'urgence en matière de logement a conduit à construire d'une façon massive et rapide, faisant appel à des entreprises étatiques voire même étrangères qui disposaient de critères exigés par l'Etat (usines de préfabrication, industrialisation), ce qui a fait preuve à l'inscription de la procédure ZHUN dans une logique de logements sociaux. De même, l'Etat a mis en place des dispositifs dans toutes les opérations liées au logement, à savoir l'offre du foncier, les études, la réalisation, le financement et en fin l'attribution.¹³⁵

3.1. Le foncier

La réalisation des ZHUN n'aurait pu voir son jour sans prévoir des terrains d'assise, cependant, la constitution **des réserves foncières communales** a permis la production d'un très vaste programme de logement dans le cadre de la procédure des ZHUN.

Les réserves foncières communales sont instituées par l'ordonnance n°74-26 du 20 février 1974 représentant un véritable moteur d'urbanisation en Algérie entre 1970 et 1990. Elles confiaient aux collectivités locales le droit d'usage du sol urbain en vue de sa redistribution au profit des institutions et organismes étatiques qui ont eu besoin pour la réalisation de leur programmes.¹³⁶

Comme elles sont définies dans le cadre du PUD, PUP ou du périmètre d'urbanisation, ces réserves foncières communales incluaient toutes les zones agglomérées des communes à l'exception des zones éparses. Les zones agglomérées concernent également le périmètre d'urbanisation que celui d'extension future.¹³⁷

« Ce dispositif a eu des effets pervers sur l'organisation de l'espace urbain en général et celui des ZHUN en particulier. En effet, la valeur réelle et le coût d'opportunité des terrains ne sont plus connus, de plus ce système de gestion administrées ne permet pas le recyclage des terrains déjà urbanisés et appauvrit la diversité de l'offre. En supprimant la contrainte foncière, l'on a assisté à des formes d'organisation décousue et à une importante déprédation foncière. »¹³⁸.

3.2. La quantité

Dès l'institution de la procédure des ZHUN, la quantité était favorisée dans l'intention d'assurer un nombre maximal de logements collectifs sur l'ensemble du territoire algérien (plus de 650 000 logements) afin d'amortir la situation critique en matière de logement. *« Ce choix quantitatif reposera sur la production en série la norme européenne par l'utilisation généralisée du plan type ainsi qu'une typologie de bâtiments rectilignes quadrillant l'espace consistant en une succession d'immeubles collectifs de niveaux différents (des tours et des barres). »¹³⁹.*

¹³⁵ Hadia, « La résidentialisation », 61.

¹³⁶ Hadia, 61.

¹³⁷ Maouia Saidouni, « Le problème foncier en Algérie : bilan et perspectives », *Villes en Parallèle* 36, n° 1 (2003): 140, <https://doi.org/10.3406/vilpa.2003.1394>.

¹³⁸ Hadia, « La résidentialisation », 61.

¹³⁹ Foura (Née Bouchair), Université Mentouri, et Bouabaka, *Typification, standardisation, et homogénéisation des logements et ensembles d'habitation*, 200.

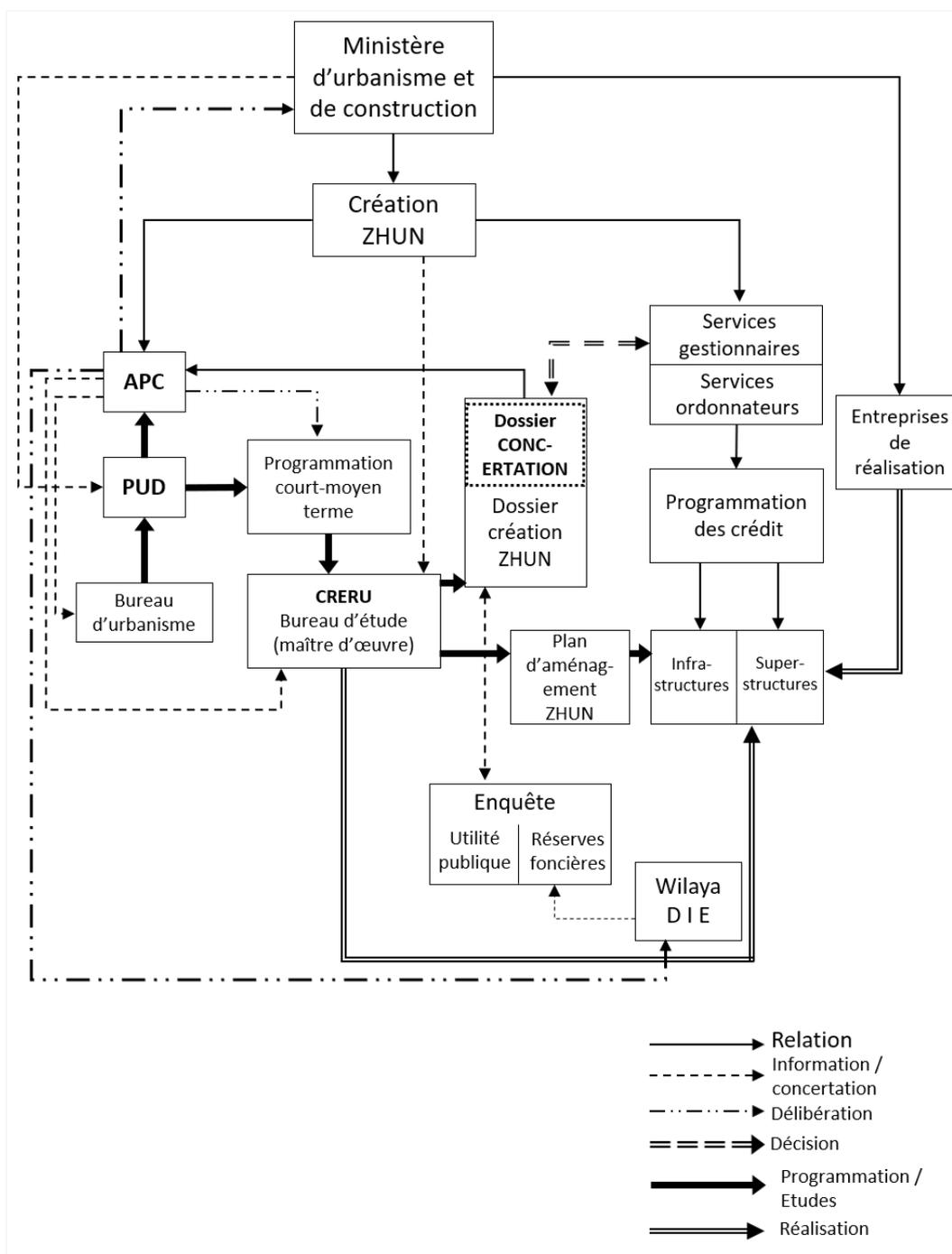


Figure 93: Processus administratif pour une opération ZHUN.

Source : ZUCHELLI Alberto, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine Volume 3 (Alger : OPU, 1984), p 151.

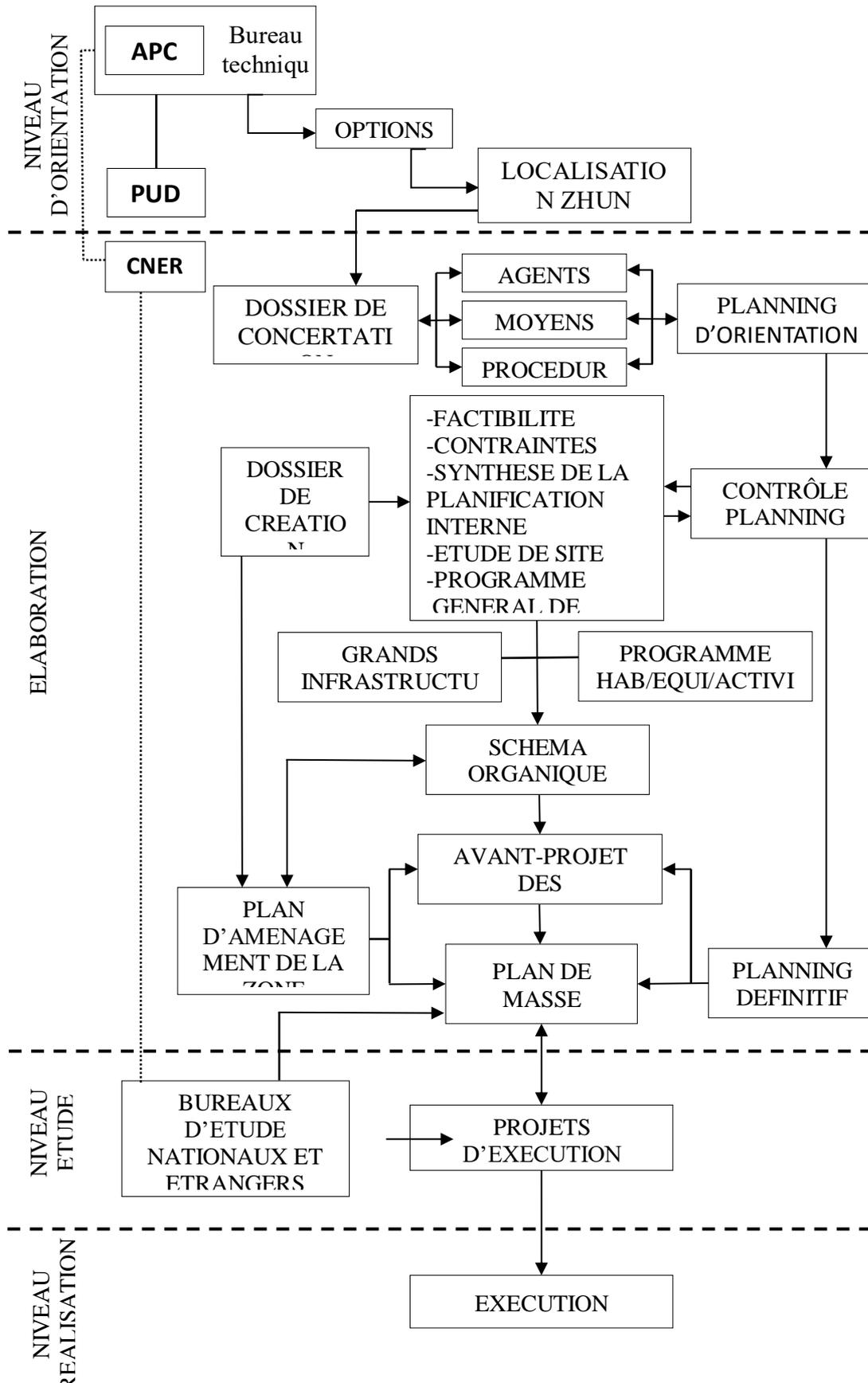


Figure 94: Processus administratif et technique pour une opération de ZHUN.

Source : ZUCHELLI Alberto, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine Volume 3 (Alger : OPU, 1984), p 153.

4. Le dysfonctionnement des ZHUN

Au début des années soixante-dix, les grands ensembles d'habitat collectif ont déjà dénoncé leur défaillance à travers le monde. A cette période, l'Algérie a importé le même modèle en l'inscrivant dans la politique des ZHUN, ce qui a permis de produire un vaste parc de logement pour combler la crise qui frappait le secteur dans le territoire algérien. Mais aux prémices de son aboutissement, cette procédure n'a pas échappé des lacunes lors de sa réalisation, ce qui a engendré par la suite de nombreux problèmes qui se résument en distorsions sur plusieurs échelles.

4.1. Les problèmes liés à la production des ZHUN

Comme nous avons souligné précédemment, la procédure des ZHUN a été imitée des ZUP d'Europe (en particulier la France). Bien qu'à l'époque ces derniers présentaient de nombreux problèmes, le pouvoir algérien a opté pour ce type en adoptant les mêmes méthodes de programmation, de conception et de réalisation.

« Au moment même où les grands ensembles font l'objet de sévères remises en causes dans le monde, les pouvoirs publics enchaînent les réalisations de ce type, ne voyant que les avantages d'une mise en œuvre rapide et économique et surtout la création d'un cadre de vie homogène et égalitaire pour tous en adéquation avec la ligne politique socialiste qui avait été tracée. ».

140

Pour exécuter le parc de logement qui a été programmé dans la procédure des ZHUN, les planificateurs ont mis en œuvre une politique d'industrialisation du bâtiment. « (...) au Centre National d'Etudes et d'Animation de l'Entreprise de Travaux (CNAT) que le secteur de la construction au cours de ce plan se distingue par une industrialisation tous azimuts »¹⁴¹. Des technologies comportant une variété des procédés de préfabrication ont été appliquées par les entreprises de réalisation, notamment :

- a) **Le système Pascal** : Un procédé de préfabrication semi-lourde que la société nationale des travaux industriels et bâtiment (SO.NA.TI.BA) avait utilisé pour la construction des parois extérieures (des façades) préfabriquées, tandis que les parois intérieures sont des éléments structuraux (éléments porteurs) dont la ZHUN "cité 5 juillet" à Mostaganem a fait l'objet de ce procédé.
- b) **Le système Vareco** : Un procédé de préfabrication lourde tridimensionnel. Beaucoup d'entreprises nationales comme le Bureau d'Etude Economique et Technique (ECOTEC) et d'autres étrangères comme la BUM (entreprise allemande de construction) utilisaient ce procédé qui consiste à produire des cellules entières dans des usines, transportées puis assemblées sur le site comme des cubes.¹⁴²
- c) **Le système table et banche** : Un procédé de construction en coffrage tunnel dont l'entreprise socialiste des travaux de l'Est (ESTE) avait appliqué dans certaines constructions dans le but d'atteindre un rendement très élevé des travaux en coulant un

¹⁴⁰ Hadia, « La residentialisation », 63.

¹⁴¹ Sid Boubekeur, « L'industrie du bâtiment dans la politique industrielle de l'Algérie », in *Habitat, État, société au Maghreb*, éd. par Pierre Robert Baduel (CNRS Éditions, 2002), 86,.

¹⁴² Boubekeur, 86.

nombre important de voiles et de dalles en une seule phase, comme le cas de la ZHUN "cité Yousouf" à Constantine qui a été un champ d'expérimentation.

La rapidité de construction et la quantité, deux facteurs ont été priorités au détriment de la qualité. En effet, ces procédés ont entraîné beaucoup de contraintes point de vue technique en raison d'une mauvaise mise en œuvre (absence d'une main d'œuvre qualifiée).

Toutes les phases de production ont subi des problèmes en particulierité le transport dont tous les éléments et les cellules préfabriqués hors chantier avaient dû être transportés que par des engins spécialement conçu à cet effet et qui demandent de grandes précautions au moment de leur manutention. « *Le mauvais état des routes en Algérie provoquait des fissures plus ou moins graves dans ces cellules, entraînant soit leur perte définitive, soit la nécessité de reprises sur le site. Ici, le transport s'avère être rune des principales contraintes.* »¹⁴³



*Figure 95: Problème d'étanchéité au niveau des parois extérieurs,
Cas des ZHUN cité 5 juillet Mostaganem.
Source : Auteur*

4.2. Les ZHUN : une véritable cité dortoir

La procédure ZHUN est basée essentiellement sur le volontarisme de l'état avec un financement très fragile qui se réside dans la rente pétrolière. A cet effet, les équipements d'accompagnement nécessaires n'ont pas vu leur jour qu'après quelques années de l'achèvement des ZHUN, quant aux équipements de rencontre et de loisir n'ont pas été programmés dans la grille des équipements ce qui a accentué la notion des « **cité dortoir** » sur ces grands ensembles d'habitat collectifs.

« (...) Bien que la programmation intégrât les équipements d'accompagnement, la priorité donnée aux logements ainsi que d'autres contraintes liées à leur réalisation aura pour

¹⁴³ Boubekeur, 86.

conséquence de lui donner un cachet de cité dortoir dans un chantier permanent où les équipements sont insuffisants ou inexistantes et où les espaces extérieurs sont des terrains vagues. »¹⁴⁴

« Cette insuffisance de services au niveau de la ZHUN contraint les occupants à se déplacer au centre-ville même pour les besoins de première nécessité. Les déplacements au centre-ville sont fréquents, ce qui induit une réduction des temps de séjour à l'intérieur des cités et entrave les possibilités de consolidation des liens de voisinage. En conséquence, sont renforcées les attitudes de repli des habitants à l'intérieur de leur logement. La non-connaissance entre voisins des différents blocs rend difficile l'identification des auteurs des actes de vandalisme. »¹⁴⁵

4.3. Inadéquation des espaces extérieurs au regroupement

La procédure ZHUN est appuyée sur une logique de programmation chiffrée (la quantité) en négligeant tout aspect architectural et urbanistique. Pour faciliter la tâche aux entreprises de construction, les décideurs se contentaient par des bâtiments ne dépassant pas les cinq étages consommant des réserves foncières importante au périphérique du centre-ville en amplifiant des extensions spatiales des centres urbains en rupture totale avec la ville. *« les architectes sont devenus des mathématiciens essayant de solutionner une équation à deux variables : le nombre de logements à construire dans un temps record oubliant qu'ils sont en train de décider du sort des habitants et de la qualité du cadre de vie à leur offrir. »¹⁴⁶*

¹⁴⁴ Foura (Née Bouchair), Université Mentouri, et Bouabaka, *Typification, standardisation, et homogénéisation des logements et ensembles d'habitation*, 200- 201.

¹⁴⁵ Farida Naceur et Abdallah Farhi, « Les zones d'habitat urbain nouvelles en Algérie : inadaptabilité spatiale et malaises sociaux. Cas de Batna », *Insaniyat / إنسانيات. Revue algérienne d'anthropologie et de sciences sociales*, n° 22 (30 décembre 2003): 18, <https://doi.org/10.4000/insaniyat.6944>.

¹⁴⁶ Hadia, « La résidentialisation », 62.



*Figure 97: Exemple des façades d'une ZHUN à Oran.
Source : exposé sur L'Algérie, espace colonial et post colonial*



*Figure 98: Exemple des façades d'une ZHUN à Mostaganem, cas la cité 5 juillet.
Source : Auteur*

Ces bâtiments s'organisaient autour des espaces extérieurs qui ne se confondent pas aux plans de masse jusqu'à nos jours. Bien qu'ils sont le seul lieu de rencontre entre habitants mais ils restent des terrains vagues utilisés souvent étant des parkings sauf l'exception des quelques aires de jeux et quelques espaces adjacents aux blocs qui sont jardinés par les occupants du rez-de-chaussée. L'absence de distinction entre les domaines privés et publics, crée une confusion dans les usages⁹ et déroutent les contrôles.

« Cette confusion d'usage au niveau des espaces extérieurs a fait que leur forme d'appropriation sont très restreintes mis à part quelques espaces adjacents aux blocs, jardinés par certains occupants des premiers niveaux. Délaissés, ils ont fini par être des espaces dont on accepte la dégradation en y déposant des ordures ou des débris. Très ouverts, ces espaces extérieurs sont aussi dépourvus de tout dispositif de sélection et de contrôle de l'accessibilité. Ils constituent ainsi des lieux de passage pour des populations diverses étrangères aux cités

accentuant les risques d'intrusion, les vols et les exactions. Les espaces extérieurs sont de ce fait une source d'anxiété pour les habitants. Facilement accessibles, ils deviennent des lieux de regroupement pour les marginaux. Ils sont utilisés par des adolescents de la cité ou même des étrangers aux pratiques douteuses (abus d'alcool, de drogue, jeux de cartes...). Ces regroupements leur permettent aussi de guetter les déplacements et mouvements des habitants pour procéder aux cambriolages. ».¹⁴⁷



*Figure 99: Des espaces extérieurs mal exploités, cas des ZHUN cité 5 juillet à Mostaganem
Source : Auteur*

¹⁴⁷ Naceur et Farhi, « Les zones d'habitat urbain nouvelles en Algérie », 22, 23.



Figure 100: Un espace extérieur jardiné, cas des ZHUN cité 5 juillet à Mostaganem
Source : Auteur



Figure 101: Une aires de jeux non aménagé, cas des ZHUN cité 5 juillet à Mostaganem
Source : Auteur

IV. CONCLUSION

La politique des ZHUN a bien répondu à la crise de logement aux années 1970 jusqu'aux années 1980, mais avec la baisse brutale des revenus de la rente pétrolière, la production des ZHUN est déclinée jusqu'à son abaissement à la fin des années 1980.

Cette procédure a été critiquée et condamnée faute de son dysfonctionnement sur le plan architectural, urbain voire même social. La dégradation observée dans les ZHUN exprime l'inadaptabilité des habitants à cette forme urbaine qui se traduit par les malaises vécus et les rejets des espaces extérieurs..¹⁴⁸

La crise de logement persiste toujours, pour ce rattraper, l'Etat a fait recours à de nouveaux instruments d'urbanisme et d'autres politiques en matière d'habitat qui sont présentés dans le chapitre suivant.

¹⁴⁸ Naceur et Farhi, 24.

CHAPITRE VI | LES EXTENSIONS NOUVELLES ET LES POS

I. INTRODUCTION

Après avoir abordé la politique des Z.H.U.N (voir le chapitre précédent), nous allons essayer d'expliquer le processus de développement de la ville Algérienne suite à l'avènement des différents instruments d'urbanisme, et l'apport des politiques d'extensions qui ont été élaborées par l'état ; ensuite nous allons nous intéresser aux chantiers colossaux lancés par l'état, à travers la réalisation de bon nombre de villes nouvelles, le long du territoire Algérien, et les différentes formules de logements introduites par les pouvoirs publics afin de faire face à la crise de logement qui ne cesse d'enfler ; enfin, pour clôturer ce chapitre par un dernier point, mais pas le moindre, nous allons apporter une brève comparaison entre deux variantes de POS de la ville d'Oran, histoire de montrer l'échec de ces instruments d'urbanisme adoptées dans un contexte délicat tel que l'Algérie.

II. L'ALGERIE, UN ESPACE DE CONTRASTE

La société algérienne a connu non pas une mais plusieurs mutations depuis son existence, chaque changement s'est appuyé sur des modalités différentes du précédent. Ses traces pourraient encore être visibles à nos jours. Les faits sont encore là, et les études ont reconnu l'Algérie comme étant un pays fortement exposé aux aléas du temps avec même une explosion démographique qui ne dit pas son nom et à laquelle les pouvoirs publics combattent jour et nuit, se focalisant sur ce problème dont ils ont fait leur cheval de bataille.

Le paysage urbain des villes Algériennes a changé de forme parfois de manière radicale et ce en reflétant sa société, « chaque société construisant son espace, il n'était pas possible que de telles discontinuités sociétales ne se traduisent pas dans l'espace du pays ». ¹⁴⁹ (Fig. 1)

Bien que l'Algérie ne soit qu'une nouvelle nation, les changements qu'elle a subis au cours des dernières années ne sont que le fruit de certains événements historiques qu'elle a enduré.

Durant la période coloniale, l'espace algérien s'est étalé sur une vingtaines de villes de taille modeste, et dont la majorité sont de création précoloniale, elles reflétaient un contraste et une dualité spatiales que l'on peut lire à travers la constitution d'un vaste territoire, le plus grand du continent africain (2 400 000 km²) dont la composante varie en deux grands ensembles géographiques, deux ensembles que la géologie et le climat opposaient en tout, et que l'histoire a réunis ¹⁵⁰, d'une part un nord méditerranéen fertile, dense et très peuplé, d'autre part un sud désertique avec quelques établissements humains dépourvus de vie, un espace avec des réalités extrêmement différentes, les colons ont mis l'accent sur le nord qui répondait à leur vision politique et ont négligé le Sahara qui n'était donc qu'un ajout périphérique négligeable, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui après la découverte de l'Or noir dans son ventre.

Avec un héritage légué par d'innombrables sociétés dont la dernière n'est sans doute que la France, il s'avère que l'Algérie post-indépendance s'est retrouvée coincée devant deux options, soit revenir aux sources, pour retrouver son authenticité ou rester dans la continuité pour accéder à la modernité aisément. ¹⁵¹

Au lendemain de l'indépendance, et après que les colons ont commencé à plier bagage en direction de l'Hexagone, une nouvelle société a pris le relais et le contrôle du pays, un bouleversement socio-spatial profond s'est opéré, car d'abord il fallait faire preuve d'une nouvelle Algérie venant tout juste de sortir d'une guerre qui lui a coûté cher. A ce moment-là, l'Algérie comptait toujours une vingtaine de villes, certaines de taille moyenne, le reste de taille petite, dont la population ne dépassait guère le seuil de 10 millions d'habitants pour l'ensemble du territoire, mais comme la plupart des pays du Tiers-Monde, ce chiffre a été revu à la hausse au cours des années qui suivaient l'indépendance du pays. Or que ce phénomène date de l'époque coloniale, au moment où on assistait à l'Algérianisation des agglomérations dans les années 1910, suivi par la crise économique qui a engendré un exode rural important vers les villes auparavant habitées par les européens, à noter que cet exode ne s'est jamais arrêté bien qu'il ait été suivi selon un rythme lent durant la période de l'après-guerre. ¹⁵²

¹⁴⁹ Marc Cote, *L'Algérie: espace et société*, Collection U Géographie 268 (Paris: Masson, 1996), 19.

¹⁵⁰ Cote, 22.

¹⁵¹ Marc Côte, *L'Algérie, ou, L'espace retourné*, Géographes (Paris: Flammarion, 1988).

¹⁵² Cote, *L'Algérie*, 1996, chap. 13.

Et comme le bonheur ne vient jamais seul, ce mouvement a pris son summum au lendemain du conflit de la guerre civile algérienne en 1991 autrefois appelée « décennie noire », ou « années de plomb », où l'Algérie indépendante a vécu le pire des scénarios de son histoire qui coûta la vie à plus 150 000 personnes avec des milliers de disparus, un million de personnes déplacées, des dizaines de milliers d'exilés et plus de vingt milliards de dollars de dégâts).¹⁵³

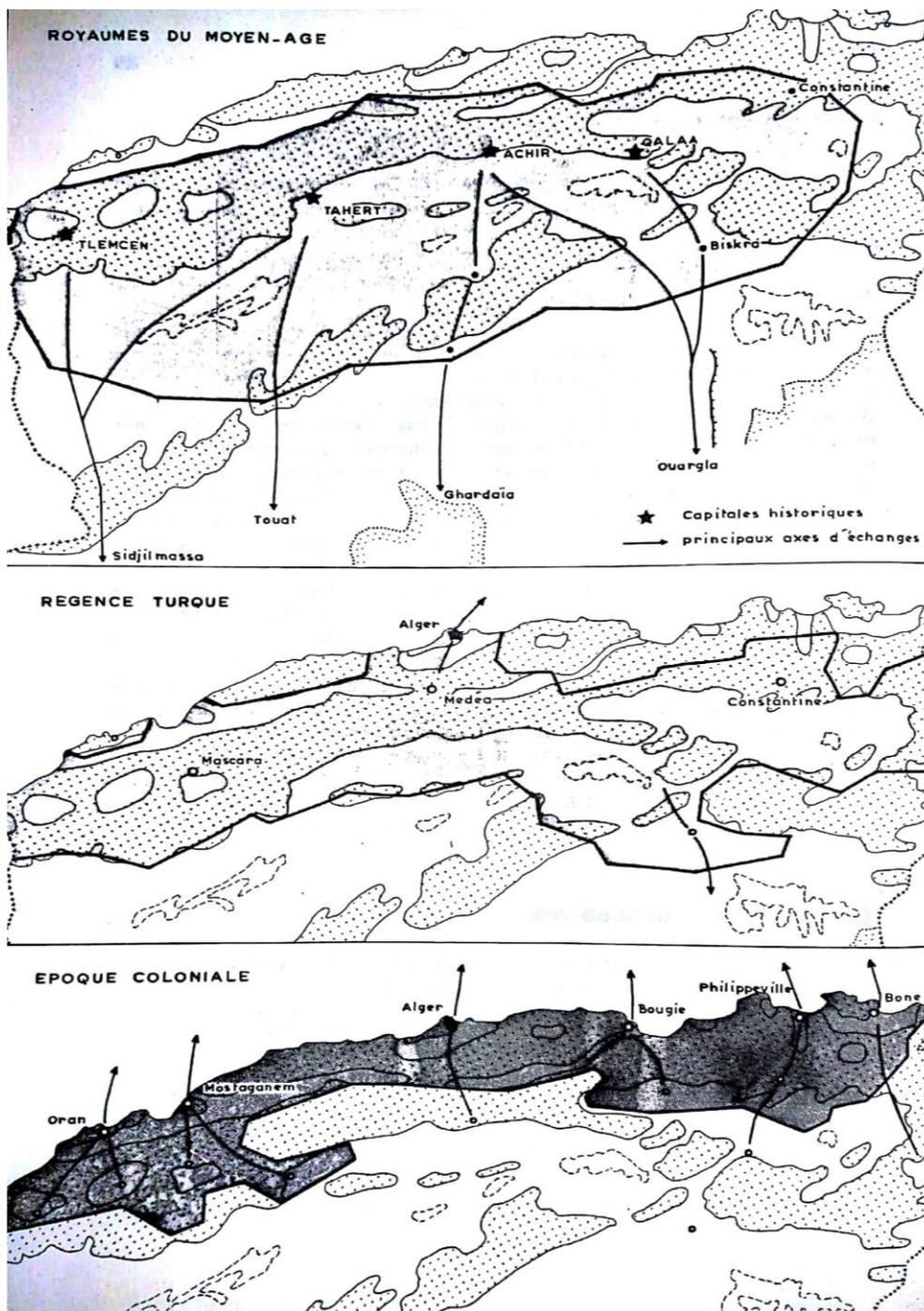


Figure 102: Le glissement vers le nord
 Source : Marc COTE «L'Algérie espace et société»

¹⁵³ « Guerre civile algérienne », in Wikipédia, 7 octobre 2018, https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Guerre_civile_alg%C3%A9rienne&oldid=152827137.

III. L'AVENEMENT DES INSTRUMENTS D'URBANISME

Dans ce qui suit, nous abordons les différentes notions d'urbanisme apparues à la suite de l'élaboration de certaines lois qui ont donné naissance à de nouveaux instruments d'urbanisme en vue d'accompagner la maîtrise du développement des villes algériennes.

1. L'urbanisme planifié

Le modèle de développement adopté par les pouvoirs publics ces dernières années, est fortement consommateur de ressources et d'espace. Avant l'avènement de l'automobile et de la maison individuelle, qui ont conduit à l'étalement urbain, les villes algériennes étaient généralement assez concentrées, héritant une base coloniale classique, de manière à bénéficier des avantages variés liés au regroupement humain. Mais la possibilité de se déplacer rapidement sur de longues distances a considérablement changé l'image et la forme des villes. Repousser les limites de la ville se fait donc, souvent au détriment des terres agricoles et cela se poursuit encore à nos jours, avec des centaines voire des milliers d'hectares de terres qui ont été ravagées par le béton, alors que des milliers d'hectares en zone blanche demeurent et sont restées inexploitées pour une urbanisation immédiate.

Ainsi donc, l'urbanisme planifié a pour mission de relever le défi en s'appuyant sur des schémas d'aménagement pour identifier les grandes affectations du territoire, autrement dit, les parties du territoire à développer et de quelle manière cela doit s'effectuer.

C'est dans ce sens-là, que chaque commune prépare un plan d'urbanisme à son échelle, une échelle réduite pour une gestion maîtrisée, et dans lequel sont dictées les grandes lignes et les opérations à entreprendre ainsi que les grandes affectations du sol et les densités de son occupation. Et comme la ville idéale n'existe jamais, on retrouve dans toutes les villes, des espaces mal ou sous utilisés (friches urbaines, terrains à convertir ou même des quartiers très peu denses, présents en grand nombre...), ces derniers font alors appel pour être donc revitalisés.

Dans le point suivant, nous expliquerons l'histoire de l'avènement des instruments d'urbanisme et le rôle qui leur a été attribué.

2. Les instruments d'urbanisme

Fort est de constater que le siècle dernier était le théâtre d'une urbanisation flagrante, il a été suivi d'un lustre encore effrayant, où la population dans les villes a dépassé le cap de 60%, tel était le cas, il a fallu trouver un arsenal de lois, d'outils et d'instruments d'aménagement urbain ayant pour mission de prévenir, réguler et anticiper l'urbanisation.

Au tournant de l'année 1990, l'État planificateur remet en question les règles sur lesquelles reposait la politique d'aménagement du territoire et de planification urbaine. La loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme fonde le cadre juridique de la nouvelle planification spatiale : le droit de construire est formulé en fonction de la légalité de la propriété ainsi qu'en termes de règles fonctionnelles et de normes d'occupation du sol. Elle distingue deux instruments d'urbanisme qui devaient assurer la planification des différentes collectivités du territoire algérien : « Les instruments d'urbanisme sont constitués par les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme et par les plans d'occupation des sols. Les

instruments d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les règlements qui en font partie intégrante, sont opposables aux tiers.¹⁵⁴

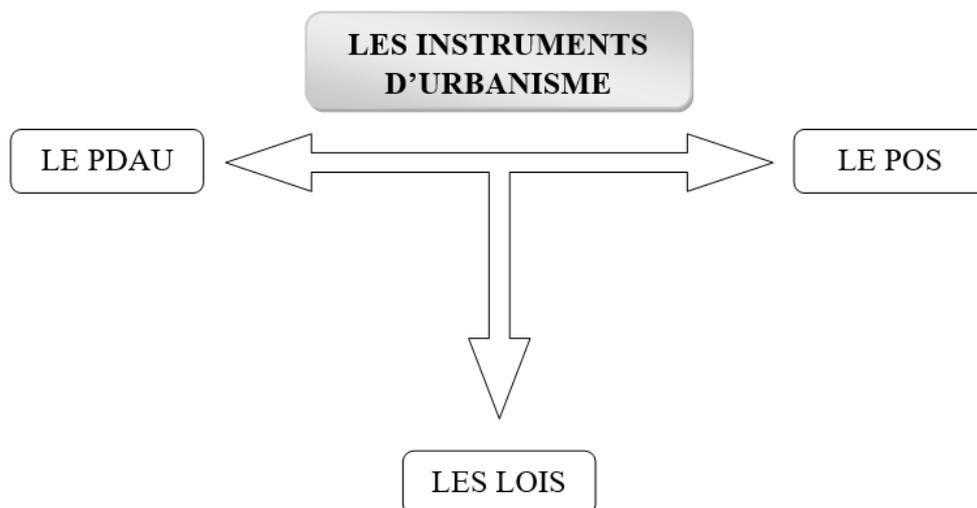


Figure 103: Les différents instruments d'urbanisme utilisés en Algérie

Source : AISSAT Abdelaalim

2.1. Les lois et la législation

Les choses vont encore s'améliorer avec l'avènement d'une panoplie de lois et règlements dont la (loi 90-24 de décembre 1990 et tous les amendements d'avril 2004), censés instaurer un peu plus de rigueur en matière d'occupations de sols, de qualité architecturale et d'aménagement urbain.¹⁵⁵

- Loi 90-29 de décembre 1990 : Cette loi fixe les règles générales visant à organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti dans le cadre d'une gestion économe des sols, de l'équilibre entre la fonction d'habitat, d'agriculture et d'industrie ainsi que de préservation de l'environnement, des milieux naturels, des paysages et du patrimoine culturel et historique. Elle est composée par 81 articles répartis en 8 chapitres.¹⁵⁶

Outre la loi 90/29 relative à l'aménagement et l'urbanisme modifiée et complétée, les nouveaux textes législatifs ayant un impact direct avec celle-ci doivent être pris en considération lors de l'élaboration des études d'aménagement.¹⁵⁷ Il s'agit notamment :

- La loi 98-04 du 15 juin 1998 portant protection du patrimoine culturel, pour la délimitation des sites culturels et les mesures de leur préservation.

¹⁵⁴ Youcef Kadri et Mohamed Madani, « L'agglomération oranaise (Algérie) entre instruments d'urbanisme et processus d'urbanisation », *EchoGéo*, n° 34 (15 décembre 2015): paragr. 3, <https://doi.org/10.4000/echogeo.14386>.

¹⁵⁵ Nordine Grim, « L'Algérie malade de son urbanisme : Des milliers de bâtiments non-conformes aux règles », *Algerie Eco* (blog), 25 janvier 2018, paragr. 3, <https://www.algerie-eco.com/2018/01/25/lalgerie-malade-de-urbanisme-milliers-de-batiments-non-conformes-aux-regles/>.

¹⁵⁶ Journal officiel de la république Algérienne n°51.

¹⁵⁷ Maouia Saïdouni, « Eléments d'introduction à l'urbanisme et du Code du foncier et code de l'urbanisme »

- La loi 01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable, pour les orientations en matière de développement urbain.
- La loi 02.20 du 05 février 2002 relative à la protection et à la valorisation du littoral, pour les mesures de délimitation des sites non constructibles.
- La loi 02-08 du 08 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement, pour la précision des sites alternatifs d'urbanisation.
- La loi 03-01 du 17 février 2003 relative au développement durable du tourisme, pour la protection des zones et sites d'expansion touristique.
- La loi 04-02 du 25 décembre 2004 relative à la prévention des risques majeurs et à la gestion des catastrophes dans le cadre du développement durable, pour la délimitation des zones de servitudes.

L'utilisation et la gestion du sol urbanisable la formation et la transformation du cadre bâti s'effectuent dans le cadre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme, et des instruments d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U. et P.O.S.).

Dans le cadre de l'aménagement urbain, une série d'outils réglementaires obligatoires a été mise en place dans notre pays, et concerne notamment :

2.2. Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU)

Le PDAU est un plan directeur au sens classique du terme, servant à la fois comme guide de gestion et de prévision pour les communes, et c'est un programme d'équipements et d'infrastructures pour la ville ou l'agglomération, il fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire en tenant compte de respecter les directrices d'autres plans (SNAT, SRAT et le PAW) qui eux-mêmes disposent également d'un programme d'équipements et d'infrastructures appelées à être réalisés.

S'étalant sur le long terme (20 ans), mais une révision s'impose chaque décade en cas d'une saturation du secteur urbanisé. Le PDAU est un acte prévisionnel qui prévoit et oriente l'aménagement, l'extension d'une ou de plusieurs communes et détermine la destination des sols. Il est indispensable voire obligatoire pour toutes les communes en fixant les références des différents P.O.S. de chacune ou de leur groupement dans le cas d'une intercommunalité.

Nombreux sont ses objectifs, mais les principaux se résument dans la rationalisation de l'utilisation du foncier urbain et périurbain et la mise en place d'une politique de protection urbaine des périmètres sensibles, et ainsi la réalisation de l'intérêt général par le biais de la programmation urbaine dans le but de prévention d'une urbanisation future et ses règles en vue de répondre à l'objectif principal de tout plan directeur.

Le PDAU comporte à la fois un rapport d'orientation avec des règlements, le tout accompagné de quelques documents graphiques. (Fig. 3)

Avant qu'il n'ait force de loi, le P.D.A.U. passe par un long process, c'est le cas de tout instrument d'urbanisme à caractère réglementaire, ce processus comprend trois phases essentielles :

le précédaient (PUD) se focalisaient sur les grandes options et orientations de développement local.

Le POS fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction, dans le respect des dispositions du PDAU, et Il se traduit de la même manière que ce dernier et ce, par un règlement accompagné de documents graphiques de référence.

Touchant généralement une partie de la commune, le POS fait référence à un secteur plus ou moins homogène et différencie des autres secteurs de la commune. C'est d'ailleurs un instrument d'urbanisme de détail et son échelle est en général celle de l'architecture urbaine.

Le POS a pour mission de définir les aires minimales et maximales des constructions autorisées, leurs servitudes, de délimiter les espaces publics, des espaces verts, des tracés et caractéristiques des voies de circulation, et des zones non constructibles liées aux servitudes des réseaux (haute tension, rail, etc), il impose des règles concernant l'aspect des espaces urbains construits ou pas. Il identifie également les zones sensibles (patrimoine, monuments et sites à protéger, à rénover et à restaurer, forêt, terre agricole à préserver et à protéger).¹⁵⁹

Contrairement au PDAU, le POS s'étale sur le moyen terme (5 à 10 ans), appelé à être révisé si nécessaire ou dans le cas d'un projet ayant un d'intérêt national, constituant l'interface entre les instruments de gestion territoriale et les actes d'urbanisme.

S'agissant de son contenu, Le POS est composé de deux éléments : Un règlement (écrit), adossé par des documents graphiques (plans). (Fig. 4)

Le règlement se compose d'une note de présentation reflétant les éléments de compatibilité avec les orientations du PDAU, et le programme relatif aux perspectives de développement du secteur concerné. A cela s'ajoute les règles de constructions dont leurs natures et leurs formes ainsi que la densité d'occupation avec les coefficients appropriés (CES, COS), y compris les servitudes en matière d'urbanisme.

Quant aux documents graphiques, c'est toute sorte de document pouvant apporter un ou plusieurs détails, chacun avec une échelle déterminée (Plan de situation, topographique, cartes de contraintes géotechniques, plan de l'état de fait, aménagement général, VRD...).



Figure 105: Exemple d'un document graphique du POS de la Salamandre à Mostaganem
Source : Agence Foncière de la Wilaya de Mostaganem

¹⁵⁹ Maouia Saïdouni, « Eléments d'introduction à l'urbanisme et du Code du foncier et code de l'urbanisme »

En Algérie, les autorités ont donc dépêché pour doter près de 1500 communes de plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme (PDAU), pour la plupart adossés à des plans d'occupation de sols (POS) très détaillés.

Ces instruments d'urbanisme sont sensés permettre de mieux organiser les extensions de zones d'habitat, tout en veillant à préserver du mieux possible les réserves foncières, désormais soumises à des conditions d'emprises au sol rigoureusement encadrées.

Après avoir jeté un œil sur les différents instruments d'urbanisme, nous abordons dans le point suivant l'enjeu de l'étalement urbain que connaissent les villes algériennes et les différentes politiques faites pour mettre terme à cet étalement urbain.

IV. L'ALGERIE, VERITABLE CHANTIER A CIEL OUVERT

Etendu sur un vaste territoire, l'Algérie, autrement appelé le pays continent, est constitué par un bon nombre de villes, la majorité se concentre dans la partie nord du pays qui regroupe à elle seule 90% de la population totale, l'équivalent de 38 millions d'habitants, un indice qui montre que l'Algérie est face à une bombe à retardement démographique qui ne dit pas son nom, cette répartition inégalement répartie sur le territoire, concentrée à moins de 250 km du littoral méditerranéen, au-delà de 250 km au sud du littoral la population se fait rare hormis en quelques villes qui correspondent à des oasis, cette composition se traduit par des densités fortes enregistrées par les villes du littoral qui ont enregistré dû à l'exode rural massif dans des périodes qui ont marqué l'histoire du pays notamment la décennie noire.

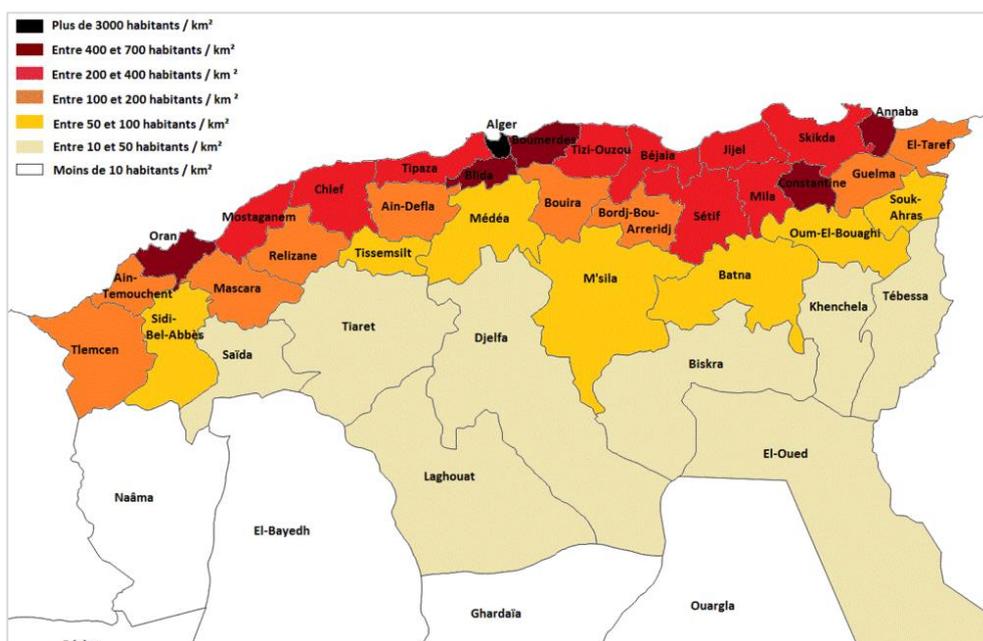


Figure 106: Répartition de la population Algérienne (2008)

Source : Internet.

1. L'étalement urbain dans les villes algériennes

Depuis l'indépendance les villes algériennes notamment celles du littoral ont été confrontées à une explosion démographique traduite par le pillage des réserves foncières et l'extension anarchique des tissus urbains qui s'étaient exacerbés durant la décennie noire, ont porté à l'évidence un coup fatal à la rigueur urbanistique et à l'esthétique des villes. Aucun quartier d'habitat, aucune zone d'extension urbaine n'est épargnée par ce phénomène et cette grave dérive est aujourd'hui le lot de toutes les agglomérations urbaines sans exception. L'absence de contrôle couplé aux passes droits et à la corruption, ont en effet engendré en quelques années un désordre urbanistique et architectural sans précédent.¹⁶⁰

Un désordre qui donne la désagréable impression d'un pays livré à l'anarchie et aux prédateurs sans scrupules.

¹⁶⁰ Grim, « L'Algérie malade de son urbanisme », paragr. 2.

Cette situation n'a pas tardé à éveiller la conscience et à faire mobiliser les acteurs sociaux (ministères, certaines directions de wilayas, APC, services de sécurité, police de l'urbanisme, tribunaux) ayant pour mission de prendre des mesures coercitives à l'encontre des contrevenants, mais la permissivité du contrôle, les passes droites, la corruption et l'absence de sanctions constituent autant de facteurs de relâchements qui ont encouragé ce phénomène à prendre encore de l'ampleur.

2. De la centralité à la polarisation

Malgré les énièmes tentatives des pouvoirs publics pour désengorger la capitale Alger, à travers l'opération connue sous le nom de « décentralisation » qui consiste à transférer des prérogatives¹⁶¹ de l'Etat à des entités locales afin de garantir une meilleure gestion des ressources existantes et un bon management des institutions publiques, la centralisation suscite encore la polémique au milieu des algériens. Les collectivités sont donc autonomes financièrement et elles jouissent d'une autonomie de décision tout en restant sous la tutelle de l'état, et des lois de la république.

L'état donc au niveau d'Alger, n'a pour mission que de vérifier la conformité des décisions à la législation en vigueur, à noter que ce concept a été adopté par de nombreux pays, mais à la sauce de chacun, l'Algérie en suivant le modèle socialiste, a choisi, dès le lendemain de l'indépendance, de faire d'Alger le centre de toutes les décisions politiques et économiques, une capitale cosmopolite, regroupant toutes les hautes fonctions du pays, (ambassades, sièges de firmes, ministères, siège de gouvernance..), c'est à partir de l'antique « Icosium » que l'on donne le feu vert.

Evidemment, les choses ont changé au cours des dernières années, les 48 wilayas ont désormais le pouvoir de décision et de gestion de l'argent qui leur est octroyé, mais cela se limite à des petits projets d'ordre local, le cas des différents projets de tramways, réalisés dans 7 grandes villes Algériennes, leur approbation a été émise de la capitale, car les projets en questions sont initiés et financés par le Ministère des Travaux Publics et des Transports, dont le siège n'est sans doute que sur Alger. La décentralisation permet donc une adaptation des politiques publiques au plus près de la population, mais cela n'empêche qu'elle puisse conduire à un déséquilibre national dû aux multiples choix politiques différents et de ressources inégalement réparties.

De la centralité à « la polarisation » autrement appelée « la régionalisation » qui désigne une des formes de décentralisation au profit des régions auxquelles un Etat accorde une autonomie administrative et transfère certaines de ses prérogatives¹⁶², à ne pas confondre avec le terme « régionalisme », qui est une expression, une locution ou un mot propre à sens multiple.

L'Algérie, quant à elle, un pays à la quête d'un équilibre territorial à dépêcher pour polariser les décisions en 3 grandes régions principales, héritant la même hiérarchie laissée par les colons, on a donc Alger, comme métropole du centre « l'Algérois ou le Grand Alger », Oran, deuxième

¹⁶¹ « Honneur, dignité, droit attaché à certaines fonctions, à certains titres, à certains états : Les prérogatives de l'âge » Dictionnaire Larousse.

¹⁶² « Définition : Décentralisation », consulté le 17 janvier 2019, <http://www.toupie.org/Dictionnaire/Decentralisation.htm>.

ville du pays contrôlant le territoire de l'ouest « l'Oranie », de même pour Constantine et Annaba, dans la région Est du pays « le Constantinois ». (Fig. 6)

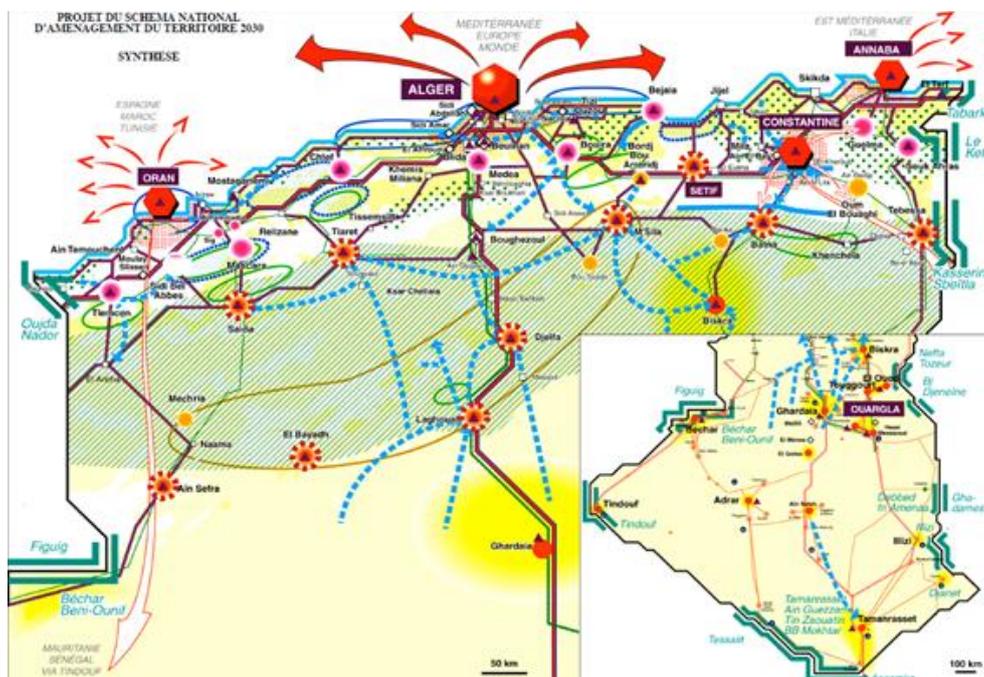


Figure 107: *Projet Du Schéma National d'Aménagement du Territoire 2030*
 Source : SNAT - JORA N° 61

Cette polarité a été adoptée dans le but de créer une attractivité à l'échelle territoriale, chacune des 4 grandes villes du pays est constituée d'un nombre de pôles d'attractivité, ces derniers sont appelés à créer de la richesse et une complémentarité territoriale avec leur grande ville principale, en se spécialisant dans de différents domaines (Industrie, tourisme, technologie...), comme c'est indiqué sur le tableau ci-dessous. (Tableau. 1)

Grandes villes	Pôles d'attractivité	Fillières
Alger	Alger – Sidi Abdellah - Bouinan	TIC – technologies avancées – biotechnologie-
Oran	Oran- Mostaganem Sidi Bel Abbès - Tlemcen	Chimie organique et énergie – technologies spatiales - télécommunications
Constantine - Annaba	Constantine – Annaba - Skikda	Biotechnologies (alimentaires et santé) – métallurgie mécanique - pétrochimie

Tableau 8: *Les pôles d'attractivité pour les grandes villes : Alger, Oran, Constantine-Annaba*
 Source : SNAT - JORA N° 61

Il est clair que l'Algérie a parcouru de longues distances en matière de planification urbaine, mais le chemin reste encore long, car compte tenu de la grandeur de son territoire, quatre grandes villes seulement ne semblent pas suffisantes pour aboutir à un territoire équilibré et compétitif comme le souhaite nos décideurs.

Dans ce qui suit, nous nous étalerons un peu plus sur la question des villes nouvelles en Algérie, et leur habilité en matière d'équilibre territorial. Est-ce que l'on en a besoin ou non ? c'est à cela que nous allons essayer de répondre dans le point suivant.

3. Les villes nouvelles en Algérie

Par définition, une ville nouvelle est une ville, ou un ensemble de communes, qui naît généralement d'une volonté politique, et qui se construit peu à peu sur un emplacement auparavant peu ou pas habité.¹⁶³

En faisant une première lecture du projet de création de certaines villes nouvelles en Algérie, et avec un territoire algérien démesuré à l'image de son histoire, il convient tout de même d'introduire une distinction entre deux grands types de villes nouvelles (Fig.), des villes nouvelles implantées dans une région qui connaît déjà un peuplement et une forte urbanisation telle que la région du centre appelée plus communément, l'Algérois, l'exemple de Sidi Abdallah, Bouinan, sont les plus susceptibles de contribuer à un réajustement du dispositif spatial local, d'autres qui sont localisées dans des zones steppiques comme Boughezout ou désertiques comme El Ménée ou même Hassi Messaoud, s'inscrivent dans des espaces aux faibles densités démographiques, dont le tissu économique est médiocrement étoffé et le réseau urbain embryonnaire.¹⁶⁴

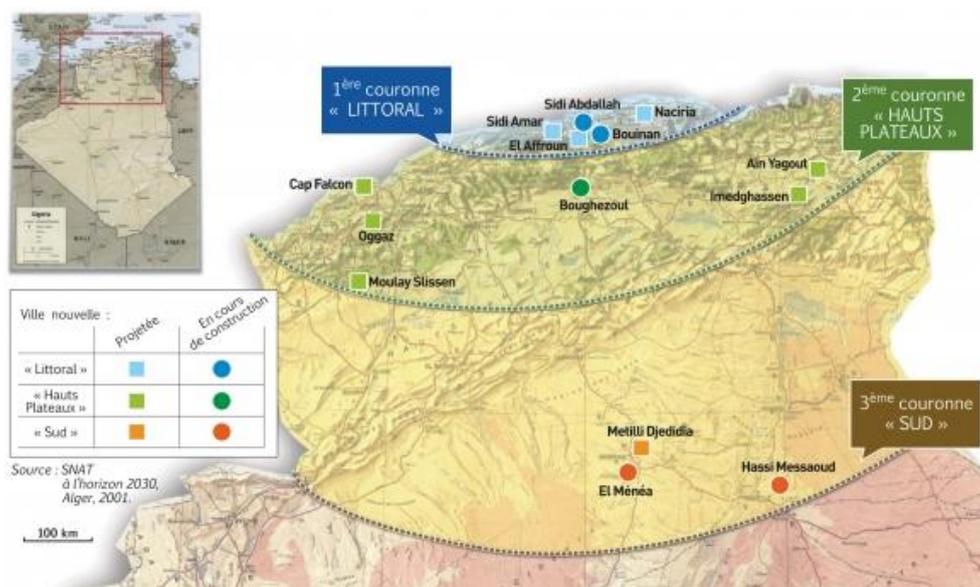


Figure 108: Localisation des villes nouvelles algériennes.

Source: Schéma national de l'aménagement du territoire à l'horizon 2030, Alger, 2001.

Le SNAT de 1987 ayant pour mission de rééquilibrer le territoire national en projetant de nouvelles agglomérations créatrices de la richesse, a fini par donner naissance à certaines nouvelles villes entre 2004 et 2007, avec sa dernière version du SNAT, établie en 2010 pour

¹⁶³ « Ville nouvelle », in Wikipédia, 24 juin 2018, https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Ville_nouvelle&oldid=149801138.

¹⁶⁴ Rachid Sidi Boumedine et Pierre Signoles, « Les villes nouvelles en Algérie : une question apparemment réglée, mais une réalité complexe », *Les Cahiers d'EMAM. Études sur le Monde Arabe et la Méditerranée*, n° 29 (1 mai 2017): paragr. 4, <https://doi.org/10.4000/emam.1323>.

l'horizon 2030, tente une remise en cohérence du dispositif des villes nouvelles et, dans ce but, distingue les «villes nouvelles d'excellence» devant servir à maîtriser l'expansion urbaine, les «villes nouvelles de rééquilibrage du territoire» et les «villes nouvelles d'appui au développement durable». ¹⁶⁵

Pour illustrer cette tendance de création de villes nouvelles en Algérie, le cas le plus récurrent n'est sans doute que celui de Boughzoul, (Fig. 8) dont l'idée était de créer une nouvelle capitale dont la localisation a été fixée sur les Hauts Plateaux ¹⁶⁶. L'idée a été avancée dans les années 1970 mais elle ne fut entreprise qu'au plus tard de l'année 2007, les partisans et les adeptes de ce projet mettaient en avant trois arguments, en premier lieu on dénonce l'exode rural massif que connaît le littoral déjà saturé, avec lequel se déploie un autre discours militant en faveur d'une distribution « équilibrée » de la population sur le territoire national. ¹⁶⁷, à cela s'ajoute l'enjeu de sécurité nationale et la vulnérabilité que posent les villes côtières dont le siège de la capitale Alger se trouvant sur le littoral, en cas d'agression militaire. Une question qui a préoccupé les autorités du pays à cause des deux conflits israélo-arabes qui ont embrasé le Moyen-Orient en 1967, puis 1973, et desquels l'Algérie fut partie prenante. Et en dernier lieu l'idée de se recourir à cette région grâce à la disponibilité de vastes superficies qu'elle détient, représentés comme étant au centre géométrique de l'Algérie.

Un projet fou, qui se profile petit à petit, mais à l'heure où on écrit cela, Boughzoul demeure encore, un chantier laissé à l'abandon, un projet remis aux calendes grecques, une capitale rêvée, ratée ? seul le temps nous le dira.



Figure 109: Vue en 3d du rendu final de la ville nouvelle de Boughzoul et son lac
Source : Internet.

¹⁶⁵ Safar Zitoun et Signoles, « Les villes nouvelles en Algérie ».

¹⁶⁶ Les Hauts Plateaux (ou Hautes Plaines algériennes) forment une bande de terres d'une altitude moyenne de 1 000 m. Elle s'étend d'ouest en est, de la frontière marocaine à la frontière tunisienne, et du nord au sud, sur 300 km. Sa partie septentrionale est distante d'environ 150 km des côtes méditerranéennes.

¹⁶⁷ Sidi Boumedine et Signoles, « Les villes nouvelles en Algérie », paragr. 21.

Encore un autre exemple qui suscite l'attention, il s'agit de la ville nouvelle Ali Mendjli, à Constantine, dont le coup d'envoi de son édification a été donné en 1993 dans des conditions qui n'étaient point favorables à sa mise en œuvre. Un contexte délicat caractérisé par une forte demande sociale en matière de logements et qui a été traduite par l'édification d'innombrables bidons-villes sur la périphérie de l'agglomération constantinoise, un projet inopportun, aux ambitions grandes, dans un climat économique fragile, ce qui l'a emmené au chaos, une ville nouvelle gérée à la manière des ZHUN, pour ne pas dire à l'aveuglette, une ville nouvelle qui étouffe.

Pour résumer les villes nouvelles sont donc là pour accomplir une double mission : celle de rééquilibrage territorial (à l'échelle nationale) et celle de lieux où doit s'opérer le redéploiement des populations métropolitaines.

Pour conclure, et loin des discours faramineux sur la ville verte, la ville du futur et de la société future, la ville nouvelle, en Algérie tout au moins et telle qu'elle se dessine dans sa phase de réalisation, s'inscrit pour ne pas dire s'englué dans les modes de fonctionnement (les dysfonctionnements ?) de l'État algérien.

En conséquence, les débats qui enflamment parfois les « puristes » de l'aménagement et les urbanistes professionnels, quel que soit l'intérêt qu'ils revêtent sur le plan théorique, ne concernent qu'une ville fantasmée, image virtuelle qui la projette comme si elle était « achevée » – et toujours extrêmement éloignée de la réalité, cela nous mène à dire que l'Algérie n'est pas encore prête pour adopter des villes nouvelles.

V. L'HABITAT AU CŒUR DE LA POLITIQUE DU DEVELOPPEMENT NATIONALE

Le logement, plus qu'une crise en Algérie, est une problématique, une équation à plusieurs inconnues qui demeurent insolubles. Pourtant, l'Etat a mis en place un programme ambitieux de construction de millions de logements publics. bien entendu des millions de logements, c'est énorme.

Depuis une dizaine d'années l'on ne cesse d'inventer des formules de logements LSP, LPA, social, LPL, LPP, AADL, on parle aussi d'une nouvelle formule LPL qui demeurent incompréhensibles pour le simple citoyen, malgré toutes les explications apportées, car ce qu'il veut avant et après tout c'est un toit, un logement.

Et pour contenir les éventuelles colères sociales, les pouvoirs publics s'ingénient à annoncer des formules de logements qui se succèdent et se ressemblent et sachant que qui se ressemble s'assemble faisant qu'au final, le résultat est le même : des centaines, des milliers de familles attendent depuis des dizaines d'années, voire plus, pour s'abriter sous un toit décent. Ignorant où se trouve la faille, les citoyens constatent pourtant que le pays dans sa presque totalité est un véritable chantier à ciel ouvert, mais la crise n'a pas dit son dernier mot, elle persiste.

1. Les différentes formules de logement

En 1999, et suite à l'élection de Abdelaziz Bouteflika comme 8^e président de la république Algérienne, l'Algérie s'est lancée dans un programme fou, afin de répondre à la crise de logement qui frappa le pays depuis l'indépendance, avec de nouvelles formules introduites, à noter que "La période allant de 1999 à mars 2018 a été marquée par la réalisation de plus de 3,6 millions de logements dont 1.176.000 logements publics locatifs (LPL 30 %), 1.583.000 logements ruraux (38 %), 456.000 logements publics participatifs et promotionnels aidés (LPP et LPA 11 %), 156.000 logements location-vente "AADL" (6%), 46.000 logements de fonction (1 %), 138.000 logements promotionnels libres (3 %) et 448.000 logements type auto-construction (11 %), a déclaré M. Temmar lors de la présentation du bilan du secteur de l'habitat à l'occasion de la journée parlementaire sur "l'habitat entre la planification et les défis de l'époque".¹⁶⁸

Nous détaillons dans ce qui suit ces différentes formules et les critères d'octroi propres à chacune d'entre elles.

¹⁶⁸ Dib Nassima, « Temmar: plus de 3,6 millions de logements réalisés entre 1999 et 2018 », consulté le 10 novembre 2018, <http://www.aps.dz/economie/75380-temmar-plus-de-3-6-millions-de-logements-realises-entre-1999-et-2018>.

1.1. Logement location-vente (AADL)

Cette formule de logement public aidé a été lancée en 2001 par les pouvoirs publics afin de permettre aux citoyens appartenant à la classe moyenne d’être propriétaire d’un logement. La location-vente consiste en l’octroi d’un logement avec la possibilité d’acquérir la propriété après une période de location de 25 ans. Ce type de logement public est destiné aux catégories aux revenus moyens dont le salaire mensuel n’excédait pas (en 2001) cinq fois le SMIG (qui était de 8000 dinars en 2000) soit 40.000 DA par mois.

Ce seuil a été revu en 2013 par le ministre de l’habitat. Ainsi, pour être éligible au logement AADL il faut justifier d’un revenu mensuel du couple compris entre 24.000 dinars et 6 fois le SNMG soit 108.000 dinars. (Fig. 9)



Figure 110: Différents critères pour l’octroi d’un logement AADL
Source : AISSAT Abdelaalim.

La location-vente “AADL” est un mode d’accès à un logement avec option préalable pour son acquisition en toute propriété au terme d’une période de location fixée dans le cadre d’un contrat écrit.

Le prix du logement destiné à la location-vente est fixé sur la base du coût final de la construction intégrant les dépenses d’acquisition du terrain ainsi que les frais de gestion technique et administrative calculés sur la période précédant le transfert de propriété. Ce programme de location-vente bénéficie de la garantie du terrain et des crédits alloués par l’Etat. (Fig. 10)



*Figure 111: Exemple de logements AADL à Boumerdes
Source : eldjazair365.com*

1.2. Logement public locatif (LPL-SOCIAL)

Le Logement Public Locatif est réalisé sur fonds budgétaires par des maîtres d'ouvrages délégués que sont les offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI). Il est destiné aux seules personnes dont le niveau de revenus les classe parmi les catégories sociales défavorisées et dépourvues de logement ou logeant dans des conditions précaires et/ou insalubres. (Fig. 11)



*Figure 112: Exemple de logements LPL – Social à Tizi Ouzou
Source : www.algeriepatriotique.com*

1.3. Logement Promotionnel Aidé (LPA)

Logement Promotionnel Aidé (LPA), (ex : LSP) est un logement neuf réalisé par un promoteur immobilier conformément à des spécifications techniques et des conditions financières définies.

Il est destiné à des demandeurs éligibles à l'aide de l'État Algérien.

Ce segment de logements s'adresse à des postulants à revenus moyens ; l'accès à ce type de logement est réalisé selon un montage financier qui tient compte d'un apport personnel, d'un crédit bonifié et d'une aide non remboursable de l'État.

Il est destiné à des postulants éligibles à l'aide de l'Etat. (Fig. 12)

Ce segment s'adresse à des postulants à revenus moyens, l'accès à ce type de logement est réalisé selon un montage financier qui tient compte d'un apport personnel, d'un crédit bonifié et d'une aide frontale directe.

Le LPA bénéficie en outre de :

- La cession du foncier domanial destiné à servir d'assiette avec un abattement de prix de:
 - 80% pour les wilayas du nord
 - 90% pour les wilayas des hauts plateaux
 - 95% pour les wilayas du sud
- Crédit à taux bonifié pour le promoteur (4% à la charge du promoteur).



*Figure 113: Exemple d'un logement LPA ex LSP à Oran
Source : Internet*

1.4. Logement Promotionnel Public (LPP)

Le LPP constitue un nouveau segment de logement promotionnel bénéficiant du soutien de l'Etat, destiné à des acquéreurs dont les revenus mensuels cumulés avec ceux de leurs conjoints sont supérieurs à six (6) fois et inférieurs ou égaux à douze (12) fois le Salaire National Minimum Garanti (SNMG). (Fig.13)



Figure 114: Exemple de logement LPP en Algérie
Source : www.liberte-algerie.com

1.5. Logement Promotionnel Libre (LPL)

En considération de la forte demande en logements, une nouvelle formule d'acquisition de ce dernier est née sur le marché. Il s'agit du logement promotionnel libre ou LPL, qui est destiné aux couches de la population dont les revenus (du couple) atteignent ou dépassent les 100.000 dinars. (Fig. 14)

La qualité qui distingue en particulier ce genre de logement, il n'existe pas de plafond fixé au prix de revient desdites habitations. En d'autres termes, il est possible de réaliser des logements très appropriés, avec des espaces d'habitation appréciables, modulables et à convenance individuelle ou collective, selon la demande du souscripteur.¹⁶⁹

¹⁶⁹ « Le logement promotionnel libre fait son chemin », Djazairiess, consulté le 17 janvier 2019, <https://www.djazairiess.com/fr/lqo/5163288>.



*Figure 115: Exemple de logement LPL dans la métropole Oran
Source : Internet*

1.6. Logement Rural (LR)

Le logement rural s'intègre dans le cadre de la politique de développement rural, il a pour objectif la promotion des espaces ruraux et la fixation des populations locales. Il consiste à encourager les ménages à réaliser, en auto construction, un logement décent dans leur propre environnement rural. (Fig. 15)

La participation du bénéficiaire, dans ce cas, se traduit par la mobilisation d'une assiette foncière qui relève généralement de sa propriété et de sa participation à la réalisation ainsi que le parachèvement des travaux à l'intérieur du logement.



*Figure 116: Exemple de logement rural en Algérie
Source : www.algerie-eco.com*

1.7. L'Habitat Auto-Construction (AU)

Et pour finir le tour des formules d'accès au logement, l'habitat auto-construit avec toute sa terminologie vaste (non ordinaire, spontané, autonome, informel, illégal, éphémère, provisoire, mobile) consiste une des formules d'accès au logement que les autorités oublient souvent de citer, il s'agit d'une catégorie de citoyens qui ne recourt à aucune des formules proposées par les pouvoirs publics, des citoyens qui construisent eux-mêmes leurs toits.

Comme son nom l'indique, l'auto construction consiste à construire seul sa maison. Mais là aussi, les choses ne sont pas si simples. Car, si le citoyen est libre de choisir lui-même les spécificités architecturales de sa maison, il y a plusieurs manières de faire. Il y a d'abord les citoyens qui construisent sur des terrains qui leur appartiennent et qui financent intégralement les travaux de construction. Mais le constructeur peut voir recours à un financement bancaire pour une partie ou l'intégralité du projet. (Fig. 16)

Dans certaines régions, ce sont les autorités locales qui distribuent des lots de terrain à bâtir. C'est ce que vient d'expliquer le ministre de l'Habitat à partir de Mostaganem. Les prix des lots sont souvent accessibles à un grand nombre de citoyens. Mais c'est l'Etat qui établit les règles de construction (superficie, nombre d'étages et style architectural). Cela vise notamment à harmoniser le schéma urbain.¹⁷⁰



Figure 117: Exemple d'un habitat auto-construit en Algérie
Source : www.algerie-focus.com

¹⁷⁰ « Habitat/ Qu'est-ce que l'autoconstruction ? | Algerie Focus », consulté le 27 novembre 2018, <https://www.algerie-focus.com/2016/01/134516/>.

1.8. Logement Locatif Promotionnel (LLP), La nouveauté de TEMMAR

Le logement locatif promotionnel (LLP) est une formule publique lancée récemment en 2018 par le ministre de l'habitat, il est considéré comme un projet immobilier d'intérêt public, précise l'article 41 de la loi de finances pour 2019. A ce titre, il bénéficie de l'aide de l'Etat notamment, les abattements sur la cession de terrain et les bonifications au titre des crédits accordés par les banques et établissements financiers aux promoteurs immobiliers participant à la réalisation de programmes publics de logements. En plus des abattements sur le prix des terrains qui peuvent atteindre les 100%, les promoteurs immobiliers intéressés par cette nouvelle formule de logement, bénéficieront d'un taux d'intérêt réduit du crédit bancaire (aux alentours de 4%). Les modalités d'application dudit article sont fixées. Un cahier des charges est en cours d'élaboration par les services du ministère de l'habitat.¹⁷¹

Le gouvernement a donc proposé au parlement dans son plan d'action un partenariat public-privé afin de diversifier l'offre locative en Algérie. Ce segment de logement sera destiné à la classe moyenne, ou les loyers proposés seront étudiés et raisonnables. Beaucoup de questions restent sans réponses pour les futurs souscripteurs et pour les promoteurs immobiliers qui seront le maillon fort de ce partenariat public-privé. Quels avantages pour les promoteurs ? Qui sera le propriétaire de ces logements ? Quelles sont les conditions d'éligibilité ? Les célibataires et les sans revenus pourront-ils accéder à cette formule ?¹⁷²

¹⁷¹ Lotfi Ramdani, « Le logement locatif promotionnel LLP est né », consulté le 17 janvier 2019, <https://www.lkeria.com/actualite/aadl/le-logement-locatif-promotionnel-llp-est-ne>.

¹⁷² Nabil Walid, « Le logement locatif promotionnel arrive début 2019 », consulté le 17 janvier 2019, <https://www.lkeria.com/actualite/immobilier/le-logement-locatif-promotionnel--arrive-debut-2019>.

VI. CAS SIMILAIRE : LA VILLE D'ORAN MISE A L'EPREUVE

Autrefois appelée « El-Bahia » (La Radieuse), Oran, est la deuxième ville d'Algérie, et la métropole de l'ouest, elle a toujours été une ville modèle, symbole d'une économie croissante, et siège social de nombreuses entreprises et firmes mondiales, cette ville a connu une importante mutation, avec une croissance urbaine qui depuis les années 2000, ne dit pas son nom et dont l'encadrement relève de la simple déclaration d'intention que mènent les pouvoirs publics.

Il est temps de lire la composante territoriale de cette métropole prometteuse, pour en tirer des leçons, des leçons que l'on tire à travers une lecture des résultats de l'usage des différents instruments de planification urbaine mobilisés à Oran, pour montrer à quel point cette politique urbaine a échoué et pour montrer également que ces outils semblent être dépassés voire désuets et loin d'assurer un contrôle de la croissance urbaine et un développement urbain intégré et durable pour la métropole Oranaise.

C'est d'ailleurs le défi majeur des villes de la rive sud de la méditerranée, il réside dans la construction d'une planification urbaine effective et efficiente. Faute de moyens pour la mise en œuvre et en raison du détournement fréquent de la vocation des sols en contradiction avec les documents d'urbanisme, les limites des expériences réalisées jusqu'ici apparaissent clairement.¹⁷³

Fort est de signaler qu'aucun usage du sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec les règlements d'urbanisme sous peine des sanctions prévues par la présente loi. » (Loi 90-29, art. 10). Plus d'un quart de siècle après leur adoption, les instruments mis en œuvre et la production urbaine réalisée sont l'objet de fortes et multiples critiques, dans un contexte d'urbanisation accélérée.¹⁷⁴

Partant du fait que la ville d'Oran a connu une croissance démographique des plus importantes du pays passant de 519 015 habitants en 1977 à 672 891 habitants en 1987, pour atteindre 822 980 habitants en 1998 et 962 591 habitants en 2008, pour en finir avec près d'1 064 400 habitants en 2015 (URBOR, 2015)¹⁷⁵, ce chiffre explique à quel point l'agglomération d'Oran a vécu cette forte migration venant des villes et villages de la wilaya mais également d'autres régions du pays.

¹⁷³ Kadri et Madani, « L'agglomération oranaise (Algérie) entre instruments d'urbanisme et processus d'urbanisation », paragr. 1.

¹⁷⁴ Kadri et Madani, paragr. 3.

¹⁷⁵ URBOR : Centre d'Etude et de Réalisation en Urbanisme Oran

1. L'échec du PDAU 1998

Revenons à l'an 98 du siècle dernier, où la ville d'Oran a été dotée d'un PDAU élaboré par le bureau d'études URSA, ce PDAU avait comme innovation de délimiter le groupement urbain de l'agglomération Oranaise en comprenant 4 communes : Oran, Bir el-Djir, Sidi Chahmi et Es-Sénia. Cet instrument a été adossé par 66 POS couvrant le territoire du groupement, retenant une approche en termes de zoning qui entreprend de répartir les espaces d'urbanisation en secteurs (secteurs urbanisés (SU), secteurs à urbaniser (SAU), secteurs d'urbanisation future (SUF) et secteurs non urbanisables (SNU).

Par manque de choix et dû à un souci de disponibilités foncières, et toujours dans l'objectif de dépasser les limites du PUD¹⁷⁶ de 1977, le PDAU retient enfin l'alternative de l'étalement urbain vers l'Est en sacrifiant, de manière provisoire, la forme radioconcentrique de l'agglomération, ce choix se justifie par l'accessibilité facile dans cette partie de la ville, en exploitant au maximum les percées panoramiques offertes.

La planification urbaine à travers l'usage du PDAU, avait comme objectif de maîtriser l'extension de la ville et même la reconquête des tissus existants, mais en l'absence d'une politique rigoureuse du renouvellement urbain qui tarde à voir le jour¹⁷⁷, l'option de l'extension a pris le pas sur le reste, et le PDAU d'ORAN a fini par montrer ses limites.

2. Le POS, un instrument désuet

Partant de cette première analyse effectuée, nous abordons deux cas de POS élaborés par le PDAU sus-cité, dans le cadre d'une enquête effectuée par Youcef Kadri et Mohamed Madani¹⁷⁸, et qui porte sur deux études approuvées et donc opérationnelles : les POS Yaghmouracen (commune d'Oran) qu'est un ancien secteur urbain en pleine dégradation et SUF4 qu'est une extension périphérique (commune de Bir el-Djir) pour lesquelles le contexte du site et le type d'intervention variaient. (*Fig. 17*)

¹⁷⁶ Plan d'Urbanisme Directeur

¹⁷⁷ Kadri et Madani, « L'agglomération oranaise (Algérie) entre instruments d'urbanisme et processus d'urbanisation », paragr. 32.

¹⁷⁸ Kadri et Madani, « L'agglomération oranaise (Algérie) entre instruments d'urbanisme et processus d'urbanisation ».

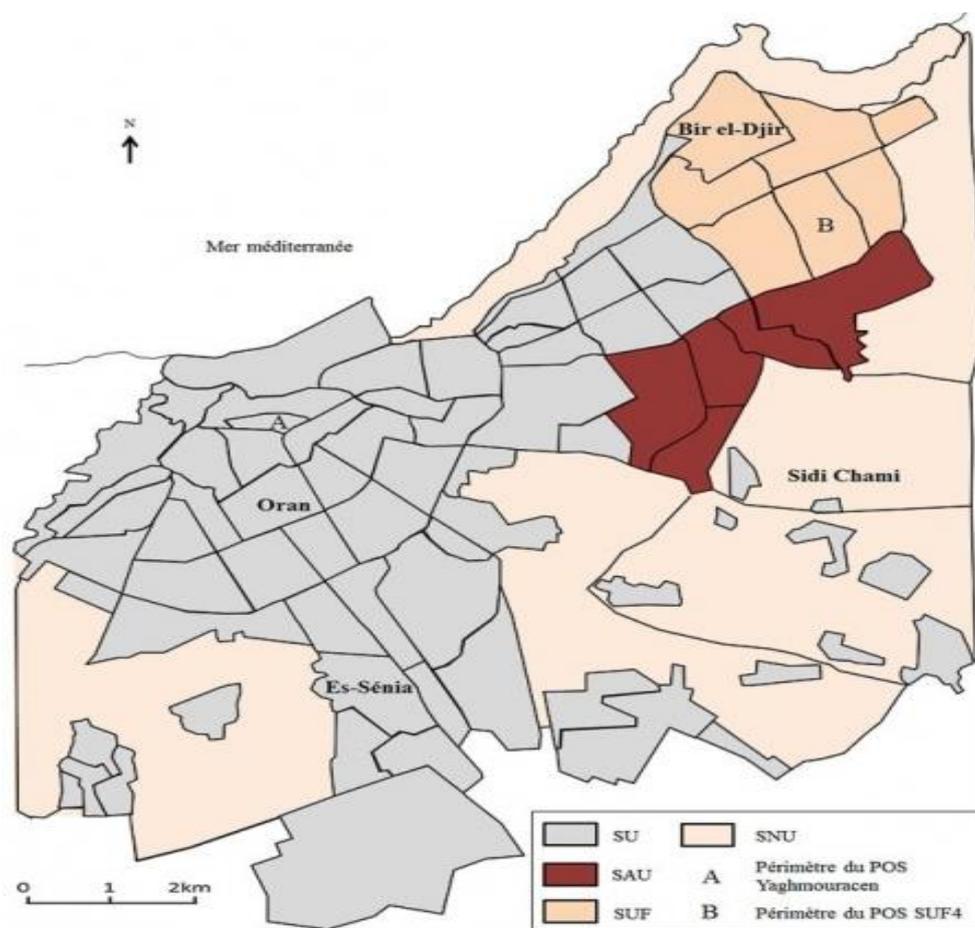


Figure 118: Situation des POS Yaghmouracen et SUF4 et délimitation des périmètres des différents POS par le PDAU d'Oran

Source : URSA, 1998. Réalisé par : Youcef Kadri et Mohamed Madani

2.1. POS YAGHMOURACEN (commune d'Oran)

De création coloniale « ex : Saint-Pierre », et s'étalant sur 27 hectares, le quartier Yaghmouracen consiste la plus importante extension du centre-ville d'Oran. Le POS du cas présent a pour mission de reconquérir un tissu urbain existant et qui pose un problème, nous partant donc de ce principe de renouvellement urbain avec comme objectifs de minimiser au maximum les démolitions sauf si nécessaire, ouvrant donc le quartier et aérant les parcelles en les réaffectant à de nouvelles fonctions, sont les grandes lignes dictées par le POS YAGHMOURACEN. (Fig. 18)

Le POS en question prévoit deux zones réglementaires homogènes, la première dénommée « zone des axes principaux » vise à préserver le cachet architectural propre aux façades tout en renforçant l'activité commerciale et de services, quant à la seconde appelée « zone intérieure », elle tend à favoriser les opérations de rénovation et de réhabilitation, à noter qu'aucun traitement des espaces publics n'a été évoqué par les directives des zones sus-citées.

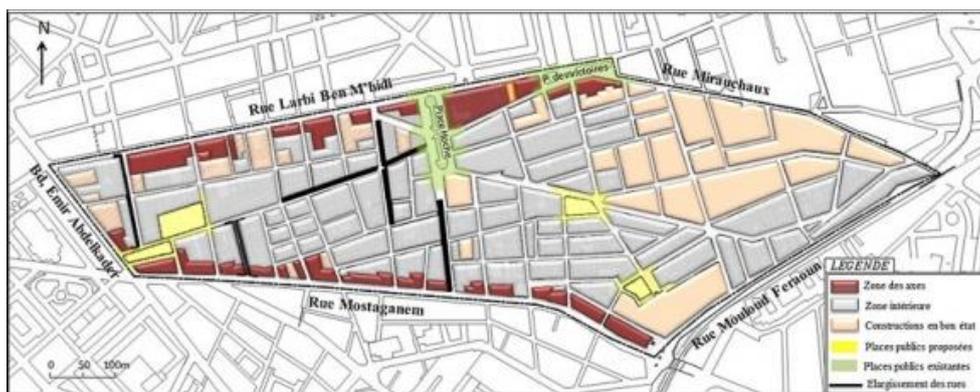


Figure 119: Plan d'aménagement du POS Yaghmouracen
 Source : URBATECS, 2004. Réalisé par : Youcef Kadri et Mohamed Madani

Hélas, et bien que ce POS ait été approuvé, fort est de constater qu'aucune opération de reconquête n'a eu lieu, et si présent, elle se limite à quelques parcelles avec des opérations ponctuelles incomplètes. Multiples sont les raisons de ce constat, nous citons à titre d'exemple les contraintes difficiles liées au statut juridique du foncier et à l'absence d'un cadre réglementaire et financier opérationnel comportant les règles d'intervention dans ces tissus urbains anciens comme le signale (Mazouz, 2015).¹⁷⁹

Ainsi donc, nous arrivons à un stade où l'on constate que le POS Yaghmouracen a fini par montrer ses limites, premièrement par son apport quasi absent dans un contexte aussi délicat qu'est un cadre bâti existant, et en second lieu, par le manque juridique des terrains à aménager, ces bémols sont forcément difficiles à surmonter, démontrent à quel point il est nécessaire d'élaborer un nouveau plan.

2.2. POS SUF4 (commune de Bir El-Djir)

Nous arrivons d'une situation critique qui illustre l'échec du POS dans un secteur urbanisé (SU), le cas du POS Yaghmouracen, et étant près de l'action, la ville d'Oran ne cesse de croître en s'étendant de manière assez rapide sur des secteurs à urbaniser (SAU), provoquant une saturation de l'espace, ce qui favorise par la suite, une urbanisation des secteurs d'urbanisation future (SUF), désormais, nous partons à la découverte d'un autre cas, il s'agit du SUF 4 faisant parti de la deuxième plus grande commune du groupement en l'occurrence Bir el-Djir, dans la zone des secteurs d'urbanisation future du groupement d'Oran et qui connaît ces dernières années une croissance hors du commun. (Fig. 19)

Conçu pour accueillir une partie de futur quartier d'affaire d'El Bahia, cependant, ce POS s'étend sur une assiette vierge couvrant 180 hectares, l'étude élaborée en 2008 a été interrompue¹⁸⁰, et on a vu pousser le campus universitaire Belgaïd et le complexe olympique de la cité qui va abriter les « Jeux Méditerranéens 2021 », un rendez-vous mondial, et qui justifie les empiétements qu'a connu ce périmètre, à signaler que ces projets n'ont pas été

¹⁷⁹ Kadri et Madani, paragr. 41.

¹⁸⁰ (Kettaf, 2013)

programmés dans le PDAU du groupement d'Oran de 1998 mais ils ont été lancés après son approbation.¹⁸¹

L'étude a été reprise 6 ans après son arrêt, mais les besoins et les intentions ont changé, le foncier est devenu donc disponible pour accueillir un boom immobilier traduit par la réalisation d'un programme de logements avec une nouvelle démarche qui s'appuie sur les différentes formules de logements projetés (promotionnels, promotionnels aidés et sociaux) et les différents types d'équipements (banques, cliniques, etc.).¹⁸²

En examinant le POS, nous remarquons l'incapacité de cet instrument à proposer un espace urbain de qualité, favorisant la quantité et l'urgence de réalisation, son apport réside en grande partie dans la réalisation d'un nombre de logements plutôt que l'établissement d'orientations d'aménagement.

Mais la composition de l'ensemble est occultée. Les règles d'implantation, le traitement des façades et la typologie de l'habitat n'y figurent pas. Dès lors, il devient urgent de repenser la planification et ses instruments.

¹⁸¹ Kadri et Madani, « L'agglomération oranaise (Algérie) entre instruments d'urbanisme et processus d'urbanisation », paragr. 44.

¹⁸² (ETAR, 2014)

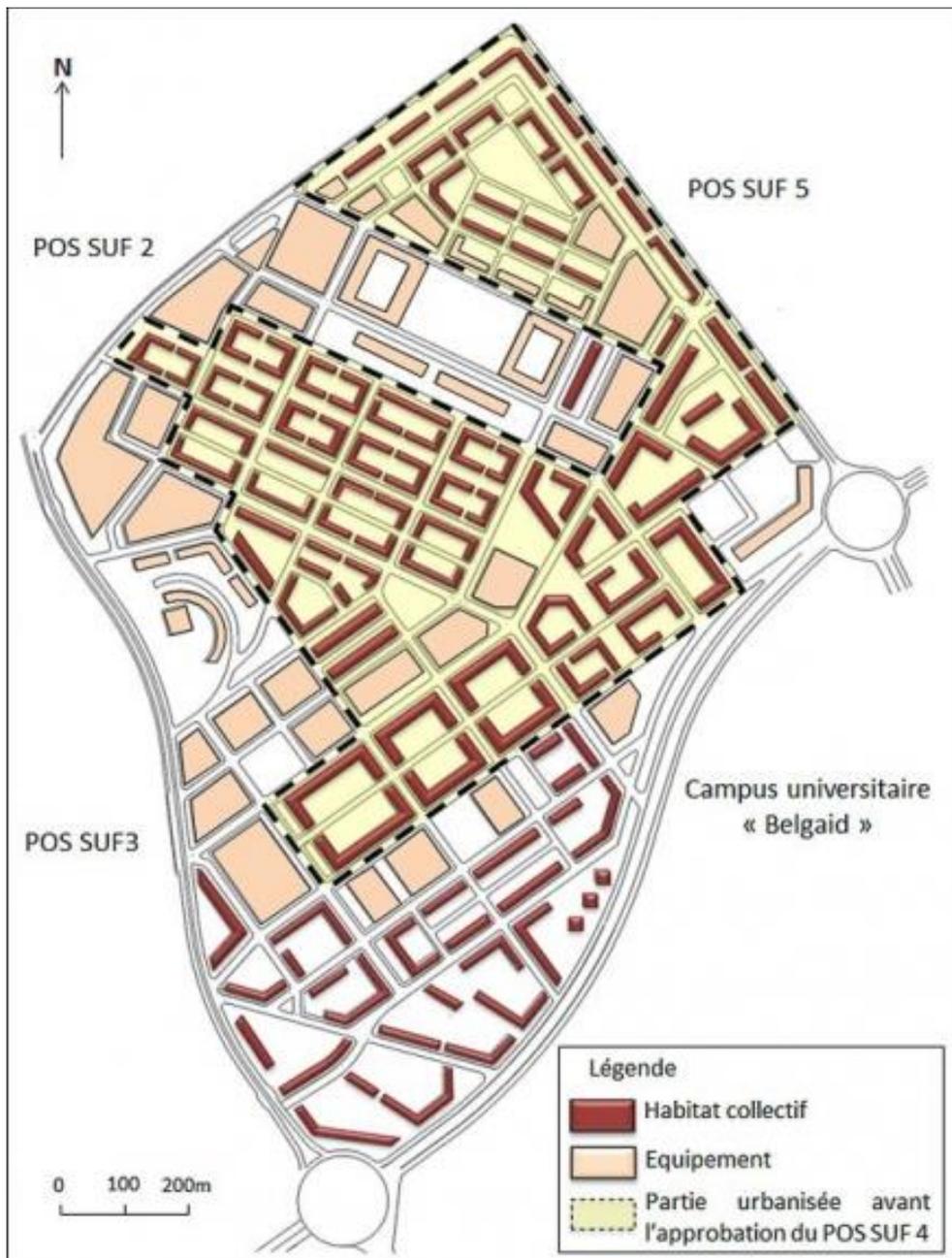


Figure 120: Plan d'aménagement du POS SUF4
Source : ETAR, 2014. Réalisé par : Youcef Kadri et Mohamed Madani

3. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou le POS déguisé

Fort est de constater que l'Algérie et la France sont deux nations qui ont toujours été liées par de forts liens, notamment par l'histoire qui leur ont liés. L'Algérie, de par son jeune âge a toujours suivi les pas de ses colons en adoptant depuis l'indépendance les mêmes lois qui sont parfois revues à la crème algérienne, même en terme de planification urbaine et de gestion territoriale, l'exemple de l'instrument d'urbanisme POS, inspiré principalement du POS Français, mais la France pour des soucis de gestion a fini par se débarrasser de ce dernier en le remplaçant par le PLU au début du siècle courant, histoire d'assurer une bonne cohérence territoriale et suivre la tendance actuelle du développement durable pour plus de 36000 communes alors que l'Algérie n'en compte que 1500 à l'heure actuelle pour un territoire qui fait presque 5 fois celui de l'Hexagone. Cependant, l'Algérie a gardé son POS, pour des raisons ou d'autres, car il est évident que le PLU va apporter une aide en matière de gestion territoriale mais, il reprend les mêmes traits de son prédécesseur, avec le même objectif, le même contenu, et la même législation liés à son application, la différence réside donc dans la façon de son approbation y compris de son application, c'est ce que nous allons vous montrer dans les schémas suivants qui montrent les procédures d'élaboration du POS¹⁸³ (Fig. 20) et du PLU.¹⁸⁴ (Fig. 21)

Les deux procédures se ressemblent dans la méthode d'action, d'association des acteurs et d'objectifs. Cependant, quand le PLU devient intercommunal, c'est à l'EPCI¹⁸⁵ dont les membres ne sont pas élus, de veiller à produire le PLU, « chose qui semble peu démocratique »¹⁸⁶.

Bien qu'il y ait de nombreux points communs entre les deux instruments, le passage de la France au PLU traduit sa volonté basée sur « essai erreur », l'Algérie quant à elle, préfère rester son mythique POS pour des raisons de découpage administratif qui reste très faible par rapport à celui de la France, et car ce nouvel outil n'est qu' en stade d'essai, il n'a pas encore fait ses preuves et l'Algérie préfère rester en stratège, pour ne pas dire que le PLU n'est finalement qu'un « POS déguisé ».

¹⁸³ www.mhu.gov.dz/urbanisme2.asp

¹⁸⁴ www.ema-montfort.com/plu.pdf

¹⁸⁵ Etablissement Public de Coopération Intercommunale, est une structure administrative française regroupant plusieurs communes afin d'exercer certaines de leurs compétences en commun. Il s'agit de la forme la plus aboutie d'intercommunalité.

¹⁸⁶ « LECTURE COMPARATIVE DES INSTRUMENTS D'URBANISME : POS ALGERIEN ET LE PLU FRANCAIS », calameo.com, consulté le 9 novembre 2018, <https://www.calameo.com/read/00036826794ba5c978b98>.

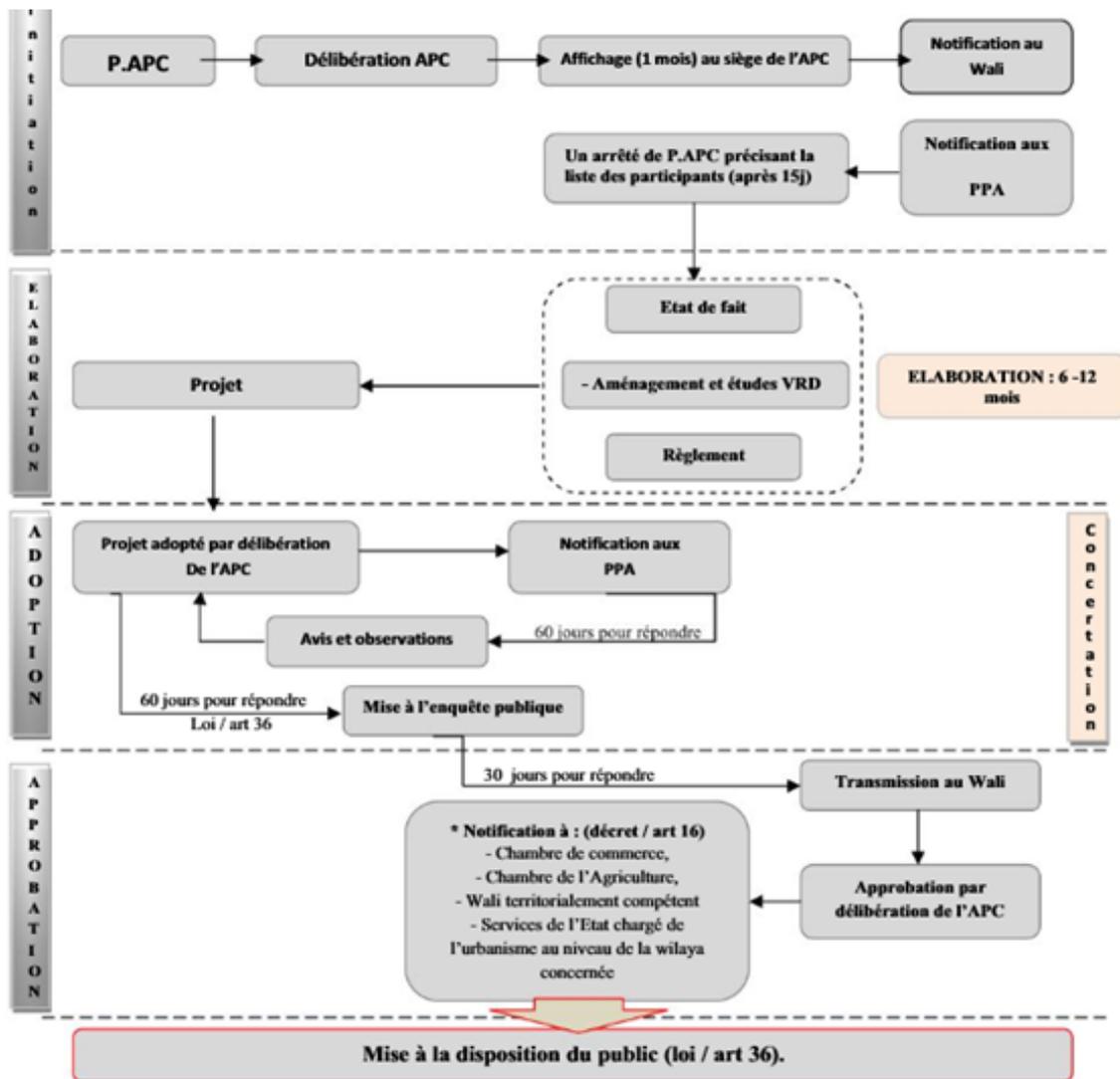


Figure 121: Procédures d'élaboration du POS
Source : Internet

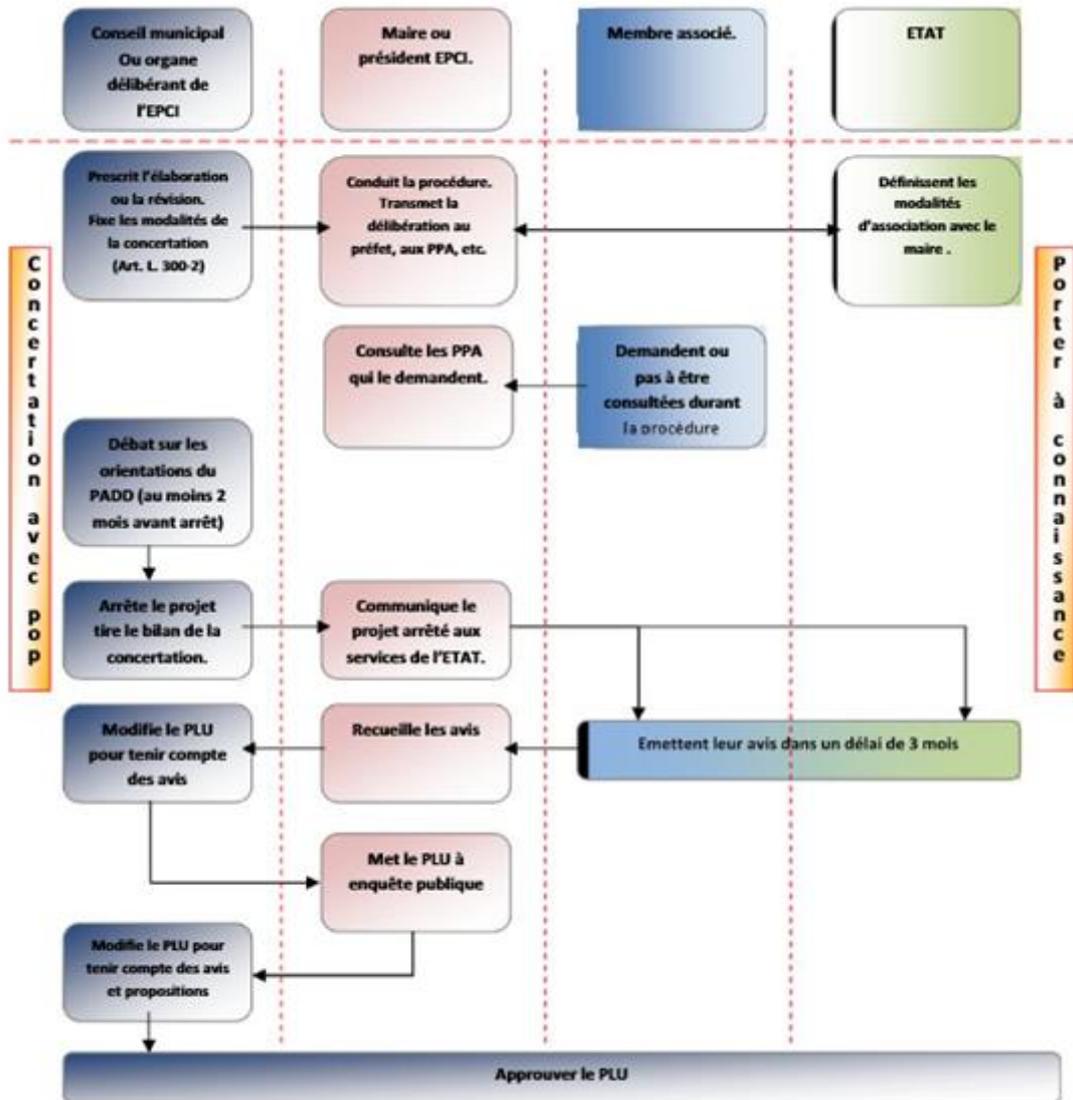


Figure 122: Procédures d'élaboration du PLU
Source : Internet

VII. CONCLUSION

Bien que les pouvoirs publics ont essayé de mettre fin au désordre architectural et surtout urbanistique que connaît nos villes, par le biais d'adoption de certaines lois adossées par des instruments d'urbanisme, qui pour des raisons ou d'autres n'ont pas atteint l'objectif tracé, la situation demeure encore à l'ordre du jour, et les problèmes liés à l'urbanisme persistent encore, cela pour dire que l'Algérie est appelée à revoir ses outils, les concevoir à nouveau de manière à qu'ils correspondent à la réalité, et adaptés au contexte Algérien, au lieu de reprendre à la lettre ce qui se fait sur l'autre rive, de même pour l'habitat qui reste un souci majeur dans un pays en pleine émergence, un pays où le changement s'effectue radicalement, laissant derrière des traces parfois irréversibles, un pays où le logement reste un droit pour chacun, quant aux villes nouvelles, l'Algérie ne semble pas être prête pour de tels projets ou du moins pour le moment, d'ici là, ce sont des projets utopiques pour ne pas dire politiques.

PARTIE II | RECHERCHE & APPLICATION

CHAPITRE I | DISCUSSION ET PERSPECTIVE

I. INTRODUCTION

Après avoir une vision globale sur l'évolution urbaine des villes algériennes et comprendre les conditions dont la procédure des ZHUN a été instituée, nous allons de dériver vers notre zone d'étude.

Mostaganem sans différence des autres villes en Algérie, a connu une forte croissance démographique au cours des années 70 dont elle devait faire face en matière de logement. Deux ZHUN ont été programmées et achevées au début des années 80, à noter :

- **ZHUN 1** : La Cité 5 juillet qui s'étend sur environ 27 ha.
- **ZHUN 2** : La Cité 800 logements qui s'étend sur une surface de 10.8 ha.



Figure 123: localisation des ZHUN à Mostaganem.

CHAPITRE I : DISCUSSION ET PERSPECTIVE

1. Etat de fait de la ZHUN 01 « La Cité 5 Juillet »

La ZHUN 01 « La Cité 5 Juillet » est située au sud-ouest de la ville à distance de 1km du centre-ville. 27 ha d'une terre agricole (les orangers) a été affectée pour cette ZHUN en accueillant dans un premier temps plus de 1000 logements à vocation sociale.

Ce projet a été lancé par l'office de promotion et de gestion immobilière **OPGI** de Mostaganem et réalisé par l'entreprise pour le développement de la construction ouest **EDCO** et bien d'autres entreprises étrangers.

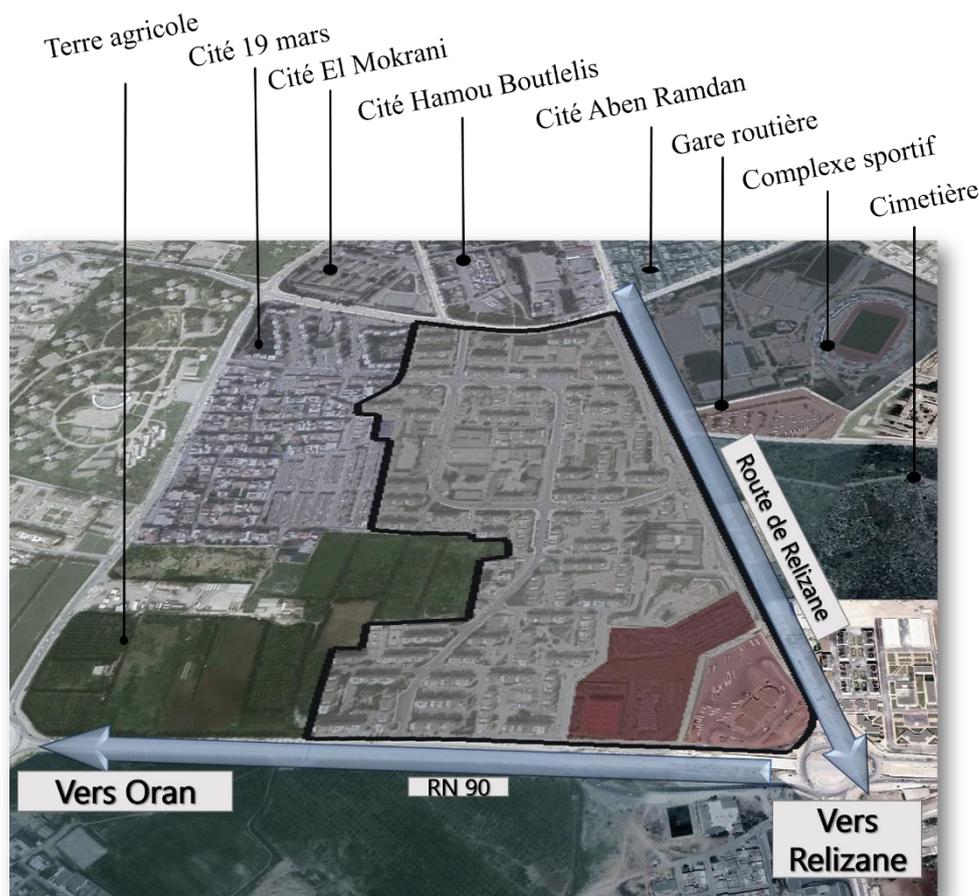


Figure 124: Situation et délimitation de la ZHUN 01 "La Cité 5 Juillet".

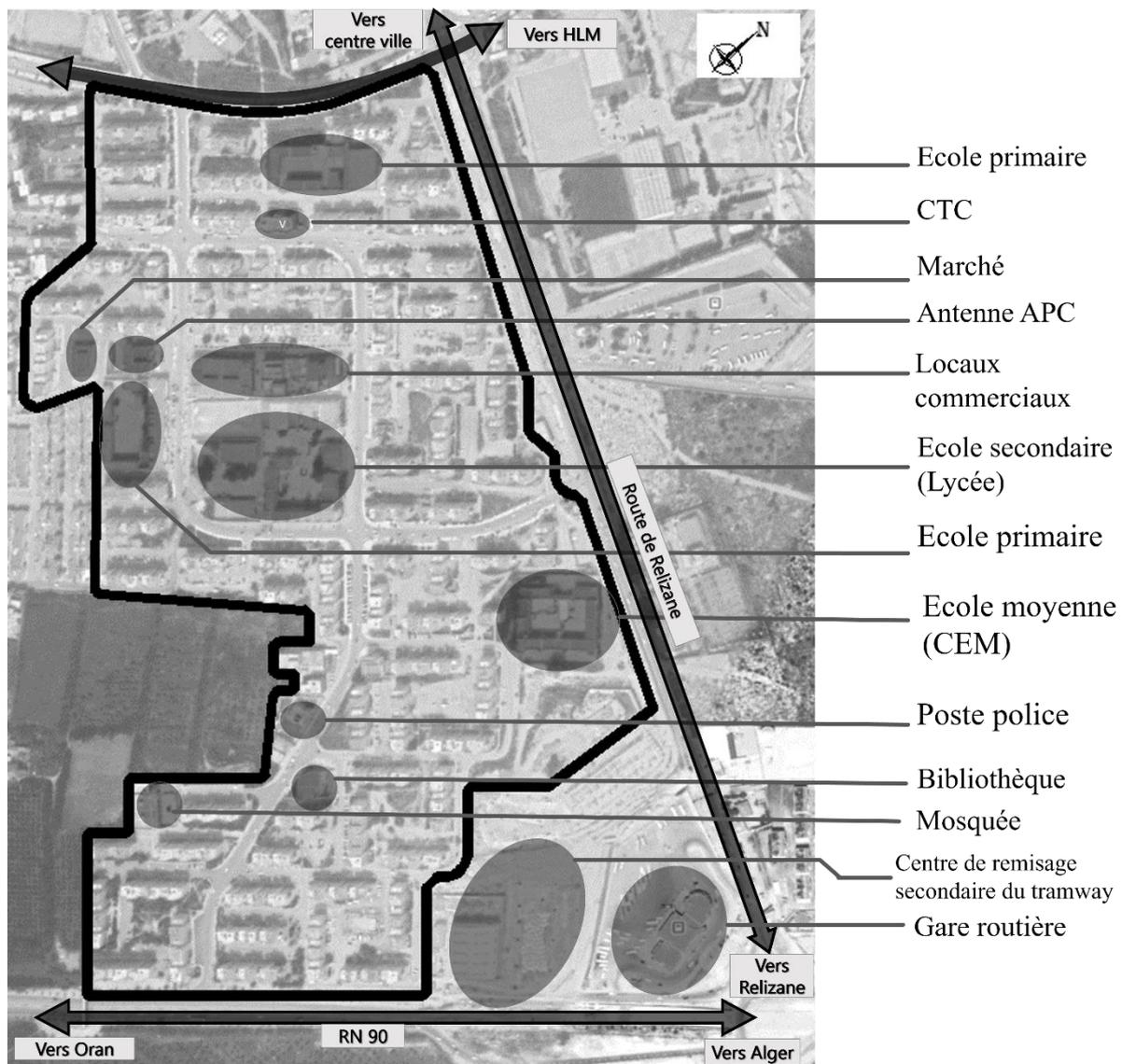
La grille d'habitat	
Entités (barres)	75
Bâtiments	195
Logements	1739
Habitat individuel	5

Tableau 9: La grille d'habitat dans la ZHUN "La Cité 5 Juillet".

Après quelques années après la livraison du projet que les décideurs ont programmé d'injecter les équipements de proximité dans cette ZHUN.

La grille des équipements	
Equipement administratifs	Antenne APC Antenne PPT Siège CTC Antenne de sureté
Equipement scolaires	Deux écoles primaires Une écoles moyenne Un lycée technique
Equipement sanitaires	Un centre de santé
Equipement commerciaux	Un marché Des locaux commerciaux
Autres équipements	Bibliothèque Mosquée

Tableau 10: La grille des équipements dans la ZHUN "La Cité 5 Juillet".



2. *La trame viaire*

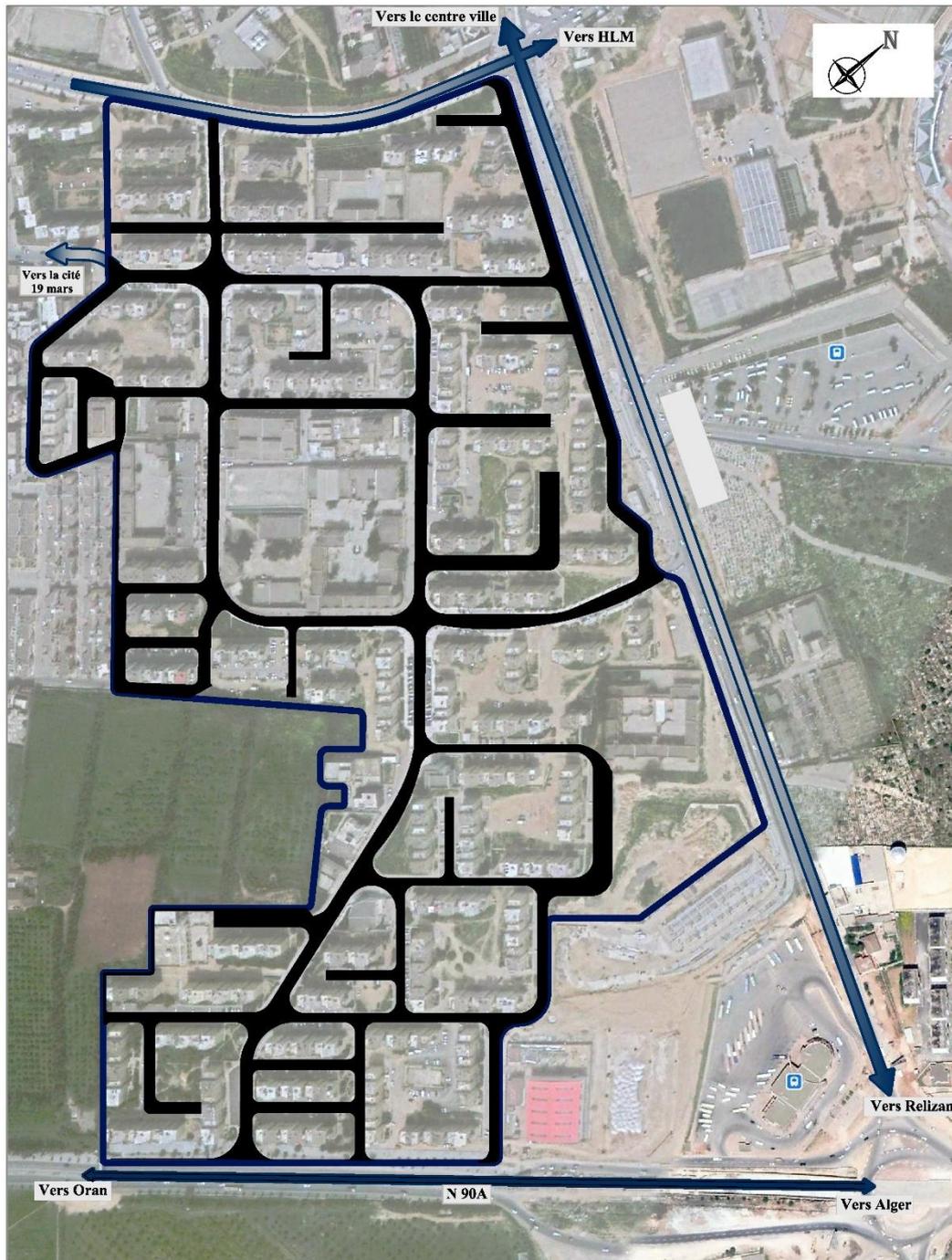


Figure 125: Schéma de la trame viaire de la ZHUN "la cité 5 juillet".

La trame viaire de la cité est constituée des voies principales, secondaires et même des impasses voire même des pistes qui se sont praticables à la fois à pied et en véhicule. Il présente un système en boucle non hiérarchisé.

3. *La trame parcellaire*

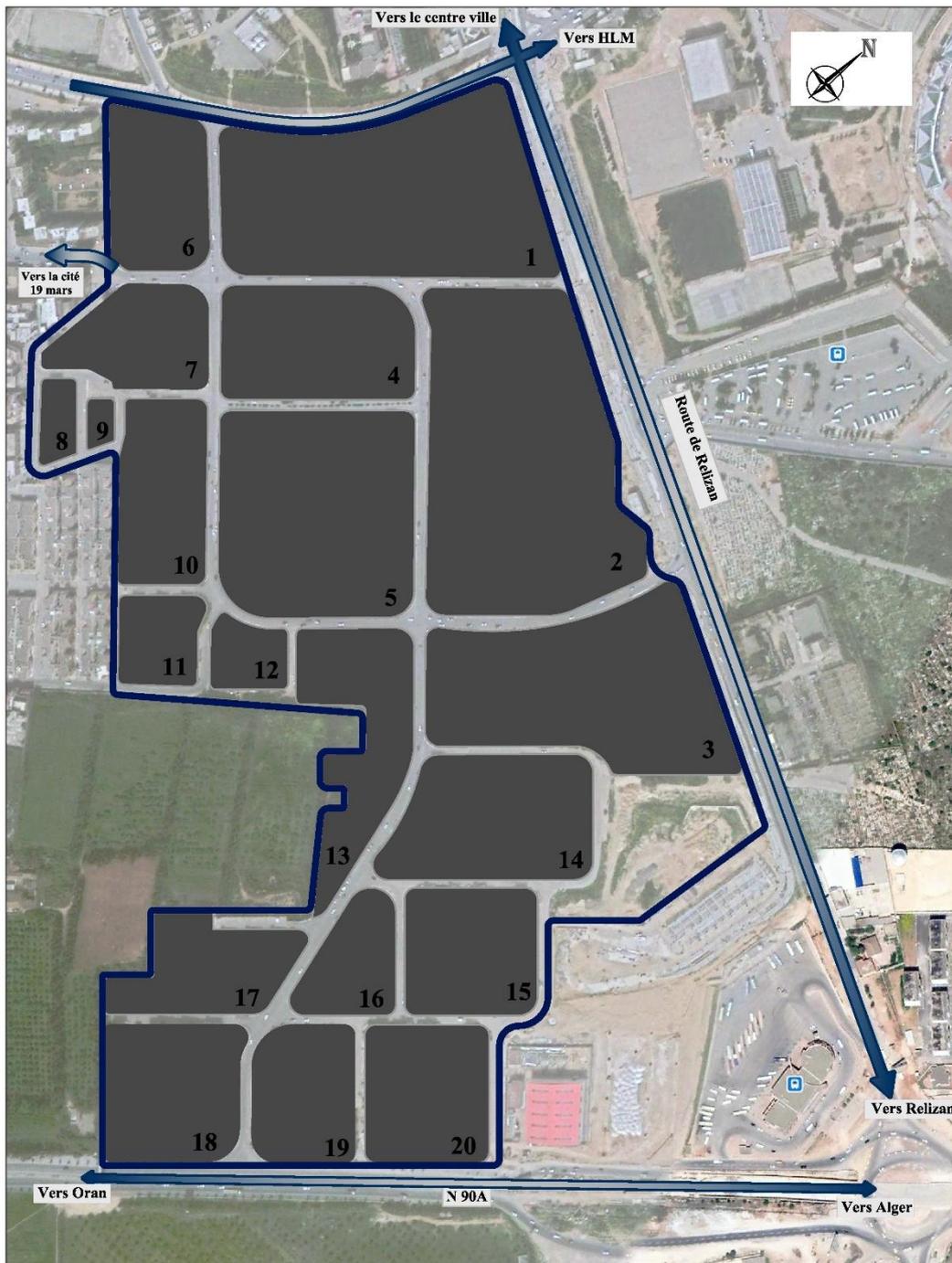


Figure 126: Schéma de la trame parcellaire de la ZHUN "la cité 5 juillet".

La trame parcellaire est pratiquement non hiérarchisée, elle présente des entités différentes par rapport à leur forme et leur taille.

On trouve des parcelles de grande taille dont leur surface est comprise entre 5.1ha et 2.5 ha, ainsi que d'autres parcelles de petite taille que leur surface est entre 1.5ha et 0.1ha.

4. Le système bâtis et non-bâtis

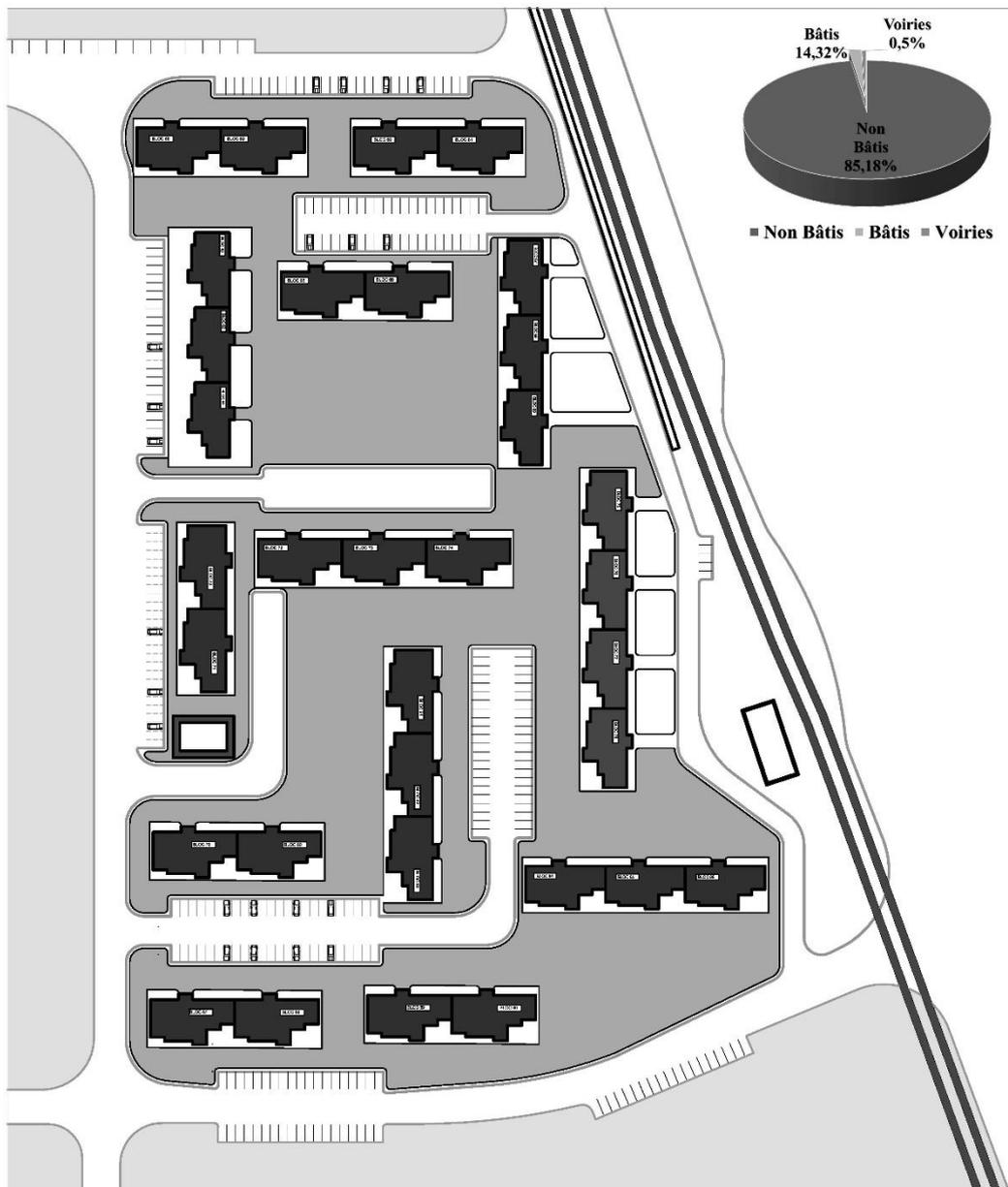


Figure 127: Schéma de l'espace bâtis et non-bâtis d'une parcelle de la ZHUN "la cité 5 juillet".

On a opté pour la plus grande parcelle (environ 5ha) comme parcelle témoin pour interpréter le système bâtis et non-bâtis. Voyant que le non bâtis (espace libre et voiries) est dominant que par rapport à l'espace bâtis

5. Les façades



Figure 128: façade principale d'une barre.



Figure 129: façade principale d'une barre avec des locaux commerciaux.

La façade est l'image qui donne la première impression du quartier, elle reflète son aspect spatial et social. Dans ce cas, l'enveloppe extérieure du bâti est préfabriquée (industrialisée), elle a subi des modifications par les habitants selon leur besoin ce qui a donné un résultat très médiocre.

CHAPITRE I : DISCUSSION ET PERSPECTIVE

En ce dernier temps, les décideurs ont pris conscience et ils ont lancé une opération de ravalement de la cité au niveau des façades et les parties communes comme la cage d'escalier et quelque espaces extérieurs.



Figure 130: Nouvelle image des façades après l'opération du ravalement.

6. *Constat négatif*



Figure 131: des espaces extérieurs mal exploités.



Figure 132: Aménagement des jardins par les habitants (pratique domestique).

II. CONCLUSION

Cette étape nous a permis de dégager tous les maillons faibles et les dysfonctionnements de la ZHUN « Cité 5 Juillet », qu'on peut les résumer dans les points suivants :

- a) **Le volet urbain** : aucune logique de la forme urbaine, une trame non hiérarchisée.
- b) **Le volet architectural** : conception singulière qui se décline en barre.
- c) **Le volet fonctionnel** : des équipements qui manquent d'attractivité.
- d) **Le volet paysager** : mal exploitation des espaces extérieurs.
- e) **Le volet social** : cité dortoir, un environnement inapprécié par les habitants.

CHAPITRE II | PROJECTION

INTRODUCTION

Dans cette étape, en nous influençant sur ce qui a précédé et prenant en considération les différents points de dysfonctionnement de la cité et pour répondre à nos objectifs, nous arrivés à entamer un schéma d'aménagement globale en focalisant notre intervention sur la parcelle témoin pour qu'elle serait un prototype de toute l'aire de la cité.

1. Schémas d'aménagement de l'ilot prototype

Notre première réflexion pour ce projet est de casser l'échelle de mesure de cette cité ; c'est-à-dire de passer du méga ilot aux petits ilots en le personnalisant pour qu'on aura au final un model prototype.

Le plan d'aménagement final de cet ilot model est également le résultat de superposition de plusieurs calques (les grands axes du projets).

1.1. Personnaliser les ilots

Il s'agit de lui approprier une identité de fait qu'il serait son aspect global différent par rapport à la couleur ou la forme des façades ou même l'identité des équipements (commercial, culturel ... etc.).

Ce model prototype est plus-value en matière d'économie en écrasant certains bâtiments pour injecter d'autres qui apporteront plus de bénéfique.

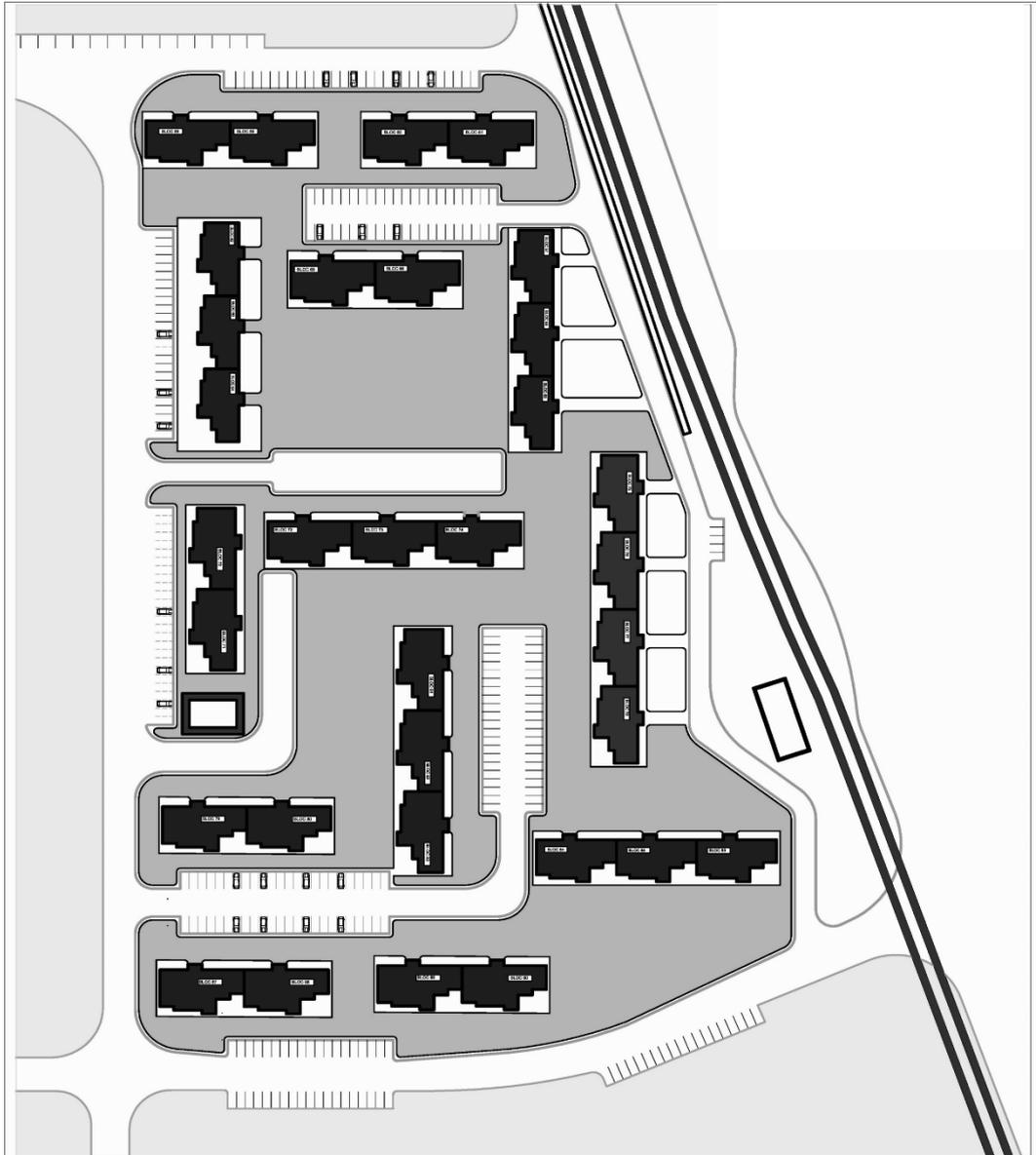


Figure 133: L'ilot prototype.

1.2. Travailler sur le seuil

Nous avons traité les abords de l'îlot en créant trois espaces différents ; le premier est l'espace de liaison qui va permettre l'accès à l'îlot, le deuxième est l'espace urbain qui sera la face urbaine la plus attractive, et le dernier c'est l'espace tampon qui est une sorte de promenade et un espace de transition entre l'axe principale et cet îlot.

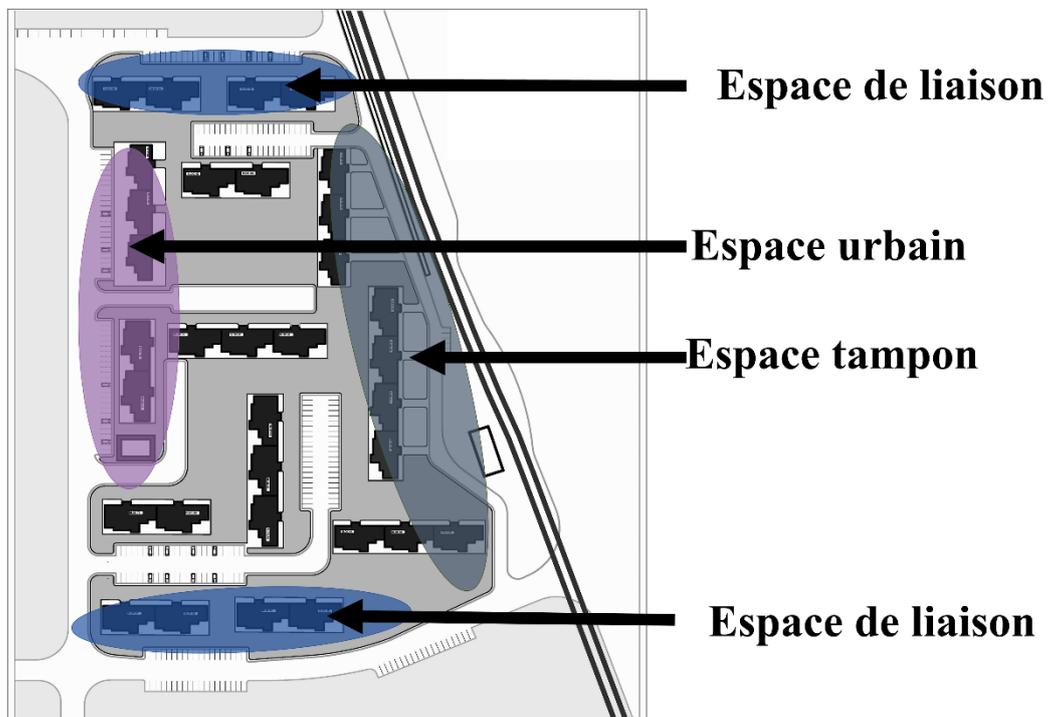


Figure 134: premier axe (travailler sur le seuil).

1.3. *Morceler*

Afin de créer un agrément un mail à l'intérieur de l'ilot, nous avons le parceller par une trame de circulation.

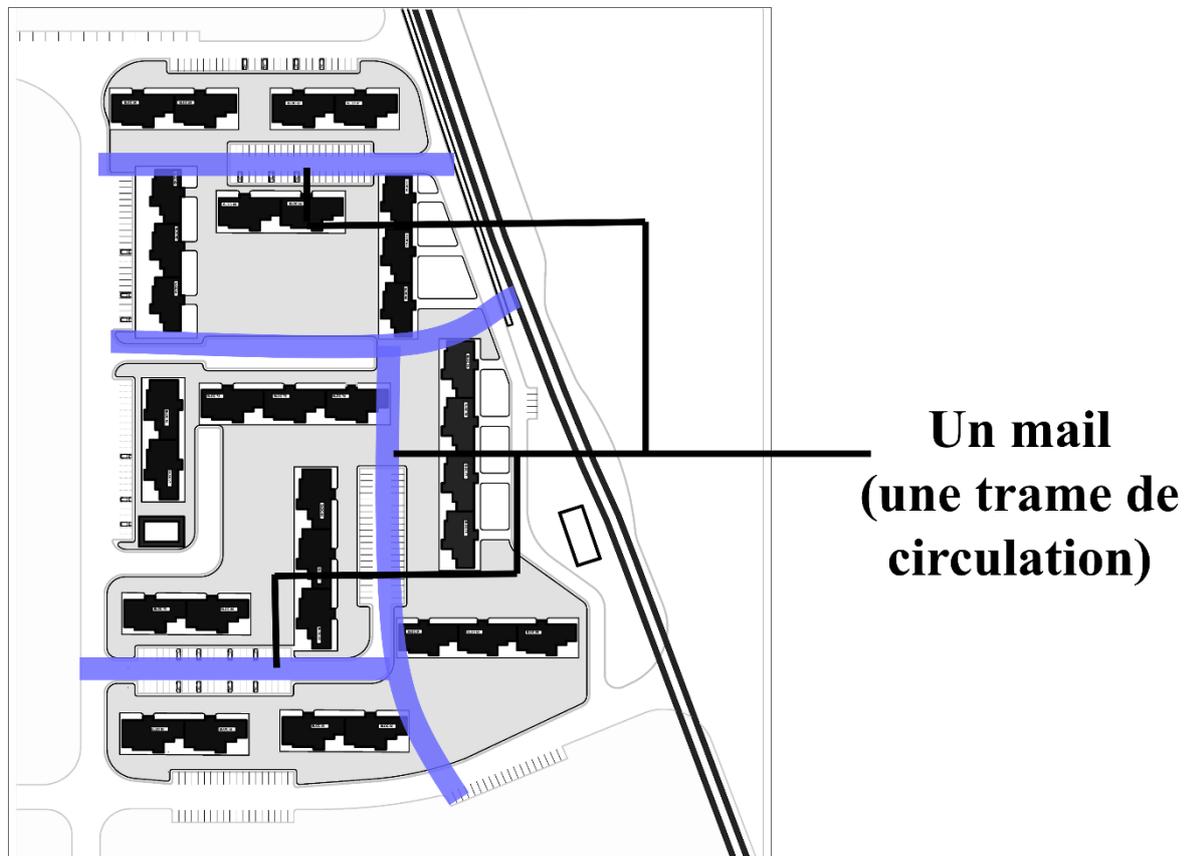


Figure 135: deuxième axe (l'agrément et le mail).

1.4. Créer des centralités

Le morcellement qui a été fait à travers le mail nous a permis d'identifier trois espaces centraux dont nous avons ajouté dans chacun un équipement.

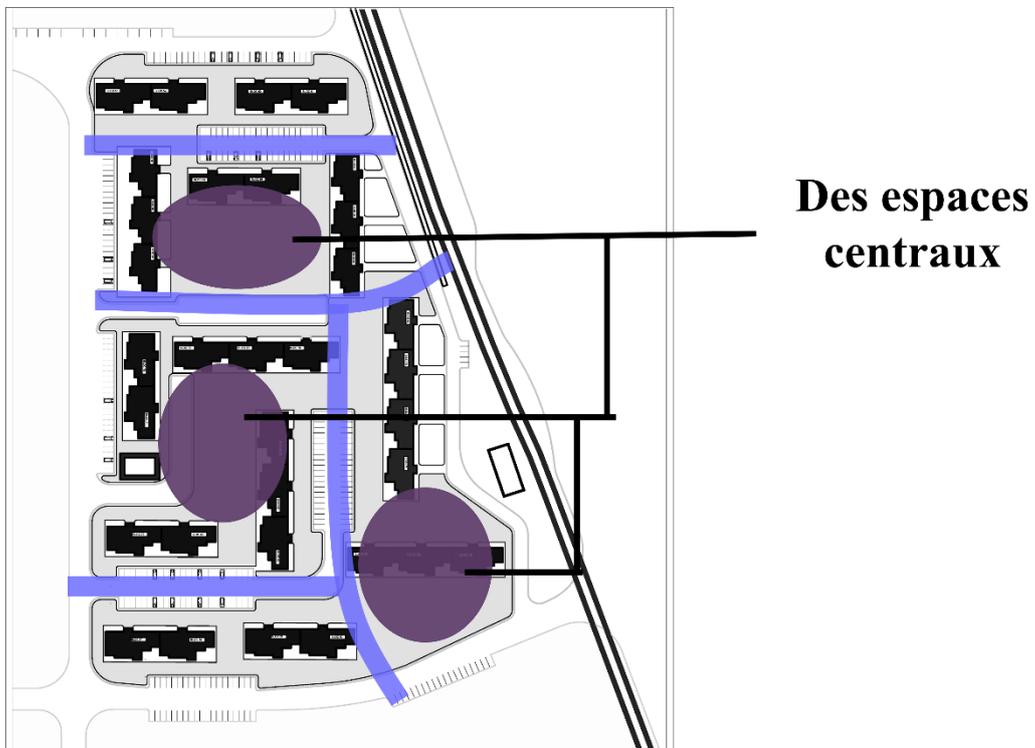


Figure 136: troisième axe (la centralité).

1.5. Relier entre les centralités

Nous avons relié entre les trois équipements par une trame verte qui est la coulée verte pour enfin avoir une lecture de l'ensemble cohérente.

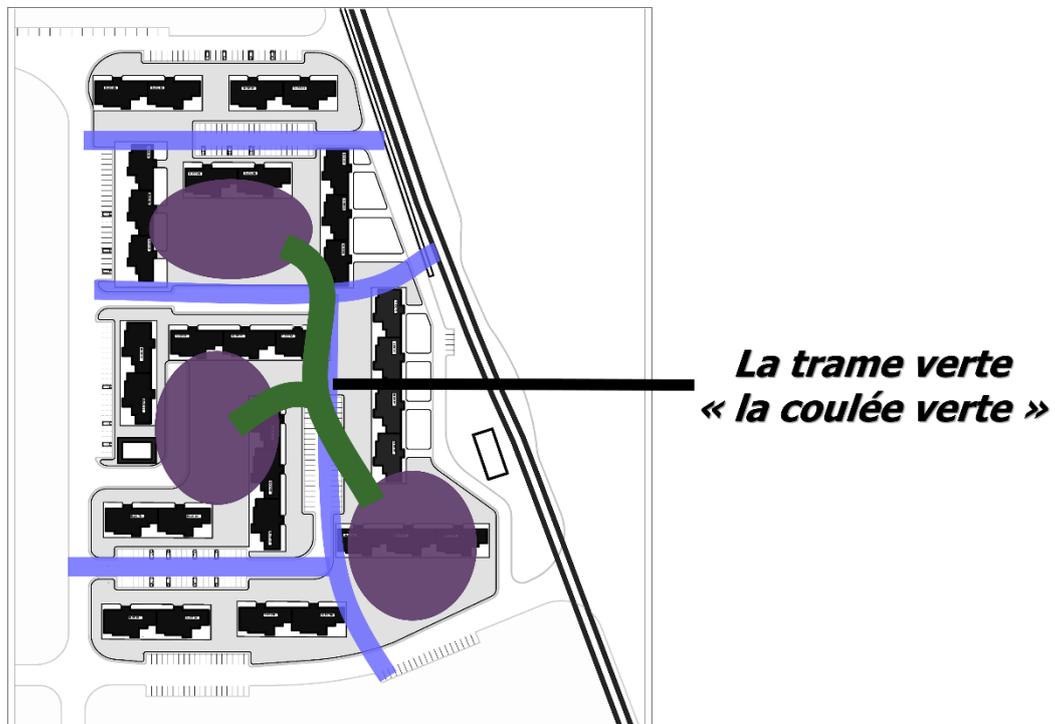


Figure 137: quatrième axe (la coulée verte).

2. Programmation

La grille des équipements	
Une serre	300 m ²
Une salle de sport polyvalente	1200 m ²
Une école maternelle (crèche)	500 m ²

Tableau 11: la grilles des équipements programmés dans notre intervention.

La grille d'habitat		
Nombre d'entité	Nombre de logement par entité	Nombre de logement total
2 barres	56	112

Tableau 12: la grille du nouveau habitat programmés dans notre intervention.

3. *Plan d'aménagement globale du model prototype*

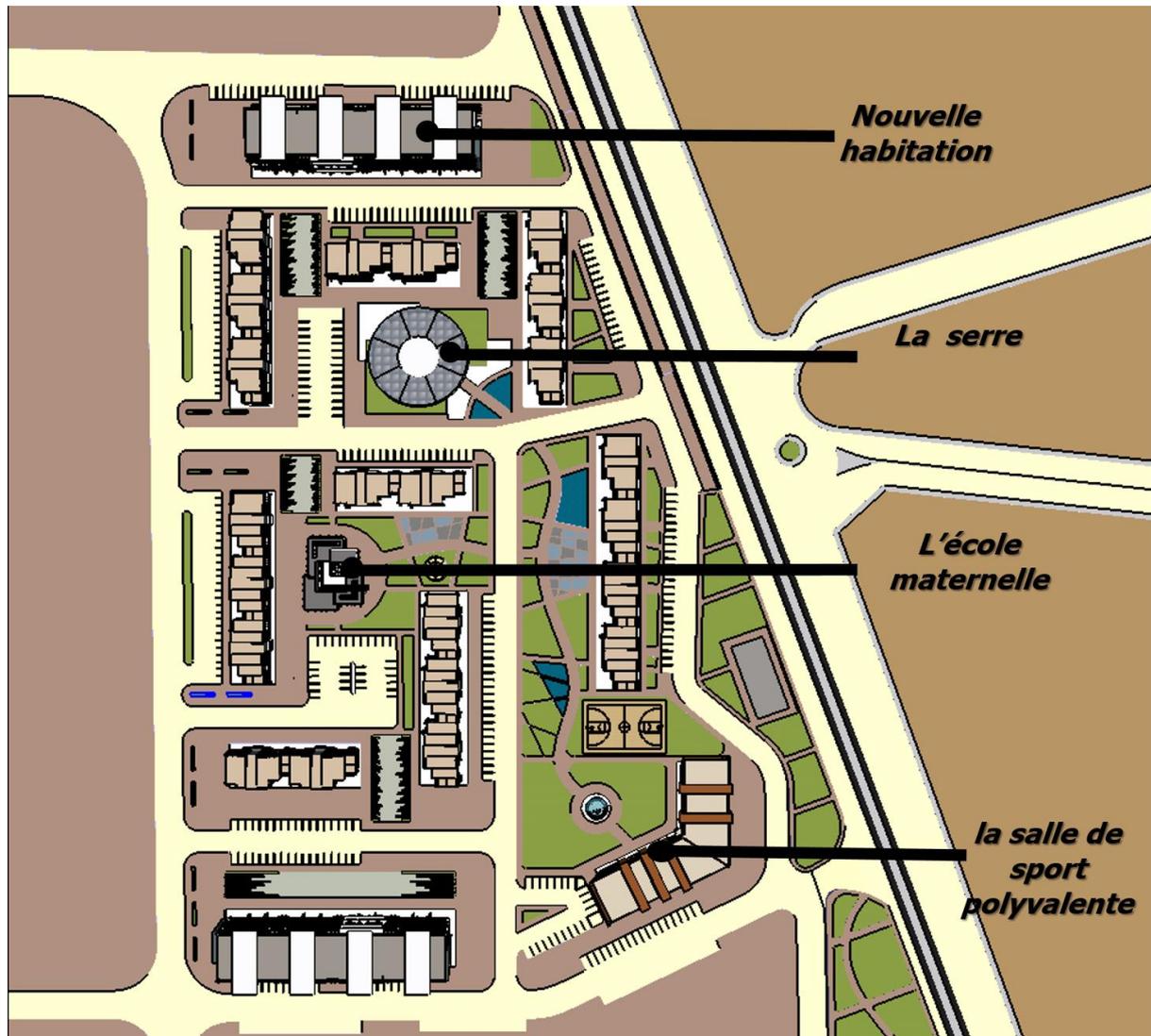


Figure 138: *Plan d'aménagement globale du model prototype.*

LA BIBLIOGRAPHIE

- Aguejdad, Rahim. « Etalement urbain et évaluation de son impact sur la biodiversité, de la reconstitution des trajectoires à la modélisation prospective. Application à une agglomération de taille moyenne: Rennes Métropole. », s. d., 374.
- Aleth, Picard. « Amazon.fr - Figures de l'orientalisme en architecture, 1996 - Collectif - Livres ». Consulté le 7 décembre 2018. https://www.amazon.fr/Figures-lorientalisme-en-architecture-1996/dp/2857448422/ref=sr_1_fkmr0_1?s=books&ie=UTF8&qid=1544184081&sr=1-1-fkmr0&keywords=figure+de+1%27orientalisme+en+algerie+aleth+picard.
- Amrane, Mokhtar, Université Mentouri, et M. Foura. *Le Logement social en Algerie-Les objectifs et les moyens de production*, 2007.
- Assises nationales de l'urbanisme (19-20 juin 2011 ; Alger), et Algerie. Ministère de L'habitat et de l'urbanisme. *Actes des assises nationales de l'urbanisme*. Alger: Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, 2011.
- Badariotti, Dominique. « Le renouvellement urbain en France: du traitement morphologique à l'intervention sociale. », s. d., 17.
- Benlakhlef, Brahim. « L'aire métropolitaine, un nouveau champ d'analyse de la ville algérienne. L'exemple d'Annaba. », s. d., 17.
- Benmati, Nadire, A. Belkaid, et Farid Tebbal. *L'Habitat du Tiers-monde*. Alger: S.N.E.D, 1982.
- Boubekeur, Sid. « L'industrie du bâtiment dans la politique industrielle de l'Algérie ». In *Habitat, État, société au Maghreb*, édité par Pierre Robert Baduel, 85-92. CNRS Éditions, 2002. <https://doi.org/10.4000/books.editions-cnrs.787>.
- Bouhaba, Mohamed. « LE LOGEMENT ET LA CONSTRUCTION DANS LA STRATÉGIE ALGÉRIENNE DE DÉVELOPPEMENT », s. d., 15.
- Chaouche, Salah. « L'IMPACT DE L'URBANISME COLONIAL SUR LA FABRIQUE DE LA VILLE ALGÉRIENNE ». *Sciences & Technologie. D, Sciences de la terre 0*, n° 37 (1 juin 2013): 39-50.
- « Chapitre 04.pdf ». Consulté le 7 décembre 2018. <http://thesis.univ-biskra.dz/1116/6/Chapitre%2004.pdf>.
- « Charles De Gaulle, paroles publiques - Discours du plan de Constantine, le 3 octobre 1958 - Ina.fr ». Charles de gaulle - paroles publiques. Consulté le 15 novembre 2018. <http://fresques.ina.fr/de-gaulle/fiche-media/Gaulle00022/discours-du-plan-de-constantine-le-3-octobre-1958.html>.
- Clerc, Denis. *Economie de l'Algérie*. Institut National de l'Administration Publique, 1975.
- Cote, Marc. *L'Algérie: espace et société*. Collection U Géographie 268. Paris: Masson, 1996.
- . *L'Algérie: espace et société*. Collection U Géographie 268. Paris: Masson, 1996.
- . *L'Algérie: espace et société*. Collection U Géographie 268. Paris: Masson, 1996.
- Côte, Marc. *L'Algérie, ou, L'espace retourné*. Géographes. Paris: Flammarion, 1988.
- . *L'Algérie ou l'Espace retourné*. Paris: Flammarion, 1992.
- . *L'Algérie ou l'Espace retourné*. Paris: Flammarion, 1992.
- Cotta, Alain. « Les perspectives décennales du développement économique de l'Algérie et le plan de Constantine ». *Revue économique* 10, n° 6 (1959): 913-46. <https://doi.org/10.3406/reco.1959.407389>.
- « Définition : Décentralisation ». Consulté le 17 janvier 2019. <http://www.toupie.org/Dictionnaire/Decentralisation.htm>.

- « DefinitionsZonagesINSEE.pdf ». Consulté le 23 janvier 2019. <http://www.herault.gouv.fr/content/download/7825/43317/file/DefinitionsZonagesINSEE.pdf>.
- Deluz, J. J. *L'urbanisme et l'architecture d'Alger: Aperçu critique*. Liège : Alger: Mardaga, 1995.
- Foura (Née Bouchair), Yasmina, Université Mentouri, et Ali Bouabaka. *Typification , standarisation , et homogénéisation des logements et ensembles d'habitation : L'impact sur les performances , les modèles culturels et l'habiter*, 2007.
- « Front de libération nationale (Algérie) ». In *Wikipédia*, 6 décembre 2018. [https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Front_de_lib%C3%A9ration_nationale_\(Alg%C3%A9rie\)&oldid=154564102](https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Front_de_lib%C3%A9ration_nationale_(Alg%C3%A9rie)&oldid=154564102).
- Grim, Nordine. « L'Algérie malade de son urbanisme: Des milliers de bâtiments non-conformes aux règles ». *Algerie Eco* (blog), 25 janvier 2018. <https://www.algerie-eco.com/2018/01/25/lalgerie-malade-de-urbanisme-milliers-de-batiments-non-conformes-aux-regles/>.
- « Guerre civile algérienne ». In *Wikipédia*, 7 octobre 2018. https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Guerre_civile_alg%C3%A9rienne&oldid=152827137.
- « Habitat/ Qu'est-ce que l'autoconstruction ? | Algerie Focus ». Consulté le 27 novembre 2018. <https://www.algerie-focus.com/2016/01/134516/>.
- Hadia, Benameur Amina. « La residentialisation: Une alternative au manque d'urbanite des grands ensembles », 2017. <http://archives.umc.edu.dz/handle/123456789/12259>.
- Hadjiedj, Ali. « Cherif Rahmani, La Croissance urbaine en Algérie ». *Annales de géographie* 95, n° 528 (1986): 257-59.
- Hamina, Youcef LAKHDAR, et Leila Abbas. « ÉVOLUTION DES INSTRUMENTS DE PLANIFICATION SPATIALE ET DE GESTION URBAINE EN ALGÉRIE » 5 (2015): 26.
- « Introduction.pdf ». Consulté le 7 décembre 2018. <http://thesis.univ-biskra.dz/1116/2/Introduction.pdf>.
- Jean, Brune. *Interdit aux chiens et aux français, le drame de l'algérie française*. Friedberg: Atlantis, 1998.
- Kadri, Youcef, et Mohamed Madani. « L'agglomération oranaise (Algérie) entre instruments d'urbanisme et processus d'urbanisation ». *EchoGéo*, n° 34 (15 décembre 2015). <https://doi.org/10.4000/echogeo.14386>.
- Kateb, Kamel. « Population et organisation de l'espace en Algérie ». *L'Espace géographique* tome 32, n° 4 (2003): 311-31. <https://doi.org/10.3917/eg.324.0311>.
- « La rénovation urbaine de Marseille en marche - Marseille Rénovation Urbaine ». Consulté le 12 septembre 2019. <http://www.marseille-renovation-urbaine.fr/tous-les-documents-a-telecharger/publication-31/la-renovation-urbaine-de-marseille-en-marche-185.html?cHash=5e73d0bb9ffa63c6cef7f2b11dfcf97c>.
- « L'Algérie française - 11e partie : le discours de Constantine et l'intégration de l'Algérie | lesmaterialistes.com ». Consulté le 11 janvier 2019. <http://lesmaterialistes.com/algérie-française-discours-constantine-integration-algerie>.
- Latreche, Chafia, Université Mentouri, et S. Benabbas-Kaghouchyche. *La Planification urbaine : entre théorie , pratique et réalité . Cas de Constantine*, 2008.
- « Le logement promotionnel libre fait son chemin ». Djazairess. Consulté le 17 janvier 2019. <https://www.djazairess.com/fr/lqo/5163288>.
- « Le politique de l'habita en Algérie: Les Zones d'Habitat Urbain Nouvelle - ArchiGuelma ». Consulté le 30 novembre 2018. <https://archiguelma.blogspot.com/2016/01/le-politique-de-lhabita-en-algerie-les.html>.

- « LECTURE COMPARATIVE DES INSTRUMENTS D'URBANISME : POS ALGERIEN ET LE PLU FRANCAIS ». calameo.com. Consulté le 9 novembre 2018. <https://www.calameo.com/read/00036826794ba5c978b98>.
- Leroy, Stéphane. « Sémantiques de la métropolisation ». *L'Espace géographique* 29, n° 1 (2000): 78-86. <https://doi.org/10.3406/spgeo.2000.1969>.
- « les_instruments_d_urbanisme_entre_proprietaire_fonciers_et_application.pdf ». Consulté le 30 novembre 2018. http://thesis.univ-biskra.dz/527/1/les_instruments_d_urbanisme_entre_proprietaire_fonciers_et_application.pdf.
- Mathieu, Gilbert. « Comment le plan de Constantine peut faciliter la recherche d'une solution politique en Algérie ». *Le Monde diplomatique*, 1 mars 1959. <https://www.monde-diplomatique.fr/1959/03/MATHIEU/22967>.
- Naceur, Farida, et Abdallah Farhi. « Les zones d'habitat urbain nouvelles en Algérie : inadaptabilité spatiale et malaises sociaux. Cas de Batna ». *Insaniyat / إنسانيات Revue algérienne d'anthropologie et de sciences sociales*, n° 22 (30 décembre 2003): 73-81. <https://doi.org/10.4000/insaniyat.6944>.
- Nassima, Dib. « Temmar: plus de 3,6 millions de logements réalisés entre 1999 et 2018 ». Consulté le 10 novembre 2018. <http://www.aps.dz/economie/75380-temmar-plus-de-3-6-millions-de-logements-realises-entre-1999-et-2018>.
- Picard, Aleth. « Lotissements et colonisation: Algérie, 1830-1970 ». *vilpa Villes en parallèle* 14, n° 1 (1989): 214-37.
- Pinson, Daniel. « Le renouvellement urbain des grands ensembles: pour quelles formes urbaines, et avec quelle place pour l'habitant? » In *Quelles nouvelles formes architecturales et urbaines pour les grands ensembles?*, édité par Frédéric Winter, 2001:41-55. Dialogue de Soirée, collection "Les dossiers". Urbaponts en collaboration avec la DGUHC, la CDC et l'ENPC, CDU, 2001. <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01121302>.
- Pumain, Denise. « articles pour le Dictionnaire La ville et l'urbain », s. d., 133.
- RAHEL, Kaoutar. « RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE. STRATEGIES DES ACTEURS PRIVES DANS LES TISSUS COLONIAUX ». UNIVERSITE BADJI MOKHTAR - ANNABAFACULTÉ DES SCIENCES DE LA TERRE, DÉPARTEMENT D'ARCHITECTURE, 2011. http://biblio.univ-annaba.dz/?page_id=2460.
- Rahmani, Cherif. *La croissance urbaine en Algérie: coût de l'urbanisation et politique foncière*. Hydra, Alger: Office des publications universitaires, 1982.
- Ramdani, Lotfi. « Le logement locatif promotionnel LLP est né ». Consulté le 17 janvier 2019. <https://www.lkeria.com/actualité/aadl/le-logement-locatif-promotionnel-llp-est-ne>.
- « René Mayer-Le Plan de Constantine d'après la communication présentée par René Mayer le 18 mars 2011 à l'Académie des Sciences d'Outre-mer. » calameo.com. Consulté le 10 janvier 2019. <https://www.calameo.com/read/00005972936d69da2e6ce>.
- Saidouni, Maouia. « Le problème foncier en Algérie : bilan et perspectives ». *Villes en Parallèle* 36, n° 1 (2003): 134-53. <https://doi.org/10.3406/vilpa.2003.1394>.
- « Section administrative spécialisée ». In *Wikipédia*, 24 octobre 2018. https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Section_administrative_sp%C3%A9cialis%C3%A9e&oldid=153347392.
- Sidi Boumedine, Rachid, et Pierre Signoles. « Les villes nouvelles en Algérie : une question apparemment réglée, mais une réalité complexe ». *Les Cahiers d'EMAM. Études sur le Monde Arabe et la Méditerranée*, n° 29 (1 mai 2017). <https://doi.org/10.4000/emam.1323>.

Touati (Née Fillali), Leila, Université Mentouri, et Djamila Safiddine-Rouag. *Le Devenir des " Zhun " comme forme de production de l'espace et du cadre bâti " cas de Constantine "*, 2006.

« Ville nouvelle ». In *Wikipédia*, 24 juin 2018. https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Ville_nouvelle&oldid=149801138.

« Vocabulaire français de l'art urbain », s. d., 367.

Walid, Nabil. « Le logement locatif promotionnel arrive début 2019 ». Consulté le 17 janvier 2019. <https://www.lkeria.com/actualite/immobilier/le-logement-locatif-promotionnel--arrive-debut-2019>.

ZUCHELLI Alberto. *Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine Volume 1*. Alger: OPU, 1983.

ZUCHELLI Alberto, et Jean-Claude Jacquens. *Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine : Volume 4*. Alger: OPU, 1984.

Consulté le 15 novembre 2018. http://theses.univ-lyon2.fr/documents/getpart.php?id=lyon2.2011.ouchichi_m&part=351888.

TABLE DES MATIERES

AVANT PROPOS.....	2
REMERCIEMENTS.....	3
SOMMAIRE.....	4
LA LISTE DES FIGURES.....	6
LA LISTE DES TABLEAUX.....	10
INTRODUCTION GENERALE.....	11
METHODOLOGIE DE TRAVAIL.....	13
PARTIE I CONCEPTS & CAS D'ETUDE & ETAT DE L'ART.....	14
CHAPITRE I CONCEPTS.....	15
I. INTRODUCTION.....	16
II. DEFINITION DES NOTIONS D'URBANISME.....	16
1. Le quartier	16
2. L'aire urbaine	18
3. L'aire d'influence	19
4. La périurbanisation	21
5. L'étalement urbain	22
III. DEFINITION DES CONCEPTS LIES A LA PROBLEMATIQUE.....	25
1. La métropolisation	25
1.1. Métropolisation : Définition.....	25
1.1.1. La métropole.....	26
1.1.2. Les métropoles en Algérie.....	27
1.2. La métropolisation : Un processus d'étalement urbain.....	33
2. Le renouvellement urbain : Un outil pour reconstruire la ville sur elle-même 34	
2.1. Le renouvellement urbain : définition.....	34
2.2. La genèse du renouvellement urbain.....	35
2.2.1. Le renouvellement urbain spontané.....	35
2.2.2. Le renouvellement urbain planifié.....	35
2.3. Les territoires concernés par le renouvellement urbain.....	37
2.3.1. Les grands ensembles d'habitat collectif.....	37
2.3.2. Les friches industrielles.....	38
2.3.3. Les quartiers anciens défavorisés.....	40
IV. CONCLUSION.....	40

CHAPITRE II EXEMPLE THEMATIQUE DU RENOUVELLEMENT URBAIN.....	41
I. INTRODUCTION	42
II. Le renouvellement urbain à Marseille « Quartier Les Flamands / Les Iris ».....	43
1. Le quartier Les Flamants / Les Iris : situation et contexte	44
2. Les principaux axes du projet.....	45
3. Les principales actions du projet.....	46
3.1. Les Flamants / Les Iris aujourd’hui	46
3.2. Les Flamants / Les Iris demain	46
III. Le renouvellement urbain à Reims « Quartier Croix Rouge »	51
1. Le quartier Croix Rouge : situation et contexte	52
2. Les principales orientations du programme de projet du renouvellement urbain..	55
3. Les objectifs du PRU du quartier Croix Rouge	55
4. Les pistes de réflexion par secteur	55
IV. CONCLUSION	59
CHAPITRE III LA POLITIQUE COLONIALE D’URBANISME.....	60
I. INTRODUCTION	61
II. TISSUS ANCIENS : DECLIN ET QUESTION DE SURVIE.....	63
1. Tissu urbain : définition et lecture	63
2. Éléments constitutifs du tissu urbain	63
III. URBANISME COLONIAL FRANÇAIS EN ALGERIE	65
1. Le tissu ancien	65
2. Le tissu colonial	69
IV. CREATION EX-NIHILO : VILLES ET VILLAGES COLONIAUX	71
1. La ville coloniale en Algérie	71
2. Les villages de colonisation	72
V. LES STYLES ADOPTES PAR LA COLONISATION	75
1. Style néo-classique (vainqueur)	75
2. Style néo-mauresque (protecteur)	78
3. Style moderne (De l'orientalisme à l'architecture moderne)	80
VI. L’HABITAT COLONIAL	82
1. Les logements sociaux	82
2. Les HBM (habitat à bon marché)	83
3. Les HLM (Habitat à Loyer Modéré)	84
4. Les grands ensembles d’habitat collectif	85

4.1.	Les grands ensembles d'habitat collectif en Algérie	85
4.2.	Cas similaires: Les HLM Dar es Saada et cité Diar el Mahçoul	87
4.2.1.	Le pari de Pouillon : « construire plus, dans le moindre temps »	87
4.2.2.	La qualité des espaces urbains	88
VII.	CONCLUSION :.....	90
CHAPITRE IV LE PLAN DE CONSTANTINE.....		91
I.	INTRODUCTION:	92
II.	RAPIDE HISTORIQUE ABOUTISSANT AU PLAN DE CONSTANTINE	93
III.	LE PLAN DE CONSTANTINE OU LE PLAN DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL EN ALGERIE (1959-1963).....	94
1.	Le plan de Constantine, Comment sera-t-il mis en œuvre ?	96
1.1.	Le rapport Maspétiol Juin 1955	96
1.2.	La mise en œuvre du plan de Constantine	96
2.	Les prévisions du plan quinquennal	98
2.1.	Concernant le secteur agricole	98
2.2.	Au plan d'industrialisation	98
2.3.	La production pétrolière	99
2.4.	Le domaine de la construction	101
3.	Un succès éphémère	104
IV.	LES CAS SIMILAIRES	105
V.	CONCLUSION	113
CHAPITRE V LA POLITIQUE DES ZHUN.....		115
I.	INTRODUCTION	116
II.	L'ALGERIE AUX ANNEES DE L'IMMEDIATE APRES-INDEPENDANCE ..	117
1.	Le logement dans la période du pré-plan (1962-1966).....	117
2.	La prise de conscience : La planification socio-économique	121
2.1.	Le logement dans les plans de développement	122
2.2.	Les instruments de planification socio-économique	123
2.3.	Les instruments d'urbanisme opérationnel	125
III.	LES ZHUN : UNE POLITIQUE D'HABITAT ADOPTEE	128
1.	Le contexte général et objectifs des ZHUN	129
1.1.	Naissance et création des ZHUN	129
1.2.	Objectifs et orientations des ZHUN	130
2.	Principes d'élaboration des ZHUN	132
3.	La production des ZHUN	134

3.1.	Le foncier	134
3.2.	La quantité	134
4.	Le dysfonctionnement des ZHUN	137
4.1.	Les problèmes liés à la production des ZHUN	137
4.2.	Les ZHUN : une véritable cité dortoir	138
4.3.	Inadéquation des espaces extérieurs au regroupement	139
IV.	CONCLUSION	144
CHAPITRE VI LES EXTENTIONS NOUVELLES ET LES POS		145
I.	INTRODUCTION	146
II.	L'ALGERIE, UN ESPACE DE CONTRASTE	147
III.	L'AVENEMENT DES INSTRUMENTS D'URBANISME	149
1.	L'urbanisme planifié	149
2.	Les instruments d'urbanisme	149
2.1.	Les lois et la législation	150
2.2.	Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU)	151
2.3.	Le plan d'occupation des sols (POS)	152
IV.	L'ALGERIE, VERITABLE CHANTIER A CIEL OUVERT	155
1.	L'étalement urbain dans les villes algériennes	155
2.	De la centralité à la polarisation	156
3.	Les villes nouvelles en Algérie	158
V.	L'HABITAT AU CŒUR DE LA POLITIQUE DU DEVELOPPEMENT NATIONALE	161
1.	Les différentes formules de logement	161
1.1.	Logement location-vente (AADL)	162
1.2.	Logement public locatif (LPL-SOCIAL)	163
1.3.	Logement Promotionnel Aidé (LPA)	164
1.4.	Logement Promotionnel Public (LPP)	165
1.5.	Logement Promotionnel Libre (LPL)	165
1.6.	Logement Rural (LR)	166
1.7.	L'Habitat Auto-Construction (AU)	167
1.8.	Logement Locatif Promotionnel (LLP), La nouveauté de TEMMAR	168
VI.	CAS SIMILAIRE : LA VILLE D'ORAN MISE A L'EPREUVE	169
1.	L'échec du PDAU 1998	170
2.	Le POS, un instrument désuet	170
2.1.	POS YAGHMOURACEN (commune d'Oran)	171

2.2.	POS SUF4 (commune de Bir El-Djir)	172
3.	Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou le POS déguisé	175
VII.	CONCLUSION	178
PARTIE II RECHERCHE & APPLICATION		179
CHAPITRE I DISCUSSION ET PERSPECTIVE		180
I.	INTRODUCTION	181
1.	Etat de fait de la ZHUN 01 « La Cité 5 Juillet »	182
2.	La trame viaire	184
3.	La trame parcellaire	185
4.	Le système bâtis et non-bâtis	186
5.	Les façades	187
6.	Constat négatif	189
II.	CONCLUSION	190
CHAPITRE II PROJECTION		191
INTRODUCTION		192
1.	Schémas d'aménagement de l'ilot prototype	192
1.1.	Personnaliser les ilots	193
1.2.	Travailler sur le seuil	194
1.3.	Morceler	195
1.4.	Créer des centralités	196
1.5.	Relier entre les centralités	197
2.	Programmation	198
3.	Plan d'aménagement globale du model prototype	199
LA BIBLIOGRAPHIE		200
TABLE DES MATIERES		204
ANNEXE		209

ANNEXE
