



Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Université Abdelhamid Ibn Badis - Mostaganem

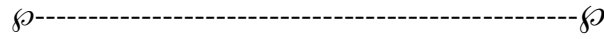
جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم

Faculté des Sciences et de la Technologie

كلية العلوم والتكنولوجيا

Département de Génie Civil et d'Architecture

قسم الهندسة المدنية والهندسة المعمارية



MEMOIRE DE FIN D'ETUDE DE

MASTER ACADEMIQUE

Spécialité : Architecture

Option : Habitat et Projet Urbain

Thème

Le renouvellement urbain, une alternative au manque d'urbanité des quartiers anciens : Cas des HLM et des Mandarins.

Présenté par :

Amina MENAD

Samia Manel ZITOUNI

Soutenu le 17 septembre 2019 devant le jury composé de :

Président : M .Allal

Examineur : Mme. ABBOU

Examineur : M. BOUCHACHI Toufik

Promoteur : M. Nabil ROUBAI-CHORFI

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Université Abdelhamid Ibn Badis - Mostaganem

جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم

Faculté des Sciences et de la Technologie

كلية العلوم والتكنولوجيا

Département de Génie Civil et d'Architecture

قسم الهندسة المدنية والهندسة المعمارية

§-----§

MEMOIRE DE FIN D'ETUDE DE

MASTER ACADEMIQUE

Spécialité : Architecture

Option : Habitat et Projet Urbain

Thème

**Le renouvellement urbain, une alternative au manque d'urbanité
des quartiers anciens : Cas des HLM et des Mandarins.**

Présenté par :

Amina MENAD

Samia Manel ZITOUNI

Soutenu le 17 septembre 2019 devant le jury composé de :

Président : M .Allal

Examineur : Mme. ABOU

Examineur : M. BOUCHACHI Toufik

Promoteur : M. Nabil ROUBAI-CHORFI

REMERCIEMENTS

Nous tenons tout d'abord à remercier dieu le tout puissant et miséricordieux, qui nous a donné la force et la patience d'accomplir ce modeste travail.

Nous souhaitons exprimer également nos remerciements à notre promoteur M. NABIL ROUBAI-CHORFI pour son aide si précieuse, ses encouragements sa patience et surtout ses orientations et l'intérêt qu'il nous a accordé tout au long de l'élaboration de ce travail. Sans oublier les membres du jury qui ont bien voulu nous honoré de leur présence, afin d'évaluer ce travail.

Nos remerciements sincères vont également à toutes personnes contribuant de près ou de loin à l'élaboration de ce travail.

Et pour finir nous adressons nos vifs remerciements à nos familles pour leur aide incommensurable et leur investissement tout au long de l'année, et ainsi nos amis de nous avoir soutenu durant ce présent travail.

TABLE DES MATIERES

REMERCIEMENTS.....	I
INTRODUCTION.....	13
PREMIERE PARTIE : CADRE CONCEPTUEL ET METHODOLOGIQUE	14
1. CONCEPTS CLES :.....	15
1.1 LE NOYAU URBAIN :.....	15
1.2 L'ETALEMENT URBAIN :	15
1.3 LE SUBURBAIN :.....	16
1.4 LE PERIURBAIN :	16
1.5 L'AIRE URBAINE.....	17
1.6 VERS UN RETOUR SUR LA VILLE : ALTERNATIVE A L'ETALEMENT URBAIN	17
2. LE PHENOMENE DE METROPOLE ET METROPOLISATION :.....	20
2.1 DEFINITION DE LA NOTION DE METROPOLE :	20
2.2 DEFINITION DE LA NOTION DE « METROPOLISATION » :.....	21
2.3 CRITERES DES METROPOLES ET DU METROPOLISATION.....	21
2.4 CAS SIMILAIRE :.....	23
2.4.1 <i>La métropole du Grand Paris</i> :	23
2.4.2 <i>Le projet envisage le développement de Paris à plusieurs échelles</i>	23
2.4.3 <i>L'ambition du projet de la Métropole du Grand Paris</i> :	24
3. LE RENOUVELLEMENT URBAIN :	25
3.1 DEFINITION DU RENOUVELLEMENT URBAIN.....	25
3.2 LA GENESE DU RENOUVELLEMENT URBAIN : UNE ACTIVITE ANCIENNE, MAIS UNE PREOCCUPATION RECENTE	26
3.2.1 <i>Le renouvellement spontané</i> :.....	27
3.2.2 <i>Le renouvellement planifié</i> :	27
3.3 LES CONCEPTS ASSOCIES AU "RENOUVELLEMENT URBAIN :.....	28
3.3.1 <i>Le renouveau urbain : d'origine Américaine</i>	28
3.3.2 <i>La régénération urbaine : la reconquête des friches urbaines</i>	28
3.3.3 <i>Le renouvellement urbain en France : la loi SRU</i>	29
3.4 LES OBJECTIFS ET ENJEUX DU RENOUVELLEMENT URBAIN : UNE REMISE EN VALEURS DES ESPACES EN DECLIN.....	29
3.5 LES DIFFERENTES OPERATIONS DU RENOUVELLEMENT URBAIN :	30
3.5.1 <i>La réhabilitation</i> :.....	30
3.5.2 <i>La restructuration urbaine</i> :	30
3.5.3 <i>La rénovation urbaine</i> :.....	31
4. REFERENCES THEMATIQUES :	32
4.1 EXEMPLE 01 : LE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LE QUARTIER « JEAN ⁿ MERMOZ »	32
4.1.1 <i>Le contexte</i> :	32
4.1.2 <i>Constat</i> :	33
4.1.3 <i>Problématique</i>	33
4.1.4 <i>Objectifs : Quelles réponses pour quels résultats ?</i>	34
4.2 EXEMPLE 02 : LE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA CITE LES FAUVETTES :	39
4.2.1 <i>Le contexte</i> :	39
4.2.2 <i>Le constat</i> :	39

4.2.3	<i>Quelles sont les conséquences de ces dysfonctionnements observés?</i>	41
4.2.4	<i>Le contexte de l'opération</i>	41
4.2.5	<i>Conclusion</i>	44
4.3	EXEMPLE 03 RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER EMPALOT (TOULOUSE)	44
4.3.1	<i>Le contexte géographique</i>	44
4.3.2	<i>Contexte historique</i>	45
4.3.3	<i>Axes forts du projet de renouvellement</i>	46
4.3.4	<i>Le projet Empalot, une métamorphose urbaine</i>	49
4.3.5	<i>Objectifs</i>	50
4.3.6	<i>Conclusion</i>	53
	INTRODUCTION :	54
2.	TISSUS ANCIENS : DECLIN ET QUESTION DE SURVIE :	56
2.1	TISSU URBAIN : DEFINITION ET LECTURE	56
2.1.1	<i>Définition du tissu</i>	56
2.1.2	<i>Éléments constitutifs du tissu urbain</i>	56
2.2	URBANISME COLONIAL FRANÇAIS EN ALGERIE :	58
2.2.1	<i>Le tissu ancien</i>	58
2.2.2	<i>Le tissu colonial</i>	61
2.3	CREATIONS EX-NIHILO : VILLES ET VILLAGES COLONIAUX :	62
2.3.1	<i>- La ville coloniale en Algérie</i>	63
2.3.2	<i>Les villages de colonisation</i>	64
2.4	STYLES ADOPTES PAR LA COLONISATION	67
2.4.1	<i>Style néo-classique (vainqueur)</i>	67
2.4.2	<i>-Style néo-mauresque (protecteur)</i>	68
2.4.3	<i>-Style moderne (De l'orientalisme à l'architecture moderne)</i>	69
2.5	L'HABITAT COLONIAL :	72
2.5.1	<i>Les logements sociaux</i>	72
2.5.2	<i>Les HBM - habitat à bon marché</i>	73
2.5.3	<i>Les HLM - Habitat à loyer modéré</i>	74
2.5.4	<i>Les grands ensembles</i>	75
2.6	CAS SIMILAIRES :	77
2.6.1	<i>Les HLM (Dar es Saada et cité Diar el Mahçoul)</i>	77
2.6.2	<i>Le pari de Pouillon : « construire plus, dans le moindre temps »</i>	77
2.6.3	<i>La qualité des espaces urbains</i>	78
	CONCLUSION :	80
	INTRODUCTION :	81
2	RAPIDE HISTORIQUE ABOUTISSANT AU PLAN DE CONSTANTINE	82
3.	LE PLAN DE CONSTANTINE OU LE PLAN DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL EN ALGERIE (1959-1963) :	83
3.1	LE PLAN DE CONSTANTINE : PROCESSUS DE SA GENESE	85
3.1.1	<i>Le rapport Maspétiol Juin 1955</i>	85
3.1.2	<i>La mise en œuvre du plan de Constantine</i>	85
3.2	LES PREVISIONS DU PLAN QUINQUENNAL :	87
3.2.1	<i>Concernant le secteur agricole</i>	88
3.2.2	<i>Au plan d'industrialisation</i>	88
3.2.3	<i>La production pétrolière</i>	89
3.2.4	<i>Le domaine de la construction</i>	91
3.3	UN SUCCES EPHEMERE	93

4. LES CAS SIMILAIRES.....	94
CONCLUSION :.....	102
INTRODUCTION.....	103
2. L'ALGERIE AUX ANNEES DE L'IMMEDIATE APRES-INDEPENDANCE.....	104
2.1 LE LOGEMENT DANS LA PERIODE DU PRE-PLAN (1962-1966).....	104
2.1.1 <i>L'exode rural</i>	105
2.1.2 <i>Une urbanisation rapide et anarchique</i>	105
2.1.3 <i>La croissance démographique</i>	106
2.1.4 <i>L'habitat, une non propriété</i>	107
2.2 LA PRISE DE CONSCIENCE : LA PLANIFICATION SOCIO-ECONOMIQUE.....	107
2.2.1 <i>Le logement dans les plans de développement</i>	108
2.2.2 <i>Les instruments de planification socio-économique</i>	109
2.2.3 <i>Les instruments d'urbanisme opérationnel</i>	111
3. LES ZHUN : UNE POLITIQUE D'HABITAT ADOPTEE	113
3.1 LE CONTEXTE GENERAL ET OBJECTIFS DES ZHUN	114
3.1.1 <i>Naissance et création des ZHUN</i>	114
3.1.2 <i>Objectifs et orientations des ZHUN</i>	115
3.2 PRINCIPES D'ELABORATION DES ZHUN	117
3.3 LA PRODUCTION DES ZHUN.....	119
3.3.1 <i>Le foncier</i>	119
3.3.2 <i>La quantité</i>	119
3.4 LE DYSFONCTIONNEMENT DES ZHUN.....	122
3.4.1 <i>Les problèmes liés à la production des ZHUN</i>	122
3.4.2 <i>Les ZHUN : une véritable cité dortoir</i>	123
3.4.3 <i>Inadéquation des espaces extérieurs au regroupement</i>	124
CONCLUSION.....	127
INTROUDDCTION.....	128
2. L'AVENEMENT DES INSTRUMENTS D'URBANISME	129
2.1 L'URBANISME PLANIFIE :.....	129
2.2 LES INSTRUMENTS D'URBANISME :	130
2.2.1 <i>LES LOIS ET LA LEGISLATION</i>	131
2.2.2 <i>LE PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME (PDAU)</i>	132
2.2.3 <i>LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS)</i>	134
3. L'ALGERIE, VERITABLE CHANTIER A CIEL OUVERT.....	136
3.1 L'ETALEMENT URBAIN DES VILLES ALGERIENNES :	136
3.2 DE LA CENTRALITE A LA POLARISATION :	137
3.3 LES VILLES NOUVELLES EN ALGERIE.....	138
4. L'HABITAT AU CŒUR DE LA POLITIQUE DU DEVELOPPEMENT NATIONAL :	140
4.1 LES DIFFERENTES FORMULES DE LOGEMENT	140
4.1.1 <i>LOGEMENT LOCATION-VENTE (AADL)</i>	140
4.1.2 <i>LOGEMENT PUBLIC LOCATIF (LPL-SOCIAL)</i>	142
4.1.3 <i>LOGEMENT PROMOTIONNEL AIDE (LPA)</i>	143
4.1.4 <i>LOGEMENT PROMOTIONNEL PUBLIC (LPP)</i>	144
4.1.5 <i>LOGEMENT PROMOTIONNEL LIBRE (LPL)</i>	145
4.1.6 <i>LOGEMENT RURAL (LR)</i>	145
4.1.7 <i>L'HABITAT AUTO-CONSTRUIT (AU)</i>	146

4.1.8	LOGEMENT LOCATIF PROMOTIONNEL (LLP), LA NOUVEAUTE DE TEMMAR.....	147
5.	CAS SIMILAIRE : LA VILLE D'ORAN MISE A L'EPREUVE.....	148
5.1	L'ECHEC DU PDAU 1998.....	149
5.2	LE POS, UN INSTRUMENT DESUET	150
5.2.1	POS YAGHMOURACEN (COMMUNE D'ORAN)	151
5.2.2	POS SUF4 (COMMUNE DE BIR EL-DJIR).....	152
5.3	LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) OU LE POS DEGUISE.....	154
	CONCLUSION.....	157
	DEUXIEME PARTIE : PROBLÈMATIQUE ET MÉTHODOLOGIE.....	158
1.	PROBLEMATIQUE	159
2.	METHODOLOGIE :.....	161
1.	L'APPROCHE ANTHROPOLOGIQUE :.....	161
2.	QU'EST-CE QUE L'APPROCHE SOCIO-ANTHROPOLOGIQUE ?.....	163
3.	L'APPROCHE TYPO-MORPHOLOGIQUE :.....	163
3.1	LES PRINCIPES GENERAUX :	164
3.2	LES PHASES DE L'ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE :.....	164
3.3	LES CRITERES DE L'ANALYSE MORPHOLOGIQUE :.....	165
3.4	LES OBJECTIFS DE LA DEMARCHE TYPO-MORPHOLOGIQUE :	165
4.	CONTENU ET FORME DE L'INTERVENTION SUR TERRAIN :	166
	TROISIEME PARTIE : PHASE ANALYTIQUE.....	167
1.	PRESENTATION DE L'ESPACE D'ETUDE :	168
1.1	CAS D'ETUDE : LE QUARTIER DES HLM ET LES MANDARINS :	168
	173
2.	PHASE ANALYTIQUE.....	174
2.1	ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE :.....	174
2.2	ANALYSE SOCIO-ANTHTOPOLIQUE :	179
	QUATRIEME PARTIE : PHASE DE PROJECTION.....	181
1.	182
1.	DESCRITIF DU PROJET	182
2.	RAPPEL DES PHASES D'AMÈNAGEMENT	183
3.	REPÈRES VISUELS.....	185
4.	DONNÈES QUANTIFIÈES.....	186
5.	PARTI PRIS ARCHITECTURAL	187
6.	LES DIFFÉRENTES INFLUENCES	190
7.	PLAN D'AMÈNAGEMENT GÈNÈRAL.....	193
8.	COMPOSITION DES 3 ILÔTS.....	195
9.	PHOTOS DE L'AMÈNAGEMENT GLOBAL	202
	BIBLIOGRAPHIE.....	214

TABLES DES ILLUSTRATIONS ET TABLEAUX

TABLEAUX

<i>TABLEAU 3: PREVISION ET REALISATION DES LOGEMENTS URBAINS ENTRE 1967 ET 1977 EN TERME PHYSIQUE A L'ECHELLE NATIONALE. SOURCE : BENMATTI NADIR « L'HABITAT DU TIERS MONDE »</i>	109
<i>TABLEAU 4: LA POLITIQUE URBAINE EN ALGERIE PENDANT LA COLONISATION FRANÇAISE (1830-1962). SOURCE : ETABLIS PAR L'AUTEUR SUR LA BASE DES INFORMATIONS RECUEILLIES.....</i>	113
<i>TABLEAU 5: LA POLITIQUE URBAINE EN ALGERIE APRES L'INDEPENDANCE (1962-1988). SOURCE : ETABLIS PAR L'AUTEUR SUR LA BASE DES INFORMATIONS RECUEILLIES.....</i>	113
<i>TABLEAU 6: LES NORMES RELATIVES A L'ESPACE RESIDENTIEL EN ALGERIE (A PARTIR DE 1970).</i>	118
<i>TABLEAU 7: LES NORMES RELATIVES AUX ESPACES NON-BATIS EN ALGERIE (A PARTIR DE 1970).....</i>	118

FIGURES

<i>FIGURE 1 : EXPLICATION SCHEMATIQUE DU PROCESSUS DE METROPOLISATION</i>	18
<i>FIGURE 2 :SCHEMA EXPLICATIF DU PROCESSUS INVERSE DE LA METROPOLISATION.....</i>	19
<i>FIGURE 3 : LA CONCENTRATION DES VILLES + L'ETALEMENT URBAIN DES VILLES = DES METROPOLES.</i>	22
<i>FIGURE 4 :ETALEMENT URBAIN EFFRENE QUI TEMOIGNE DE L'EVOLUTION DU TISSU URBAIN DE PARISSOURCE: WWW.TERRAECO.NET</i>	23
<i>FIGURE 5 : PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN : CITE JEAN MERMOZ SOURCE: CECILE BARTOL.....</i>	37
<i>FIGURE 6 :PLAN DE MASSE DU NOUVEAU PLAN D'AMENAGEMENT.....</i>	38
<i>FIGURE 7 : LE PROGRAMME DE L'OPERATION - SOURCE: ZANETA GAJEWSKA</i>	42
<i>FIGURE 8 : IMMEUBLE DEMOLI RECEMMENT AU CŒUR DU QUARTIER - SOURCE: PHOTO PRISE PAR KENAN JUNDOOSING, MARS 2014</i>	43
<i>FIGURE 9 : UNE SITUATION METROPOLITAINE EXCEPTIONNELLE.SOURCE : GERME ET JAM ARCHITECTURE ET TERRITOIRE, TOULOUSE RENOUVELLEMENT URBAIN.</i>	44
<i>FIGURE 10 :A DROITE LE PROJET INITIAL DE « QUARTIER JARDIN » CONÇU PAR ROGER CHINI (PLAN MASSE DU 1948), A GAUCHE LE QUARTIER EN 1966 APRES LA REALISATION DES GRANDES BARRES ET DE L'ENDIGUEMENT.- SOURCE : GERME ET JAM ARCHITECTURE ET TERRITOIRE, TOULOUSE RENOUVELLEMENT URBAIN.</i>	46
<i>FIGURE 11 :RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER EMPALOT, UN GRAND ENSEMBLE AUX PORTES DU CENTRE-VILLE DE TOULOUSE -SOURCE : GERME ET JAM ARCHITECTURE ET TERRITOIRE, TOULOUSE RENOUVELLEMENT URBAIN.</i>	48
<i>FIGURE 12: CE SONT LES 3 THEMES PROPOSES PAR LES ATELIERS URBAINS QUI SE SONT DEROLÉS POUR RECUEILLIR L'AVIS DES HABITANTS, AFIN DE TRAVAILLER LE PROJET DE RENOUVELLEMENT DU QUARTIER.....</i>	49
<i>FIGURE 13: EMPALOT TRAVERSE, LA LIAISON GARONNE ET LA PRAIRIE ET LES TRAVERSES EST-OUEST.SOURCE : GERME ET JAM ARCHITECTURE ET TERRITOIRE, TOULOUSE RENOUVELLEMENT URBAIN.</i>	50
<i>FIGURE 14 : EMPALOT CENTRE URBAIN RAYONNANT, LA PLACE EMPALOT ET LA RUE JEAN MOULIN - SOURCE : GERME ET JAM ARCHITECTURE ET TERRITOIRE, TOULOUSE RENOUVELLEMENT URBAIN.</i>	50

FIGURE 15: UN NOUVEAU TISSU URBAIN : DES MORPHOLOGIES REINTERPRETANT LA DIVERSITE BATIE D'EMPALOT : TISSU DE FAUBOURG, GRAND PLOTS ET BARRETTES DE DASTE. SOURCE : GERME ET JAM ARCHITECTURE ET TERRITOIRE, TOULOUSE RENOUVELLEMENT URBAIN.	51
FIGURE 16 :EMPALOT SUR GARONNE : LES 'COURS DE DASTE', LES 'VILLAS URBAINES 'DE GARONNE, LES 'COURS A PLOTS' DE L' ILOT EMPALOT, LES PARCELLES PROFONDES MITOYENNES DU FAUBOURG. SOURCE : GERME ET JAM ARCHITECTURE ET TERRITOIRE, TOULOUSE RENOUVELLEMENT URBAIN.	52
FIGURE 17: LES DIFFERENTES PHASES DE L'EVOLUTION DU QUARTIER EMPALOT DEPUIS L'EXISTENCE DES GRANDES BARRES JUSQU' A LA MUTATION COMPLETE DU QUARTIER-SOURCE : GERME ET JAM ARCHITECTURE ET TERRITOIRE, TOULOUSE RENOUVELLEMENT URBAIN.	52
FIGURE 18 LES RAPPORTS ESPACE-SOCIETE EN ALGERIE - SOURCE: L'ALGERIE OU L'ESPACE RETOURNE (MARC COTE).....	55
FIGURE 19 : LE TISSU DU CAIRE, LE CENTRE ANCIEN - SOURCE : PHILLIPE PANERAI, 1980	57
FIGURE 20 : PRINCIPES D'ORGANISATION SPATIALE DES MEDINAS - SOURCE : L'ALGERIE OU L'ESPACE RETOURNE, MARC COTE	59
FIGURE 21 : REPRESENTANT LES REMPARTS D'ALGER - SOURCE: PHOTO PRISE PAR UNE PERSONNE ANONYME EN 1844, DANS UN PROCEDURE PHOTOGRAPHIQUE DE L'EPOQUE QUI NE DURA QU'UNE DIZAINE D'ANNEES, LE DAGUERREOTYPE, MIS AU POINT PAR LOUIS DAGUERRE EN 1839	60
FIGURE 22 : TRANSFORMATION DU TISSU MEDINOIS ET APPARITION DES MARGINALITES URBAINES A CONSTANTINE- SOURCE: PLAN PRIS DU SITE DE BERNARD BOUET [EN LIGNE].....	60
FIGURE 23 : LES PERMANENCES DU DECOUPAGE REGIONAL LORS DE LA COLONISATION, AVEC LA MODIFICATION DES LIMITES MAIS LA CONSERVATION DU PRINCIPE DE DIVISION TRIPARTITE (REGENCE TURQUE) - SOURCE: L'ALGERIE OU L'ESPACE RETOURNE, MARC COTE	62
FIGURE 24 :MEDINAS ET VILLES NEUVES, VERS UN ESPACE OUVERT - SOURCE: L'ALGERIE OU L'ESPACE RETOURNE, MARC COTE	63
FIGURE 25: LE CENTRE-VILLE DE LA REGION DE LEVY A SETIF EN PERIODE COLONIALE – SOURCE : ALGER-ROI.FR.....	64
FIGURE 26: VILLAGE ET PERIMETRE DE COLONISATION D'EL ARROUCHE (VALLEE DU SAFSAF 1844), PLAN RIGIDE, ENFERME DANS DES FORTIFICATIONS - SOURCE : L'ALGERIE OU L'ESPACE RETOURNE, MARC COTE	65
FIGURE 27 : LES VILLAGES DE COLONISATION (1830-1847) - SOURCE: WIKIPEDIA (CENTRE DE COLONISATION -ALGERIE).....	66
FIGURE 28 : LE GRAND HOTEL DEvenu UNE CLINIQUE PAR LA SUITE (MOSTAGANEM)- SOURCE : VIELLES-PHOTOS-ALGERIE	68
FIGURE 29 : VILLA PINEDA (MOSTAGANEM)- SOURCE: VIELLES-PHOTOS-ALGERIE.....	69
FIGURE 30 : LA CITE DES HLM 1960, UNE CITE QUI SERVAIT A L'EPOQUE A LOGER LES FEMMES DES CHOUHADAS- SOURCE: MOSTAGANEM DES ANNEES 50 (PAGE FACEBOOK).....	71
FIGURE 31 : MOSTAGANEM 1958, LE SQUARE QUEYRAT, REBAPTISE SQUARE BOUDJEMAA - SOURCE: VIELLES-PHOTOS-ALGERIE	71
FIGURE 32: LES HBM DU CHAMP DE MANOEUVRE ALGER - SOURCE : (WWW.PANORAMIO.COM, WWW.GALLICA.BNF.FR,CONSULTES LE 5 MAI 2014)	73
FIGURE 33 : H.B.M A ALGER. JEAN PAUL CASTANET, ANNEE 1966.....	73
FIGURE 34 : H.L.M A ALGER. VINCENT DU CHAZAUD. ANNEE 2014.- SOURCE : HTTP://WWW.CEACAP.ORG	74
FIGURE 35: LES GRANDS ENSEMBLES DU CHAMP DE MANOEUVRE (ALGER) - SOURCE: WWW.DELCAMPE.NET.....	76
FIGURE 36 : LA PORTE DE LA MER (DIAR EL MAHÇOUL) - SOURCE: INSANIYAT.CRASC.DZ.....	78
FIGURE 37 : DAR ES SAADA CONSTRuite EN 1953- SOURCE : DIARESSAADA.ALGER.FREE.FR.....	79

FIGURE 38 : LA CITE DIAR EL MAHÇOUL CONSTRUITE EN 1954- SOURCE : DIARMAHCOUL.ALGER.FREE.FR	79
FIGURE 39 : LE 3 OCTOBRE 1958, LE GENERAL DE GAULLE VIENT DE REPENDRE LE POUVOIR QUAND IL S'ADRESSE AU PEUPLE ALGERIEN DEVANT LA PREFECTURE DE CONSTANTINE. POUR ANNONCER LE PLAN DE CONSTANTINE. - SOURCE : LES MATERIALISTES. L'ALGERIE FRANÇAISE - 11E PARTIE : LE DISCOURS DE CONSTANTINE ET L'INTEGRATION DE L'ALGERIE.	83
FIGURE 40 : LE 3 OCTOBRE 1958, LE GENERAL DE GAULLE VIENT DE REPENDRE LE POUVOIR. - SOURCE : ALMANACH, UN JOUR, UNE HISTOIRE : LANCEMENT DU PLAN DE CONSTANTINE EN ALGERIE.	84
FIGURE 41 : CONSEQUENCES DU PLAN DE CONSTANTINE, UNE BARRE D'IMMEUBLES IMPOSANTE CONTRASTE AVEC DES RUINES ANCIENNES SITUEES SUR LES HAUTEURS D'ALGER. - SOURCE : L'APPLICATION DU PLAN DE CONSTANTINE A ALGER ECPAD.....	86
FIGURE 42 : PLAN DE CONSTANTINE UNE STRATEGIE VOLONTARISTE DE DEVELOPPEMENT - SOURCE : CDHA, LE PLAN DE CONSTANTINE.....	87
FIGURE 43 : LA MISE EN ŒUVRE DU "PLAN DE CONSTANTINE" AVEC LA REALISATION D'UN GAZODUC PASSANT PAR LAGHOuat, TIARET, RELIZANE, LE PLATEAU DU SERSOU, LA MACTA, DAMESME A DESTINATION D'ARZEW -SOURCE :ARZEW, SOURCES ET ACTIVITE BLOG PAGE 9 – 13.	89
FIGURE 44 : INVESTISSEMENTS PETROLIERS EN ALGERIE (1952- 1962) (EN MILLIONS DE NF).- SOURCE :THESES .UNIV-LYON2, PLAN DE CONSTANTINE. CONSTRUIT A PARTIR DES DONNEES COLLECTEES PAR A.BENACHENHOU, FORMATION DU SOUS-DEVELOPPEMENT, OP.CIT. P. 398... 90	90
FIGURE 45 : ACTIVITE DE L'INDUSTRIE PETROLIERE EN ALGERIE (U= 1.000 T). - SOURCE : THESES. UNIV-LYON2, PLAN DE CONSTANTINE CONSTRUIT A PARTIR DES DONNEES D'A.BENACHENHOU, OP.CIT. P. 399.....	90
FIGURE 46 : PREMIERE TRANCHE DES TRAVAUX A DIAR EL-KEFF DANS UN QUARTIER PERIPHERIQUE D'ALGER, DANS LE CADRE DU PLAN DE CONSTANTINE. JUILLET 1959. - SOURCE : L'APPLICATION DU PLAN DE CONSTANTINE A ALGER ECPAD.....	92
FIGURE 47 : BLOC D'IMMEUBLES EN CONSTRUCTION EN APPLICATION DU PLAN DE CONSTANTINE, JUILLET 1959, ALGER. - SOURCE : L'APPLICATION DU PLAN DE CONSTANTINE A ALGER ECPAD	92
FIGURE 48: VUE AERIENNE DE LA CITE MAHIEDDINE, LA VILLE D'ALGER. -SOURCE :FORUM OULED CITE MAHIEDDINEAYOUNE EL ZORGUE.	94
FIGURE 49 :UNE BARRE D'IMMEUBLES DE LA CITE MAHIEDDINE, ALGER - SOURCE :FORUM OULED CITE MAHIEDDINEAYOUNE EL ZORGUE.	95
FIGURE 50 : (CI-DESSUS) GOUYON, BELLISENT ET REGESTE, CITE FAIZI, PLANS D'UNITES. (1) SALON, (2) CHAMBRE A COUCHER, (3) SALLE DE BAIN, (4) CUISINE, (5) ENTREE, (6) LOGGIA, (7) COULOIR PUBLIC.	96
FIGURE 51 : (CI-DESSOUS) GOUYON, BELLISENT ET REGESTE, CITE DES DUNES, VUE AXONOMETRIQUE.....	96
FIGURE 52 : DUNES, EL HARRACH, ALGER, REGESTE ET BELLISENT, 1959. - SOURCE : WIKIPEDIA L'ENCYCLOPEDIE LIBRE.....	97
FIGURE 53 : LA CITE DIAR Es CHAMS, ALGER. - SOURCE :BABEL MED, DES VIES DE BRIC ET DE BROC.	97
FIGURE 54 :CHALLAND, DIAR ES-SHEMS, PLAN D'APPARTEMENTS. (1) SALON, (2) CHAMBRE A COUCHER (3) SALLE DE BAIN, (4) KITCHENETTE, (5) ENTREE, (6) LOGGIA, (7) COULOIR PUBLIC. - SOURCE :ZEYNEPÇELIK, URBANFORMS AND COLONIAL CONFRONTATIONS: ALGIERS UNDER FRENCH RULE.	98
FIGURE 55 :(CI-DESSUS) MARCEL LATHUILLIERE ET NICHOLAS DI MARTINO, PLAN DE L'UNITE, CITE HAOUCHOULID ADDA, 1959. (1) SALON, (2) CHAMBRE A COUCHER, (3) TOILETTE, 4 CUISINE, 5)	

ENTREE, (6) LOGGIA, (7) COULOIR PUBLIC - SOURCE : ZEYNEPÇELIK, URBANFORMS AND COLONIAL CONFRONTATIONS: ALGIERS UNDER FRENCH RULE.....	99
FIGURE 56 : LATHUILLIERE ET DI MARTINO, CITE HAUCHEOULID ADDA, VUE, 1959. - SOURCE : ZEYNEPÇELIK, URBANFORMS AND COLONIAL CONFRONTATIONS: ALGIERS UNDER FRENCH RULE.....	99
FIGURE 57 :VUE AERIENNE DE LA CITE DE LA CONCORDE. - SOURCE : (EXTRAIT D'ALGER DE MA JEUNESSE, EDITIONS JACQUES GANDINI, NICE 1995).....	100
FIGURE 58 : LA CITE LA CONCORDE, BIR MOURAD RAIS. - SOURCE :PAGE FACEBOOK : ALGER A UNE CERTAINE EPOQUE.....	100
FIGURE 59: L'EXODE RURAL EN ALGERIE SOURCE : MARC COTE «L'ALGERIE ESPACE ET SOCIETE».....	105
FIGURE 60: UNE URBANISATION FORTE, MAIS DIFFERENCIEE. SOURCE : MARC COTE «L'ALGERIE ESPACE ET SOCIETE».....	106
FIGURE 61: LES DEUX PROCESSUS DU CROIT URBAIN - SOURCE : MARC COTE «L'ALGERIE ESPACE ET SOCIETE».....	106
FIGURE 62: HABITAT DES BIENS VACANTS, QUARTIER - LA PEPINIERES, MOSTAGANEM.....	107
FIGURE 63: LE PLAN D'URBANISME DIRECTEUR D'ALGER. SOURCE : CENTRE NATIONAL D'ETUDES ET DE RECHERCHE APPLIQUEE EN URBANISME (CNERU).....	111
FIGURE 64: DELIMITATION DES DIFFERENTES ZONES PAR LE PUD: CAS DE BEJAIA. SOURCE : EXPOSE SUR L'ALGERIE, ESPACE COLONIAL ET POST COLONIAL.....	112
FIGURE 65 : SCHEMA REPRESENTANT LA GENESE DES ZHUN EN ALGERIE. SOURCE :ETABLI PAR L'AUTEUR SUR LA BASE DES INFORMATIONS RECUEILLIES.....	116
FIGURE 66: SCHEMA REPRESENTANT LA GENESE DES ZHUN EN ALGERIE. SOURCE : ETABLI PAR L'AUTEUR SUR LA BASE DES INFORMATIONS RECUEILLIES.....	116
FIGURE 67: PROCESSUS ADMINISTRATIF POUR UNE OPERATION ZHUN.....	120
FIGURE 68: PROCESSUS ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE POUR UNE OPERATION DE ZHUN.....	121
FIGURE 69: PROBLEME D'ETANCHEITE AU NIVEAU DES PAROIS EXTERIEURS, CAS DES ZHUN CITE 5 JUILLET MOSTAGANEM. - SOURCE : AUTEUR.....	123
FIGURE 70: LOCALISATION DES DIFFERENTES ZHUN, LOTISSEMENTS PLANIFIES ET INFORMELS A ORAN AU DEBUT DES ANNEES 1990.- SOURCE : MALIKA TOUATI, LA PERIPHERIE EST D'ORAN (ALGERIE) : MECANISMES DE FORMATION ET MODES D'INTERVENTION.....	124
FIGURE 71: EXEMPLE DES FAÇADES D'UNE ZHUN A MOSTAGANEM, CAS LA CITE 5 JUILLET. SOURCE : AUTEUR.....	125
FIGURE 72: DES ESPACES EXTERIEURS MAL EXPLOITES, CAS DES ZHUN CITE 5 JUILLET A MOSTAGANEM.....	125
FIGURE 73: UN ESPACE EXTERIEUR JARDINE, CAS DES ZHUN CITE 5 JUILLET A MOSTAGANEM.....	126
FIGURE 74: UNE AIRE DE JEUX NON AMENAGE, CAS DES ZHUN CITE 5 JUILLET A MOSTAGANEM.....	126
FIGURE 75: LES DIFFERENTS INSTRUMENTS D'URBANISME UTILISES EN ALGERIE.....	130
FIGURE 76: EXEMPLE D'UN DOCUMENT GRAPHIQUE DU PDAU DU GROUPEMENT URBAIN DE LA VILLE DE MOSTAGANEM (ALGERIE) - SOURCE : DUAC MOSTAGANEM.....	133
FIGURE 77 : EXEMPLE D'UN DOCUMENT GRAPHIQUE DU POS DE LA SALAMANDRE A MOSTAGANEM SOURCE: AGENCE FONCIERE DE LA WILAYA DE MOSTAGANEM.....	135
FIGURE : 78 PROJET DU SCHEMA NATIONAL D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE 2030- SOURCE : SNAT - JORA N° 61.....	137
FIGURE 79 : LOCALISATION DES VILLES NOUVELLES ALGERIENNES. - SOURCE : SCHEMA NATIONAL DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE A L'HORIZON 2030, ALGER, 2001.....	139

<i>FIGURE 80 : VUE EN 3D DU RENDU FINAL DE LA VILLE NOUVELLE DE BOUGHZOUL ET SON LAC -</i>	
<i>SOURCE : INTERNET.....</i>	<i>140</i>
<i>FIGURE 81 : DIFFERENTS CRITERES POUR L'OCTROI D'UN LOGEMENT AADL- SOURCE : AUTEUR DU</i>	
<i>MEMOIRE.....</i>	<i>141</i>
<i>FIGURE 82 : DE LOGEMENTS AADL A BOUMERDES - SOURCE : ELDJAZAIR365.COM.....</i>	<i>142</i>
<i>FIGURE 83 : EXEMPLE DE LOGEMENTS LPL – SOCIAL A TIZI OUZOU - SOURCE :</i>	
<i>WWW.ALGERIEPATRIOTIQUE.COM.....</i>	<i>143</i>
<i>FIGURE 84 : EXEMPLE D'UN LOGEMENT LPA EX LSP A ORAN - SOURCE : INTERNET.....</i>	<i>144</i>
<i>FIGURE 85 : EXEMPLE DE LOGEMENT LPP EN ALGERIE - SOURCE : WWW.LIBERTE-ALGERIE.COM... </i>	<i>144</i>
<i>FIGURE 86 : DE LOGEMENT LPL DANS LA METROPOLE ORAN - SOURCE : INTERNET.....</i>	<i>145</i>
<i>FIGURE 87 : EXEMPLE DE LOGEMENT RURAL EN ALGERIE - SOURCE : WWW.ALGERIE-ECO.COM.....</i>	<i>146</i>
<i>FIGURE 88 : EXEMPLE D'UN HABITAT AUTO-CONSTRUIT EN ALGERIE - SOURCE : INTERNET.</i>	<i>147</i>
<i>FIGURE 89 :SITUATION DES POS YAGHMOURACEN ET SUF4 ET DELIMITATION DES PERIMETRES DES</i>	
<i>DIFFERENTS POS PAR LE PDAU D'ORAN - SOURCE : URSA, 1998. REALISE PAR : YUCEF KADRI</i>	
<i>ET MOHAMED MADANI.....</i>	<i>150</i>
<i>FIGURE 90 :PLAN D'AMENAGEMENT DU POS YAGHMOURACEN - SOURCE : URBATECS, 2004.</i>	
<i>REALISE PAR : YUCEF KADRI ET MOHAMED MADANI.....</i>	<i>151</i>
<i>FIGURE 91 :PLAN D'AMENAGEMENT DU POS SUF 4- SOURCE :ETAR, 2004. REALISE PAR : YUCEF</i>	
<i>KADRI ET MOHAMED MADANI.....</i>	<i>153</i>
<i>FIGURE 92 : PROCEDURES D'ELABORATION DU POS.....</i>	<i>155</i>
<i>FIGURE 93 :PROCEDURES D'ELABORATION DU PLU.....</i>	<i>156</i>
<i>FIGURE 94 : ARCHITECTURE DE LA METHODOLOGIE.....</i>	<i>161</i>
<i>FIGURE 95 : APPROCHE ANTHROPOLOGIQUE (CLAUDE LEVI-STRAUSS).....</i>	<i>162</i>
<i>FIGURE 96 : SCHEMA DE POSITIONNEMENT METHODOLOGIQUE.....</i>	<i>166</i>
<i>FIGURE 97 : SITUATION DE L'AIRE D'ETUDE (LES HLM ET LES MANDARINS).....</i>	<i>168</i>
<i>FIGURE 98 : SITUATION MONTRANT LES 3 ZONES D'ETUDE.....</i>	<i>169</i>

INTRODUCTION

La ville est une entité territoriale qui ne cesse de s'accroître au fil du temps, subissant ainsi divers changements, cette évolution constante et permanente, témoigne de sa vitalité. Néanmoins, elle n'en demande pas moins d'être anticipée et maîtrisée à travers une stratégie bien définie, en effet, l'accroissement des villes, a vu naître au jour, une panoplie de phénomènes adjacents, dont l'encombrement des villes, où la construction de nouvelles habitations ou commerces n'est plus possible.

La ville algérienne est passée par des phases multiples qui lui ont données des visages différents, qui se sont superposés, au cours de ces différentes périodes, donnant ainsi un espace composite généré par la société actuelle, mêlant également les éléments du passé, d'où le choix de faire un retour sur ces multiples villes, afin de travailler et de transformer l'existant plutôt qu'étendre la ville actuelle avec ses problèmes.

L'extension des villes, la consommation des terrains agricoles, les bidonvilles métastasés et qui régénèrent à chaque fois qu'ils sont rasés, la créations de «villes nouvelles»¹, le capharnaüm architectural, la dégradation générale du cadre de vie et la violence urbaine, sont autant de réalités et de phénomènes qui caractérisent la ville algérienne d'aujourd'hui, notamment dans les espaces centraux de la ville où l'héritage urbain colonial y est le plus affecté, un constat alarmant qui témoigne de cette spirale de dégradation dont fait l'objet les villes.

D'où le choix de notre thématique, qui sera portée, sur le renouvellement urbain, où il sera question d'un retour à un urbanisme de transformation et de gestion et non à un urbanisme d'extension. Ainsi il ne s'agit plus principalement aujourd'hui de « créer de la ville » mais de modifier et gérer des territoires déjà urbanisés. ²

Le retour à la ville par son renouvellement urbain devient un phénomène de plus en plus promoteur pour la gestion urbaine, car cette démarche concerne des quartiers qui ne parviennent pas à se renouveler spontanément et s'adapter à la fonctionnalité de la ville contemporaine.

L'étude que nous mènerons se concentrera majoritairement sur le phénomène de la reconstruction de la ville sur la ville « renouvellement urbain », et pour ce fait, il sera essentiel, dans le processus de notre recherche de faire tout d'abord, un rebond sur la ville et ses différentes mutations à travers les périodes les plus marquantes de son histoire, et qui a vu naître par la même occasion de nouvelles préoccupations urbanistiques.

¹ 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.

² (Chaline Claude, 1999) .

PREMIERE PARTIE :
CADRE CONCEPTUEL ET THÉORIQUE

*« C'est à la rupture que l'art commence ;
elle n'est pas l'art, mais il n'y a pas d'art
sans elle »*

André Malraux

1. Concepts clés :

Nous allons dans un premier temps, dégager et définir les concepts liés à notre problématique générale, très importante, cette étape nous permettra de comprendre le sujet de notre étude, qui sera porté sur le Renouveau urbain, ainsi qu'établir un langage bien défini avec le lecteur.

Cette partie portera sur les concepts et les aspects théoriques clés de notre thème, qui visera l'appréhension du sujet dans sa globalité.

1.1 Le noyau urbain :

Le terme de noyau renvoie-il directement vers la notion de centralité ? Implique-t-il une connotation qui va au-delà de la localisation géographique ?

Selon Van Hecke, il s'agit d'une entité homogène et absolue car cela est « le cœur de la ville, le centre de la décision et d'activité ayant la plus grande concentration de commerces de détail et de services liées à la région » (VAN HECKE, 2001).

Avec la croissance urbaine accélérée, et la lourde tâche de subvenir aux besoins des habitants, cette dernière ne se suffit plus à elle-même, ainsi le noyau subit ce qu'on appelle le phénomène de suburbanisation.

1.2 L'étalement urbain :

Extension non maîtrisée de zones construites à la périphérie d'un espace urbain. (Commission de la culture et de la communication)

L'étalement urbain est un phénomène marqué par un éparpillement des activités sur le territoire et une suburbanisation résidentielle s'effectuant non seulement à l'échelle locale, mais aussi à l'échelle métropolitaine.

L'étalement permet rarement de renforcer la cohérence, le dynamisme et la vitalité des entités urbaines ou villageoises auquel il s'accroche. Les ménages et activités qui l'alimentent cherchent plutôt à profiter des attraits et de l'abordabilité de ces milieux d'accueil.

« L'étalement urbain peut être comme une extension urbaine en continuité de la ville » (LAROSE, 2007)

1.3 Le suburbain :

La suburbanisation se dit d'un quartier situé en ville mais à sa périphérie, désigne la première couronne ceinturant le noyau du centre-ville, zone correspondante à l'assemblage d'anciens centres secondaires qui ont été englobés par extension de la ville.

(Dictionnaire des principaux mots de vocabulaire et de principales notions de géographie et d'économie)

« ...la suburbanisation qui est le développement continu de l'espace autour des villes. (Merlin & Choay, 1988)

On peut tout d'abord regrouper sous le terme de suburbanisation, toutes les notions qui, de manière générale, impliquent un étalement urbain par juxtaposition progressive, ce mot anglais signifiant globalement la formation de suburbs (banlieues) (Robert Fishman).

Selon l'INSEE, la suburbanisation (ou banlieue) consiste en l'urbanisation de la périphérie d'une agglomération (ville ou village), où les résidents effectuent des déplacements quotidiens vers une centralité de l'agglomération, généralement aux fins de travail.

1.4 Le périurbain :

Selon C.Cabanne le périurbain est un « ...espace situé à la périphérie d'une ville et de sa banlieue et qui est le lieu de transformations profondes sur les plans démographique, économique, social, politique et culturel. Le déversement d'un nombre important de citadins qui viennent habiter dans les communes rurales, tout en continuant à travailler en ville, se traduit dans le paysage par une modification au niveau de l'habitat, de la voirie, des équipements. (...)

...L'analyse de l'espace périurbain est très complexe à mener dans la mesure où il se situe aux franges de deux espaces eux-mêmes dynamiques et dans la mesure où les formes de périurbanisation varient... »

Le périurbain correspond, selon Jacques Lévy, à un gradient d'urbanité ou gradient d'intensité urbaine intermédiaire entre le centre, le suburbain à la densité et à la diversité plus fortes d'une part et l'hypo-urbain et l'infra-urbain à la densité et à la diversité plus faibles d'autre part.

1.5 L'aire urbaine

Elle se définit comme « un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué [sic] 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 les communes attirées par celui-ci » (INSEE, 2010)

Autrement dit, une aire urbaine est un espace géographique se composant d'un centre-ville, de ses banlieues, d'une couronne périurbaine. Elle peut donc contenir en sa périphérie des communes rurales, dont la population travaille en milieu urbain, y fait ses achats et va s'y distraire.

Aux États-Unis, les aires urbaines font l'objet de plusieurs définitions : les *Standard Metropolitan Statistical Areas (SMSA)* correspondent à peu près aux agglomérations et les *Consolidated Metropolitan Statistical Area (CMSA)* sont des conurbations regroupant plusieurs SMSA.

1.6 Vers un retour sur la ville : alternative à l'étalement urbain

L'explication schématique (Fig :1, Fig :2) nous mène à ce qu'on appelle le phénomène de métropolisation, qui est l'un des concepts clés de notre recherche, car il s'agira dans un premier temps de comprendre son impact et son apport sur la ville, et sur les différentes mutations (démographique, économique et territoriale) engendrées par ce dernier.

Une fois cette étape franchie, cela nous permettra de mieux aborder le sujet de notre mémoire, qui sera de contourner cette métropolisation classique, et introduire le renouvellement urbain, comme outil évaluatif dont la particularité résidera principalement dans la nécessité du passage d'un urbanisme d'extension (métropolisation) à un urbanisme de transformation et de gestion, il ne s'agira plus de "créer de la ville" mais plus de faire un "retour sur la ville", où notre préoccupation sera de modifier et gérer les territoires déjà urbanisés.³

³ *La régénération urbaine*, Chaline, Claude

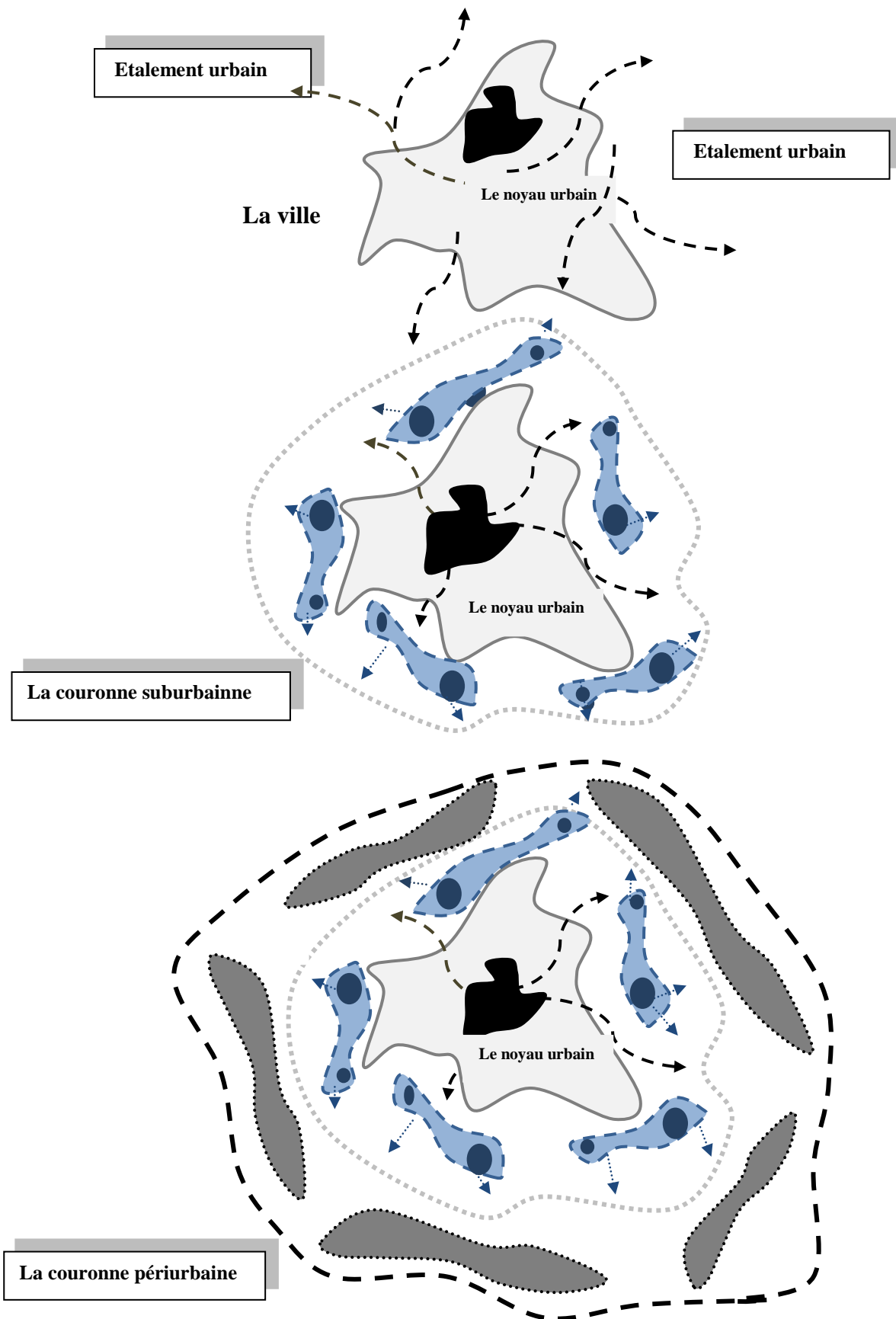


Figure 1; Explication schématique du processus de métropolisation

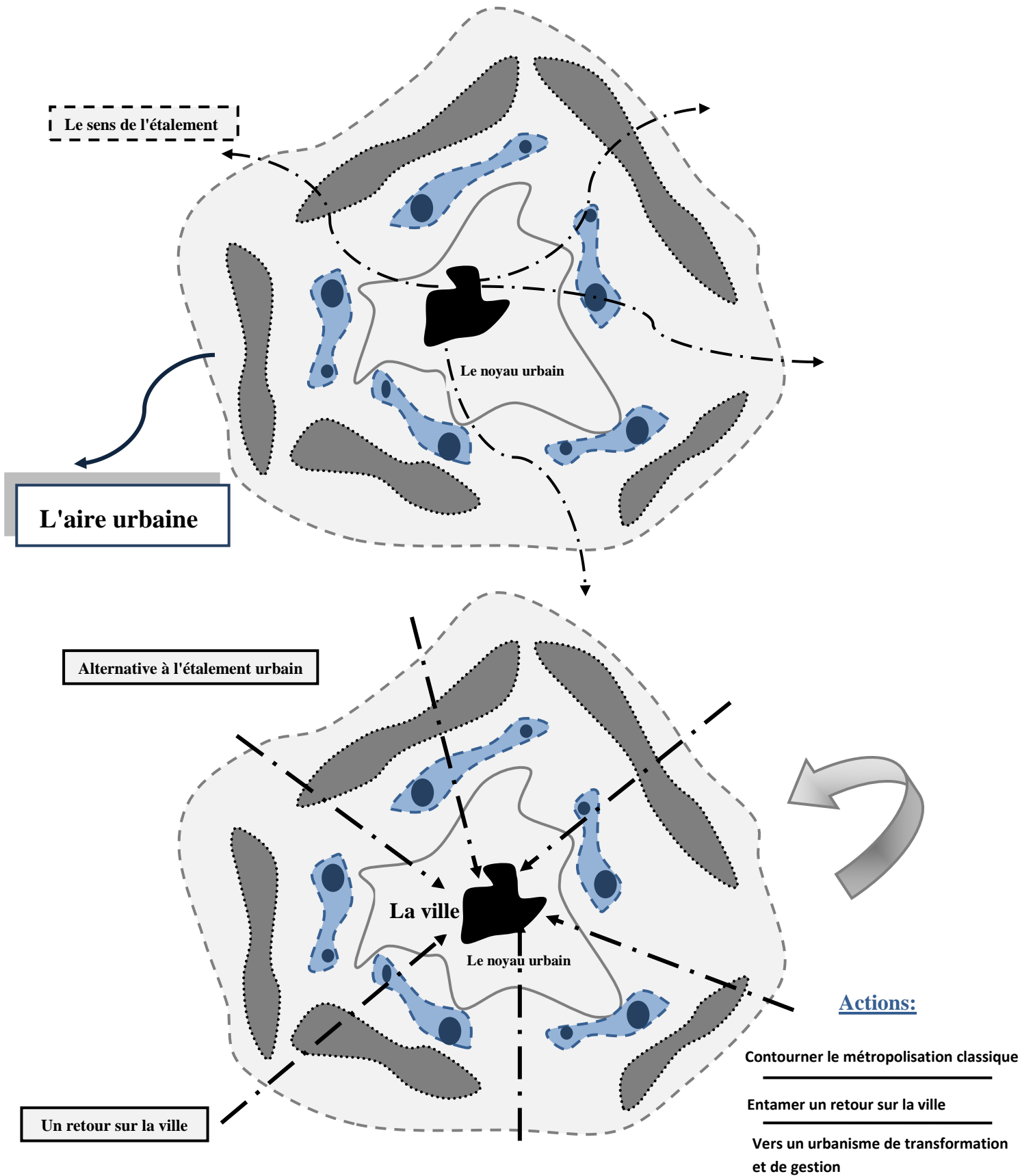


Figure 2 Schéma explicatif du processus inversé de la métropolisation

Introduction

En vue de l'urbanisme excessif qu'a connu le monde après la deuxième guerre mondiale, cela a conduit à l'apparition d'un nouveau phénomène adjacent, dit le phénomène de métropolisation, qui se présente, comme un concept et pour certains comme un nouveau paradigme permettant d'appréhender les dynamiques spatiales et territoriales liées à la ville et à son développement

De ce fait, ce chapitre aura pour objectif de clarifier le phénomène de métropolisation et de métropole, en donnant des exemples afin de mieux illustrer notre démarche.

2. Le phénomène de métropole et métropolisation :

2.1 Définition de la notion de métropole :

Le mot « métropole » n'est pas neuf. Son origine grecque est un indice de son utilisation originale : la métropole (mêter-polis), désignait alors la « ville-mère », c'est-à-dire une cité qui a donné naissance à plusieurs colonies, au-delà des mers. Tandis qu'en latin la « metropolis » était tout simplement la capitale d'une province. Notant aussi que la métropole est pour certains pays comme la France le territoire continental par opposition aux territoires extérieurs ou « d'outre-mer ».

Plusieurs définitions sont attachées au terme métropole. Nous présentons ici une série d'approches qui vont nous aider à cerner le phénomène. Commençons par le plus simple, selon le Petit Robert, une métropole c'est d'abord une ville ; une « ville principale » ou « une capitale régionale ».

En géographie sociale et humaine, la métropole est bien définie, de façon assez large néanmoins. Elle est généralement pensée comme un ensemble urbain de grande importance qui exerce des fonctions de commandement, d'organisation et d'impulsion sur une région et qui permet son intégration avec le reste du monde.

Elle anime un système urbain plus ou moins complexe à la hiérarchisation emboîtée. Elle peut être dotée de fonctions spécialisées dans les domaines politiques, économique, de l'innovation. Ses services à forte valeur ajoutée irriguent une aire plus ou moins vaste selon les échelles considérées, de l'espace régional à l'espace mondial.

2.2 Définition de la notion de « Métropolisation » :

Selon le dictionnaire des Ressources de géographie pour les enseignants, La métropolisation désigne le mouvement de concentration de populations, d'activités, de valeur dans des ensembles urbains de grande taille. Il peut se faire au détriment de villes de niveau hiérarchique inférieur et l'on assiste bien souvent au renforcement des niveaux supérieurs (**lieux centraux**) du système urbain.

Selon Lacour et Puissant, le métropolisation est défini comme une sorte d'étalement urbain, qui implique le redéploiement des populations, activités, équipements des villes sur leur territoire environnant et sur de nombreuses autres communes, donnant ainsi naissance à des agglomérations urbaines très diverses. Le métropolisation est souvent interprété comme une extension spatiale, un sprawl supplémentaire ou tout simplement une urbanisation importante mesurée par un indicateur donné. Elle peut être définie, comme un phénomène de concentration des richesses humaines et matérielles dans les villes les plus grandes".

Dans chaque langue le terme de métropole existe. Cependant il ne désigne toujours qu'une grande ville. Mais ni la taille, ni la population ne sont à priori des conditions suffisantes pour caractériser une métropole. Par ailleurs, le choix des études de cas de métropoles d'un pays à l'autre peut interroger sur la portée de cette notion : Nantes et Shanghai seraient deux métropoles, mais la comparaison paraît absurde tant leurs caractéristiques semblent différentes.

2.3 Critères des métropoles et du métropolisation

Le phénomène de métropolisation ne se réduit pas à sa dimension démographique. Il doit son ampleur et son originalité à la concentration spatiale des fonctions stratégiques du nouveau système productif : appareils de commandement et de contrôle ; foyers de l'innovation ; accessibilités aux réseaux, elle peut se mesurer et s'apprécier à l'aide de toute une série de critères structurels, fonctionnels, ou encore dynamiques qui permettent d'établir hiérarchies, classifications, typologies.

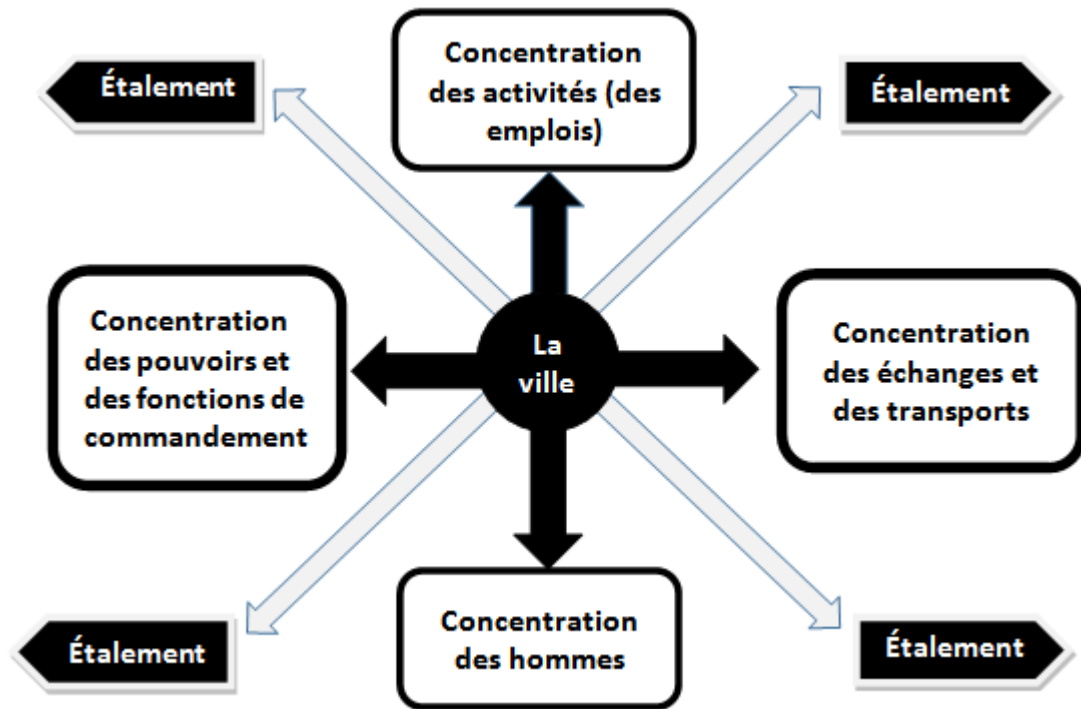


Figure 3 : *La Concentration des villes + l'étalement urbain des villes = Des métropoles.*

2.4 Cas similaire :

2.4.1 La métropole du Grand Paris :

L'idée de la création d'un Grand Paris était en cours de discussion depuis plusieurs années. En vue de l'étalement urbain qu'a connu la ville autour de ses deux derniers siècles, ce projet avait pour ambition de transformer l'agglomération parisienne en une grande métropole du XXIème siècle, et de lui assurer son rang dans la compétition des mégalofoles internationales.

Le projet passe par l'amélioration du cadre de vie des habitants, la correction des inégalités territoriales et la construction d'une ville durable.

La métropolisation n'est pas seulement un changement d'échelle. Le Grand Paris ne sera pas une « super-ville » mais formera un réseau de territoires qui partagent des enjeux et mutualisent des services, équipements ou infrastructures.

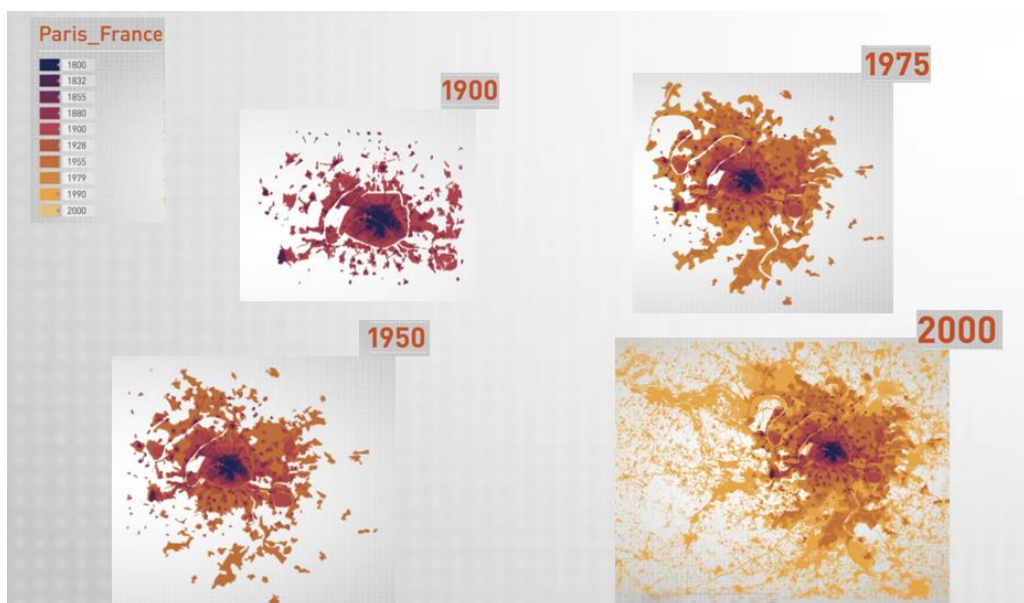


Figure 4 Etalement urbain effréné qui témoigne de l'évolution du tissu urbain de Paris
Source: www.terraeco.net

2.4.2 Le projet envisage le développement de Paris à plusieurs échelles

- A l'échelle locale, afin d'effacer la distinction entre Paris et sa banlieue et de réduire les déséquilibres sociaux et territoriaux
- A l'échelle nationale, avec l'intention de renfoncer le rôle de l'Ile-de-France dans la croissance française

-A l'échelle internationale, en faisant de la Région Capitale une « ville-monde », ayant vocation à être la vitrine de la France et lui permettant de tenir son rang dans la compétition économique du XXIème siècle.

2.4.3 L'ambition du projet de la Métropole du Grand Paris:

-Construire une métropole de la connaissance dont le développement économique s'appuiera sur la création ou le renforcement de grands pôles de compétitivité.

-Construire plus rapidement et renforcer les centres urbains.

-Respecter les lisières actuelles de la ville.

-Accroître son attractivité pour les habitants et les investisseurs en conjuguant qualité de vie et développement économique.

-Renouer avec une dynamique de croissance fondée sur l'innovation.

Conclusion :

Ce présent chapitre nous a permis de clarifier et de comprendre les notions de métropole et métropolisation, après avoir abordé ces différentes définitions, nous en sommes arrivés à la conclusion que la métropole est une nouvelle forme de ville, qui est en constante extension, avec un étalement urbain effréné, chose qui devient de plus en plus difficile à gérer pour les villes concernées.

Et c'est en ce sens que nous allons plus nous orienter sur le phénomène de renouvellement urbain qui viendra contourner cette crise urbaine, en agissant sur un retour à la ville, et donc par la même occasion, il constituera une alternative à l'étalement urbain.

3. Le renouvellement urbain :

Tout comme nos organismes renouvellent régulièrement leurs cellules pour continuer à vivre, les villes ont aussi renouvelé leur contenu depuis leur création, pour se succéder à elles-mêmes tout en modifiant leur aspect général et leurs extensions, François-Xavier Roussel rappelle que « *la ville est en mouvement, qu'elle se fait et se défait, qu'elle est le fruit de métamorphoses. En fait, la ville se renouvelle constamment, régulièrement et il suffirait de travailler sur et pour la ville pour œuvrer en terme de renouvellement urbain* »⁴.

De nos jours, l'urbanisme se trouve face à de nouveaux enjeux. Repousser éternellement les limites urbaines et « fabriquer » une ville nouvelle n'est guère plus possible. Il s'agit au contraire d'intervenir dans la substance existante, de reprendre et de renouveler l'urbain.

On abordera dans cette partie du chapitre, la question du renouvellement urbain où on essayera d'en poser des définitions claires et simples, pour démontrer la diversité des approches et la validité du concept.

3.1 Définition du renouvellement urbain

Apparu en 1990, le terme de renouvellement urbain a longtemps été utilisé sous d'autres termes analogiques tels que : la rénovation, la reconstruction, le recyclage, la réhabilitation, la restructuration, etc.

Le renouvellement est le « remplacement de choses, de gens, par d'autres semblables »⁵d'après le petit robert. C'est aussi le « changement complet des formes qui crée un état nouveau ». En urbanisme, le renouvellement urbain est 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 foncières⁶, il apparait comme une nouvelle pratique de l'aménagement.

Ce concept de renouvellement urbain est largement inscrit, aujourd'hui, dans les politiques publiques en termes d'objectifs, de dispositifs législatifs et opérationnels. A ce propos, Sylvaine le Garrec, évoque « le renouvellement urbain » comme une notion fourre-tout⁷; un mot « valise », au contenu confus et incantatoire.

Selon Helga Jane Scarell « Le renouvellement urbain suppose de limiter l'extension de la ville pour inciter à retrouver l'urbanité de la ville centre et à recycler les zones dégradées par l'industrie ou par des logements vétustes ». C'est donc une forme d'évolution de la ville, il est couramment défini comme l'acte de « refaire la ville sur

⁴ ROUSSEL François-Xavier, 2003.

⁵ Le petit robert, 2003.

⁶ Le renouvellement urbain, 2016

⁷ LE GARREC Sylvaine, 2006.

elle ». Certain comme ANNE RENÉ-BAZIN le sociologue-urbaniste parle de mutation de la ville sur elle-même.⁸

Il consiste également à réinvestir des espaces situés au sein du tissu urbain, sous utilisés, en voie d'exclusion urbaine ou dont l'usage n'est plus en adéquation avec leur environnement direct. Ces espaces peuvent être bâtis ou non bâtis,⁹ avec pour objectif de reconquérir et travailler sur des terrains laissés en friche puis les restructurer afin de rétablir l'équilibre de la ville et répondre aux exigences de gestion économe de l'espace.

Selon O. PIRON, le renouvellement urbain est un phénomène de mutation foncière. Quand on parle de mutation foncière, il faut comprendre changement de propriétaire et modification de statut. Car le renouvellement urbain nécessite une mutation des espaces soit par un changement d'affectation issue de l'intervention de la volonté d'acteurs publics et politiques ; soit de manière progressive générée par des acteurs privés.

3.2 La genèse du renouvellement urbain : une activité ancienne, mais une préoccupation récente

Cette activité de renouvellement urbain, ancienne et d'intensité variable, a également connu des modalités différentes de mise en œuvre au cours du temps. À ce titre, on peut distinguer deux formules principales qui coexistent encore aujourd'hui : le **renouvellement spontané** (la formule la plus ancienne) et le **renouvellement planifié**.

Ces deux formules de renouvellement, outre leur commodité pour analyser les modifications de l'action publique, correspondent aussi à deux conceptions morphogéniques de la ville. La première, d'inspiration systémiste, 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. La seconde, cartésienne, pense la création et l'évolution de la ville comme une **construction raisonnée**, où l'organisation spatiale des villes est réglementée de façon plus ou moins contraignante par une société laissant peu de marge à l'individu.¹⁰

⁸ ANNE RENÉ-BAZIN, sociologue-urbaniste, Les Cahiers du GRIDAUH - Le renouvellement urbain dans les Centres anciens. Evolution et pratiques des outils juridiques – 2004, P191.

⁹ Espaces naturels régionaux, Outils Réglementaires, Fonciers, Fiscaux, Contractuels Favorables Au Renouvellement Urbain Et Ecologique Des Territoires Ruraux. P8.

¹⁰ BADARIOTTI Dominique, 2006

3.2.1 Le renouvellement spontané :

Avec l'étalement urbain, le renouvellement est l'un des deux modes de la production de la ville, en termes d'action sur la ville, bien que ce dernier ne soit pas nouveau : la reconstruction de la ville sur elle-même est un phénomène « **naturel** ». Ce premier type de renouvellement existe de tous temps. Il est bien connu que les parties les plus anciennes des villes, n'ont plus aucun bâtiment de cette époque, car le renouvellement spontané les a démolis et reconstruits sous une autre forme.

Ce genre de renouvellement, bien que diffus, a pu avoir une action assez rapide sur des secteurs entiers. À cet égard, on peut évoquer l'exemple des anciennes villes coloniales américaines, comme New York ou Chicago : à un moment de leur histoire, se sont en effet reconstruites sur elles-mêmes, substituant à des demeures basses et espacées des gratte-ciels géants qui occupent désormais des îlots entiers.

Il s'agit donc d'une forme de renouvellement implicite au cours des siècles, qui se manifeste spontanément comme une conséquence du mécanisme de l'offre et de la demande, et qui correspond finalement à un processus de transformation de la ville en devenir. Dans ce cadre, le renouvellement urbain est lié à une intervention spontanée du « privé », du propriétaire foncier, qui rebâtit sa propre parcelle : cette opération ponctuelle et diffuse, multipliée à travers le temps, peut complètement transformer l'architecture et l'organisation d'une ville.

3.2.2 Le renouvellement planifié :

Renouvellement planifié ou groupé car son action est généralement concentrée sur un espace circonscrit, ou encore d'initiative publique car il a lieu dans le cadre d'opérations planifiées d'aménagement. On observe ici une forme de renouvellement bien plus récente que le renouvellement diffus. C'est finalement le Préfet Haussmann qui a mis au point la formule du **renouvellement groupé** la plus efficace, en le concevant comme une opération d'urbanisme complète¹¹, associant un véritable remembrement urbain à une opération de **démolition et de reconstruction** : la réalisation des percées intégrait en effet la maîtrise foncière d'un secteur, son dégagement, sa viabilisation, et finalement sa reconstruction en accord avec un plan d'ensemble.

¹¹ Il s'agit des célèbres opérations de Haussmann menées à Paris à partir de 1852, qui seront imitées dans le monde entier et donneront à la capitale son aspect actuel.

Le renouvellement urbain groupé, stratégique et planifié, apparaît donc 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.

3.3 Les concepts associés au "renouvellement urbain :

La notion de « renouvellement urbain » a plusieurs origines, elle peut être différente d'un pays à un autre. Ce processus de reconstruire la ville sur elle-même est désigné par des termes assez divers, mais qui partagent la même idée « fabriquer la ville sur la ville », intervenir sur la ville existante. La notion de « renouvellement urbain » a donc plusieurs origines :

3.3.1 Le renouveau urbain : d'origine Américaine

Le renouveau urbain est une traduction de « urbain renewal », qui peut également être traduit par renouvellement urbain. Le mot anglais interpelle donc des significations telles que renouvellement, renouement, reprise, en bref cela sous-entend une continuité avec le passé¹².

Ce phénomène s'est d'abord formalisé aux Etats-Unis à partir des années soixante, lorsque la délocalisation des activités maritimes a conduit au délaissement de vastes espaces, devenus friches portuaires. Ces vides urbains ont été réaffectés, à l'initiative des municipalités, à des activités tertiaires créant ainsi de nouvelles centralités, comme à Boston, Baltimore, et New Orléans.

3.3.2 La régénération urbaine : la reconquête des friches urbaines

Issue du vocable anglo-saxon, la régénération urbaine est apparue en Grande-Bretagne dans la seconde moitié du vingtième siècle en tant qu'outil de reconquête des friches industrielles, reconquête à la fois physique, économique et sociale.

La régénération urbaine est un concept plus restreint que celui du renouvellement urbain. En effet, elle s'attache plus particulièrement à la reconquête des friches, souvent situées à proximité du centre-ville. Les politiques de régénération lancées au Royaume-Uni ont donc visé à rétablir, dans les espaces en déshérence, un

¹²PAQUOT Thierry, 1999.

environnement physique et social adéquat pour attirer de nouvelles activités et relancer la dynamique économique et sociale.

3.3.3 Le renouvellement urbain en France : la loi SRU

En France, les pouvoirs publics se sont récemment intéressés à nouveau de façon privilégiée à ce phénomène, Ils ont cherché à faire du renouvellement urbain un axe majeur de leurs politiques urbaines en liaison avec de nouvelles composantes de ces politiques comme la mixité urbaine, la mixité sociale, le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Le concept de renouvellement urbain a même fait son entrée dans la sphère juridique avec la loi SRU¹³, du 13 décembre 2000.

3.4 Les objectifs et enjeux du renouvellement urbain : une remise en valeurs des espaces en déclin

Pour clarifier les objectifs du renouvellement urbain, il faut d'abord préciser ce dont il s'agit. Pour Georges Cavallier, le renouvellement urbain intéresse le traitement des quartiers victimes de processus de **dévalorisation urbaine** et il a pour finalité, la fabrication d'une ville plus équilibrée et dont l'aspect et l'usage seraient pour chacun plus équitables. Quant à l'enjeu du renouvellement urbain réside ainsi principalement dans sa complexité, avec une question primordiale qui revient constamment qui est la suivante ;

*« Qu'est-ce qui différencie ces situations de renouvellement urbain inéluctable des autres cas d'intervention – majoritaires en nombre comme en capitaux mobilisés – sur le tissu existant ? Ce pourrait être la taille ou la complexité ».*¹⁴

À l'inverse des interventions classiques, l'objet du renouvellement urbain est radicalement différent puisqu'il faut reconstruire la ville sur la ville, la question qui se pose est de « faire la ville de la ville ». Car cette intervention met parallèlement en jeu plusieurs dimensions (politique, économique, sociale, urbaine).

Le degré de complexité est incontournable, car la plupart des opérations sur le parc existant sont de simples opérations de modernisation et d'amélioration, alors que toute action de renouvellement urbain vise « *une augmentation de l'intensité urbaine, avec plus d'activité, plus de fréquentation, plus de diversité, une meilleure gestion,*

¹³ La loi SRU « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000 est l'aboutissement d'un débat national lancé en 1999 ayant pour thème " Habiter, se déplacer... vivre la Ville " qui a fait ressortir la nécessité d'assurer une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacements dans une perspective de développement durable.

¹⁴ PIRON Olivier, 2002.

*et portant plus de valeur urbaine».*¹⁵ Qu'il s'agisse de démolition, de reconversion, de réhabilitation ou autre, l'objectif final serait de réadapter le tissu urbain aux exigences des futurs usages et de procurer une certaine longévité aux bâtiments.

3.5 Les différentes opérations du renouvellement urbain :

Reconstruire la ville sur elle-même, est un projet urbain qui aborde une problématique différente que celle de l'urbanisme d'extension. L'urbanisme de renouvellement, s'applique aux secteurs déjà urbanisés qui doivent changer de fonction ou d'affectation, à l'aide d'une panoplie d'opérations dont :

3.5.1 La réhabilitation :

Selon le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement¹⁶, la réhabilitation est un ensemble de travaux visant à transformer un local, un immeuble ou un quartier en lui rendant des caractéristiques qui les rendent propres au logement d'un ménage dans des conditions satisfaisantes de confort et d'habitabilité, tout en assurant de façon durable la remise en état du gros œuvre et en conservant les caractéristiques architecturales majeures des bâtiments.

Cette opération est considérée comme une amélioration de l'habitat, mais en réalité c'est une opération plus poussée. Car elle peut conduire à une redistribution interne des locaux, le souci majeur étant l'amélioration des conditions d'habitat.

Elle consiste à rénover sans détruire, sans raser, à la différence de la rénovation. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné. Il s'agit parfois de "trompe l'œil" : la façade extérieure respecte les apparences d'un bâtiment qui est entièrement restructuré, réaffecté, à la différence de la restauration impliquant un retour à l'état initial.

3.5.2 La restructuration urbaine :

Une restructuration est une opération par laquelle un ensemble organisé voit sa structure organisationnelle remaniée en vue d'atteindre une nouvelle configuration. Le terme est principalement utilisé pour désigner le réaménagement d'un espace, d'un quartier ou d'un bâtiment. C'est ainsi la mutation radicale de la forme, la fonction et la structure de l'espace urbain dans un but d'amélioration.

¹⁵ Idem

¹⁶ CHOAY Françoise, MERLIN Pierre, 1988.

« La restructuration introduit une nouvelle configuration de l'entité, en la remodelant. Elle implique, de ce fait, le changement radical d'un espace urbain assez vaste, aussi bien au niveau de son tracé que de son cadre bâti »¹⁷

3.5.3 La rénovation urbaine :

D'origine latine « Renovatio » désigne l'action de remettre à neuf quelque chose par de profondes transformations.¹⁸ Le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement¹⁹ la définit comme une opération d'ensemble qui concerne la totalité, ou l'essentiel, du bâti d'un secteur. Elle peut être motivée par : la mauvaise qualité des bâtiments, leur inadéquation, leur insuffisante occupation au sol, ou par leur inadéquation à la circulation automobile.

Prête souvent à confusion avec la réhabilitation. Il s'agit, bel et bien, de démolir, de raser pour reconstruire. La rénovation urbaine est une opération lourde qui nécessite une intervention massive des pouvoirs publics. Les grandes opérations de rénovation urbaine ont aujourd'hui tendance à prendre la forme de reconversion ou de remodelage d'un ou plusieurs îlots lorsqu'ils concernent les centres des villes. Dans les quartiers périphériques dont l'urbanisation date des années 1960 et 1970 en général, les grandes barres et les tours d'immeubles sont progressivement détruites.

Conclusion

Au cours de l'histoire, on constate donc que le ressort du renouvellement urbain a connu différents moteurs, différentes justifications, et a porté sur différents aspects de l'urbanisme, il dépasse ainsi sa dimension physique du recyclage de la ville qui lui est attribué aux premiers abords, et s'inscrit dans une démarche plus générale, orientée vers l'intervention sur les espaces urbanisés et le développement territorial, avec pour mot d'ordre, la valorisation des quartiers défavorisés mais aussi l'amélioration du cadre de vie.

¹⁷ SAÏDOUNI Maouia, p129.

¹⁸ Le Petit Larousse Illustré, 2012.

¹⁹ CHOAY Françoise, MERLIN Pierre, 1988.

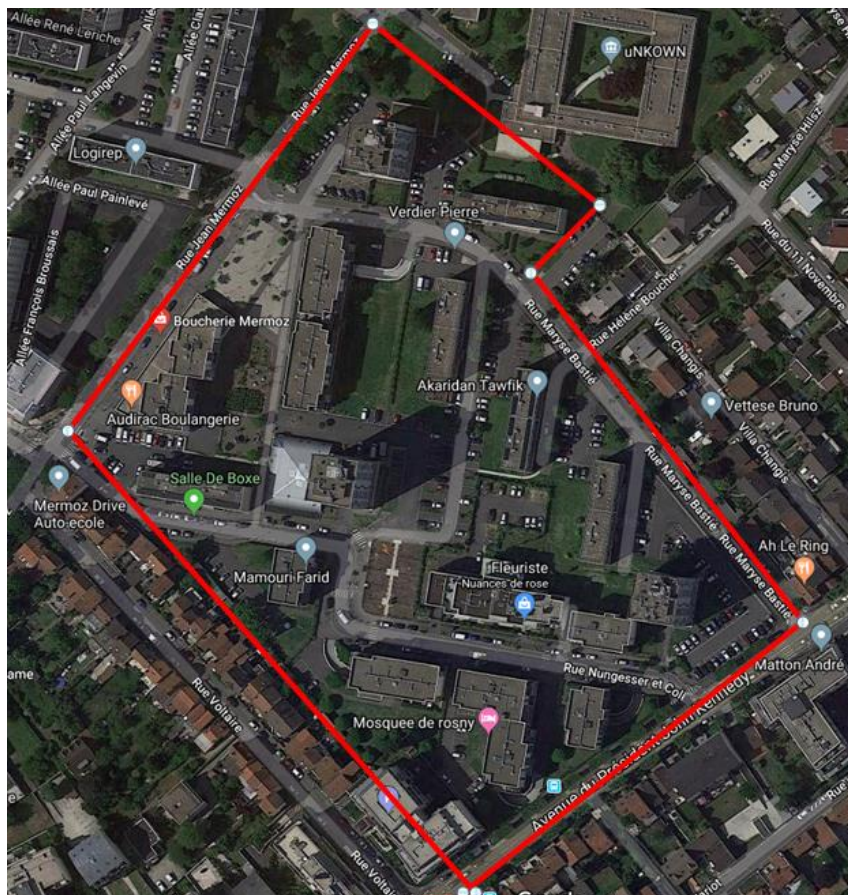
4. Références thématiques :

Pour mieux comprendre ce phénomène de renouvellement urbain, nous avons analysé quelques exemples qui nous permettront d'éclaircir les points majeurs de ce processus, et de prendre également les décisions adéquates, afin de les intégrer dans notre cas d'étude.

4.1 Exemple 01 : Le renouvellement urbain dans le quartier « Jean'' Mermoz »

4.1.1 Le contexte :

La Cité Jean Mermoz, situé dans le Nord de la ville de Rosny-Sous-Bois (Paris) s'étend sur une superficie de 3.3 ha et compte 1 308 habitants. Les grands ensembles ont été construits dès la fin des années 1950 (période de reconstruction de l'après-guerre) pour remédier à la croissance urbaine et démographique des villes, notamment de Paris. Le quartier analysé dans cette étude, présente les caractéristiques qui le situe dans une position défavorisée par rapport à l'égalité de chances d'insertion professionnelle, d'insalubrité de l'habitat, taux élevés d'inactivité, etc.

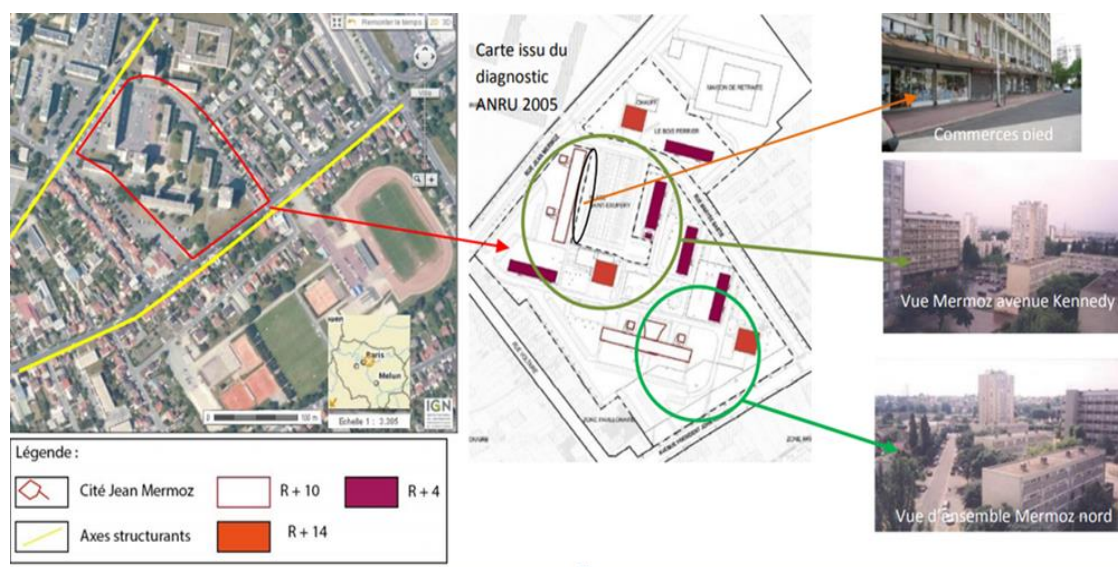


4.1.2 Constat :

-Fortement dominé par un habitat locatif social, un des problèmes majeurs de ce quartier concernait la vétusté et la dégradation du bâti dont les deux barres de 10 étages. Etaient également présentes sur le quartier trois tours de 14 étages et cinq immeubles de 4 étages.

-La non présence de cheminements piétons et en l'occurrence les traversées anarchiques provoquaient la dégradation des espaces verts, mais pas que, en effet l'enclavement du quartier, qui était un quartier mal maillé avec son territoire, avait tendance à créer un déséquilibre entre l'intérieur et l'extérieur, la voirie le structurant, ne pénétrait pas dans le quartier et les voies internes étaient uniquement réservées à une desserte résidentielle sans issue ce qui rendait la traversée de personnes externes au quartier impossible.

-Malgré des commerces en pied de barre (souvent orientés vers l'intérieur de l'îlot et donc très difficilement visibles de l'extérieur), le manque d'attractivité se faisait cruellement ressentir.



4.1.3 Problématique

Suite à plusieurs anomalies observées nous sommes en mesure de nous poser quelques questions afin de comprendre l'enjeu et l'impact de cette intervention basée sur le renouvellement urbain

Comment renforcer l'attractivité et la qualité du quartier ?

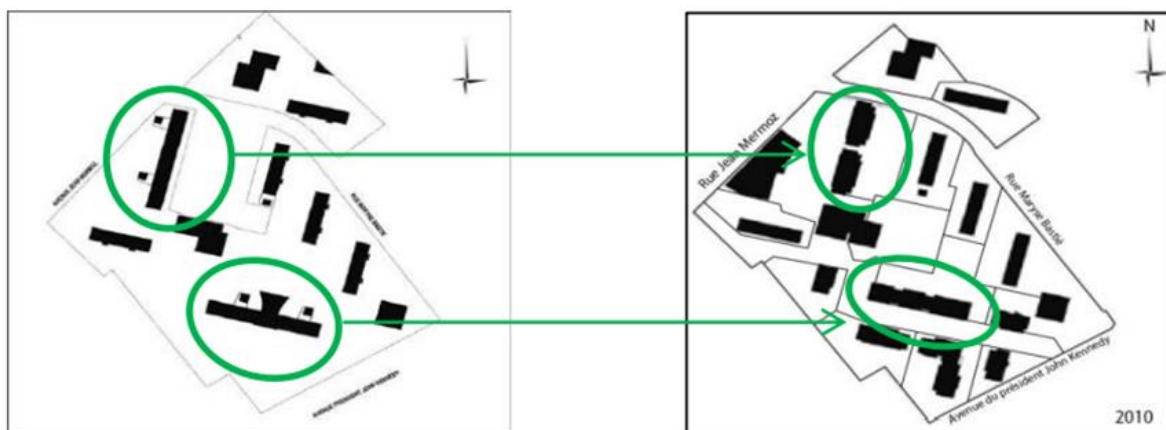
Quels sont été les stratégies et les projets urbains mis en œuvre pour redonner au quartier une structure et un fonctionnement urbain ?

Quel est l'apport et la dimension du renouvellement urbain dans cette opération ?

4.1.4 Objectifs : Quelles réponses pour quels résultats ?

a) Redonner au quartier une structure urbaine :

La première action de ce projet de renouvellement urbain porte sur le changement d'échelle du bâti avec la destruction des deux barres A1 et A2.



Plans cadastraux et parcellaires issus du diagnostic de l'ARNU en vue du projet de renouvellement urbain. La trame parcellaire en 2005 est inexistante. Ainsi avec sa nouvelle disposition, en 2010 chaque bâtiment dispose d'un terrain. Cela permet de répondre à une volonté de résidentialisation de la cité.

b) Le projet de renouvellement urbain :

Les opérations sur le bâti sont les plus nombreuses au sein de ce projet de renouvellement urbain.

1- Les opérations accomplies sur le bâti :

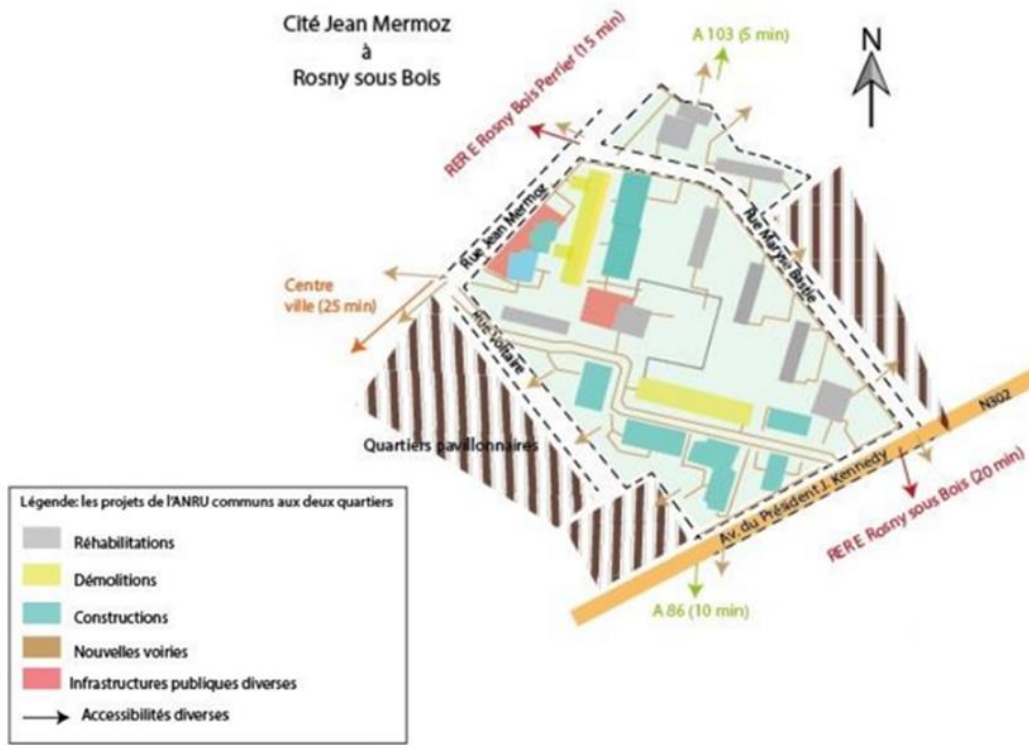
Ainsi il a été opéré la démolition des deux barres (A1-A2) très vétustes (141 logements), la construction de huit bâtiments en R+4 (169 logements) dont 89 PLUS/PLAI²⁰ et 80 PLS pour permettre l'investissement d'un bien immobilier. On s'aperçoit alors une volonté de dynamiser le parc immobilier du quartier de façon à attirer de nouvelles populations plus aisées pour faire baisser le taux de locataires. La dernière opération portée sur le bâti concerne réhabilitation des trois tours (R+14) et des petites barres aux alentours (R+4). Toutes ces opérations s'accompagnent d'une

²⁰ Les **PLUS** (Prêt Locatif à Usage Social) : les loyers sont plus élevés que pour ceux des logements PLAI, 65 % de la population est éligible à cette catégorie de logement social.

Les **PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : logements sociaux aux loyers les plus bas, (situation de grande précarité)

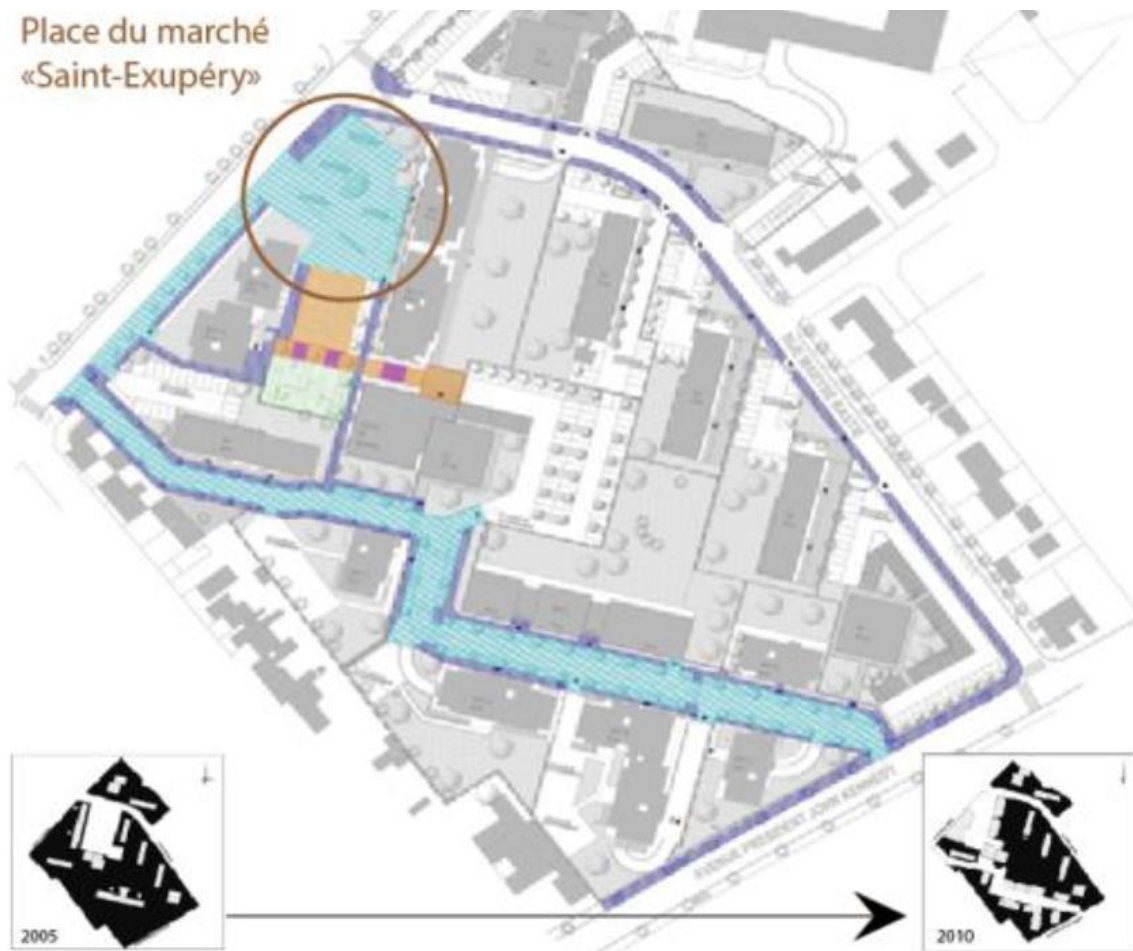
Les **PLS** (Prêt Locatif Social) : les loyers de ces logements dits "intermédiaires", sont plus élevés que ceux des logements PLUS.

résidentialisation des immeubles. A aussi été mise en place une mise en place d'une cellule de gestion urbaine (dans les deux tours T1 et T2 réhabilitées) composée de : trois postes de gardiens, deux postes d'agents de maintenance, femmes de ménage et de responsable technique et agent administratif un et agent administratif.



2-Les opérations accomplies sur les circulations:

Pour résoudre le problème d'enclavement du quartier, une voie traversante est pensée pour permettre de créer des liens entre les axes structurants du quartiers (l'est et l'ouest) de la cité et avec les quartiers voisins. Cela permettra également de redonner un statut aux espaces et d'ouvrir le quartier sur le reste de la ville avec une bonne gestion des circulations, ce qui facilitera par la même occasion l'accès au quartier pour les habitants et les personnes extérieures. L'objectif ici est de faire vivre les espaces publics du quartier pour qu'ils soient traversés, occupés par les habitats et ouverts au reste de la ville.



3-Renforcer l'attractivité et la qualité des équipements du quartier : une préoccupation majeure

Après la démolition de la barre A1, les commerces de proximité ont été repositionnés le long de la rue Jean Mermoz de façon à ce qu'ils soient plus visibles et à avoir une position géographique plus stratégique. Les 4 commerces ont résisté pendant les travaux puis 4 autres ont ouverts à la fin de ces derniers dont une boulangerie. Un aménagement dédié à une place de marché, qui sera un futur lieu d'échanges et de rencontres pour les habitants.

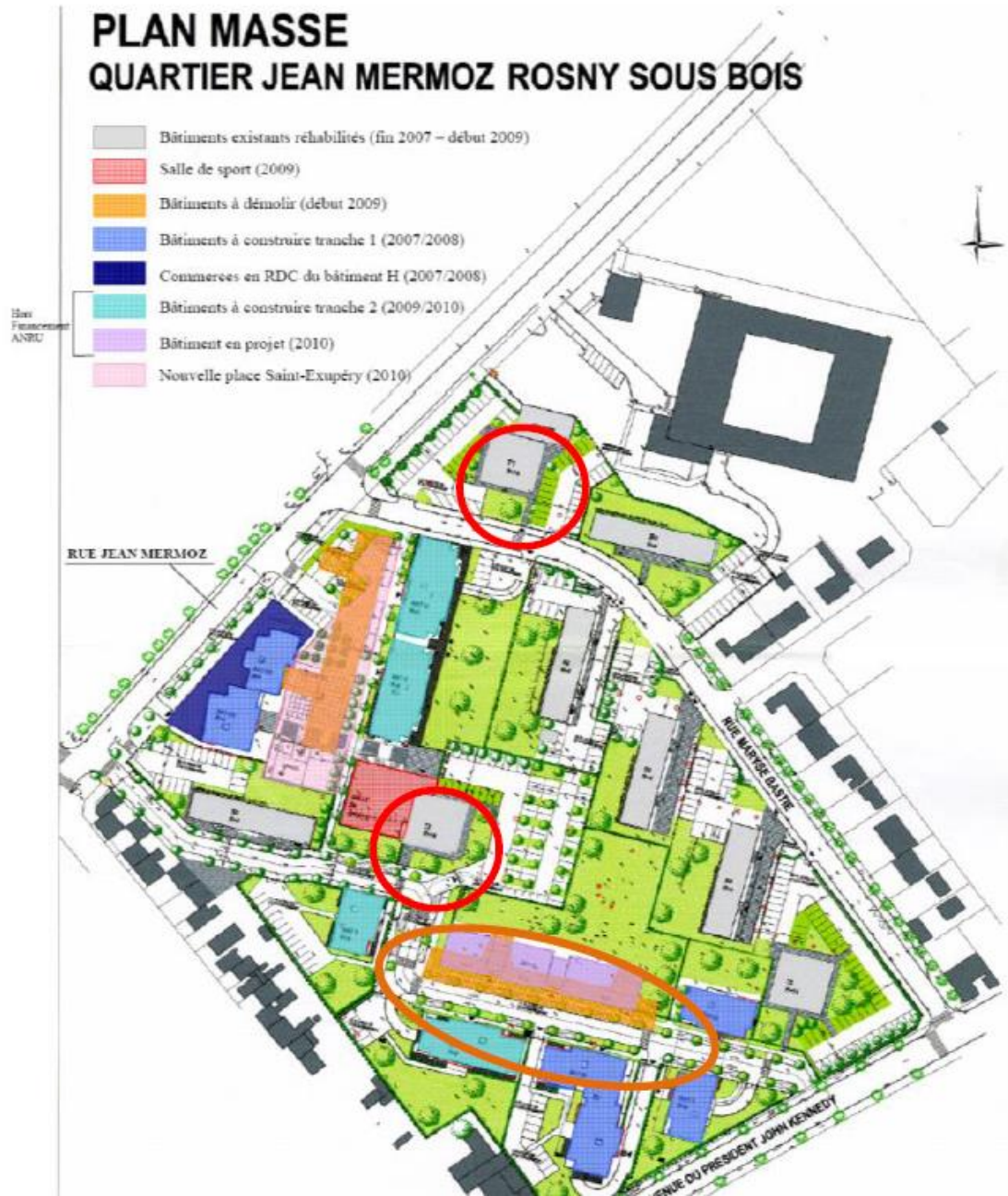


Figure 5 Programme de renouvellement urbain : Cité Jean Mermoz. Source: Cécile BARTOL

On peut dire que cet objectif de renouvellement du bâti a bien été respecté, de par le nouveau style architectural adopté, mais aussi de la vision extérieure en générale, en effet le quartier bénéficie d'une nouvelle image, avec une qualité de vie meilleure et plus agréable.



Figure 6 Plan de masse du nouveau plan d'aménagement

4.2 Exemple 02 : Le renouvellement urbain de la cité Les Fauvettes :

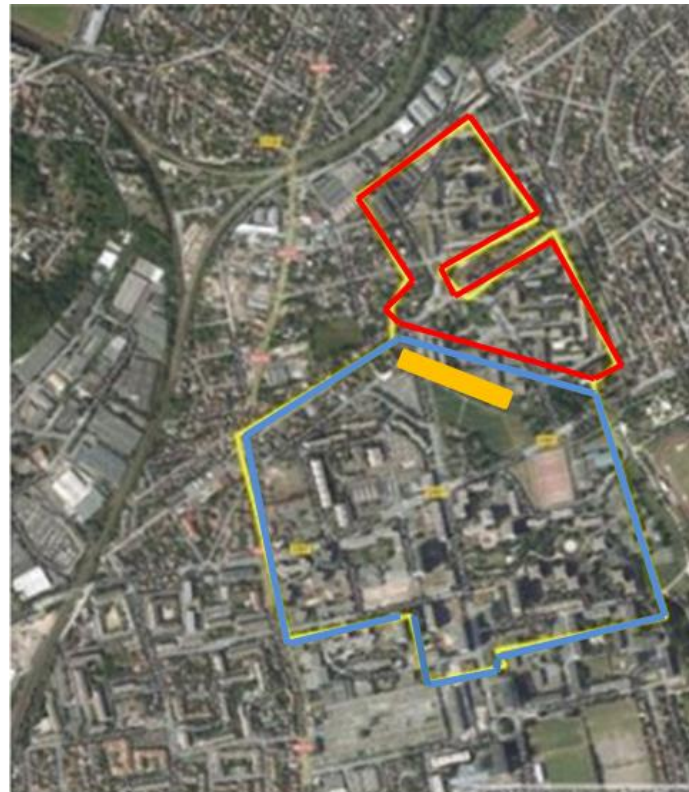
4.2.1 Le contexte :

Situé dans le centre de la ville de Neuilly sur Marne (Paris) , le quartier les Fauvettes est classé en Zone Urbaine Sensible (ZUS). Il s'étend sur 66ha, compte 11 159 habitants et concentre 58% des logements sociaux de la commune. La ville ne compte aucune gare et le réseau de bus est assez faible, ce qui rend son accessibilité difficile.



4.2.2 Le constat :

Le quartier des Fauvettes est composé de deux zones : les Fauvettes Nord et les Fauvettes Sud. Ces deux secteurs sont séparés par des friches laissées en attente. Le secteur est majoritairement composé de logements sociaux et la population qui y réside peut-être qualifiée de précaire. Le quartier souffre de problèmes sociaux majeurs que les politiques de rénovation urbaine tentent de résoudre par l'aménagement des espaces.



- Fauvette Sud
- Fauvette Nord
- Friche délaissée

A cause des friches laissées en attente, ces dernières sont considérées comme des barrières physiques, séparant la partie Nord (Manque d'équipements) de la partie Sud (concentration de l'ensemble des équipements), quant à la partie Sud est le quartier de grands ensembles, les problèmes de ce secteur, concernent surtout la morphologie urbaine. L'habitat collectif étant construit sur des dalles reliées les unes aux autres par des passerelles.



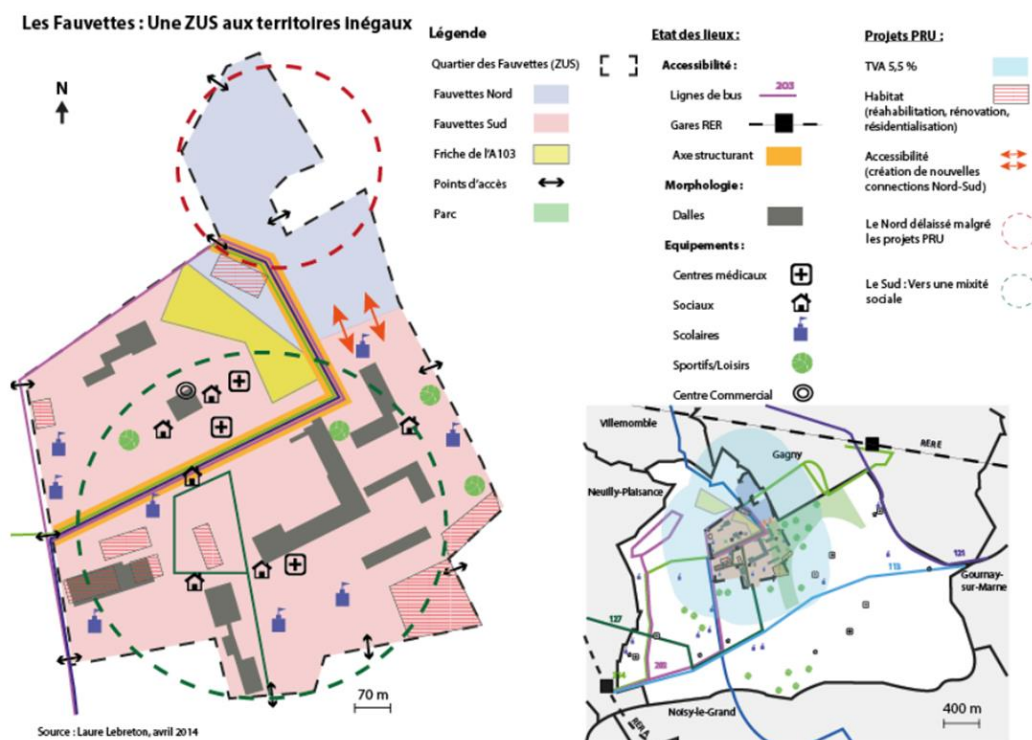
4.2.3 Quelles sont les conséquences de ces dysfonctionnements observés?

Suite au constat fait sur terrain, plusieurs points ont été soulignés, dont la déconnexion de l'espace vis à vis aux territoires qui l'entourent, ainsi que la pauvreté d'accès au terrain compte tenu de son apport à sa superficie (66ha), la délimitation entre les espaces privés et publics reste très floue, notamment aussi à cause de la hauteur des tours qui accentue l'impression de cloisonnement du quartier, et sans oublier la vétusté et la dégradation des infrastructures.

4.2.4 Le contexte de l'opération

a) Secteur Nord/Sud:

L'opération concernera les deux secteurs (Nord et Sud), où il s'agira de désenclaver la partie Nord des fauvettes, qui comporte très peu d'équipements et se trouve excentrée par rapport à l'ensemble de la commune ainsi que de restructurer l'espace urbain des Fauvettes Sud. Sans oublier la requalification des friches délaissées et l'amélioration des connexions entre le quartier et le reste de la ville (modification de la trame viaire à l'aide de prolongements, de créations, de requalifications et de réaménagements)



b) Le volet de l'habitat:

Le quartier les Fauvettes Sud fera l'objet d'opérations de **réhabilitation**²¹, de **démolition-reconstruction**, de **résidentialisation** et d'une **diversification** des offres de logement. La démolition de 349 logements est en cours. Neuf immeubles seront reconstruits, offrant un total de 547 logements soit 198 logements supplémentaires. Sur ces 547 nouveaux logements : 103 sont en accession à la propriété, 103 sont en locatif libre, 149 sont des PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), 192 sont des PLUS CD (CD : Construction Démolition).

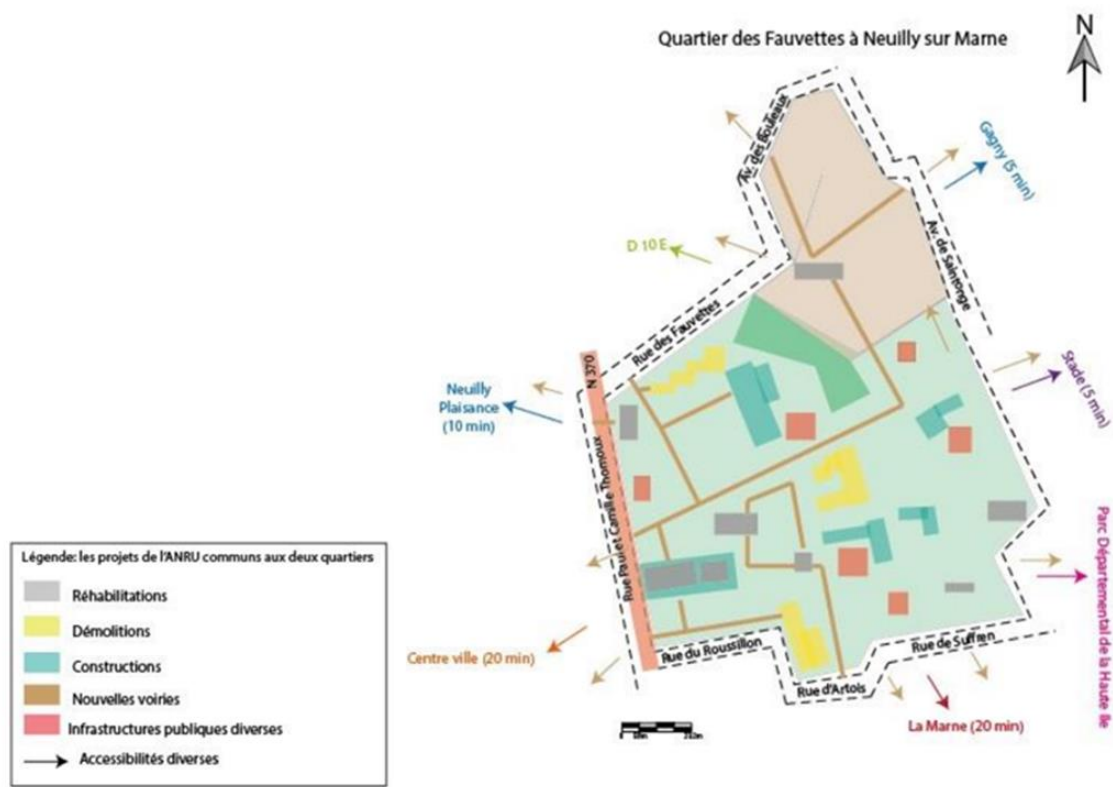


Figure 7 Le programme de l'opération - Source: Zaneta Gajewska

Le projet de rénovation urbaine intègre aussi un programme visant à améliorer et développer l'ensemble des équipements du quartier (création d'une médiathèque, réhabilitation et extension de la piscine, implantation de nouveaux commerces, agrandissement de l'école maternelle).

Le but : Favoriser la venue des populations voisines au sein du quartier, afin d'instaurer une mixité sociale, qui viendra contourner cette ségrégation sociale et spatiale, et qui

²¹ La réhabilitation consiste dans le langage de l'urbaniste à « nettoyer et à réaménager des immeubles [...] sans destructions préalable », 684 logements vont être réhabilités

aura comme responsabilité la requalification de l'image du quartier et une meilleure intégration des personnes défavorisées.



Figure 8 Immeuble démoli récemment au cœur du quartier - Source: Photo prise par Kenan Jundoosing, mars 2014

4.2.5 Conclusion :

Malgré que la cité des Fauvettes soit classée en Zone Urbaine Sensible, cette dernière a bénéficié d'une grande opération urbaine de réintégration qui avait pour objectifs l'amélioration de l'habitat , désenclavement du quartier ou encore l'instauration de la mixité sociale qui est communément vu comme la coprésence ou la cohabitation en même lieu de personnes ou de groupes différents socialement, culturellement ou encore de nationalités différentes afin de mieux intégrer ceux en difficulté ou dans le plus dans le besoin.

D'après les sondages nationaux les habitants semblent satisfaits, ce qui paraît logique, puisque la qualité de vie est en théorie améliorée, le quartier est mieux agencé avec une meilleure attractivité.

4.3 Exemple 03 Renouvellement urbain du quartier Empalot (Toulouse)

4.3.1 Le contexte géographique:

Situé entre le boulevard des Récollets au nord et la rocade au sud, Le quartier d'Empalot bénéficie d'une situation géographique et métropolitaine d'exception. Une situation éminente, intra-rocade, entre centre-ville et Pech David, contrôlant la relation des faubourgs Est aux espaces naturels de la Garonne, et permettant d'associer renouvellement et développement urbain.



Figure 9 Une situation métropolitaine exceptionnelle. Source : germe et Jam architecture et territoire, Toulouse renouvellement urbain.

4.3.2 Contexte historique

En 1926, En bordure d'Empalot, les premiers Bâtiments HBM²² de Toulouse, ancêtres des HLM²³, sont construits sous la direction de l'architecte toulousain de l'entre-deux-guerres : Jean Montariol. Ces nouveaux logements sociaux dotés de belles mosaïques sont aujourd'hui classés.

A partir de 1948, c'est le temps de la reconstruction d'après-guerre. L'architecte Chini rêve de logements sociaux agréables et entourés de verdure, André Daste, adjoint au maire de Toulouse, va lui permettre de réaliser son projet de « Parc Habité ». La cité Daste et trois immeubles d'Empalot Poudrerie, préfigurent un renouveau dans l'architecture du quartier. Les reconstructions s'articulent entre espaces habitables et espaces verts généreux que l'on retrouve encore aujourd'hui.

La crise du logement vient troubler ce projet en 1956. Afin de répondre aux contraintes, construire plus vite, plus haut, plus dense et de manière plus économique, une nouvelle typologie de logements émerge au centre du quartier.

Construit dans les années 1950-60, sur le modèle du « grand ensemble » (immeubles collectifs d'habitat social), le quartier présente des dysfonctionnements notables : rupture d'échelle totale avec le tissu urbain environnant, vieillissement d'une partie du parc de logements devenue obsolète au regard des critères de confort et de performance énergétique et la place commerciale qui accuse plusieurs dysfonctionnements. Afin d'améliorer le cadre de vie des habitants, le projet de renouvellement urbain présente ci-dessus a été engagé.

²²Habitations à bon marché.

²³ Habitations à loyer modéré.

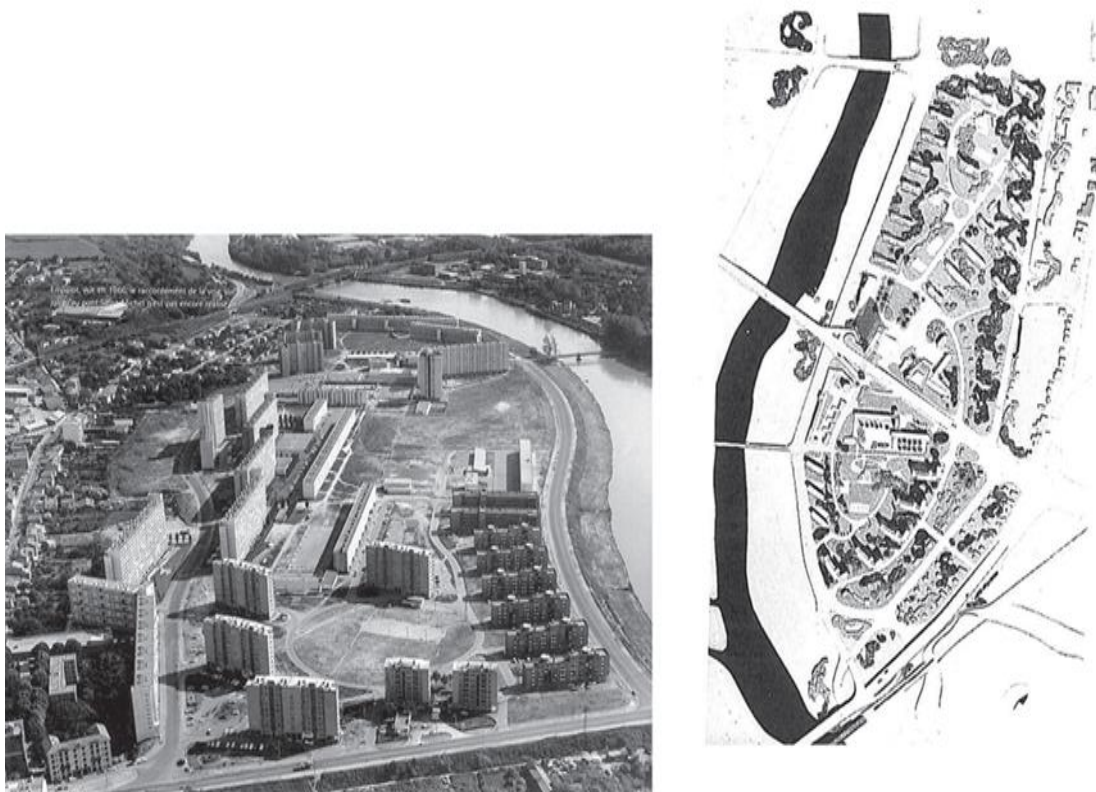


Figure 10 A droite le projet initial de « quartier jardin » conçu par Roger Chini (plan masse du 1948), à gauche le quartier en 1966 après la réalisation des grandes barres et de l'endiguement.- Source : germe et Jam architecture et territoire, Toulouse renouvellement urbain.

4.3.3 Axes forts du projet de renouvellement

Autrefois caractérisé par de longues barres, Empalot est aujourd'hui le symbole de la réalisation d'un Projet Urbain qualitatif Co-construit avec ses habitants. En lien avec leurs propositions, l'équipe d'urbanistes-architectes Germe & Jam a décliné le projet urbain selon les 5 grands axes suivants :



1- Aménager un cœur de quartier mixant commerces, habitat et services, en lien avec les équipements publics existants (médiathèque, centre petite enfance, centre social,...).

2- Favoriser, au sein du quartier, les accès et la circulation d'Est en Ouest et du Nord au Sud avec la création de nouvelles voies de circulation. Mieux relier Empalot aux faubourgs adjacents, à la plaine de sports et de loisirs de l'Île du Ramier comme au nouveau quartier Niel (maison des associations, maison de la citoyenneté, jardin public, etc.)

3- Renouveler l'offre immobilière pour satisfaire divers publics (étudiants, familles nombreuses, retraités...) et répondre à leurs attentes (logements traversant, lumineux, balcons, terrasses, etc.).

4- Rénover les logements et parties communes, réaménager les espaces publics et pieds d'immeubles pour améliorer les conditions d'habitat et le cadre de vie (ex : isolation thermique et phonique, ravalement de façades...) et installation de conteneurs enterrés pour les résidences aménagées.

5- Renforcer le service public de proximité, améliorer les conditions d'accueil des usagers et favoriser les liens avec les quartiers voisins en renouvelant les équipements (ex : le centre petite enfance, la Médiathèque qui depuis janvier 2009 remplace l'ancienne bibliothèque du quartier).



Figure 11 :Renouvellement urbain du quartier Empalot, un grand ensemble aux portes du centre-ville de Toulouse -Source : germe et Jam architecture et territoire, Toulouse renouvellement urbain.

4.3.4 Le projet Empalot, une métamorphose urbaine

Propose de sortir des limites du quartier et d'inscrire le renouvellement urbain dans la croissance et le développement métropolitain. 1500 logements démolis, 3750 reconstruits apportent 6000 habitants supplémentaires ... desservis par le métro, à moins de 10 minutes du centre-ville et des universités comme programme synthétique. Un nouveau centre commercial à l'échelle de la ville, les équipements de quartiers et les écoles nouvelles, les espaces publics d'attraction métropolitaine, sont le fruit d'un développement urbain qui bénéficiera aux existants.

Un quartier qui se renouvelle avec ses habitants

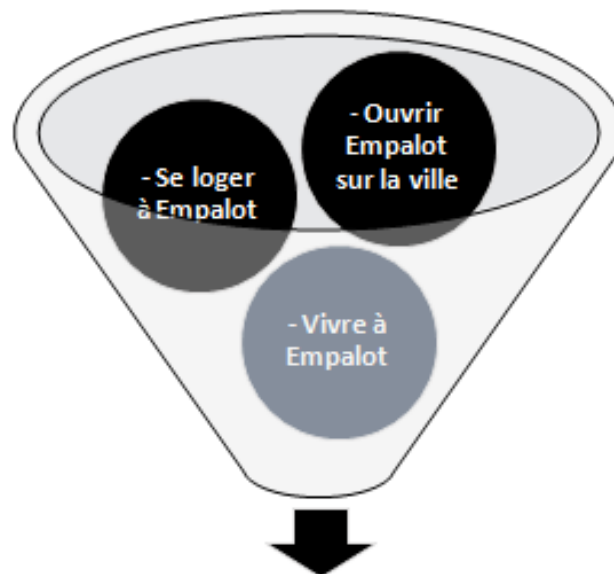


Figure 12: Ce sont les 3 thèmes proposés par les ateliers urbains qui se sont déroulés pour recueillir l'avis des habitants, afin de travailler le projet de renouvellement du quartier.

4.3.5 Objectifs

Traverser Mailler Ouvrir



Figure 13: *Empalot traversé, la liaison Garonne et la Prairie et les traverses est-ouest.* Source : germe et Jam architecture et territoire, Toulouse renouvellement urbain.

- Un paysage unifié, un événement paysager spécifique conjuguant « ville-jardin » et « ville-parc ».



Figure 14 : *Empalot centre urbain rayonnant, La place Empalot et la rue jean Moulin* - Source : germe et Jam architecture et territoire, Toulouse renouvellement urbain.

Renouveler et Transformer

- Le découpage du plan masse et la création d'un tissu urbain permettent de développer de nouveaux usages résidentiels et urbains.
- De l'objet célibataire à l'immeuble dans sa parcelle,
- Entre Garonne et faubourgs, diversifier les typologies Transformer par étape sans rupture ni table rase
- Construire avant de démolir.
- Aménager l'espace public sans attendre le renouvellement du bâti.
- Parcelliser et confiner la démolition reconstruction, préserver le confort et la vie du quartier tout au long du chantier.



Figure 15: Un nouveau tissu urbain : Des morphologies réinterprétant la diversité bâtie d'Empalot : tissu de faubourg, grand plots et barrettes de Daste. Source : germe et Jam architecture et territoire, Toulouse renouvellement urbain.



Figure 16 Empalot sur Garonne : Les ‘Cours de Daste’, Les ‘Villas urbaines’ de Garonne, Les ‘Cours à plots’ de l’ilot Empalot, Les parcelles profondes mitoyennes du faubourg. Source : germe et Jam architecture et territoire, Toulouse renouvellement urbain.

La figure qui suit illustre Une approche graduée et variable de la démolition-reconstruction des grandes barres et de la mutation de l’ilot Empalot. Avec l’emploi du Stoa qui est une épaisseur commerciale en pied des grandes barres qui permet de requalifier l’espace public sans attendre les démolitions-reconstruction.



Figure 17: Les différentes phases de l’évolution du quartier Empalot depuis l’existence des grandes barres jusqu’à la mutation complète du quartier-Source : germe et Jam architecture et territoire, Toulouse renouvellement urbain.

4.3.6 Conclusion

Le quartier d'Empalot aujourd'hui présente des atouts divers tels que les espaces verts de qualité, comme le mail arboré, agrémentés d'aire de jeu pour les enfants. Ainsi que les berges de Garonne qui sont équipées d'un parcours sportif et d'une piste cyclable permettant de rallier le centre-ville. En plus de grands équipements sportifs sur l'île du Ramier avec la piscine Nakache, et le Stadium...

Et d'autres équipements publics emblématiques comme la Médiathèque, Brique Rouge, Centre social. Enfin un tissu associatif et culturel riche : les balades urbaines avec l'association La Gargouille, la Foire des associations et des services publics tous les ans en septembre avec l'accueil des nouveaux arrivant.

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 chapitre il sera question d'exposer les différentes phases d'urbanisme en Algérie (la politique coloniale d'urbanisme, le plan de Constantine, les ZHUN, le PDAU et le POS) qui ont tous d'une manière ou d'une autre participé à l'évolution de l'urbanisme national, en l'occurrence la ville de Mostaganem. Ces chapitres seront une sorte de rétrospective, afin de mieux saisir ce phénomène de développement constant, car ces villes, présentes depuis les débuts des civilisations, n'ont cessé de se développer et déconcentrer une part croissante de la population et de l'activité économique. Mais en même temps que la ville se développait quantitativement, elle opérait des changements dans sa forme et dans ses fonctions.²⁴

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 succédées 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.

²⁴ Bailly et Huriot, *Villes et croissance*.

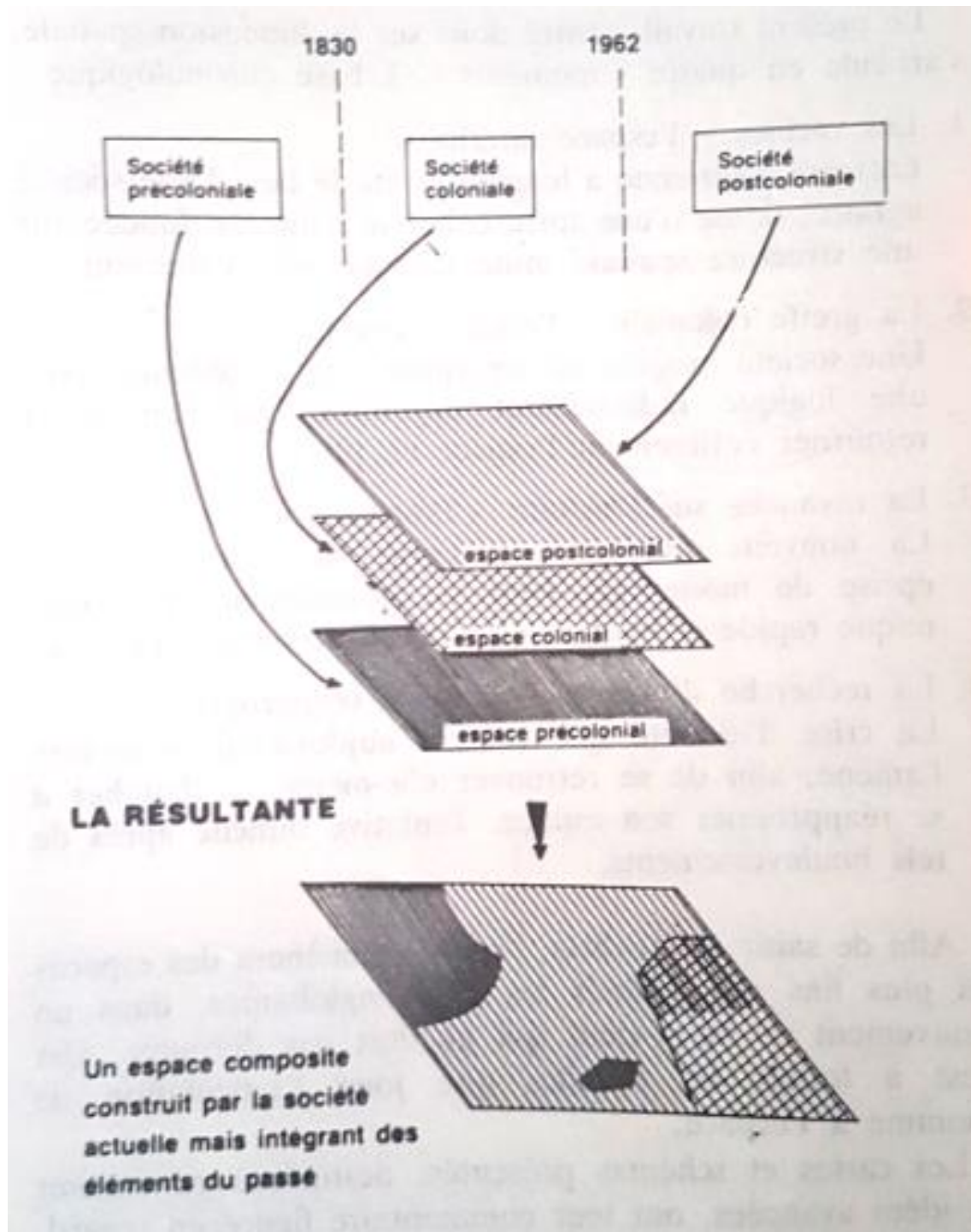


Figure 18 *LES RAPPORTS ESPACE-SOCIÉTÉ EN ALGÉRIE* - Source: *L'Algérie ou l'espace retourné* (Marc Côte)

2. Tissus anciens : déclin 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.

2.1 Tissu urbain : définition et lecture

2.1.1 Définition du tissu :

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.

2.1.2 Eléments 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 ou se nouent les enjeux fonciers, et ou se manifestent les initiatives privées et publiques et les constructions (système de bâtis) : celles qui abritent les différentes activités.

²⁵ Dictionnaire Petit Larousse illustré 1996.

²⁶ Panerai, *Analyse urbaine*.P : 70

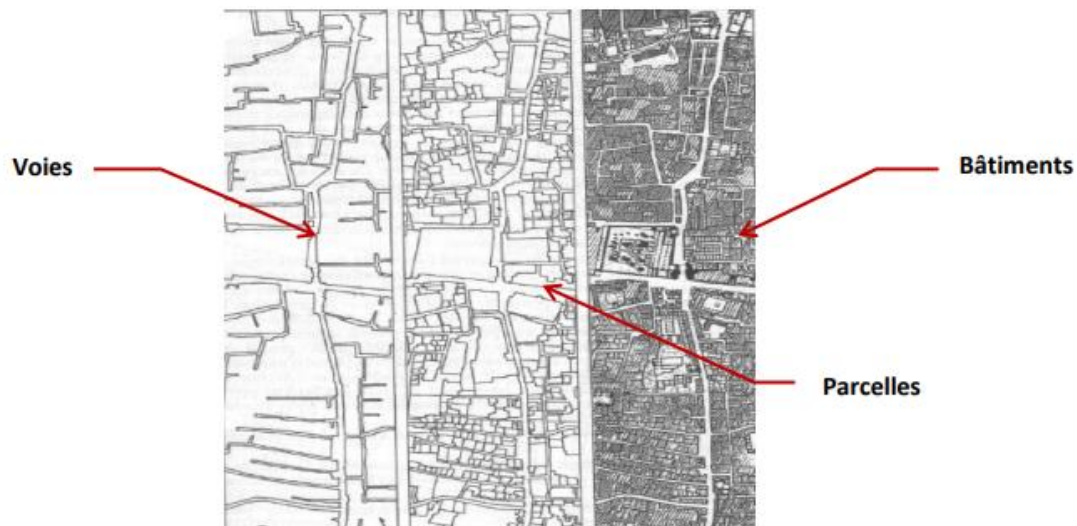


Figure 19 : Le tissu du Caire, le centre ancien - Source : Phillipe Panerai, 1980

Pierre Pinon dans son ouvrage 'lire et composer l'espace public, l'auteur a représenté un tissu urbain comme un ensemble décomposé en deux structures superposées sont :

- L'infrastructure : Le site, la trame viaire et la trame parcellaire.
- Superstructure : 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, qui font les éléments constitutifs de l'espace urbain, ceci en les superposant afin d'avoir le produit dit ville :

- a) Le système parcellaire
- b) Le système viaire
- c) Le système bâti (tissu constructif)
- d) Le système des espaces libres

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.

2.2 Urbanisme colonial français en Algérie :

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.²⁷

2.2.1 Le tissu ancien

Par tissu ancien, il est ici question des noyaux originels des villes, qui 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 spatiaux 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.²⁸

²⁷ Marc Côte, *L'Algérie ou l'Espace retourné*, 1992.

²⁸ Chaouche, « L'IMPACT DE L'URBANISME COLONIAL SUR LA FABRIQUE DE LA VILLE ALGERIENNE ».

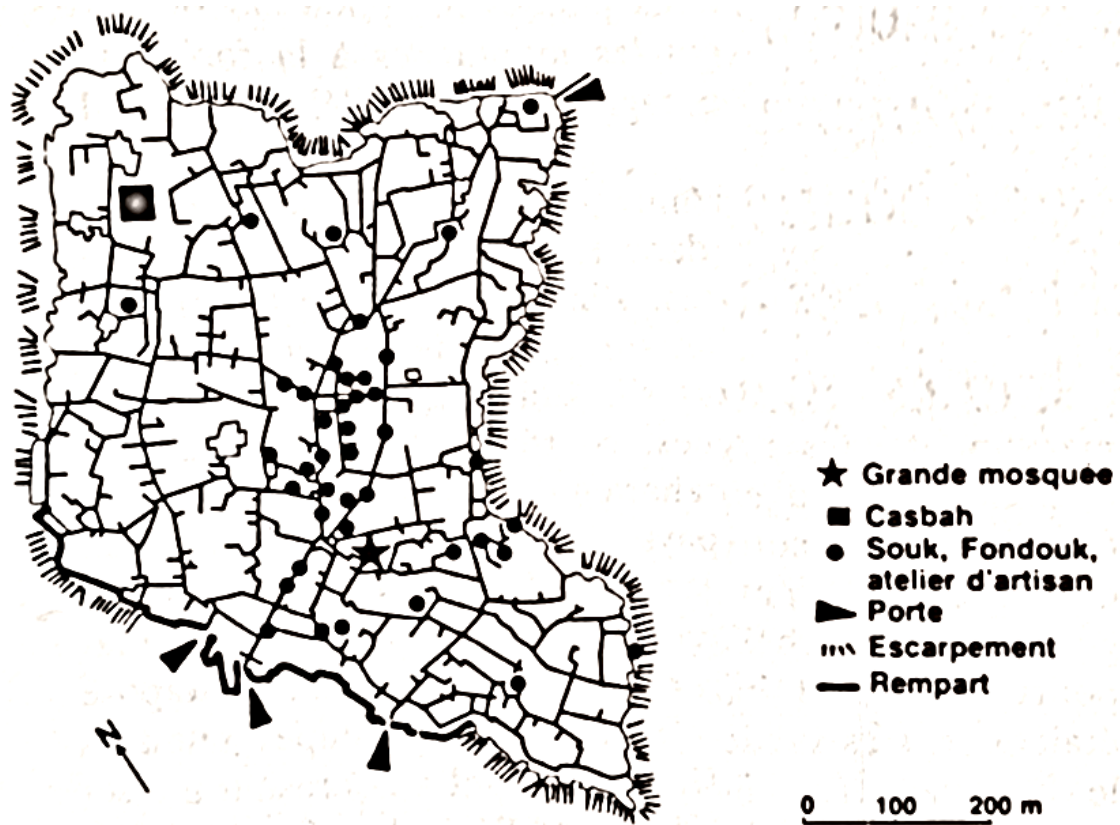


Figure 20 : Principes d'organisation spatiale des médinas - Source : L'Algérie ou l'espace retourné, Marc Côte

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 culturelle 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 époque²⁹.

²⁹ Chaline, *Les villes du monde arabe*. CHALINE C., (1990), 171p.



Figure 21 : Représentant les remparts d'Algier - 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...) par la destruction partielle ou totale des médinas.

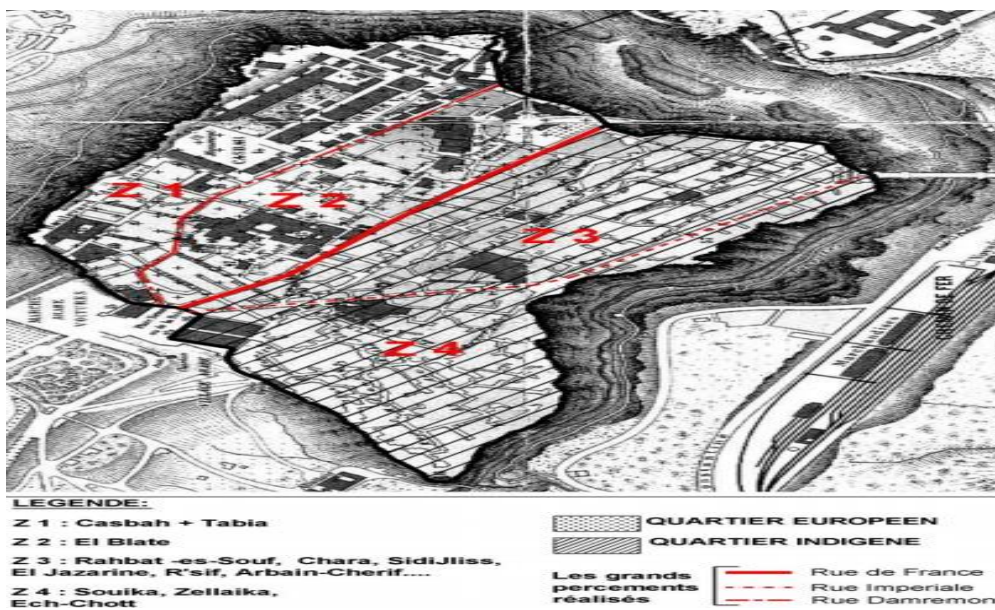


Figure 22 : Transformation du tissu médinois et apparition des marginalités urbaines à Constantine- Source: Plan pris du site de Bernard Bouet [En ligne]

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.

2.2.2 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 ». ³⁰ 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. ³¹

Pour la mise en œuvre de sa politique coloniale, l'administration militaire s'appuyait sur une structure chargée de quadriller les tribus, les bureaux arabes, 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. ³²

³⁰ Aleth, Picard, « Lotissements et colonisation ». (*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*)

³¹ A.Touati, 1996, thèse de magister, *Les Impacts de l'Influence Extérieure sur la Médina de Constantine*,

³²Saïd Almi, *Urbanisme et colonisation*.

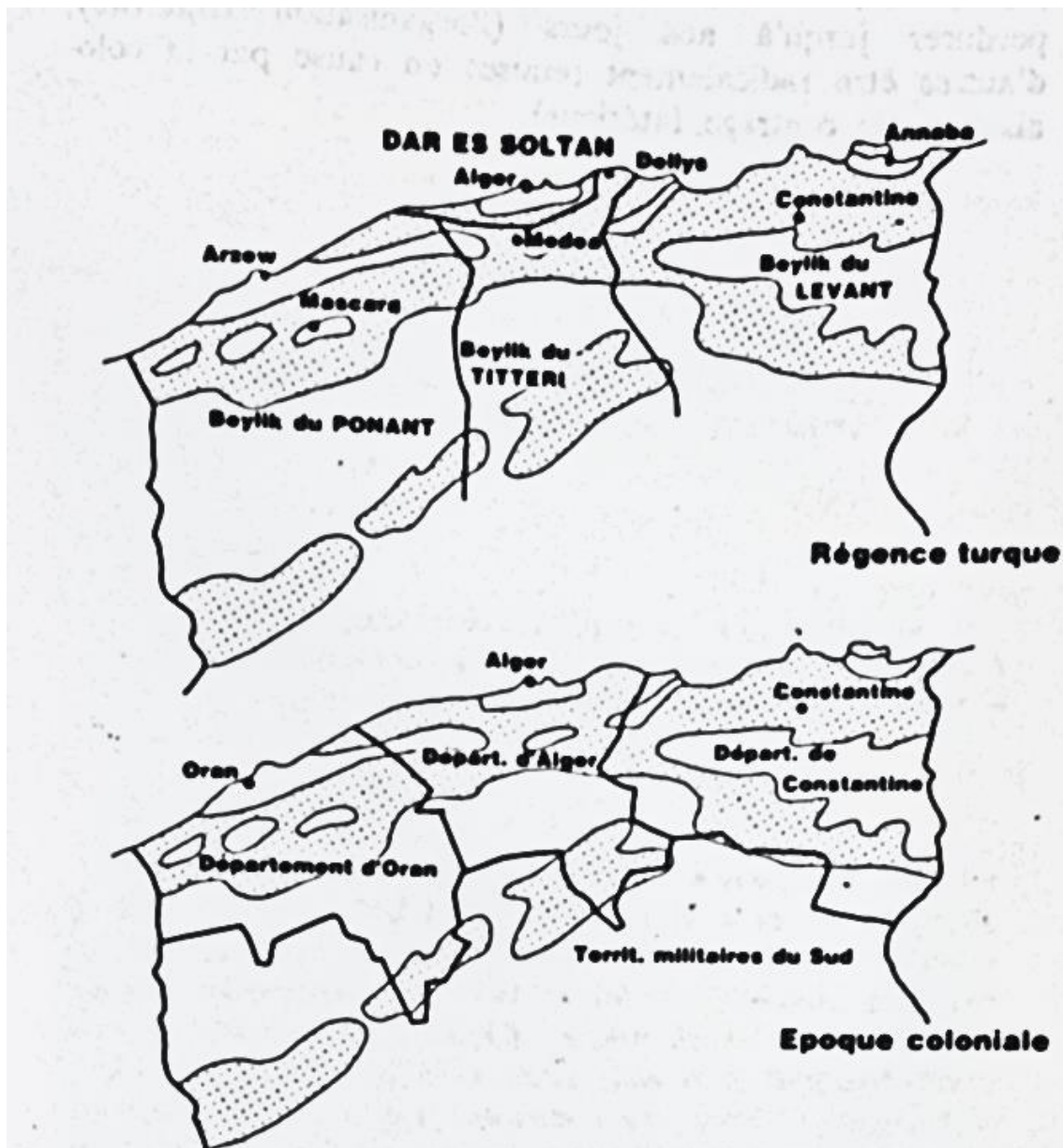


Figure 23 : Les permanences du découpage régional lors de la colonisation, avec la modification des limites mais la conservation du principe de division tripartite (Régence turque) - Source: *L'Algérie ou l'espace retourné*, Marc Côte

2.3 Créations 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.³³

³³ Marc Côte, *L'Algérie ou l'Espace retourné*, 1992.

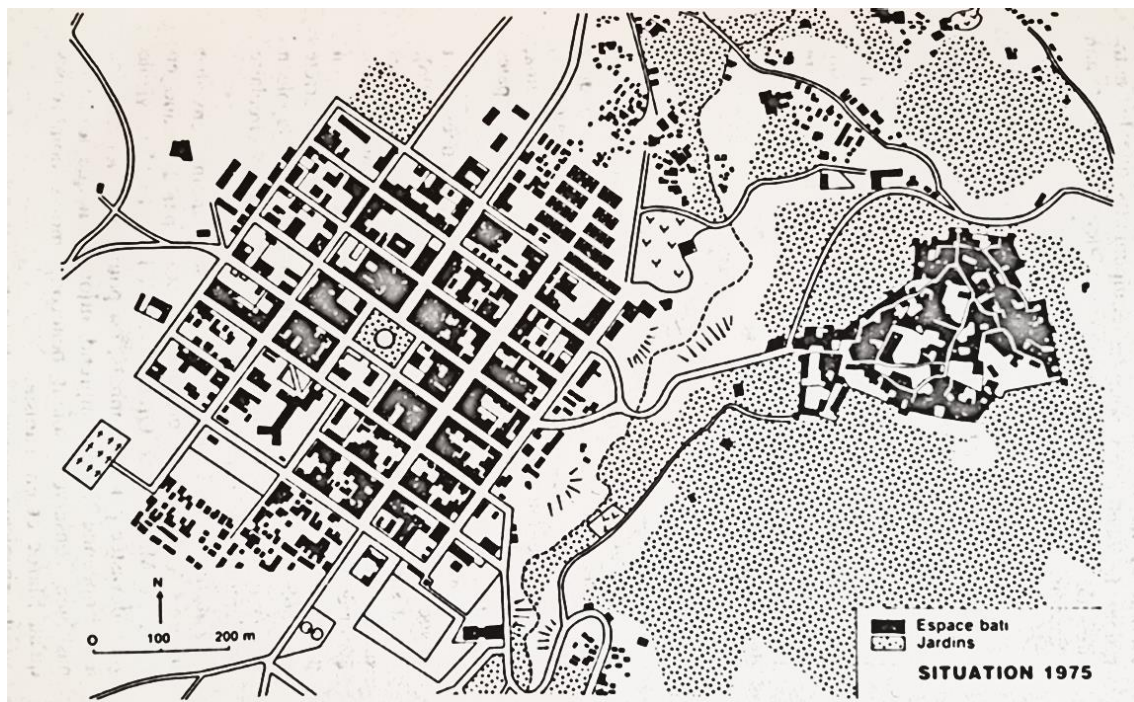


Figure 24 Médinas et villes neuves, vers un espace ouvert - Source: *L'Algérie ou l'espace retourné*, Marc Côte

2.3.1 - La ville coloniale en Algérie :

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 XIXème 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 », 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* »³⁴.

³⁴ MALVERTI Xavier, PICARD Aleth, 1988.

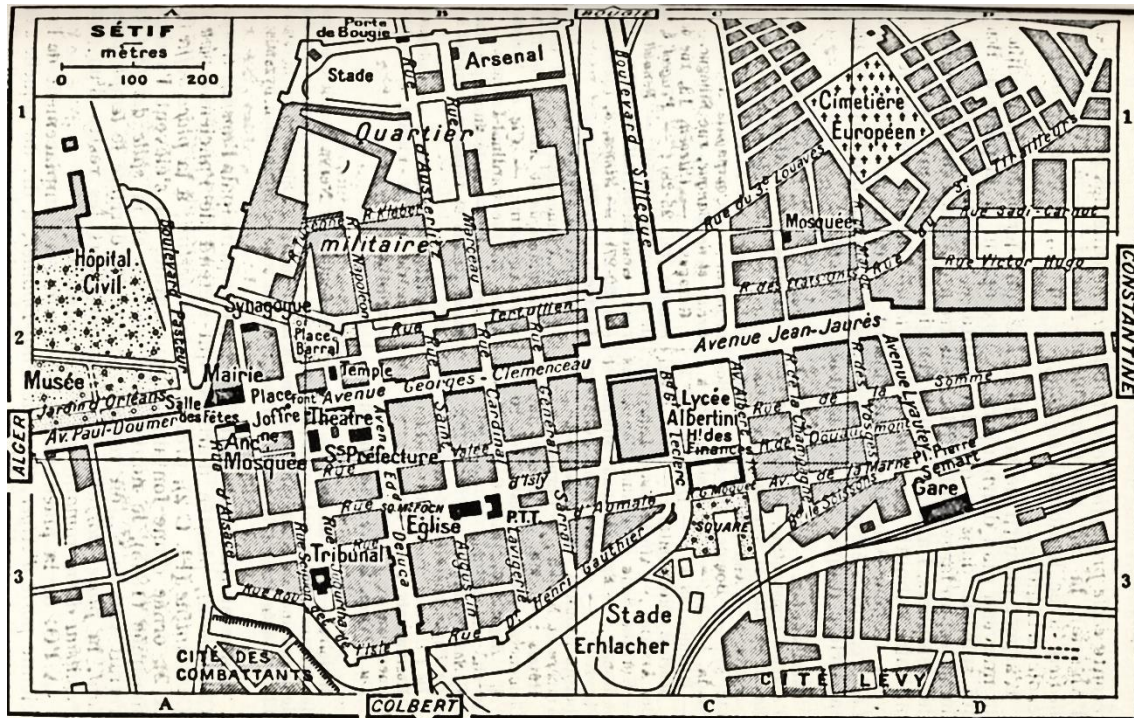


Figure 25: Le centre-ville de la région de Levy à Sétif en période coloniale – Source : alger-roi.fr

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 postcoloniale) 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.³⁵

2.3.2 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

³⁵ Collectif, *Figures de l'orientalisme en architecture*, 1996.

colonisation que les terres les plus importantes ont été occupées et surtout «façonnées», les structures en place ont été littéralement effacées³⁶, remplacées par un damier et une géométrie spécifique.

En outre, entre 1848 et 1928, les services de colonisation officielle ont créé 631 périmètres de colonisation. Ces villages sont très typés « *aux rues orthogonales, aux maisons basses.* »³⁷. La majorité de ces villages, sont devenus les centres actuels pour beaucoup de villes. « *475 villages de colonisation bâtis de la sorte au cours de presque un siècle, constituent l'ossature du réseau actuel des centres agglomérés dans les campagnes,* »³⁸. L'essentiel des villes actuelles sont ainsi « façonnées » par ce qu'on pourra appeler le quadrillage et la géométrisation du territoire.

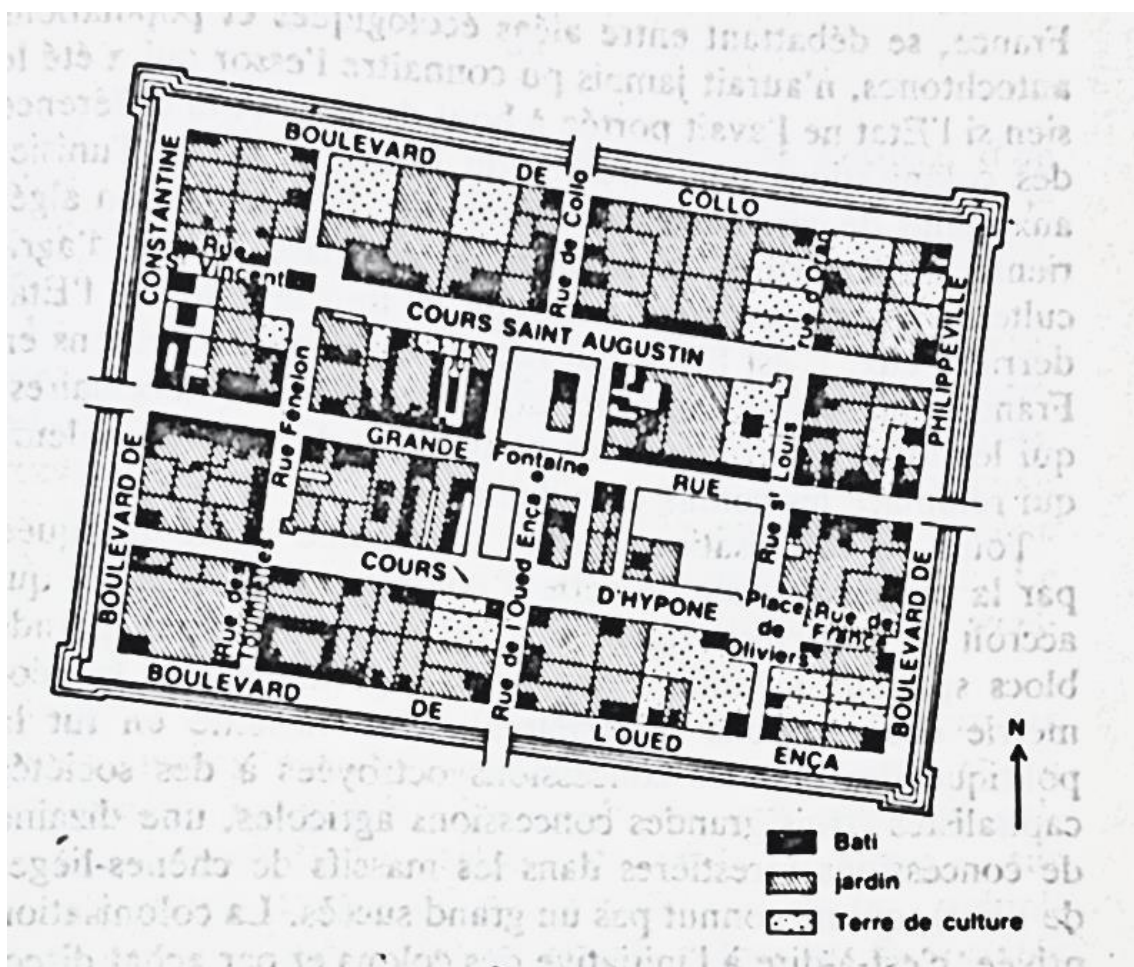


Figure 26: Village et périmètre de colonisation d'El Arrouche (Vallée du Safsaf 1844), Plan rigide, enfermé dans des fortifications - Source : *L'Algérie ou l'espace retourné*, Marc Côte

³⁶ 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

³⁷ Côte, *L'Algérie ou l'Espace retourné*, 1992. P : 128

³⁸ Marc cote, *L'Algérie ou l'espace retourné*

Ces villages reprennent à une échelle réduite les mêmes principes de la ville, plantés au milieu de leur périmètre, ils sont très typiques des mêmes règles : les deux axes principaux orthogonaux, une centralité au croisement des axes accueillant les équipements administratifs, économiques (dock silo), culturels et cultuels (clocher de l'église).

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.³⁹

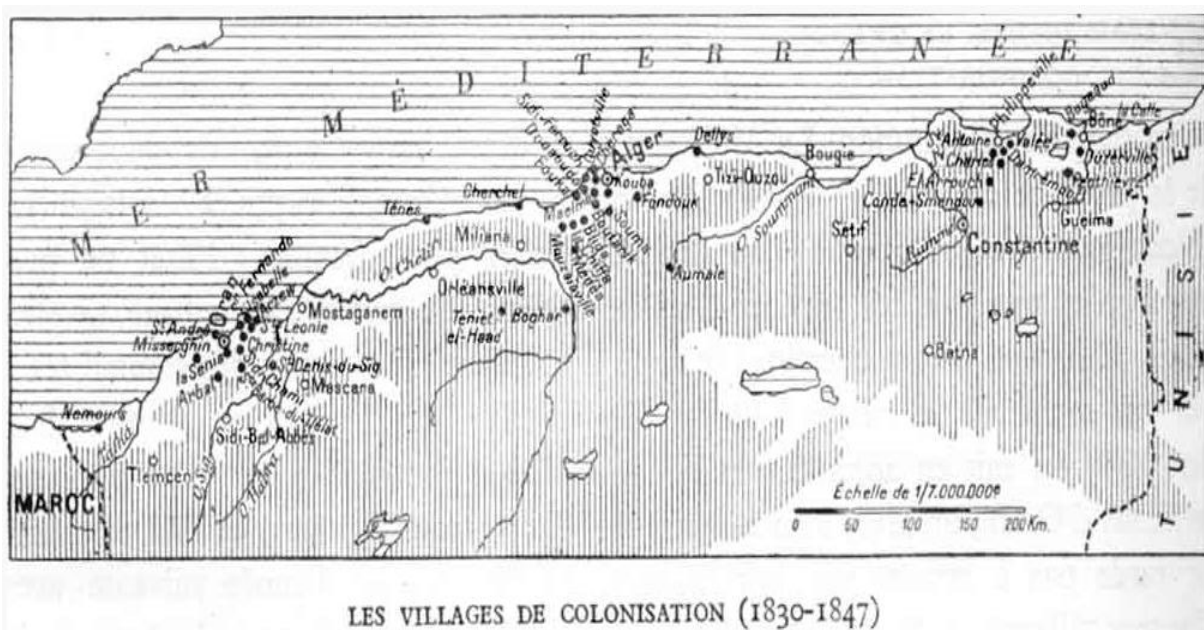


Figure 27 : Les Villages de Colonisation (1830-1847) - Source: Wikipédia (Centre de colonisation - Algérie)

³⁹ Côte, *L'Algérie ou l'Espace retourné*, 1992.

2.4 Styles adoptés 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.⁴⁰

2.4.1 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 européenne⁴¹.

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 toute production hors de la haute tradition gréco-romaine et considérer comme médiocrité artistique, barbarie, toute production autochtone.

⁴⁰ Collectif, *Figures de l'orientalisme en architecture, 1996.*(Architecture et urbanisme en Algérie. D'une rive à l'autre 1830-1962 Aleth Picard)

⁴¹A 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, J.J. - *L'urbanisme et l'architecture d'Alger, 1988, p 30.*



Figure 28 : Le grand hôtel devenu une clinique par la suite (MOSTAGANEM)- Source : vieilles-photos-algerie

2.4.2 -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'appivoiser 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 Jonnart⁴² 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 néo-classique). 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'Andalousie⁴³.



Figure 29 : Villa Pinéda (Mostaganem)- Source: vieilles-photos-Algérie

2.4.3 -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 termes 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

⁴² Charles Jonnart *gouverneur général de l'Algérie à trois reprises (1900-1901 ; 1903-1911 ; 1918-1919)*

⁴³ « Histoire et politique de l'habitat en Algérie ».

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.⁴⁴ 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-terrasse, 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.* »

⁴⁴ 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 30 : La cité des HLM 1960, une cité qui servait à l'époque à loger les femmes des Chouhadas-
Source: Mostaganem des années 50 (Page Facebook)*



Figure 31 : Mostaganem 1958, le Square Queyrat, rebaptisé Square Boudjema - Source: vieilles-photos-algerie

2.5 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, mêlant 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.

45

2.5.1 Les logements sociaux :

Les premiers grands ensembles ont été construits pour répondre à une forte pénurie de logements, 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 à 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.⁴⁶

⁴⁵ Picard, « Architecture et urbanisme en Algérie. D'une rive à l'autre (1830-1962) ».

⁴⁶ « Le logement social en Algérie. Mémoire de Magister. Université de Constantine. Année 2008. P : 62 et 63 ».

2.5.2 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.



Figure 32: Les HBM du champ de Manoeuvre Alger - Source : (www.panoramio.com, www.gallica.bnf.fr, consultés le 5 mai 2014)



Figure 33 : H.B.M à Alger. Jean Paul Castanet, année 1966

2.5.3 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.

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

2.5.4 Les grands ensembles :

L'expression désigne en même temps une forme (les barres et les tours), une taille de plus de 500 ou 1000 logements⁴⁷, 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* »⁴⁸. 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* »⁴⁹.

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, fruit de l'urbanisme opérationnel et véritable moteur de l'urbanisation en Algérie.

⁴⁷ Limite fixée pour les Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP) en France en 1959

⁴⁸ Merlin et Choay, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*.

⁴⁹ « Les mémoires des trente glorieuses ». Urbanisme, Janvier-Février 2002, n 322, p.39



Figure 35: Les grands ensembles du champ de manœuvre (Alger) - Source: www.delcampe.net

2.6 Cas similaires :

2.6.1 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 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. (Chapitre 3).

Dans le contexte architectural de l'époque, où la plupart des architectes sont adeptes de la Charte d'Athènes⁵⁰, 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 ...⁵¹

2.6.2 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.

⁵⁰ 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.

⁵¹ Maachi Maïza, « L'architecture de Fernand Pouillon en Algérie ».



Figure 36 : La porte de la mer (Diar El Mahçoul) - Source: insaniyat.crasc.dz

2.6.3 La qualité des espaces urbains

Si ses réalisations des années cinquante, sont plutôt empreintes d'un classicisme monumental par l'ordonnancement 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* »⁵². 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 »⁵³ reconnaîtra en lui un précurseur.

54

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

⁵² Huet, Bernard, « L'héritage de Fernand Pouillon », in revue *Architecture Mouvement Continuité*, n° 7, mai 1996.

⁵³ 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.

⁵⁴ Maachi Maïza, « L'architecture de Fernand Pouillon en Algérie ».

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.



Figure 37 : Dar Es Saada construite en 1953- Source : diarressaada.alger.free.fr



Figure 38 : La cité Diar el Mahçoul construite en 1954- Source : diarmahcoul.alger.free.fr

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...

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 due à l'exode rurale de la population algérienne 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. ⁵⁵

⁵⁵ Saïd Almi, *Urbanisme et colonisation*.

INTRODUCTION :

La politique urbaine en Algérie est passée par plusieurs étapes subordonnées 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 idéologiques 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 a précédé, nous allons poursuivre notre recherche en traitant 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.

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 peut, bien évidemment, se définir et se justifier qu'en partant d'une analyse précise de la situation actuelle du pays.

2 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 engagé depuis plus d'un an quand l'annonce en fut faite. On peut en effet distinguer les étapes suivantes avant l'annonce qu'en fit le général :

- 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.⁵⁶

- Depuis fin 1955 jusqu'au début 1957, deux grandes matrices ont donné leur nom au document : les perspectives décennales. 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.

- Mars 1956, Rober 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 ". 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.⁵⁷

⁵⁶« 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. »

⁵⁷Idem.

3. Le Plan de Constantine ou le Plan de développement économique et social en Algérie (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 pouvoir⁵⁸.

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 Morrice, et politiques, à l'instar du plan de Constantine. 2 plans qui furent machiavéliques, en ce sens, que pour maintenir la souveraineté française en Algérie,

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.



Figure 39 : 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. -

⁵⁸« Charles De Gaulle, paroles publiques - Discours du plan de Constantine, le 3 octobre 1958 - Ina.fr » s. d.

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, visant à réduire les inégalités entre musulmans et Européens sur le territoire algérien.



Figure 40 : 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 FLN⁵⁹, 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 situation⁶⁰.

Ce qui fait que l'objectif politique implicite du plan de Constantine était l'affaiblissement politique du FLN, afin de le couper de sa base sociale, et c'est ce qui soulignait l'importance stratégique de ce plan pour les autorités françaises.

⁵⁹ FLN « Front de libération nationale (Algérie) ».

⁶⁰« Charles De Gaulle, paroles publiques - Discours du plan de Constantine, le 3 octobre 1958 - Ina.fr ».

Le discours du général français 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, s'agissant d'un plan qui consistait à construire des logements, à distribuer des terres agricoles et à créer des emplois au profit des Algériens.

3.1 Le plan de Constantine : Processus de sa genèse

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?⁶¹

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.

3.1.1 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.

3.1.2 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 ».

⁶¹« 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. »

Quatre mois après que l'idée ait 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 drame algérien. Selon l'expression qu'a utilisée M. Delouvrier, ce plan constitue « *le symbole et la réalité de la France qui reste* » en Algérie⁶².

Ce dernier 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.



Figure 41 : 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

⁶²Mathieu, « Comment le plan de Constantine peut faciliter la recherche d'une solution politique en Algérie ».

3.2 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.

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.



Figure 42 : Plan de Constantine une stratégie volontariste de développement - Source : CDHA, le plan de Constantine

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.

3.2.1 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.

3.2.2 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...⁶³

« Il prévoit la création de zones industrielles dans la plaine 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 « couronnes de protection » sont programmées afin d'y bloquer l'exode rural en provenance de l'intérieur. Steppes et Sahara restent hors préoccupations. »⁶⁴

-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

⁶³« L'Algérie française - 11e partie : le discours de Constantine et l'intégration de l'Algérie | lesmaterialistes.com ».

⁶⁴Côte, *L'Algérie ou l'Espace retourné*, 1992.

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.



Figure 43 : La mise en œuvre du “Plan de Constantine” avec la réalisation d’un gazoduc passant par Laghouat, Tiaret, Relizane, le plateau du Sersou, la Macta, Damesme à destination d’Arzew -
Source :Arzew, sources et activité blog page 9 – 13.

3.2.3 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* ». ⁶⁵

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 1952.⁶⁶ Cette tendance va être reconduite

⁶⁵Cotta, « Les perspectives décennales du développement économique de l'Algérie et le plan de Constantine ».

⁶⁶ Theses.univ-lyon2, plan de Constantine.

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.

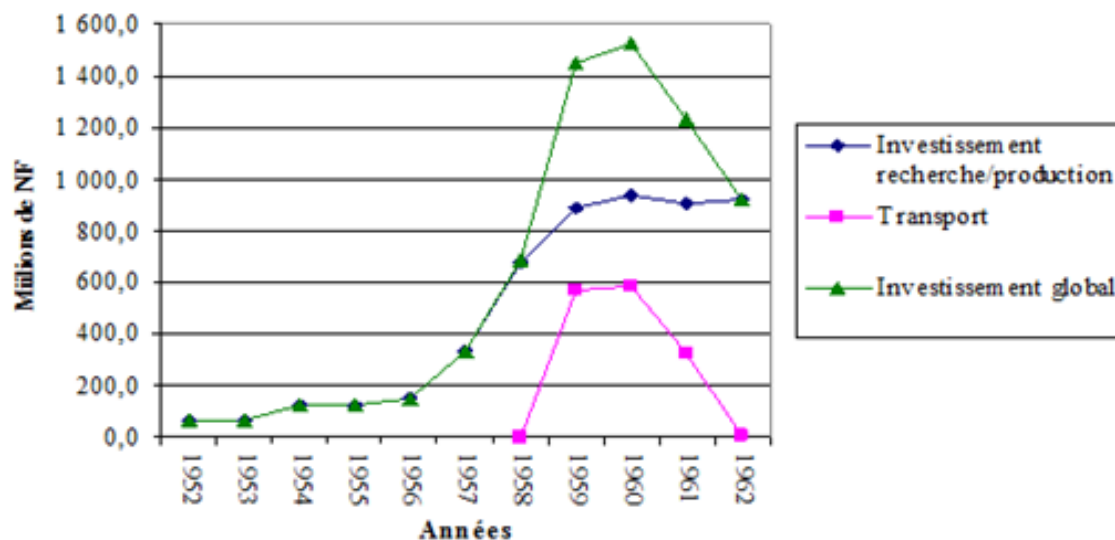


Figure 44 : Investissements pétroliers en Algérie (1952- 1962) (en millions de NF).- *Source* :Thèses .univ-lyon2, plan de Constantine. Construit à partir des données collectées par A.Benachenhou, Formation du sous-développement, Op.cit. p. 398

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.

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

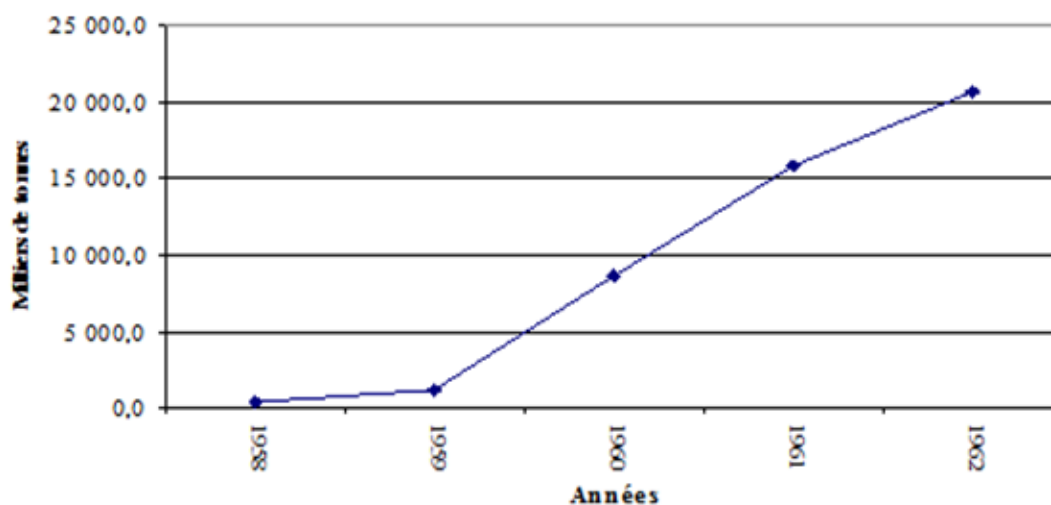


Figure 45 : Activité de l'industrie pétrolière en Algérie (U= 1.000 T). - *Source* : Thèses. Univ-lyon2, plan de Constantine Construit à partir des données d'A.Benachenhou, op.cit. p. 399.

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

3.2.4 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.⁶⁷

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. ».

⁶⁷ Rapport Général. Plan De Constantine 1959-1963.



Figure 46 : 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

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



Figure 47 : Bloc d'immeubles en construction en application du plan de Constantine, juillet 1959, 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.

3.3 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.⁶⁸

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.

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 irréprochable, comme la qualité des techniciens qui l'ont élaboré. Mais le refus de considérer les données politiques élémentaires du problème en faisait un bel exemple d'irréalisme* ». ⁶⁹

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'être remplacés par de grands ensembles. Des quartiers se couvrent d'immeubles changeant la physionomie du paysage urbain de la ville.

⁶⁸« 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. »

⁶⁹D.Clerc, *Economie de l'Algérie*.

4. Les Cas similaires

Les interventions urbaines effectuées conformément aux dispositions du Plan de Constantine étaient fragmentaires avec des zones clairement délimitées, parmi lesquelles les ZUP⁷⁰, qui seraient acheminées jusqu'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.⁷¹

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 48: *Vue aérienne de la cité Mahieddine, la ville d'Alger. -Source :Forum Ouled Cité MahieddineAyounel zorgue.*

⁷⁰(Zones 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

⁷¹ 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.⁷²



Figure 49 : Une barre d'immeubles de la cité Mahieddine, Alger - *Source* : Forum Ouled Cité Mahieddine Ayoune el zorgue.

Deux ans plus tard, seulement cinq cents unités ont été achevées. 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.

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.⁷³

⁷²Travaux nord-africains, 4 décembre 1958 et 6 mars 1958

⁷³Travaux nord-africains, 24 juillet 1958.

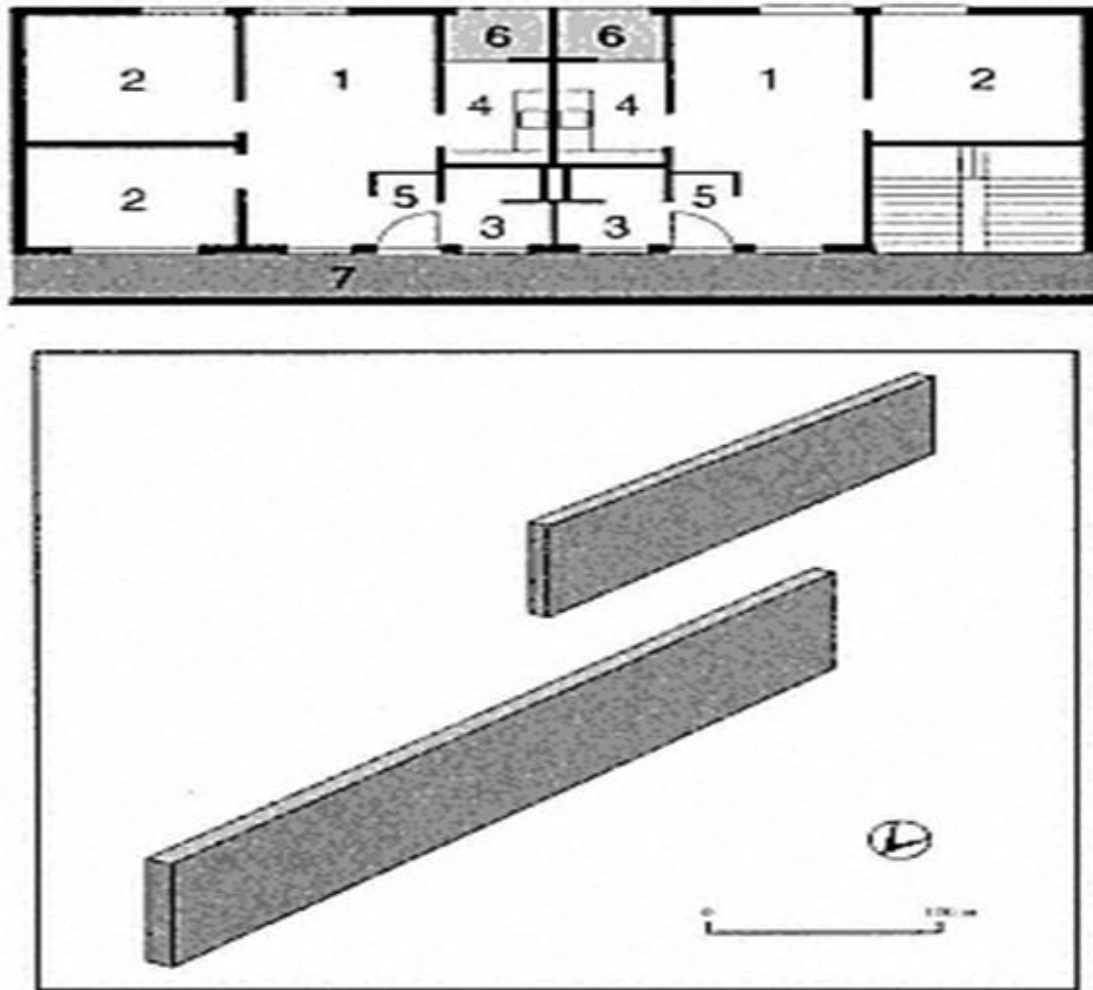


Figure 50 : Ci-dessus) Gouyon, Bellisent et Régeste, Cité Faizi, plans d'unités. (1) salon, (2) chambre à coucher, (3) salle de bain, (4) cuisine, (5) entrée, (6) loggia, (7) couloir public.

Figure 51 : (Ci-dessous) Gouyon, Bellisent et Régeste, Cité des Dunes, vue axonométrique.

Source: ZeynepÇelik, UrbanForms 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.

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.⁷⁴

⁷⁴ L'Echo d'Alger, 4-5 septembre 1960 ; Loecx et Vermeulen, L'Habitat moderne à Alger, 2e partie, 50.



Figure 52 : 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.⁷⁵ 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 53 : La cité Diar Es Chams, Alger. - Source :Babel Med, Des vies de bric et de broc.

⁷⁵Deluz and Deluz-La Bruyère, "L'Alloggio sociale," 139.

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

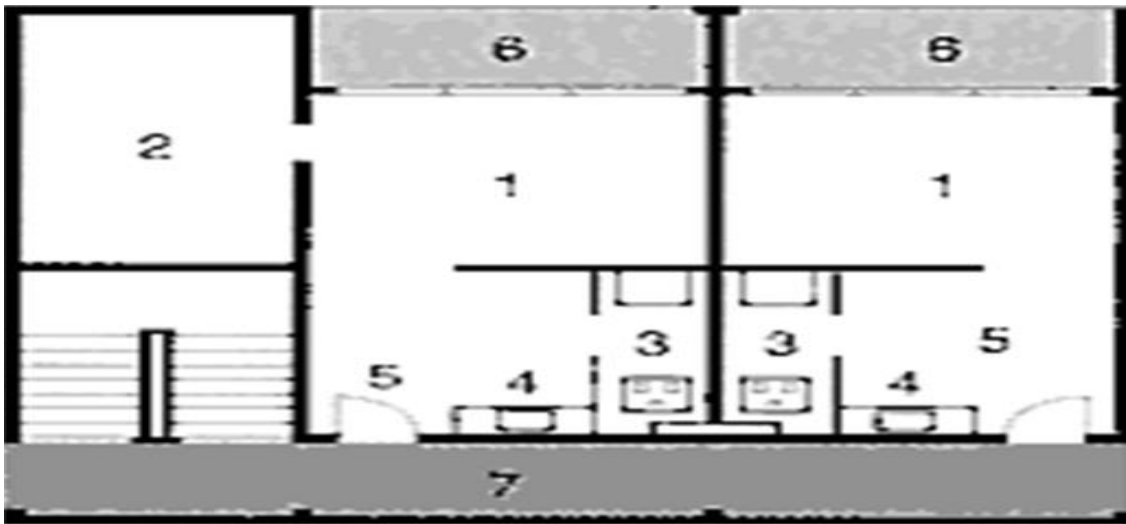


Figure 54 :Challand, Diar es-Shems, plan d'appartements. (1) salon, (2) chambre à coucher (3) salle de bain, (4) kitchenette, (5) entrée, (6) loggia, (7) couloir public. - Source :ZeynepÇelik, UrbanForms and Colonial Confrontations: Algiers Under French Rule.

La cité HaouchOulid 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.⁷⁶

⁷⁶ Deluz, *L'urbanisme et l'architecture d'Alger Aperçu critique*. 105; Chantiers 32 (1959).

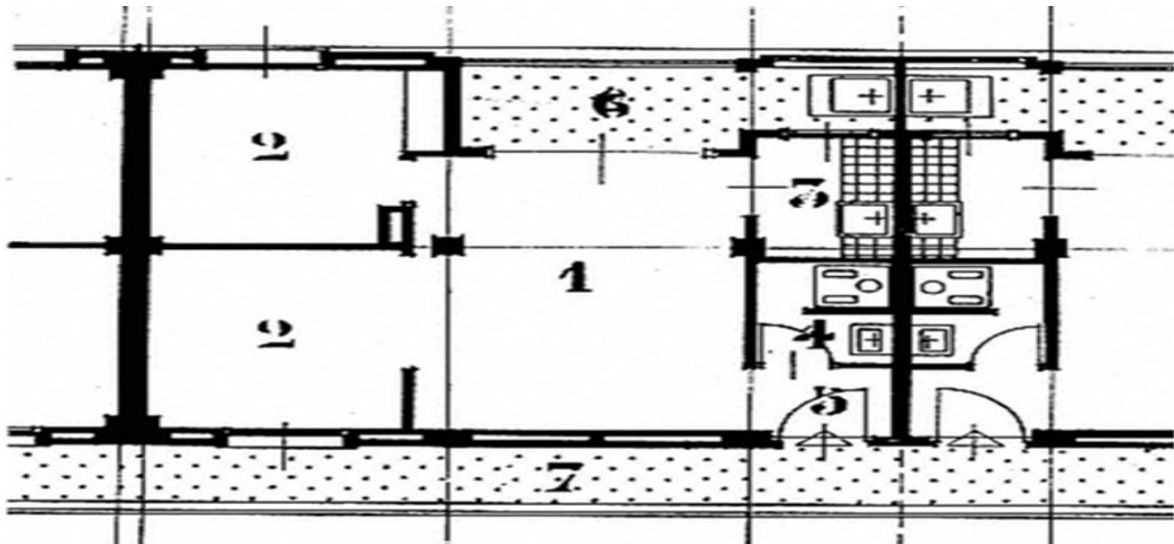


Figure 55 : (Ci-dessus) Marcel Lathuillière et Nicholas Di Martino, plan de l'unité, Cité HaouchOulid Adda, 1959. (1) salon, (2) chambre à coucher, (3) toilette, 4 cuisine, 5 entrée, (6) loggia, (7) couloir public - Source : ZeynepÇelik, *UrbanForms and Colonial Confrontations: Algiers Under French Rule*



Figure 56 : Lathuillière et Di Martino, Cité HaouchOulid Adda, vue, 1959. - Source : ZeynepÇelik, *UrbanForms 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.A⁷⁷, 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.

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

⁷⁷La C.I.A, (Compagnie immobilière algérienne)

limite à des petites ouvertures rectangulaires ou carrées, pour un minimum d'éclairage et d'aération.



Figure 57 : Vue aérienne de la cité de la Concorde. - Source : (Extrait d'Alger de ma jeunesse, Editions Jacques Gandini, Nice 1995)



Figure 58 : La cité la Concorde, Bir Mourad Rais. - Source : Page Facebook : Alger à une certaine époque.

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,

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.⁷⁸

⁷⁸ Deluz, *L'urbanisme et l'architecture d'Alger Aperçu critique*. (Pour une critique du Plan de Constantine, 105).

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.

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.⁷⁹»*

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 abstraites⁸⁰»*

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 coût. 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... »

⁷⁹Deluz, *L'urbanisme et l'architecture d'Alger*. Aperçu critique, Wavre : Mardaga, 1995, p161.

⁸⁰OUAGNI.Y. Algérie, les signes de la permanence. Rome : Centro analisisiprogetti, 1993, Les cahiers de l'EPAU, n 7-8, Octobre, 1998, p95.

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.

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 intérieures 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 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.

INTRODUCTION

Dans ce chapitre, nous allons évoquer une période très sensible que l'Algérie a vécu après son indépendance. Du jour au lendemain, le pays s'est retrouvé avec un héritage de la période coloniale plus ou 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 résidaient principalement dans la forte migration rurale vers les villes.

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, nous allons parler 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.

2. 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 où l'Algérie se trouvait dans un état de désorganisation profonde 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'industrie, qui continuaient à fonctionner sur leur lancée, même après le départ des européens.⁸¹

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 régional en optant pour une planification socio-économique, fruit d'une politique de rééquilibre.

2.1 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.⁸² 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 précaire, des constructions illicites etc. Ces phénomènes sont dus à une accumulation des plusieurs facteurs, notamment :

⁸¹Cote, *L'Algérie*, 1996, 117.

⁸² Mohamed Bouhaba, « LE LOGEMENT ET LA CONSTRUCTION DANS LA STRATÉGIE ALGÉRIENNE DE DÉVELOPPEMENT », s. d., 52.

2.1.1 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 furent saturées.

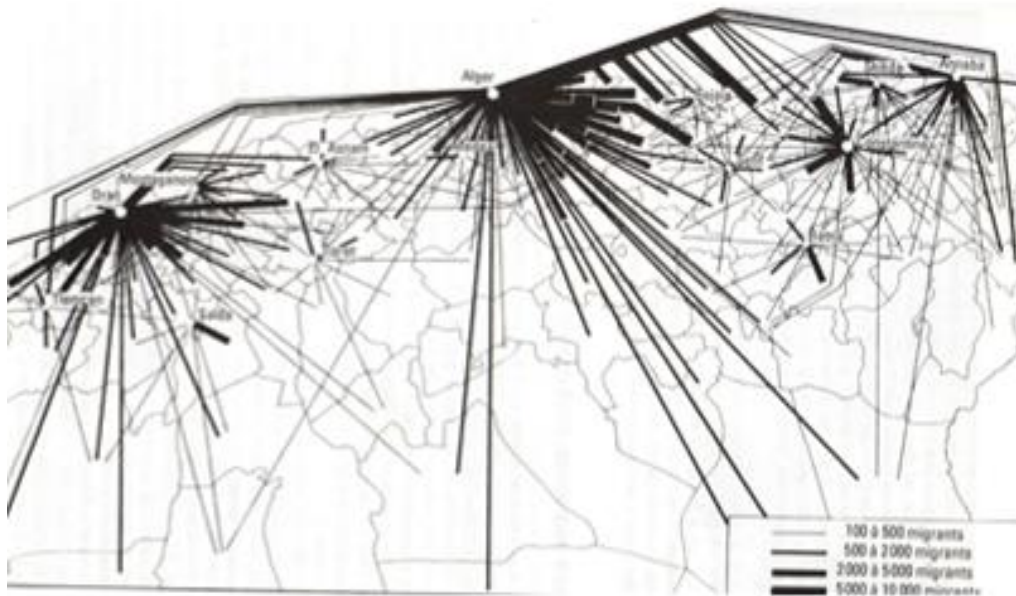


Figure 59: *l'exode rural en Algérie*
Source : Marc COTE «L'Algérie espace et société»

2.1.2 Une urbanisation rapide et anarchique

Un changement de la nature de l'urbanisation s'est produit répondant 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.

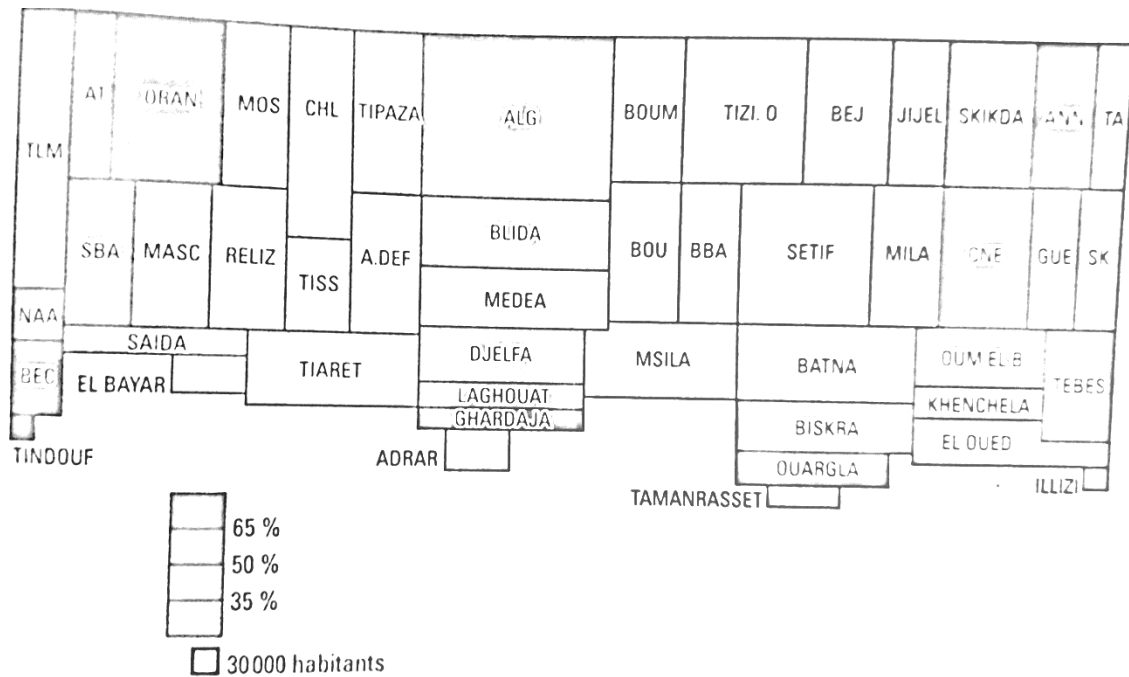


Figure 60: Une urbanisation forte, mais différenciée.
Source : Marc COTE «L'Algérie espace et société»

2.1.3 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.⁸³

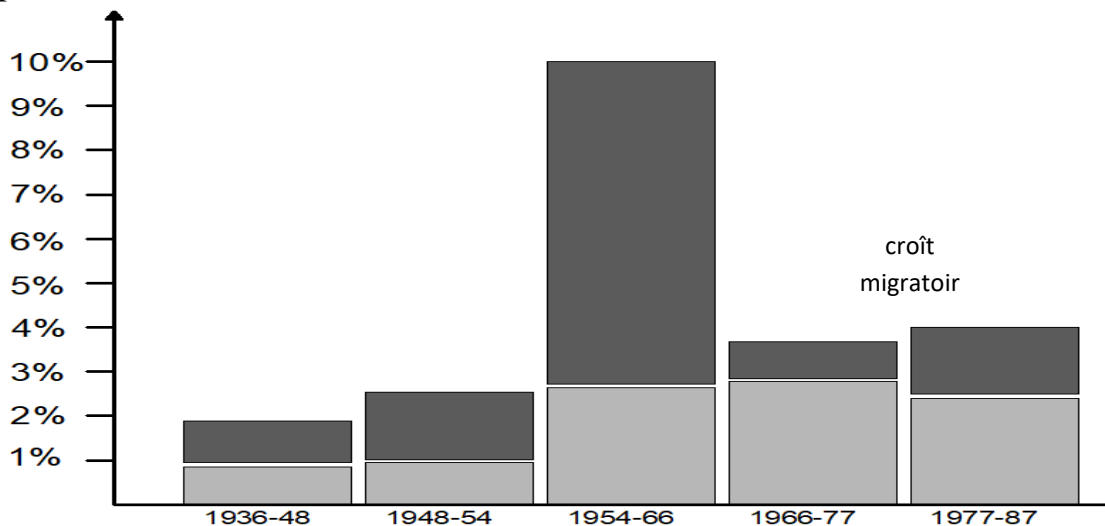


Figure 61: les deux processus du croît urbain - Source : Marc COTE «L'Algérie espace et société»

croît naturel

⁸³Kateb, « Population et organisation de l'espace en Algérie ».

2.1.4 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.

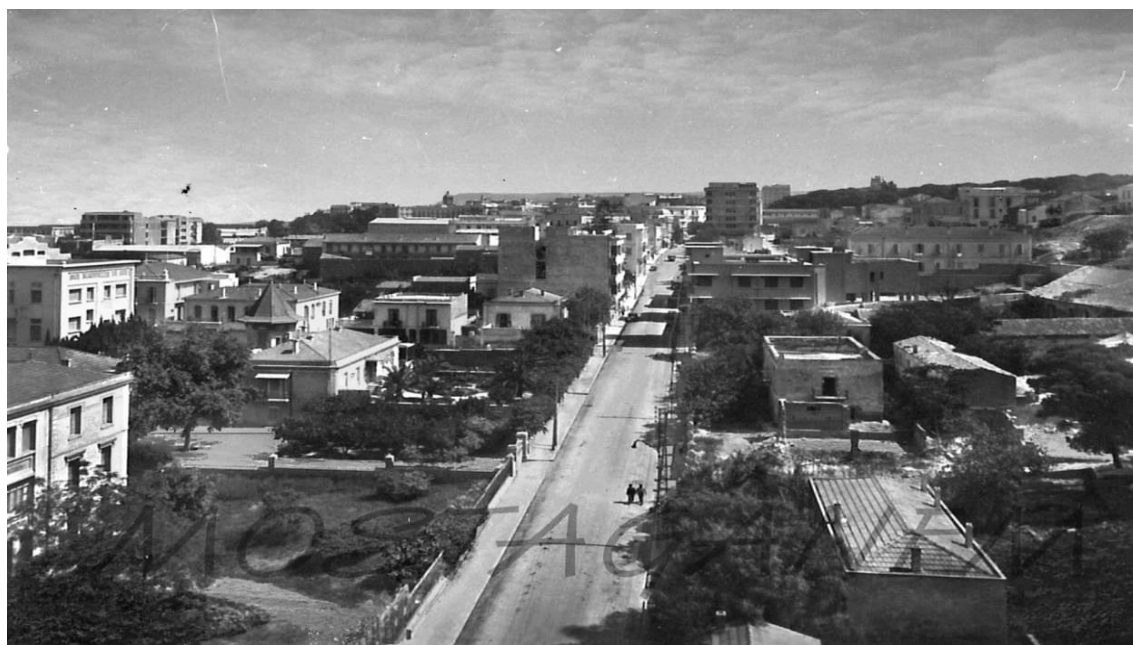


Figure 62: Habitat des biens vacants, quartier - La Pépinières, Mostaganem

2.2 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 ait une zone industrielle il faut qu'il y ait cinq unités industrielles au minimum et peut offrir au moins 1000 postes de travail et une surface de 50 à 2000 hectares.

*« 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 ».*⁸⁴

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.

2.2.1 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.

⁸⁴Yasmina Foura (Née Bouchair), Université Mentouri, et Ali Bouabaka, «Typification , standardisation , ethomogénéisation des logements et ensembles d'habitation : L'impact sur les performances , les modèles culturels et l'habiter», 2007, 196.

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 . »⁸⁵

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

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 1: *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 »*

2.2.2 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 2ème 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

⁸⁵Mokhtar Amrane, Université Mentouri, et M. Foura, «Le Logement social en Algérie-Les objectifs et les moyens de production», 2007, 107.

s'occupe du budget de ses projets sauf l'exception des projets industriels d'envergure nationale.

« le PCD regroupait jusqu'en 1981 en fait deux sous-catégories de plans : le plan semi urbain, le plan de la révolution agraire. »⁸⁶

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.

c) Le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD)

Suite à la promulgation du décret 73-29 du 08 juillet 1973⁸⁷, 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 communales instituées par l'Ordonnance n°74-26 du 20 février 1974.⁸⁸ 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. »⁸⁹

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.⁹⁰

⁸⁶ Cherif Rahmani, La Croissance urbaine en Algérie », *Annales de géographie* 95, n° 528 (1986), 224.

⁸⁷ Idem.

⁸⁸ Actes des assises nationales de l'urbanisme (Alger: Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, 19-20 juin 2011), 37.

⁸⁹ Idem.

⁹⁰ Youcef LAKHDAR Hamina et Abbas, *op.cit.*113-114.

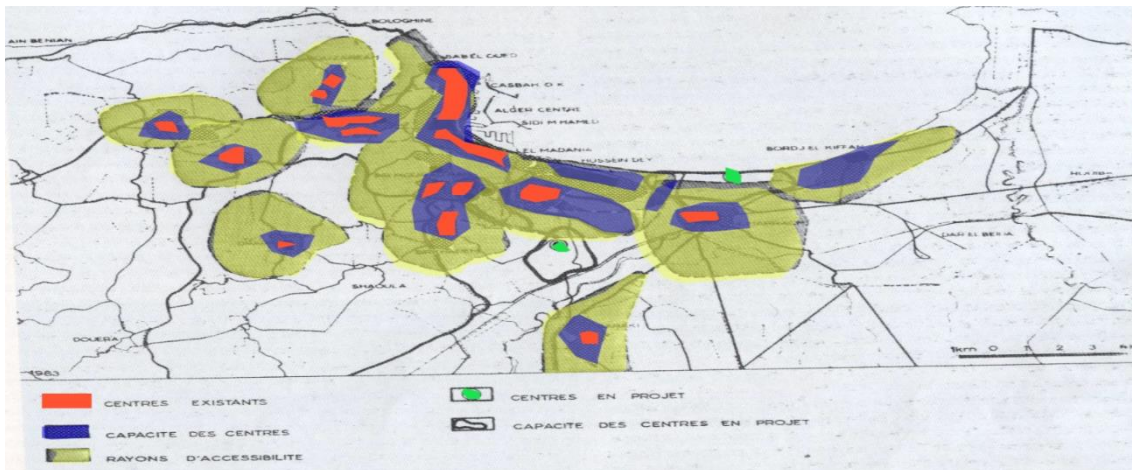


Figure 63: le Plan d'Urbanisme Directeur d'Alger.

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.

2.2.3 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.⁹¹ 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 :

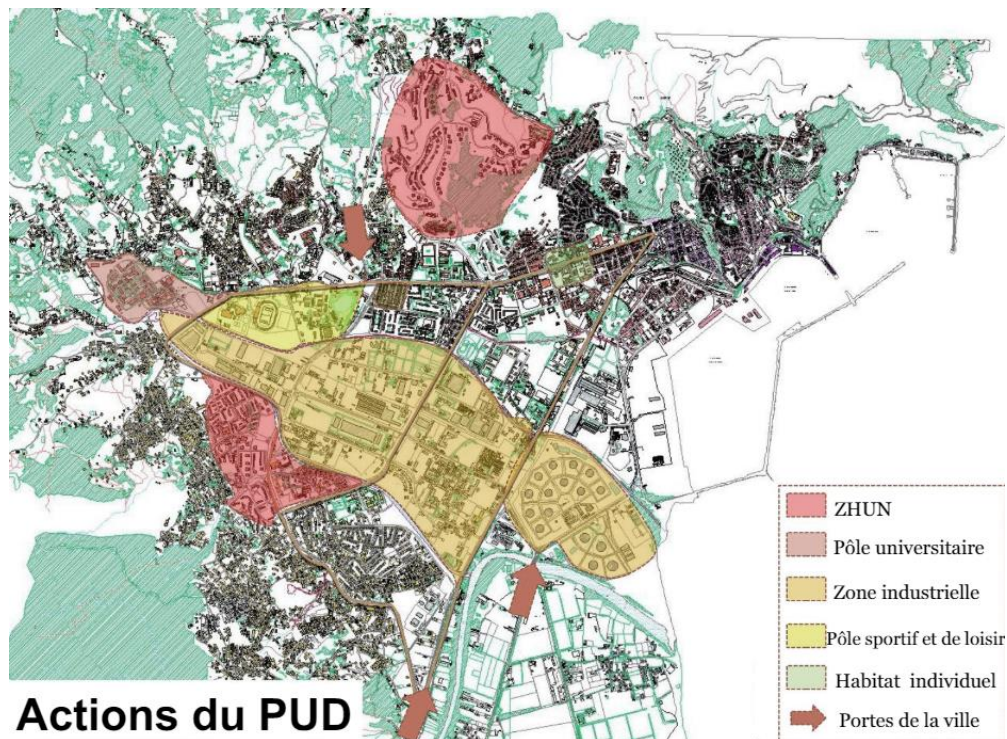
Dans le cadre de l'aménagement de l'espace urbain en habitat individuel, que la politique des lotissements et les Groupement d'Habitat Individuel (GHI) fût instituée par la loi 82-02 du 06 février 1982 relative au permis de construire et au permis de

⁹¹ Youcef LAKHDAR Hamina et Leila Abbas, *op.cit*, 116.

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.⁹²

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.⁹³



*Figure 64: Délimitation des différentes zones par le PUD: Cas de Béjaïa.
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 : 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 :

⁹² Idem.

⁹³ Idem.

	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 : 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 2: 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 : Le plan triennal (1967-1969) Le premier plan quadriennal (1970-1973) Le deuxième plan quadriennal (1974-1977)
	Les instruments de planification socio-économique : 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 : La zone d'habitat urbaine nouvelle (ZHUN) Le lotissement La zone d'aménagement concertée (ZAC)

Tableau 3: la politique urbaine en Algérie après l'indépendance (1962-1988). Source : établis par l'auteur sur la base des informations recueillies

3. LES ZHUN : UNE POLITIQUE D'HABITAT ADOPTEE

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 dû 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 Nouvelles (ZHUN), une politique adoptée d'un système français ayant l'aspect des grands ensembles.

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 ».*⁹⁴

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.

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.

3.1 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.

3.1.1 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.

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

⁹⁴Ibid. 26.

sociale se mêle et avoisine, La construction des grands ensembles à travers la politique des ZHUN qui a été destinée aux banlieues et aux périphéries indépendamment des centres urbains des villes.

3.1.2 Objectifs et orientations des ZHUN

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 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.

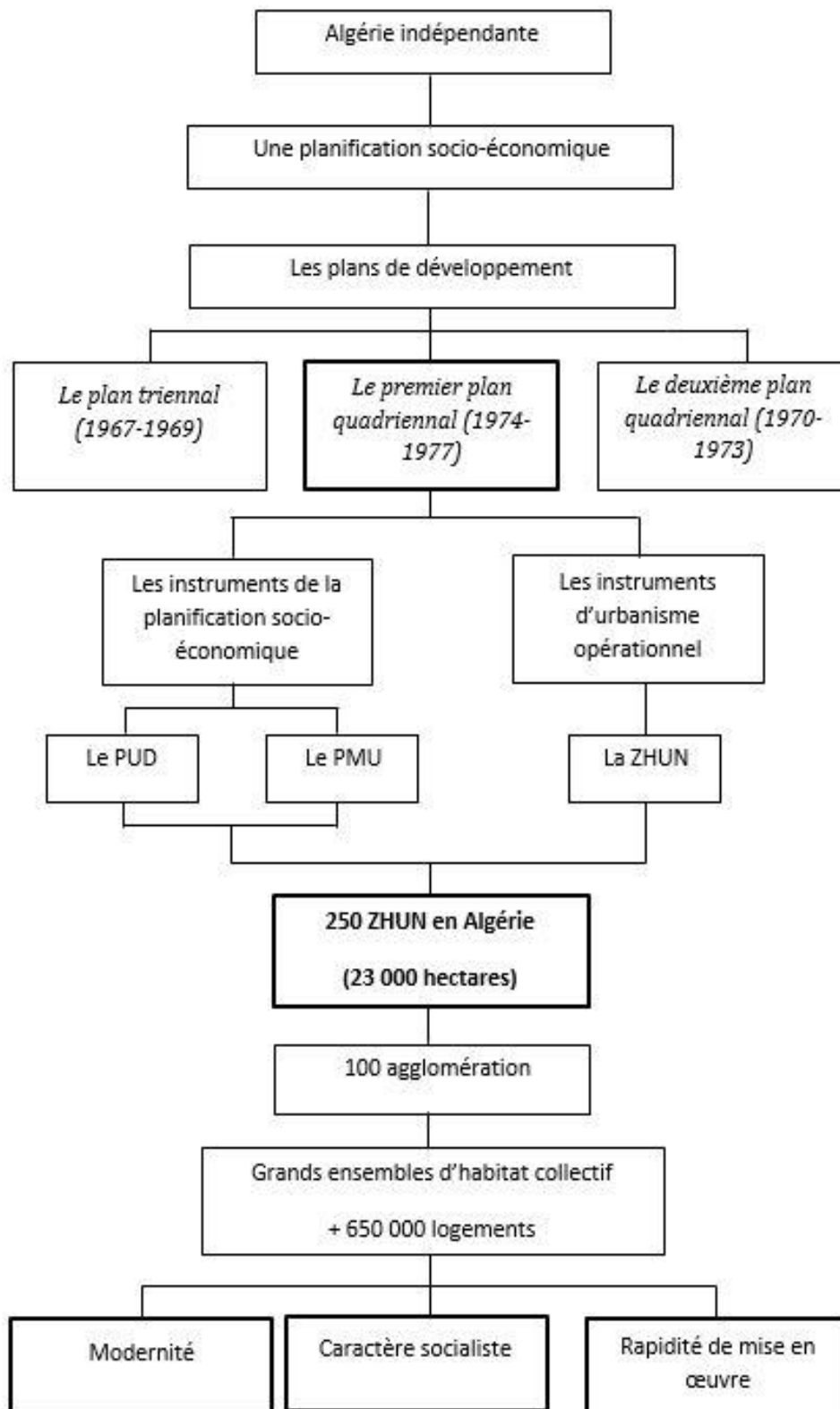


Figure 65 : schéma représentant la genèse des ZHUN en Algérie. Source : établi par l'auteur sur la base des informations recueillies.

3.2 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.⁹⁵

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.
- D'activités intégrées : nombre d'emplois, consommation du sol pour les activités compatibles avec la fonction résidentielle. ⁹⁶

« 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

⁹⁵Benmati N, Belkaid A, et Tebbal F, *loc.cit.*

⁹⁶ZUCCHELLI Alberto, *op.cit.* 154.

*règlement d'urbanisme de détail opposable aux tiers qui vient imposer les règles d'implantation, les règles techniques de raccordement aux différents réseaux. ».*⁹⁷

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 4: 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 5: Les normes relatives aux espaces non-bâti 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.⁹⁸

⁹⁷Leila Touati (Née Fillali), Université Mentouri, et Djamilia Safiddine-Rouag, « Le Devenir des " Zhun " comme forme de production de l'espace et du cadre bâti " cas de Constantine " », 2006, 107.

⁹⁸Touati (Née Fillali), Université Mentouri, et Safiddine-Rouag, 109..

3.3 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.⁹⁹

3.3.1 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 leurs programmes.¹⁰⁰

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.¹⁰¹

3.3.2 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.

⁹⁹Hadia, « La résidentialisation », 61.

¹⁰⁰Hadia, 61.

¹⁰¹Saidouni, « Le problème foncier en Algérie », 140.

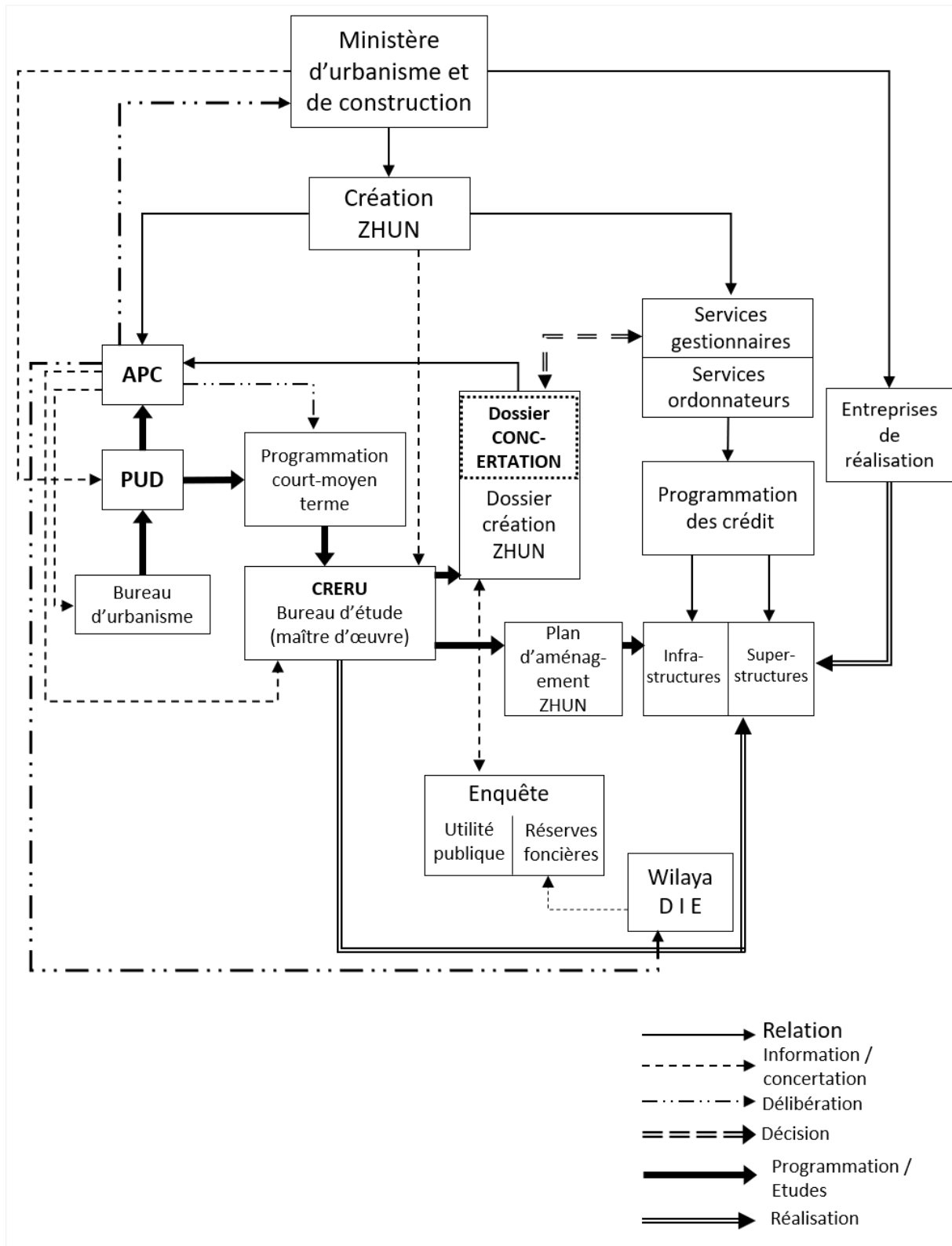


Figure 67: Processus administratif pour une opération ZHUN.

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

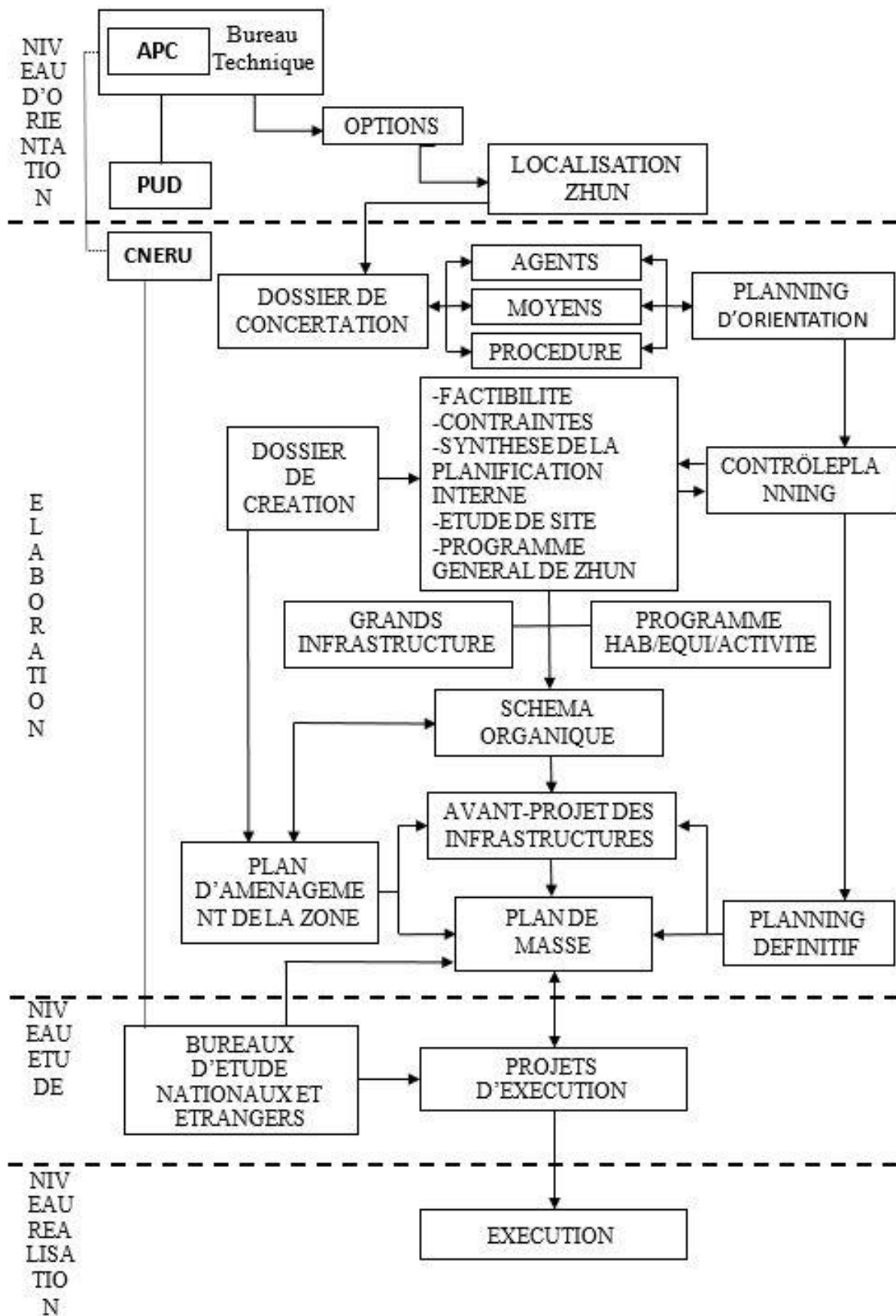


Figure 68: Processus administratif et technique pour une opération de ZHUN.

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

3.4 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 model en l'inscrivant dans la politique des ZHUN, ce qui a permis de produire un vaste parc de logements pour combler la crise qui frappait le secteur dans le territoire algérien. Mais aux prémices de son aboutissement, cette procédure n'a pas échappé aux lacunes lors de sa réalisation, ce qui a engendré par la suite de nombreux problèmes qui se résument en distorsions sur plusieurs échelles.

3.4.1 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. 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.¹⁰²

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 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.

¹⁰²Boubekeur, 86.

La rapidité de construction et la quantité, deux facteurs ont été priorisés 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 particulier le transport dont tous les éléments et les cellules préfabriqués hors chantier avaient dû être transportés que par des engins spécialement conçus 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 l'une des principales contraintes.* »¹⁰³



Figure 69: Problème d'étanchéité au niveau des parois extérieurs, Cas des ZHUN cité 5 juillet Mostaganem. - Source : Auteur

3.4.2 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.

¹⁰³Boubekeur, 86.



*Figure 71: 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 dérouté les contrôles.



Figure 72: Des espaces extérieurs mal exploités, cas des ZHUN cité 5 juillet à Mostaganem



Figure 73: Un espace extérieur jardiné, cas des ZHUN cité 5 juillet à Mostaganem

Source : Auteur



Figure 74: Une aire de jeux non aménagé, cas des ZHUN cité 5 juillet à Mostaganem

Source : Auteur

CONCLUSION

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

La crise de logements persiste toujours, pour se 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.

INTROUDDCTION

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, notamment ceux des 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 des moindres, nous allons apporter une brève comparaison entre deux variantes de POS de la ville d'Oran, afin de montrer l'échec de ces instruments d'urbanisme adoptés dans un contexte délicat tel que l'Algérie.

2. 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.

2.1 L'URBANISME PLANIFIE :

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 d'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 restent 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.

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

2.2 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.¹⁰⁴

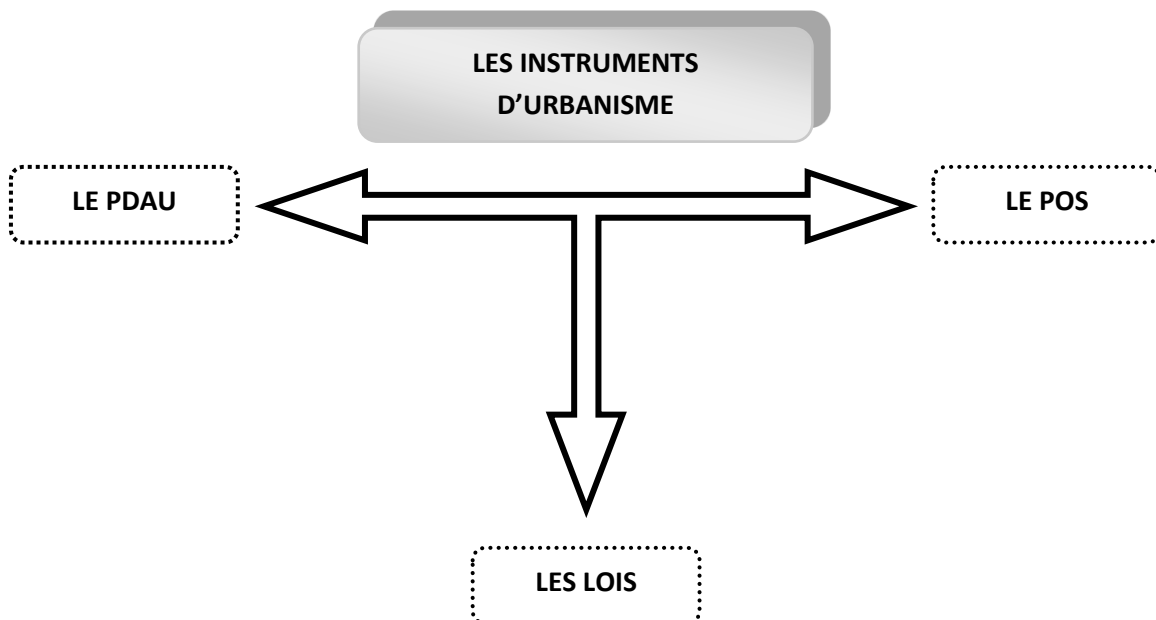


Figure 75: Les différents instruments d'urbanisme utilisés en Algérie

¹⁰⁴ Kadri et Madani, « L'agglomération oranaise (Algérie) entre instruments d'urbanisme et processus d'urbanisation », 15 décembre 2015, paragr. 3.

2.2.1 LES LOIS ET LA LEGISLATION

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.¹⁰⁵

- 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.¹⁰⁶

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.¹⁰⁷ Il s'agit notamment de :

- 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.
- 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.

¹⁰⁵ Grim, « L'Algérie malade de son urbanisme », parag. 3.

¹⁰⁶ Journal officiel de la république Algérienne n°51.

¹⁰⁷ Maouia Saïdouni, « Eléments d'introduction à l'urbanisme et du Code du foncier et code de l'urbanisme »

- 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.

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

2.2.2 LE PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT 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.

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

1. Une phase de mise en place.
2. Une phase de concertation et d'adoption.
3. Une phase d'approbation et de mise en application.

2.2.3 LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS)

Le POS est un instrument réglementaire qui fixe les droits de construction : « Dans le respect des dispositions du PDAU, le POS fixe de façon détaillée les droits d'usage du sol et de construction.¹⁰⁸

Il constitue une rupture avec les instruments datant d'avant sa promulgation (1990) permettant de toucher à l'échelle des secteurs (quartiers) jusqu'à celle des parcelles, alors que les plans qui 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).¹⁰⁹

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). (

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

¹⁰⁸ (Loi 90-29, art. 31).

¹⁰⁹ Maouia Saïdouni, « Eléments d'introduction à l'urbanisme et du Code du foncier et code de l'urbanisme »

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

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

3. 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, cela est dû à l'exode rural massif dans des périodes qui ont marqué l'histoire du pays notamment celle de la décennie noire.

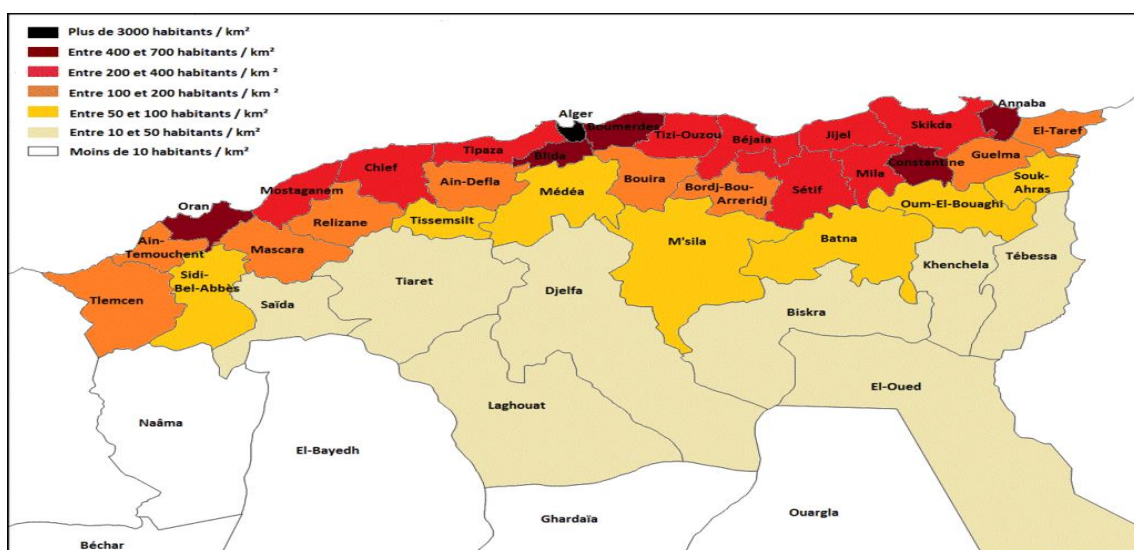


Figure : Répartition de la population Algérienne (2008 - Source : Internet).

3.1 L'ETALEMENT URBAIN DES VILLES ALGERIENNES :

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. Un désordre qui donne la désagréable impression d'un pays livré à l'anarchie et aux prédateurs sans scrupules.¹¹⁰

¹¹⁰ Grim, « L'Algérie malade de son urbanisme », paragr. 2.

3.2 DE LA CENTRALITE A LA POLARISATION :

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 prérogatives¹¹¹, 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 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 ».

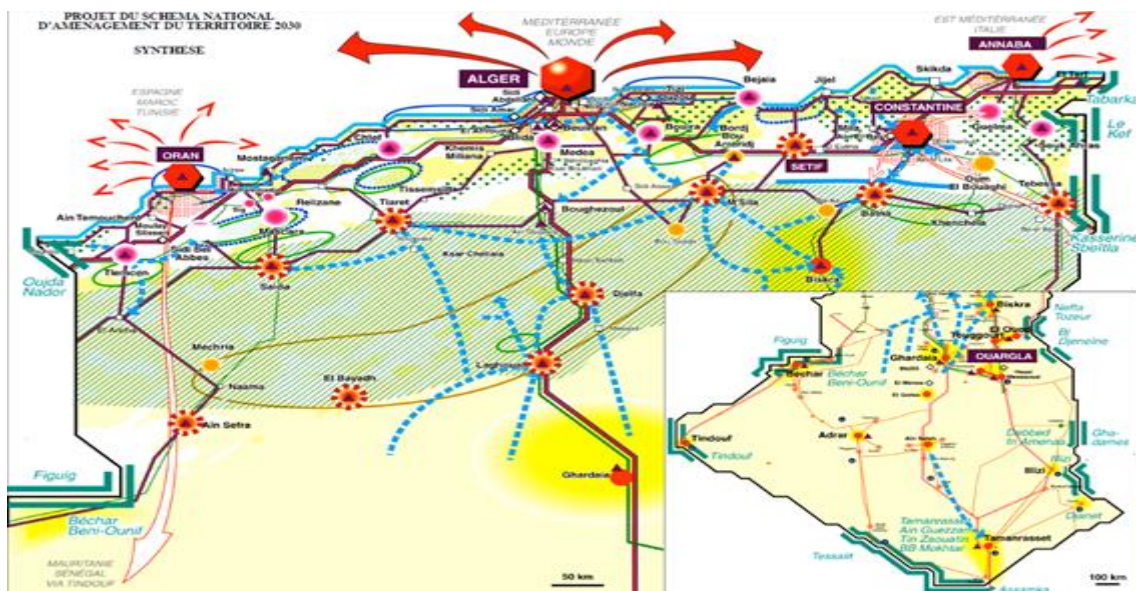


Figure : 78 : Projet Du Schéma National d’Aménagement du Territoire 2030- Source : SNAT - JORA N° 61

¹¹¹ « Définition : Décentralisation ».

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...),

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.

3.3 LES VILLES NOUVELLES EN ALGERIE

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.¹¹²

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, 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 Boughzoul ou désertiques comme Hassi Messaoud, s'inscrivent dans des espaces aux faibles densités démographiques, dont le tissu économique est médiocrement étoffé et le réseau urbain embryonnaire.¹¹³

¹¹² « Ville nouvelle ».

¹¹³ Sidi Boumedine et Signoles, « Les villes nouvelles en Algérie », paragr. 4.



Figure 79 : Localisation des villes nouvelles algériennes. - Source : Schéma national de l'aménagement du territoire à l'horizon 2030, Alger, 2001.

Pour illustrer cette tendance de création de villes nouvelles en Algérie, le cas le plus récurrent n'est sans doute que celui de Boughezoul, dont l'idée était de créer une nouvelle capitale dont la localisation a été fixée sur les Hauts Plateaux¹¹⁴.

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.¹¹⁵, 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.

¹¹⁴ 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.

¹¹⁵ Sidi Boumedine et Signoles, « Les villes nouvelles en Algérie », paragr. 21.



Figure 80 : Vue en 3d du rendu final de la ville nouvelle de Boughzoul et son lac -Source : Internet.

4. L'HABITAT AU CŒUR DE LA POLITIQUE DU DEVELOPPEMENT NATIONAL :

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.

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 demeure incompréhensible pour le simple citoyen.

4.1 LES DIFFERENTES FORMULES DE LOGEMENT

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

4.1.1 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.

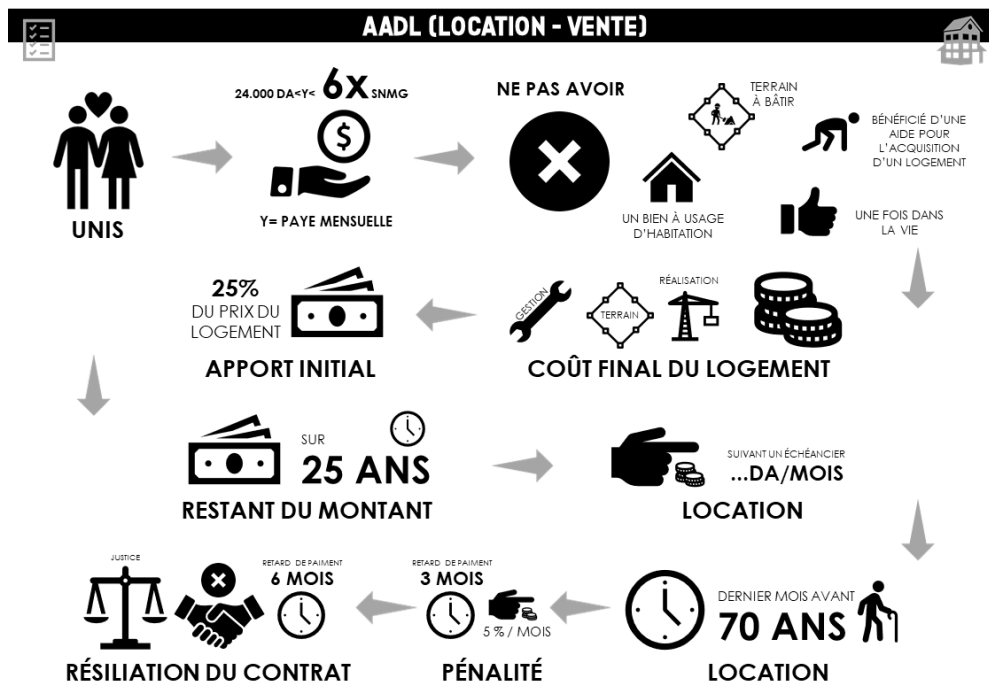


Figure 81 : Différents critères pour l’octroi d’un logement AADL- Source : Auteur du mémoire

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.



Figure 82 : de logements AADL à Boumerdes - Source : eldjazair365.com

4.1.2 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.



Figure 83 : Exemple de logements LPL – Social à Tizi Ouzou - Source : www.algeriepatriotique.com

4.1.3 LOGEMENT PROMOTIONNEL AIDE (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.

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 84 : Exemple d'un logement LPA ex LSP à Oran - Source : Internet

4.1.4 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).



Figure 85 : Exemple de logement LPP en Algérie - Source : www.liberte-algerie.com

4.1.5 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.

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.¹¹⁶



Figure 86 : de logement LPL dans la métropole Oran - Source : Internet

4.1.6 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.

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.

¹¹⁶ « Le logement promotionnel libre fait son chemin ».



Figure 87 : Exemple de logement rural en Algérie - Source : www.algerie-eco.com

4.1.7 L'HABITAT AUTO-CONSTRUIT (AU)

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 avoir recours à un financement bancaire pour une partie ou l'intégralité du projet.

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.¹¹⁷

¹¹⁷ « Habitat/ Qu'est-ce que l'autoconstruction ? | Algerie Focus ».



Figure 88 : Exemple d'un habitat auto-construit en Algérie - Source : internet.

4.1.8 LOGEMENT LOCATIF PROMOTIONNEL (LLP), LA NOUVEAUTE 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.¹¹⁸

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 ?¹¹⁹

¹¹⁸ Ramdani, « Le logement locatif promotionnel LLP est né ».

¹¹⁹ Walid, « Le logement locatif promotionnel arrive début 2019 ».

5. 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.

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.¹²⁰

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)¹²¹, 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.

¹²⁰ Idem, parag 03

¹²¹ URBOR : Centre d'Etude et de Réalisation en Urbanisme Oran

5.1 L'ECHEC 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 PUD¹²² 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 jour¹²³, l'option de l'extension a pris le pas sur le reste, et le PDAU d'ORAN a fini par montrer ses limites.

¹²² Plan d'Urbanisme Directeur

¹²³ Kadri et Madani, « L'agglomération oranaise (Algérie) entre instruments d'urbanisme et processus d'urbanisation », 15 décembre 2015, paragr. 32.

5.2 LE POS, UN INSTRUMENT DESUET

Partant de cette première analyse effectuée, nous abordons deux cas de POS élaborés par le PDAU suscité, dans le cadre d'une enquête effectuée par Youcef Kadri et Mohamed Madani¹²⁴, 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. 82)

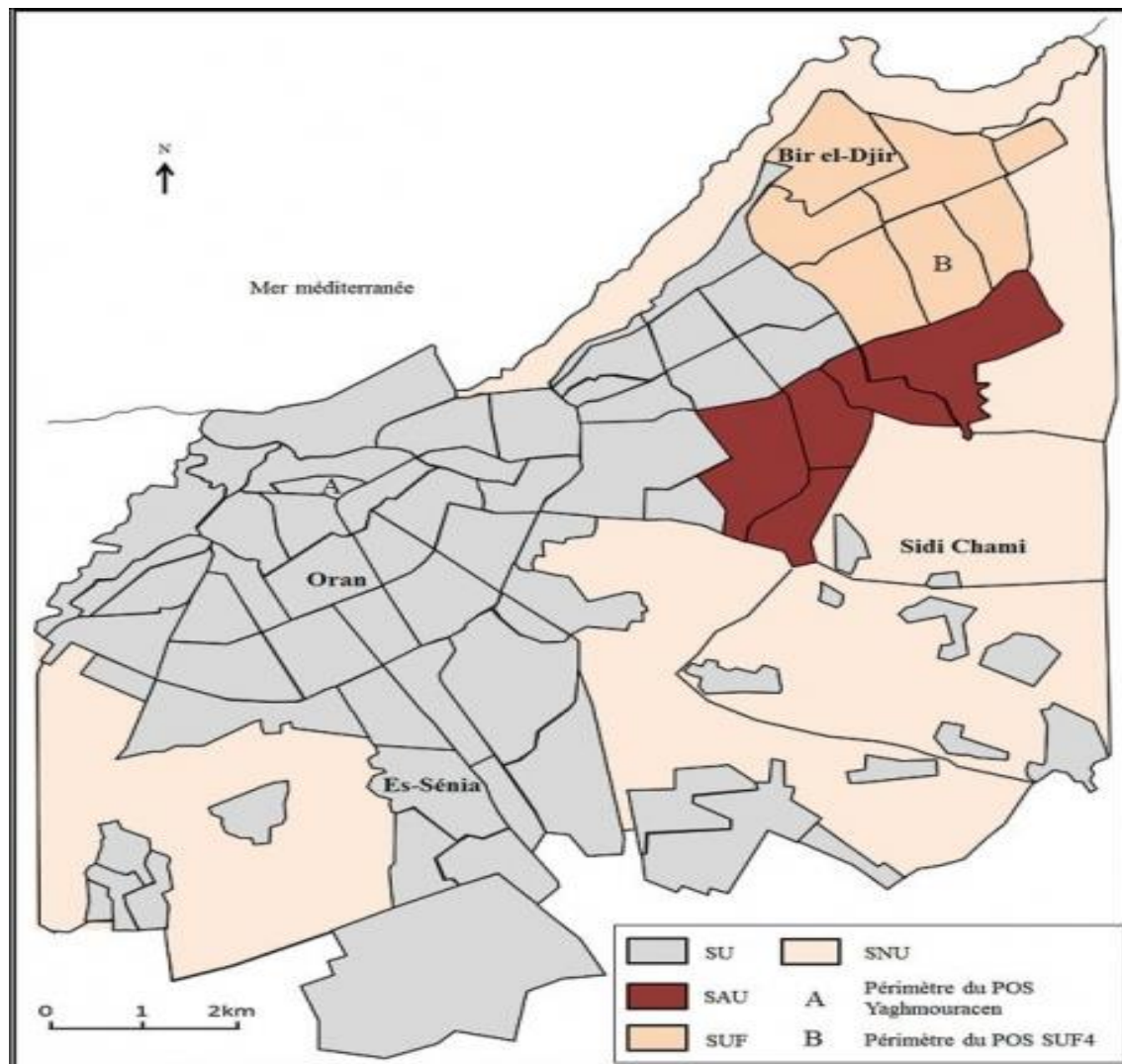


Figure 89 : Situation des POS Yaghmouracen et SUF4 et délimitation des périmètres des différents POS par le PDAU d'Oran - Source : URSA, 1998. Réalisé par : Youcef Kadri et Mohamed Madani

¹²⁴ Kadri et Madani, « L'agglomération oranaise (Algérie) entre instruments d'urbanisme et processus d'urbanisation », 15 décembre 2015.

5.2.1 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. 83)

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 suscitées.



Figure 90 : 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).¹²⁵

¹²⁵ Kadri et Madani, paragr. 41.

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.

5.2.2 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 rapidement 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.

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 interrompue¹²⁶, et on a vu pousser le campus universitaire Belgaid 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 programmés dans le PDAU du groupement d'Oran de 1998 mais ils ont été lancés après son approbation.¹²⁷

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.).¹²⁸

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.

¹²⁶ (Kettaf, 2013)

¹²⁷ Kadri et Madani, « L'agglomération oranaise (Algérie) entre instruments d'urbanisme et processus d'urbanisation », 15 décembre 2015, paragr. 44.

¹²⁸ (ETAR, 2014)

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.

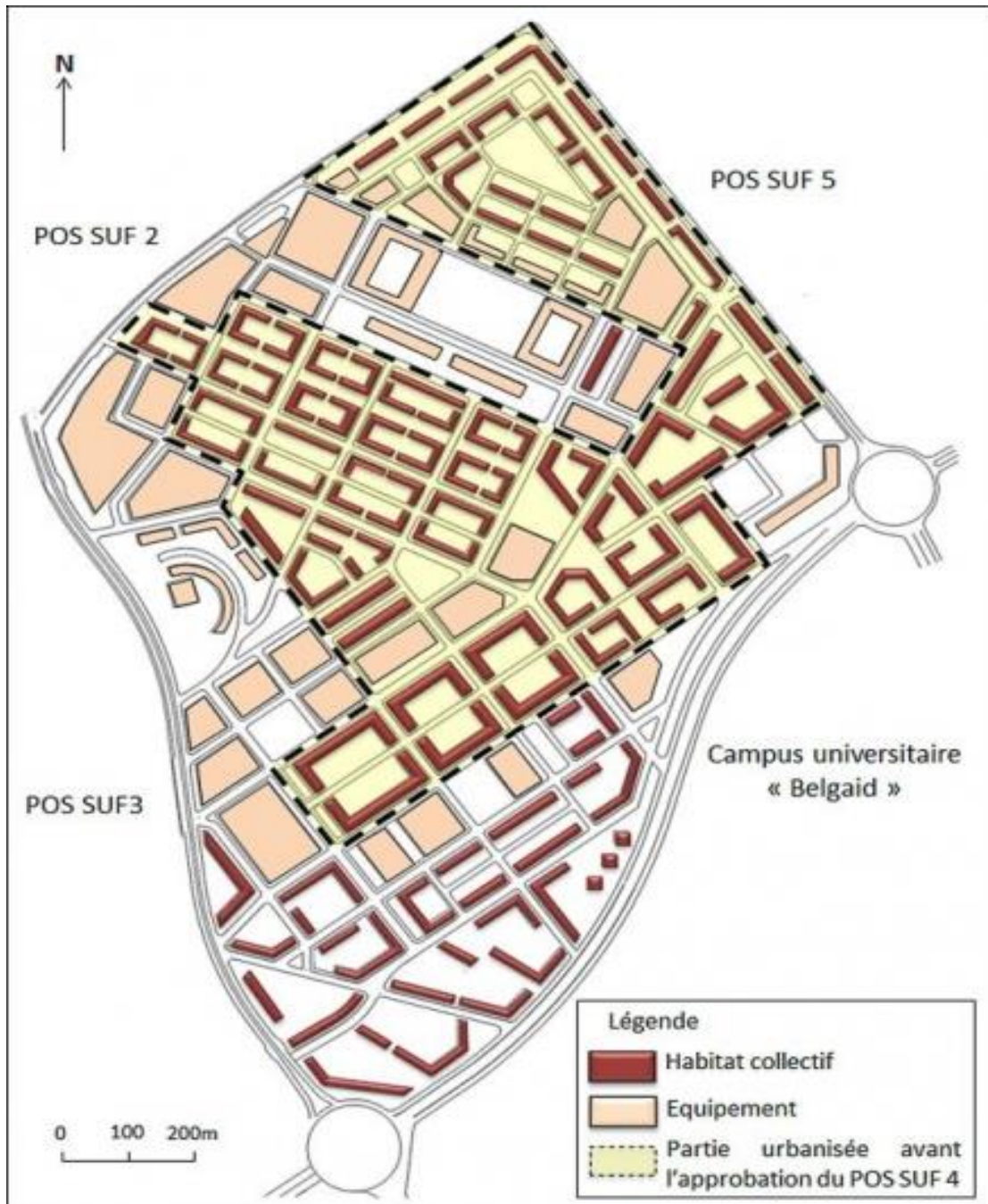


Figure 91 : Plan d'aménagement du POS SUF 4- Source : ETAR, 2004. Réalisé par : Youcef Kadri et Mohamed Madani

5.3 LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) OU LE POS DEGUISE

L'Algérie, de par son jeune âge a toujours suivi les pas de ses colons en adoptant depuis l'indépendance les mêmes lois, 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 POS et du PLU.

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'EPCI¹²⁹ dont les membres ne sont pas élus, de veiller à produire le PLU, « chose qui semble peu démocratique »¹³⁰.

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 stratégie, pour ne pas dire que le PLU n'est finalement qu'un « POS déguisé ».

¹²⁹ 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.

¹³⁰ « LECTURE COMPARATIVE DES INSTRUMENTS D'URBANISME ».

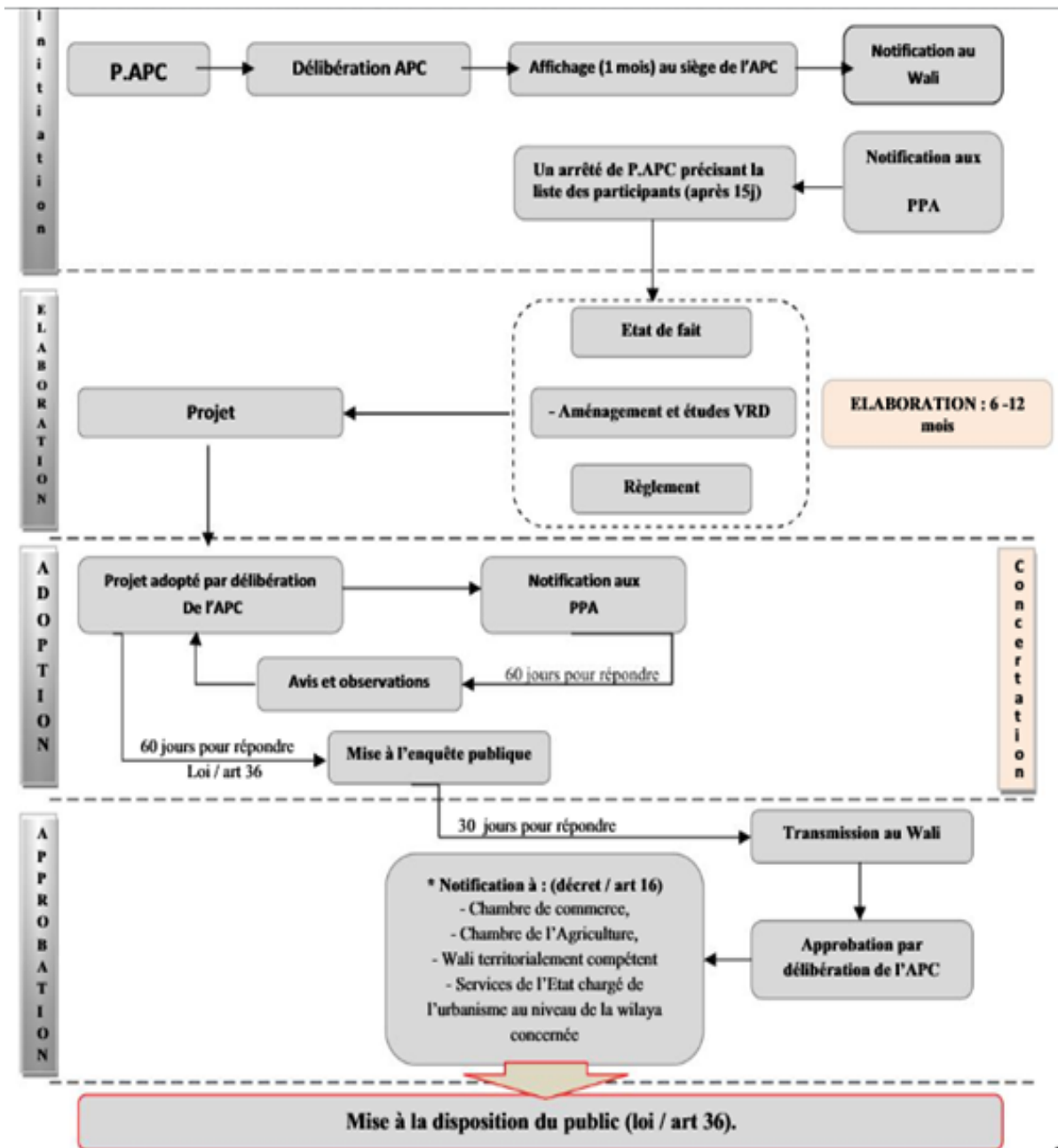


Figure 92 : Procédures d'élaboration du POS

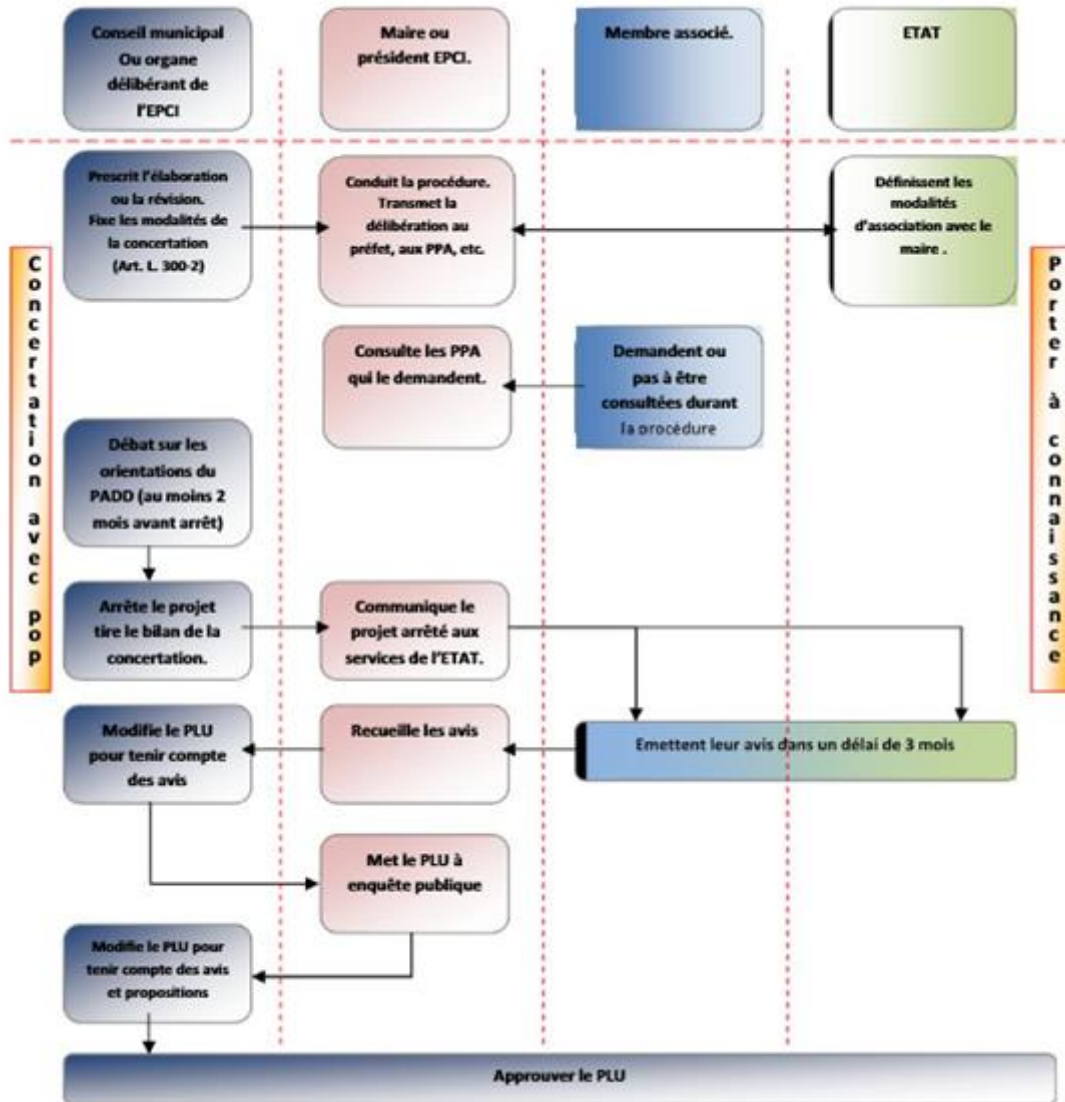


Figure 93 : Procédures d'élaboration du PLU

CONCLUSION

Bien que les pouvoirs publics aient 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 pas pour le moment, d'ici là, ce sont des projets utopiques pour ne pas dire politiques.

DEUXIEME PARTIE :

PROBLÉMATIQUE ET MÉTHODOLOGIE

« Chaque situation nouvelle, chaque problème à résoudre amène avec lui l'opportunité rare d'apprendre quelque chose de nouveau »

Olivier Lockert

1. Problématique

La ville de Mostaganem connaît depuis ces dernières années, une expansion physique et un élargissement considérable de son aire urbaine, poussant la ville à une série de mutations, qui n'est pas sans conséquences, en effet, cette extension rapide et anarchique, génère des contraintes multiples, poussant la ville à une croissance démesurée et impliquant à une consommation excessive de l'espace.

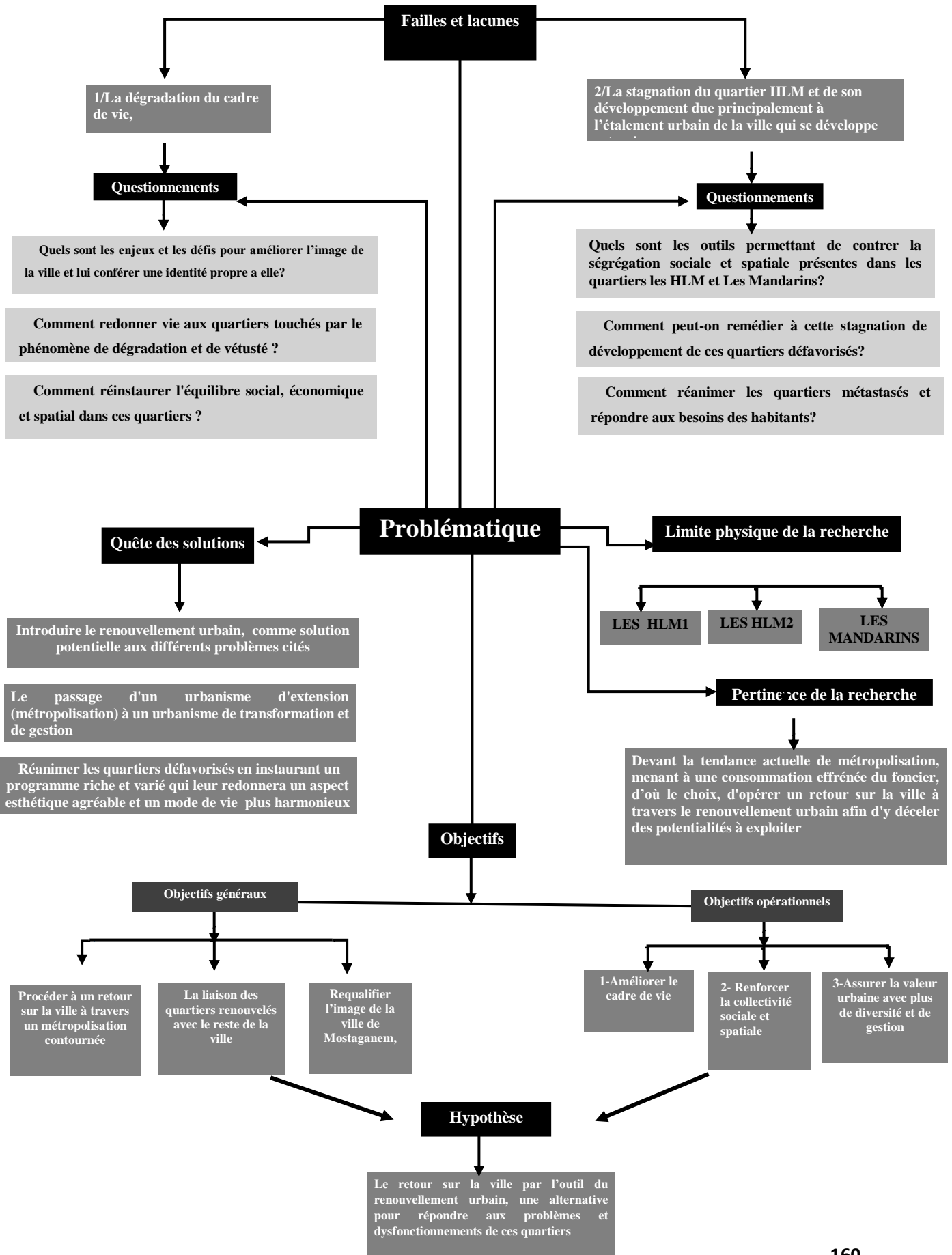
Par ailleurs, les plus touchés par ce problème sont majoritairement les espaces centraux de la ville ainsi que les zones urbaines de l'époque coloniale, considérés comme les plus anciens, ces derniers souffrent d'un manque d'entretien cruel et ce à différentes échelles : vétusté du bâti et la dégradation générale du cadre de vie, la violence urbaine, la ségrégation sociale et spatiale et la dévalorisation des tissus anciens... Ces quartiers finissent ainsi par perdre tout crédit d'origine et se voient ainsi refuser le statut de ville. Un constat alarmant mais véridique, qui nécessite une attention particulière.

Devant la tendance actuelle de métropolisation, induite par des problèmes économiques, démographiques, besoin de modernité, et qui mène vers une consommation effrénée du foncier, il serait judicieux pour le cas algérien, d'opérer un retour sur la ville afin d'y déceler des potentialités à exploiter, et une opportunité de corriger les erreurs du passé, ce qui nous a exhorté à procéder par un retour historiciste (Chapitres précédents).

Le but de notre travail sera de pointer les différents problèmes et dysfonctionnements dus à cet étalement urbain, qui impulse à l'urbanisation une accélération remarquable mais qui a contrario, créé un déséquilibre flagrant entre la ville de Mostaganem et ses tissus anciens et historiques, une antinomie évidente, qui nous mène vers le choix de notre site, limité essentiellement dans le quartier des HLM et les Mandarins, qui en vue de leur ancienneté (quartiers datant de l'époque coloniale), souffrent le plus par ce fléau. L'hypothèse supportant ce travail sera d'opérer à un retour sur la ville, qui permettra de répondre à cette extension rapide, non pas par la métropolisation classique mais par l'outil du renouvellement urbain, qui agira directement sur l'existant.

Ainsi, l'intervention vers le retour sur la ville, constitue-elle une réponse suffisante pour rétablir l'équilibre dans ces quartiers défavorisés ? Et surtout peut-on considérer le renouvellement urbain comme outil évaluatif apportant une solution tangible pour répondre à ces maux auxquels fait face la ville ? Notre objectif visera à traiter ce sujet d'étude sous deux aspects, physique et social, le premier aura pour objectif

d’agir directement sur l’existant, le second concernera tout le coté sociologique et son influence sur le changement de ces quartiers.



2. Méthodologie :

La méthode entreprise pour traiter notre sujet a requis plusieurs niveaux d'analyse, qui dépendant de notre problématique, qui pointe du doigt le manque d'urbanité dont font face les quartiers des HLM et les Mandarins, et qui polarise de nombreux dysfonctionnements urbains et sociaux, Et c'est à ce niveau-là que s'est positionnée notre méthodologie qui sera orientée, vers une combinaison entre la méthode socio-anthropologique et typo-morphologique, afin de traiter le problème sous ses différents aspects.

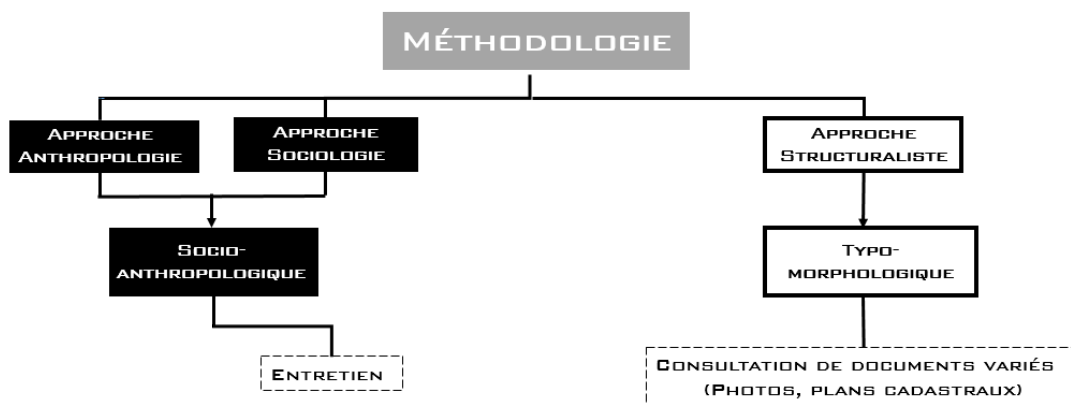


Figure 94 : Architecture de la méthodologie

Nous allons dans un premier temps définir ce qu'est l'approche anthropologique pour mieux comprendre sa dimension vis-à-vis de la sociologie, et justifier cette combinaison entre les deux.

1. L'approche anthropologique :

C'est une science qui étudie l'être humain sous tous ses aspects, à la fois physiques (anatomiques, biologiques, morphologiques, physiologiques, évolutifs, etc.) et culturels (social, religieux, psychologiques, géographiques, etc.).

L'anthropologie est une science qui se consacre à l'étude de l'être humain d'une manière holistique. Le terme est d'origine grecque et dérive d'anthropos (« homme » ou « humain ») et logos (« connaissance »). L'anthropologie est une science intégratrice qui étudie l'homme dans le cadre de la société et de la culture auxquelles il appartient, tout en associant des approches des sciences naturelles, sociales et

humaines. Autrement dit, cette science étudie l'origine et le développement de la variabilité humaine et des modes de comportement sociaux à travers le temps et l'espace.¹³¹

Selon Marcel Mauss, il est possible de distinguer dans le métier d'anthropologue une phase ethnographique qui observe et collecte les faits, une phase ethnologique qui les analyse, et une phase anthropologique qui compare, synthétise et théorise⁴. Mais pour certains anthropologues contemporains, ce découpage en deux moments n'est pas applicable dans la pratique : « toute ethnographie est déjà ethnologie, toute observation déjà interprétation ».

Selon Claude Lévi-Strauss, l'anthropologie sociale, est plus orientée vers une étude structurale de la société alors que l'anthropologie culturelle considère, comme une priorité, l'aspect symbolique.

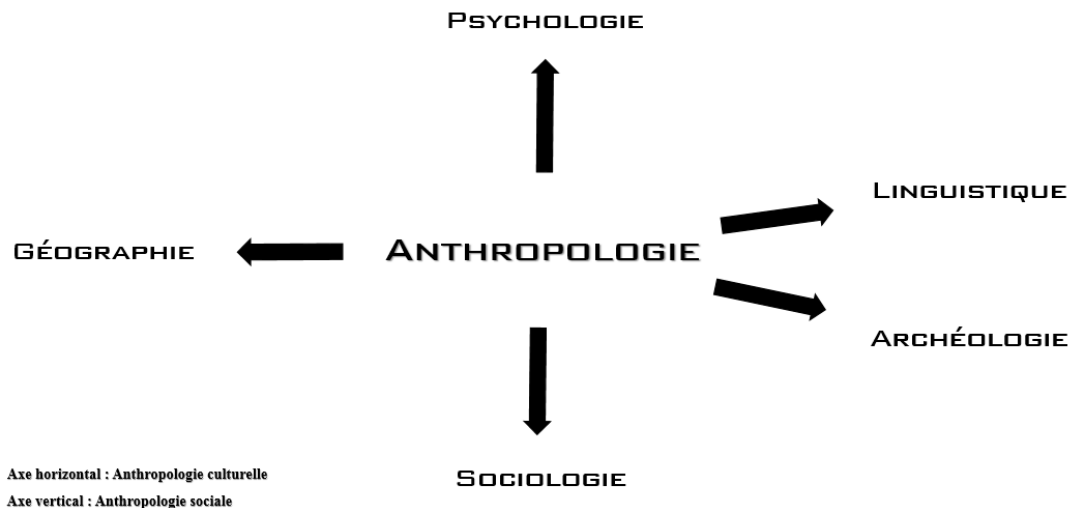


Figure 95 : Approche anthropologique (Claude Lévi-Strauss)

Notre attention sera portée sur l'axe de l'anthropologie sociale, qui s'oriente plus vers notre cas d'étude, où le but ici est de créer un nouveau lien entre la sociologie et l'anthropologie, un nouveau paradigme, dit socio-anthropologique, qui en quelques sortes constitue une zone d'intersection entre la sociologie et l'anthropologie.

¹³¹ Définition de anthropologie - Concept et Sens <http://lesdefinitions.fr/anthropologie#ixzz5fbjVDIfS>

2. Qu'est-ce que l'approche socio-anthropologique ?

Apparue récemment, l'approche socio-anthropologique est une nouvelle approche qui tend à englober l'ensemble des faits sociaux qu'elle s'efforce de mettre en relief dans leur complexité. Une fusion entre les deux qui est exprimé par la culture pour l'anthropologie et par la vie en société pour la sociologie, deux approches qui se sont éloignées à un moment donné, car prétendant assumer les faits sociaux, l'anthropologie, qui pour rendre compte de l'évolution des cultures, fut contrainte de faire l'impasse sur la vie sociale.

Emile Durkheim le souligne : « *Il a pu sembler parfois que l'anthropologie tendait à rendre inutile la sociologie. En essayant d'expliquer les phénomènes historiques par la seule vertu des races, elle paraissait traiter les faits sociaux comme des épiphénomènes sans vie propre et sans action spécifique. De telles tendances étaient bien faites pour éveiller la défiance des sociologues* ».

Cette dualité jette également un pont entre la sociologie et l'anthropologie. En effet, la première vise à saisir la « complexité » des faits sociaux soulignant les médiations qui font qu'à une échelle globale ces faits prennent forme d'une totalité. La seconde a pour objet d'expliquer les faits sociaux à une échelle locale qui autorise ainsi une étude directe et fine dont le résultat est de constater en acte d'interdépendance qui constitue ces faits.

3. L'approche typo-morphologique :

En parallèle nous allons nous orienter vers la démarche typo-morphologie qui est une méthode d'analyse apparue dans l'école d'architecture italienne des années 60, parmi ses adeptes on trouve : S. Muratori, A. Rossi, C. Aymonino, G. Caniggia. Il s'agit d'une combinaison entre l'étude de la morphologie urbaine et celle de la typologie architecturale, à la jonction des deux disciplines que sont l'architecture et l'urbanisme.

La typo-morphologie aborde la forme urbaine par les types d'édifices et d'espaces ouverts qui la composent et leur distribution dans la trame viaire. Elle les étudie en les classant selon des critères dimensionnels, fonctionnels, distributifs, constructifs et esthétiques. Comme le résume Pinon, l'analyse typo-morphologique se base sur les deux niveaux d'étude suivants :

-Les infrastructures : Il s'agit du tracé au sol des occupations urbaines, que sont le site, la voirie et le parcellaire.

-**Les superstructures** : cela concerne les éléments eux-mêmes d'occupations du sol, essentiellement le bâti et les espaces libres.

Réintroduites en France à la suite des études italiennes par un groupe de recherche de l'École d'architecture de Versailles dont les principaux acteurs sont : l'architecte Jean Castex, l'architecte-urbaniste Philippe Panerai et le sociologue Jean-Charles Depaule.

Des concepts ont été tirés de l'école italienne pour simplifier les données de l'école muratorienne et établir une démarche d'analyse qui s'intéressera aux éléments suivants : Les typologies des éléments, la croissance urbaine, l'articulation de l'espace urbain, le repérage et la lisibilité au sein de l'espace urbain.

3.1 Les principes généraux :

On s'intéresse particulièrement dans cette approche à :

La morphologie : *Qui* étude de la forme urbaine dans son développement historique, à partir des éléments la constituant (le site d'implantation, le plan de la ville, le tracé des voies...).

La typologie : Analyse des caractères spécifiques des composants d'un ensemble ou d'un phénomène, afin de les décrire et d'établir une classification. Dans notre cas, c'est l'étude des types d'édifices et leur classification selon plusieurs critères (dimensions, fonctions, distributions, systèmes constructif et esthétique).

Le type : Catégorie qui possède les mêmes caractéristiques urbanistiques et architecturales. La détermination de types se réalise par la recherche de co-présence, d'invariants, d'une part, et d'écarts et de variations d'autre part, dans les traits du bâti et de la forme urbaine.

3.2 Les phases de l'analyse typo-morphologique :

(Selon PANERAI. P et AL, 1980 quatre phases d'analyse sont distinguées) :

Définition du corpus :

Qui concerne la réalisation d'un corpus exhaustif de relevés des édifices construits sur un fragment urbain donné constitue la source principale de l'étude typologique. Sans oublier le choix des niveaux : la typologie commençant par un classement, il est préférable de classer des objets appartenant au même niveau de lecture du tissu urbain. Et pour finir la délimitation de la zone d'étude qui dépend de la question posée et des moyens d'investigations disponibles.

Le classement préalable :

On commencera par un inventaire. C'est une phase d'observation minutieuse des objets, où l'on cherche à les décrire, puis à mettre en évidence les propriétés qui les distinguent, à établir des critères. A partir de ces critères, on peut procéder à un premier classement, c'est-à-dire regrouper par famille les objets qui offrent la même réponse à une série de critères.

L'élaboration des types :

D'abord dans une famille donnée et pour chacune d'elles, on explicitera toutes les propriétés des objets qui la composent. Puis on réunira les propriétés communes des objets d'une famille pour définir le type.

La typologie :

Isolément, ces types ne représentent pas un outil très riche si l'on ne les replace pas dans un système global. C'est ce système c'est-à-dire l'ensemble des types et de leurs relations que nous nommerons typologie.

3.3 Les critères de l'analyse morphologique :**Critères topologiques :**

L'analyse topologique permet de caractériser les rapports entre des éléments selon leur positionnement réciproque, on mettra notamment en évidence les positions respectives des composants, les uns par rapport aux autres : éloignement, accollement, superposition, inclusion.

Critères géométriques :

On mettra notamment en évidence les directions respectives des composants les uns par rapports aux autres, ainsi que les caractéristiques des figures géométriques : régulières irrégulières, résiduelles ou non résiduelles.

Critères dimensionnelles :

On mettra notamment en évidence les rapports de dimension entre les composants ainsi que leurs proportions respectives.

3.4 Les objectifs de la démarche typo-morphologique :

Nos objectifs vis-à-vis de la démarche typo-morphologique consiste à :

- Faire une évaluation critique de la forme des tissus et des organismes urbains. Ainsi que d'Identifier des permanences structurales associées à l'identité culturelle des lieux et des contraintes relatives à la conservation du patrimoine bâti et des paysages culturels. Et pour finir, de définir des mesures de contrôle des transformations du cadre bâti et d'encadrement des projets d'intervention.

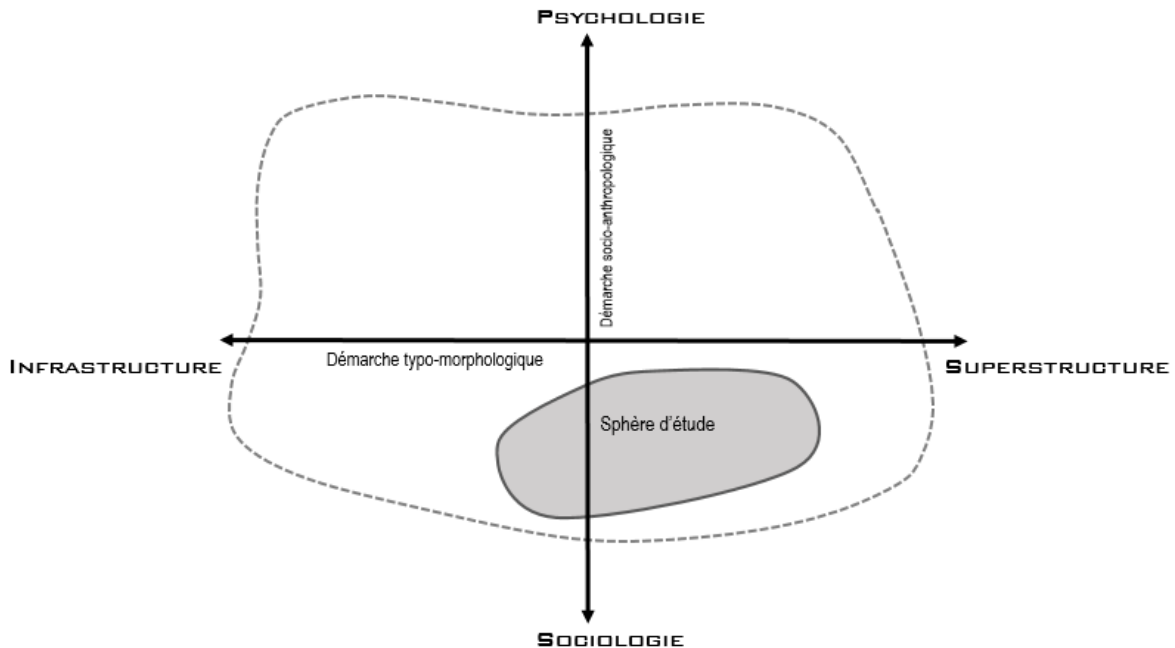


Figure 96 : Schéma de positionnement méthodologique

4. Contenu et forme de l'intervention sur terrain :

Nous analyserons en quoi ces deux méthodes peuvent trouver leur pertinence dans le cadre de notre projet de recherche. Après une présentation de ce que nous avons nommé un retour sur la ville, une méthodologie socio anthropologique et typo-morphologique peuvent être utilisées pour mettre en évidence les intérêts et les limites que nous illustrerons en s'appuyant sur un travail de terrain portant sur l'analyse de l'ensemble des données recueillies à partir de ce dernier.

Afin de pallier à une documentation assez restreinte, le recours à l'enquête directe auprès des différents habitants, et à l'observation en site seront nécessaires, ainsi l'étude de terrain va nous permettre dans un premier temps, une bonne connaissance de la réalité de terrain à propos des interventions à entrevoir en prenant la décision de ne récolter que des informations facilement repérables depuis l'espace public.

L'étape suivante sera le dépouillement et l'organisation des données recueillies présentées ensuite sous formes de photos, de tableaux et de figures pour être ensuite exploitées dans une modeste tentative de proposition de renouvellement urbain du cas d'étude.

TROISIEME PARTIE :
PHASE ANALYTIQUE

« L'architecture est le grand livre de l'humanité, l'expression principale de l'homme à ses divers états de développement, soit comme force, soit comme intelligence ».

Victor Hugo

1. PRESENTATION DE L'ESPACE D'ETUDE :

1.1 Cas d'étude : Le quartier des HLM et les Mandarins :

Situation :

Située à l'Est de la ville de Mostaganem et à 1.26 Km du centre-ville, notre aire d'étude est composée de trois zones : Les Mandarins, la cité HLM 1 et HLM 2, et s'étend sur une superficie de 7.07ha.

Le terrain comporte exclusivement des habitats de type collectif, construits durant la période coloniale (Plan de Constantine) et achevés à la même période, dans un environnement assez délaissé et inexploité.

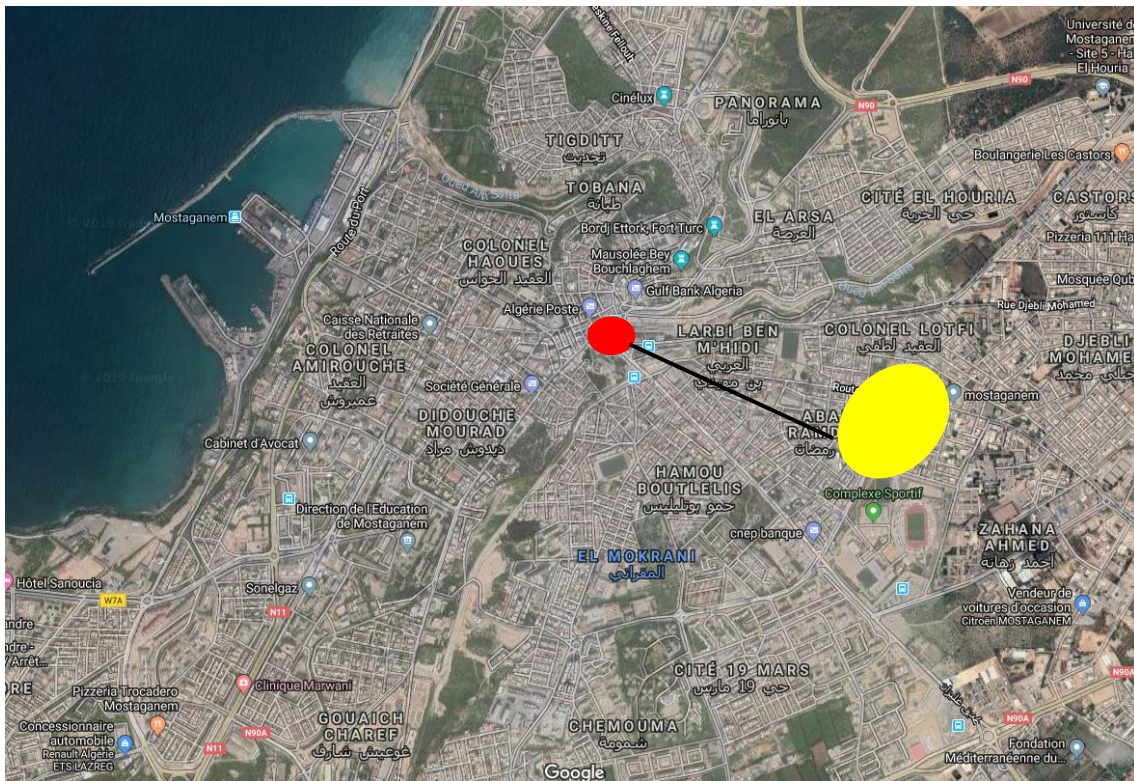


Figure 97 ; Situation de l'aire d'étude (Les HLM et les Mandarins)

Accessibilité :

Constituée de deux axes importants dont la Rue Ghali Ben Zohra et Zouaoui qui longe le terrain tout au long, tandis que le 2eme axe Rue Ammara Hamida, sépare entre la cité des Mandarins et celles des HLM (HLM1, HLM 2)

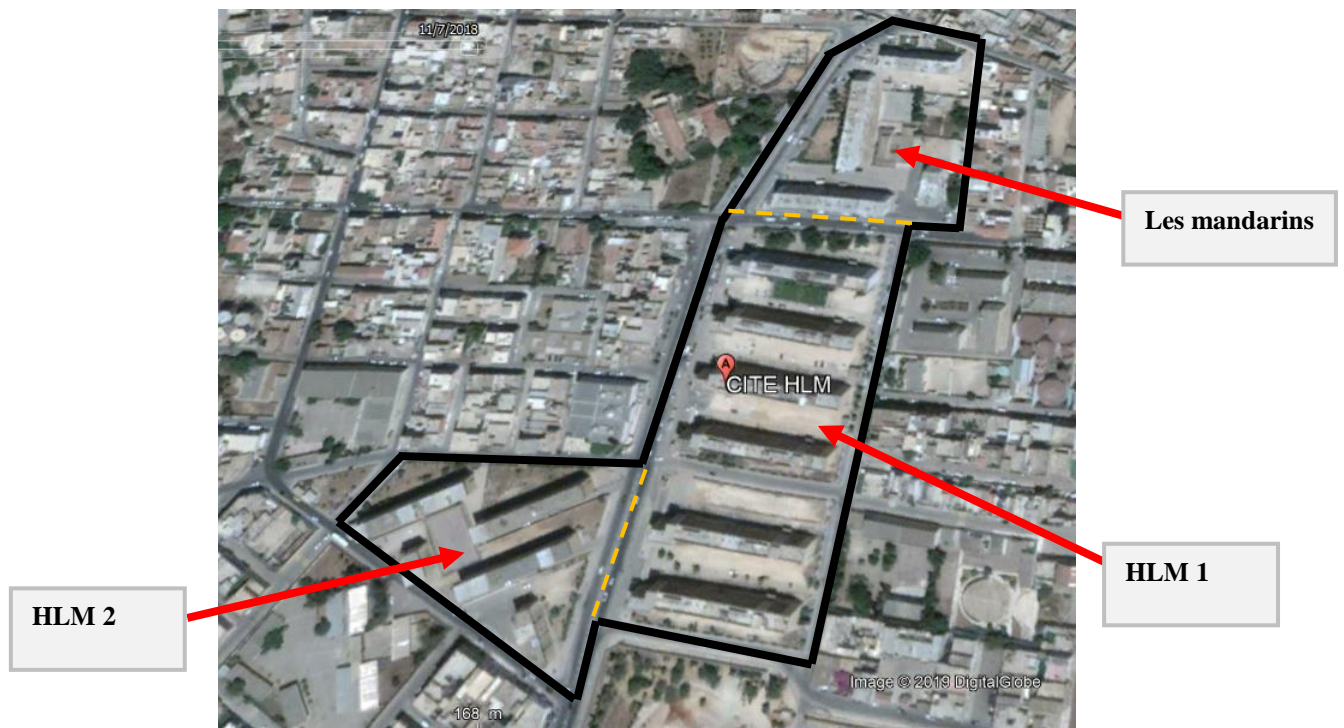


Figure 98 : Situation montrant les 3 zones d'étude

1) Cas des HLM 1 :

Occupant la plus grande partie du terrain, la zone HLM1, se distingue par sa proximité entre les immeubles, disposés parallèlement. Néanmoins cette zone reste mal exploitée, avec un état de dégradation qui ne cesse de s'accroître de jour en jour, comme le montre les illustrations ci-dessous :





2) Cas des HLM 2 :

La zone représente ici les mêmes problèmes de salubrité et de manque d'entretien comme le montrent les illustrations ci-dessous :





3) Cas des mandarins :

La zone ici souffre d'un état de délabrement très avancé, avec une forte dégradation du bâti, qui tombe en ruine de plus en plus comme le témoignent les illustrations ci-dessous :



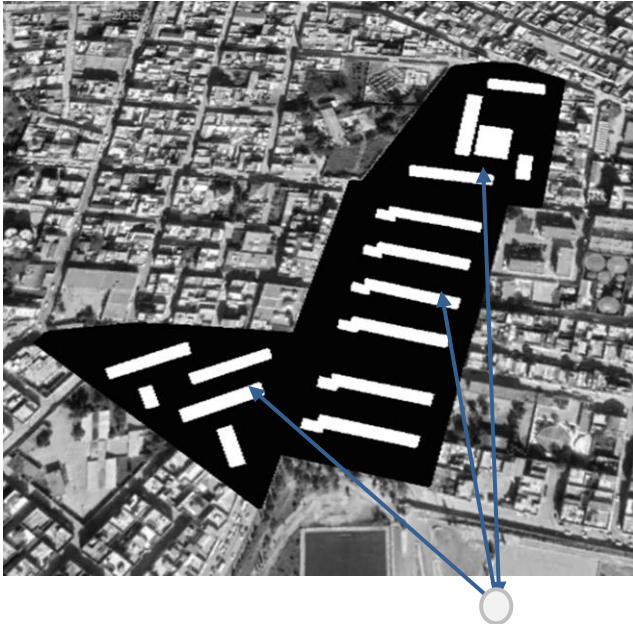


Conclusion :

En conclusion ce chapitre avait pour objectif de déterminer le contexte de notre zone d'étude, en démontrant l'environnement immédiat, afin de pouvoir la préparer aux nouveaux changements menés par le renouvellement urbain, et surtout trouver des réponses aux différentes interrogations soulevées dans la problématique et enfin de redonner à ces quartiers toute leur identité et leur conférer une image de ville à nouveau.

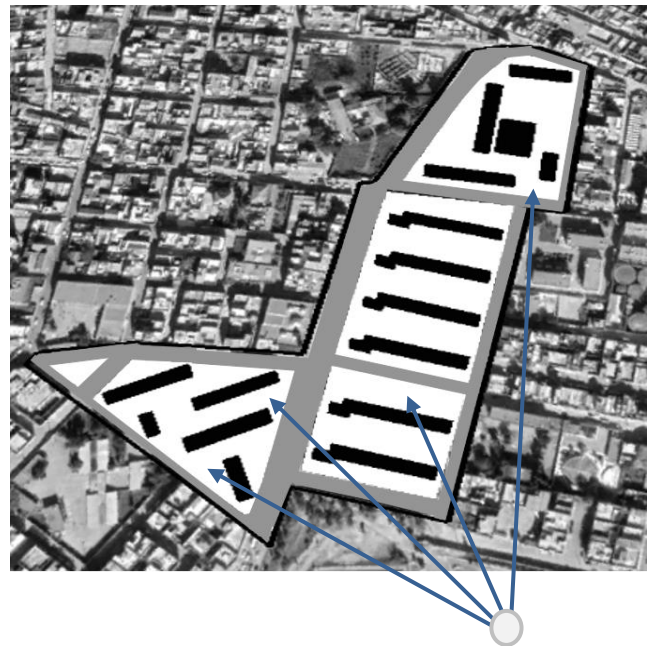
2. PHASE ANALYTIQUE

2.1 ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE :



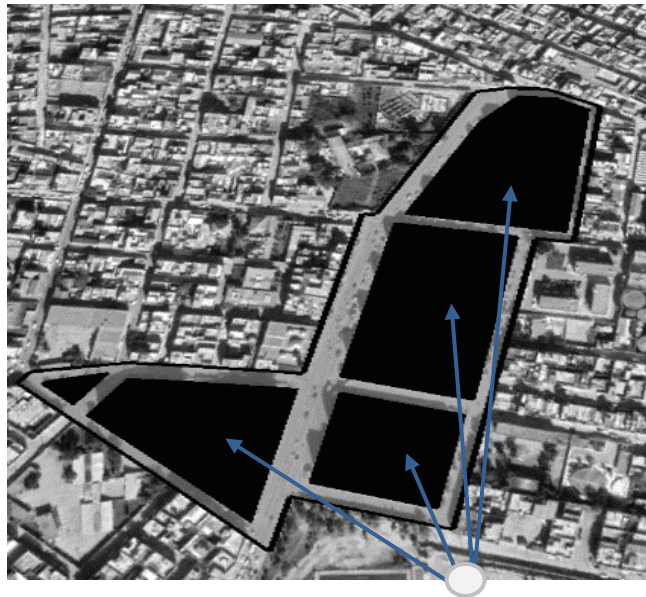
Commentaire :

Les parcelles représentent une faible densité du bâti, leur organisation diffère d'une zone à une autre selon les voies de communication et la forme des parcelles.



Commentaire :

Contraste flagrant entre les espaces libres et le bâti, créant un déséquilibre dû au manque d'exploitation de ces espaces.



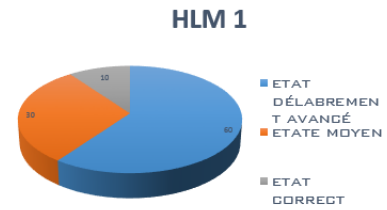
Commentaire :

La trame parcellaire est marquée par une différence de la taille et de forme des parcelles,

/	LA SURFACE (HA)	LA DENSITE (%)
LES PARCELLES :	4,82	68,17
- L'ESPACE BATI	1,29	18,25
- L'ESPACE LIBRE	3,53	49,92
LES VOIRIES :	2,25	31,83
- LES VOIES	1,52	21,50
- LES TROTTOIRS ET LES TERRES PLEINS	0,73	10,33
LA ZONE D'INTERVENTION :	7,07	100

a) HLM 1

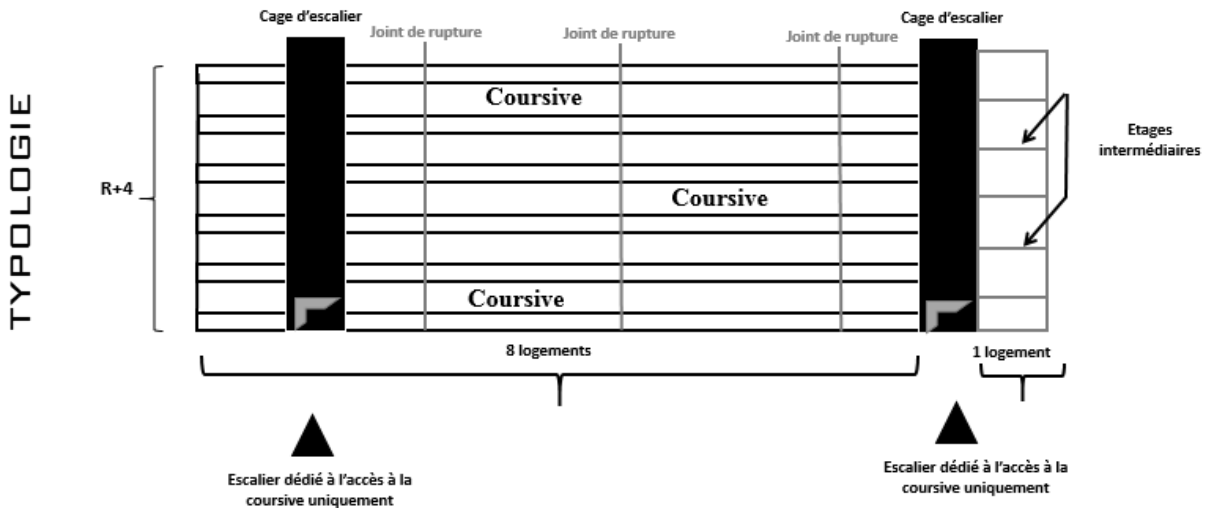
CHAPITRE I : Présentation et analyse de l'espace étudié



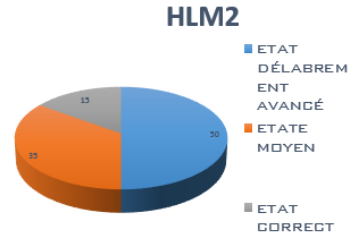
CONSTAT HLM 1 :

- Ancienneté et vétusté du bâti (qui remonte à la période coloniale)
- Les espaces entre les barres sont mal exploités et complètement négligés
- Les percées visuelles sont complètement inexistantes.
- La présence de la coursive, un facteur social clivant entre les habitants

	LA CITE HLM 1
LA SURFACE TOTALE (HA) :	2,36
- LA SURFACE DE L'ESPACE BÂTI	0,5
- LA SURFACE DE L'ESPACE LIBRE	1,86
- LA DENSITÉ DE L'ESPACE BÂTI	23% / 18%
- LA DENSITÉ DE L'ESPACE LIBRE	77% / 82%
LE NOMBRE D'ENTITES (BARRES)	06
LES JOINTS DE RUPTURE PAR BARRE	03 JOINTS
LE NOMBRE DE LOGTS	270



b) HLM 2

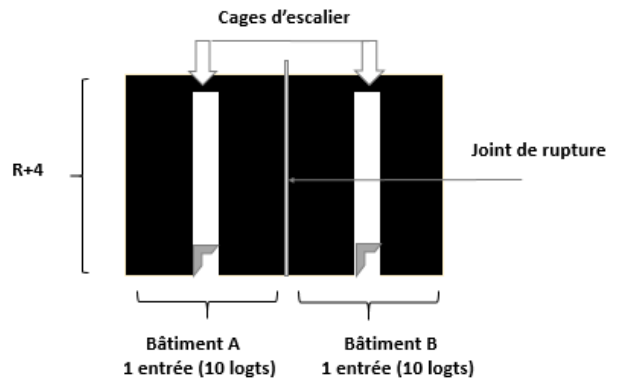


CONSTAT HLM 2:

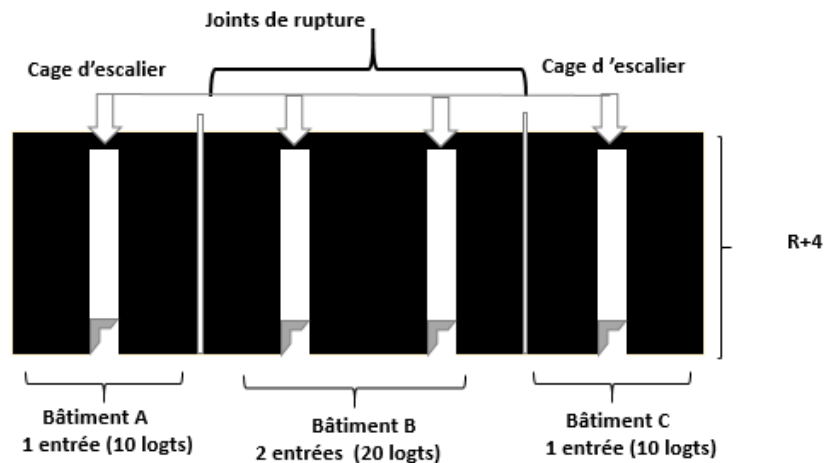
- La parcelle est constituée majoritairement de pistes et de voies accidentés et non aménagées, ce qui rend la circulation piétonne difficile,
- La promiscuité entre les bâtiments rend la cohabitation entre les habitants difficile
- Manque d'entretien, qui rend la zone hostile et défavorable

/	LA CITE DES HLM 2
LA SURFACE TOTALE (HA):	1,13
- LA SURFACE DE L'ESPACE BATI	0,31
- LA SURFACE DE L'ESPACE LIBRE	0,82
- LA DENSITE DE L'ESPACE BATI	27 %
- LA DENSITE DE L'ESPACE LIBRE	73 %
LE NOMBRE D'ENTITES (BARRES)	04
LES JOINTS DE RUPTURE PAR BARRE	02 JOINTS / 01 JOINT
NOMBRE DE LOGTS	150

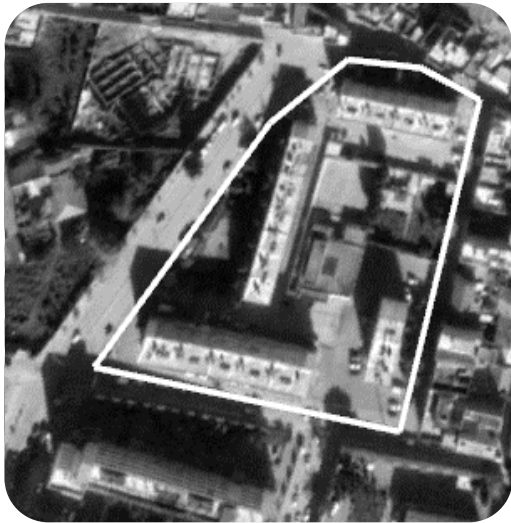
TYPLOGIE



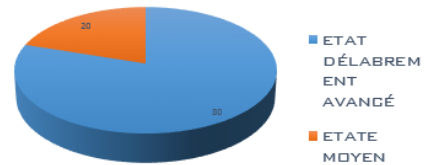
TYPLOGIE



c) Les mandarins



LES MANDARINS



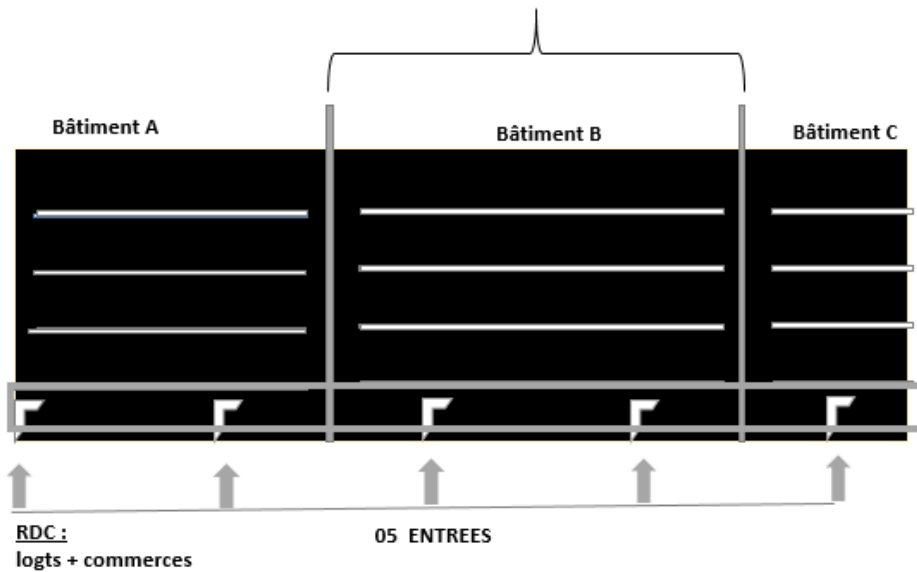
CONSTAT LES MANDARINS:

- L'état de vétusté ici est encore plus flagrant, voire même insalubre.
- Les conditions de vie sont très précaires, ne répondant à aucune norme d'hygiène .
- Façades dégradées et délaissées (ce qui entache l'image de la ville)

	LA CITE DES MANDARINS
LA SURFACE TOTALE (HA):	1,33
- LA SURFACE DE L'ESPACE BATI	0,48
- LA SURFACE DE L'ESPACE LIBRE	0,85
- LA DENSITE DE L'ESPACE BATI	36
- LA DENSITE DE L'ESPACE LIBRE	64
LE NOMBRE D'ENTITES (BARRES)	03
LES JOINTS DE RUPTURE PAR BARRE	02 JOINTS – 01 JOINT
LE NOMBRE DE LOGTS	160

Les joints de rupture

TYPOLOGIE



Cette barre représente un taux de professions libérales conséquent ainsi que divers commerces du fait qu'elle soit exposée a un axe important.

2.2 ANALYSE SOCIO-ANTHROPOLOGIQUE :

Entretien semi-collectif :

Pour répondre à la problématique sociale dont fait face notre zone d'étude, Nous avons eu recours à un entretien qui comprenait un questionnaire parlé, on a choisi ce type d'entretien parce que cette formule est plus adaptable que le questionnaire papier, dans le sens où les explications et les reformulations sont possibles.

Nous avons eu l'occasion d'interroger quelques habitants, sur leurs avis concernant les comportements, les pratiques et les habitudes ainsi que sur leur mode de vie en général, certaines réponses ont retenu notre attention, nous permettant ainsi la connaissance des populations vivant dans et autour la zone des HLM et les Mandarins. Il a été question de mieux comprendre les habitants afin de développer des propositions pertinentes d'accompagnement et de dynamisation du tissu social.

Grille du déroulement de l'entretien :

LES QUESTIONS POSÉES	LES RÉPONSES DES HABITANTS
Cette promiscuité forcée entre les habitations cause-t-elle une quelconque collectivité étouffante pour vous ?	Bien que beaucoup trouvent cette proximité assez intrusive et oppressante par moment, d'autres estiment « <i>apprécier cette promiscuité, car cela leur permet de partager des pratiques en commun, qu'elles soient domestiques ou communautaires</i> ».
Estimez-vous que des changements puissent être nécessaires ? si oui, sur quels niveaux ?	Les réponses furent unanimes pour dire qu'au-delà de l'envie d'un changement de certains logements qui tombent en ruine et sont voire même pour certains dans une situation de précarité, beaucoup mentionnent également « <i>Leurs envies de voir une amélioration au niveau de l'infrastructure communautaire (parc, installation de loisir, équipement...)</i> ». Un manque qui se fait cruellement sentir dans cette zone.
Une coursive lie certains bâtiments des HLM, sa présence participe-t-elle à la création d'un certain sentiment de communauté ?	La question a été posée aux habitants de savoir si selon eux la coursive encourage la création de liens dans le voisinage. Les réponses n'ont pas été unanimes, certains ont déclaré que la coursive « <i>n'engendre pas de relation particulière</i> » d'autres affirment que « <i>la présence de la</i>

	<i>coursive rend l'ambiance plus conviviale, car souvent on croise les gens, ce qui encourage la discussion ».</i>
La typologie des bâtiments (au niveau des hlm) influe-elle sur le développement des relations de voisinage ?	Beaucoup estiment que bien qu'il ait des hauts et des bas par moment, mais disent être habitués et apprécier ce type d'environnements « <i>car il permet de renforcer les liens entre voisins, et se sentent ainsi mieux intégrés à cette vie communautaire</i> », là où d'autres au contraire trouvent « <i>que cela engendre un certain sentiment d'hostilité, où l'on se sent vite, observé et espionné</i> ».

Conclusion :

Après l'entretien avec les habitants et l'analyse de l'état des lieux, nous avons pu détecter les carences et les dysfonctionnements de la zone, mais cela nous a permis aussi de cerner et mieux comprendre les attentes des habitants.

Cette démarche nous éclairera d'avantage dans le développement de notre intervention ainsi que sur l'élaboration de notre nouveau programme, qui se veut, efficace, utile et polyvalent, sur le maximum de plan possible (habitat, équipement, espaces publics etc...

**QUATRIÈME PARTIE :
PHASE DE PROJECTION**

1. DESCRIPTIF DU PROJET

Dans les pages qui suivent, nous exposerons les grandes lignes de notre projet à travers des pictogrammes qui expriment les différentes fonctions injectées.

La démarche s'applique à travailler sur les 3 zones en apportant des éléments nouveaux qui permettront de répondre aux dysfonctionnements et problèmes cités dans la problématique tout en socialement et visuellement sans pour autant dénaturer à l'identité primaire du site.

Rappel de la problématique

La ville de Mostaganem connaît depuis ces dernières années, une expansion physique et un élargissement considérable de son aire urbaine, poussant la ville à une série de mutations, qui n'est pas sans conséquences.

Par ailleurs, les plus touchés par ce problème sont majoritairement les espaces centraux de la ville ainsi que les zones urbaines de l'époque coloniale, considérés comme les plus anciens, ces derniers souffrent d'un manque d'entretien cruel et ce à différentes échelles : vétusté du bâti et la dégradation générale du cadre de vie, la violence urbaine, la ségrégation sociale et spatiale et la dévalorisation des tissus anciens... Ces quartiers finissent ainsi par perdre tout crédit d'origine et se voient ainsi refuser le statut de ville. Un constat alarmant mais véridique, qui nécessite une attention particulière.

Devant la tendance actuelle de métropolisation, induite par des problèmes économiques, démographiques, besoin de modernité, et qui mène vers une consommation effrénée du foncier, il serait judicieux pour notre cas, d'opérer un retour sur la ville afin d'y déceler des potentialités à exploiter, et une opportunité de corriger les erreurs du passé, ce qui nous a exhorté à procéder par un retour historiciste (Chapitres précédents).

Le but de notre travail sera de pointer les différents problèmes et dysfonctionnements dus à cet étalement urbain, qui impulse à l'urbanisation une accélération remarquable mais qui a contrario, créé un déséquilibre flagrant entre la ville de Mostaganem et ses tissus anciens et historiques, une antinomie évidente, qui nous mène vers le choix de notre site, limité essentiellement dans le quartier des HLM et les Mandarins, qui en vue de leur ancienneté (quartiers datant de l'époque coloniale), souffrent le plus par ce fléau. L'hypothèse supportant ce travail sera d'opérer à un retour sur la ville, qui permettra de répondre à cette extension rapide, non pas par la métropolisation classique mais par l'outil du renouvellement urbain, qui agira directement sur l'existant.








Peut-on réellement dire que l'intervention vers le retour sur la ville, constitue-elle une réponse suffisante pour rétablir l'équilibre dans ces quartiers défavorisés ? Et surtout peut-on considérer le renouvellement urbain comme outil évaluatif apportant une solution tangible pour répondre à ces maux auxquels fait face la ville ? Notre objectif visera à traiter ce sujet d'étude sous deux aspects, physique et social, le premier aura pour objectif d'agir directement sur l'existant, le second concernera tout le côté sociologique et son influence sur le changement de ces quartiers.

2. RAPPEL DES PHASES D'AMÉNAGEMENT

PREMIÈRE PHASE D'INTERVENTION



LÉGENDE

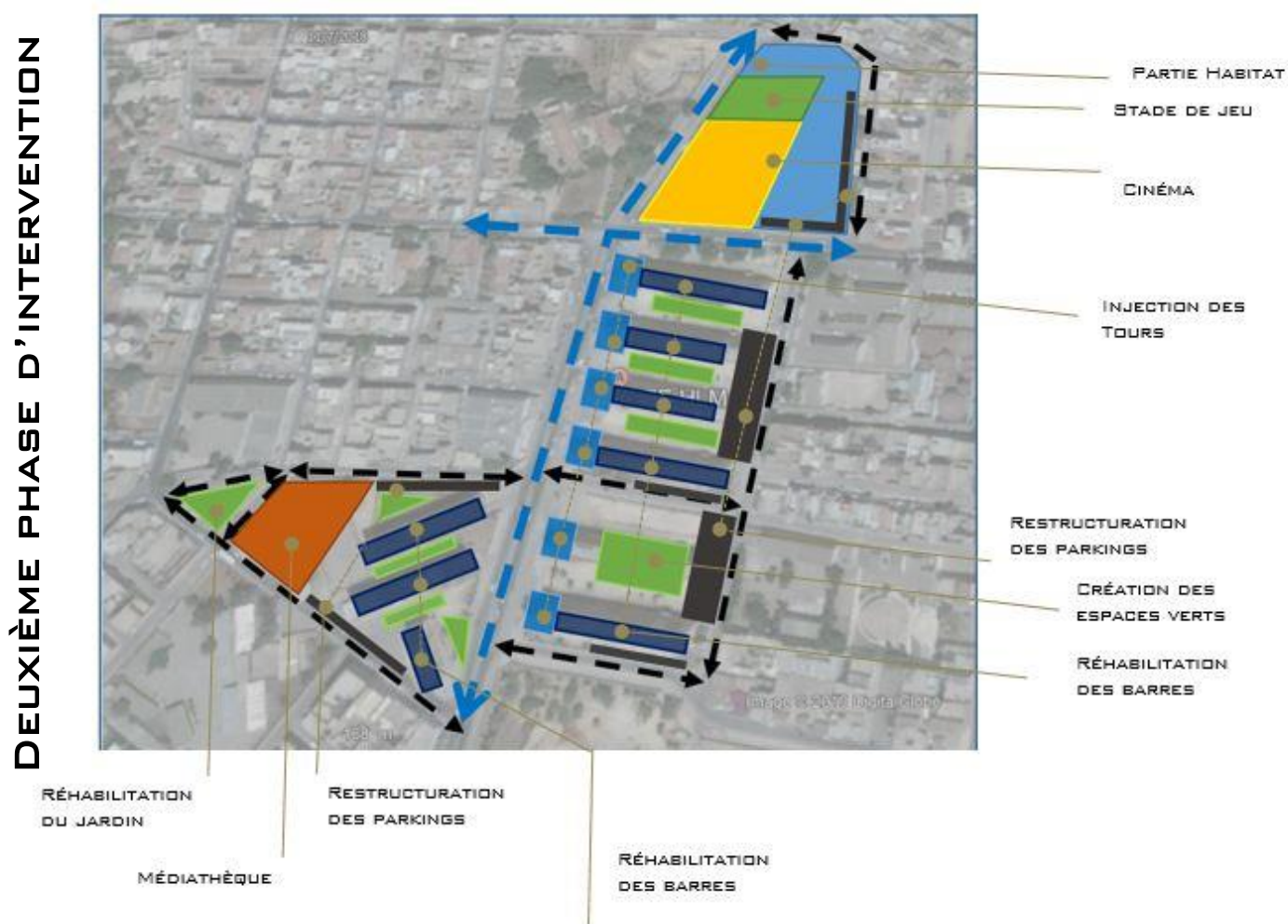
	BARRIS EXISTANTES		AXE PRINCIPAL
	ESPACES À DÉMOLIR		AXE SECONDAIRE
	BARRIS À DÉMOLIR		
	BÂTIMENTS À DÉMOLIR		
	JARDIN EXISTANT		

Etant un terrain ancien et de période coloniale, nous avons trouvé plus judicieux de conserver la structure urbaine telle qu'elle est, car régulière et bien agencée, notre travail s'est plus focalisé sur l'intérieur des ilots où nous avons commencé notre intervention par détecter les habitations les plus vétustes afin de projeter les opérations à établir (démolition, reconstruction, réhabilitation).

En deuxième lieu, le manque de parkings, d'espace vert et de cheminement piéton à l'intérieur des ilots, ont été un point marquant dans notre constat, car ils impactent grandement sur toute la zone, la rendant hostile et inhospitalière.

Et en dernier lieu, après avoir analysé l'ensemble du terrain, notre attention a été portée sur l'absence totale de tout équipement ce qui joue sur l'attractivité et la sociabilité dans toute de la zone.

RAPPEL DES PHASES D'AMÉNAGEMENT



La zone des mandarins a été complètement démolie en raison de son degré de délabrement et vétusté, ainsi l'îlot a été découpé en trois zones, habitat, équipement de loisir et un stade de jeu.

Quant à la zone des HLM1 certaines barres ont été conservées telles qu'elles sont, mais ont subi une action de réhabilitation avec l'ajout de tours tout au long de la voie principale, d'autres ont été fractionnées au niveau du joint de rupture pour libérer et aérer l'espace.

Pour la zone HLM2, le terrain a été divisé en deux parties, la première concerne l'habitat, où les 3 barres ont été gardées subissant une opération de réhabilitation, quant à la deuxième partie, elle sera dédiée à l'accueil d'un équipement culturel.

Pour le cas des parkings et espaces verts, le fait d'avoir démoli certaines barres, nous a permis de libérer et de gagner de l'espace qui sera comblé et occupé pour cet effet. Ainsi, les parkings aériens vont être restructurés et augmentés en nombre mais aussi l'ajout de plateformes au niveau des mandarins et hlm2 fera office de parking couvert,

Quant aux espaces verts, ces derniers vont être aménagés, afin d'être mieux exploités et plus identifiables offrant différentes ambiances pour s'adapter à un maximum de public.

3. REPÈRES VISUELS

La figure ci-dessous contient les différents pictogrammes utilisés dans la présentation de l'aménagement en vue de faciliter la lecture et le repérage des usages prévus pour chaque type

CLASSIFICATION DES FONCTIONS ET REPERES VISUELS

HABITAT



BÂTIMENTS/
BARRES



TOURS

MOBILITÉ



PARKING/GARAGE

ÉQUIPEMENT



CINÉMA



MÉDIATHÈQUE



EQUIPEMENT
DE PROXIMITÉ

DÉTENTE



PARCS ET
JARDINS



AIRE DE
JEUX



STADE

SOCIÉTÉ



ESPACE DE
SOCIABILITÉ



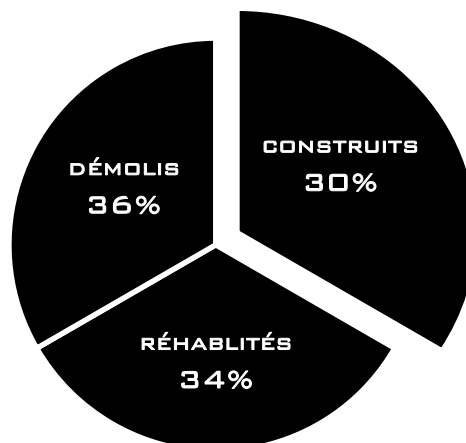
CAFÉS



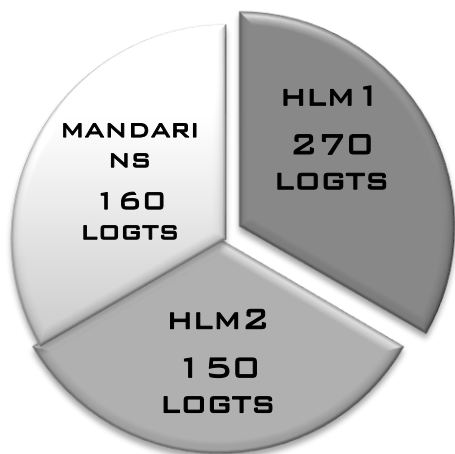
RESTAURATION

4. DONNÉES QUANTIFIÉES

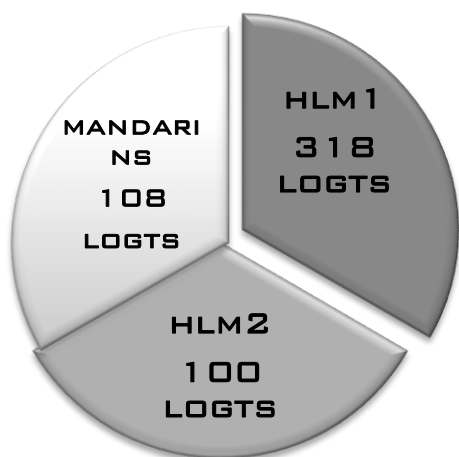
LOGTS / ZONE	DÉMOLIS	RÉHABILITÉS	CONSTRUITS
MANDARINS	160	/	108
HLM 1	90	180	135
HLM 2	50	100	/



NOMBRE DE LOGEMENTS AVANT L'INTERVENTION



NOMBRE DE LOGEMENTS APRÈS L'INTERVENTION



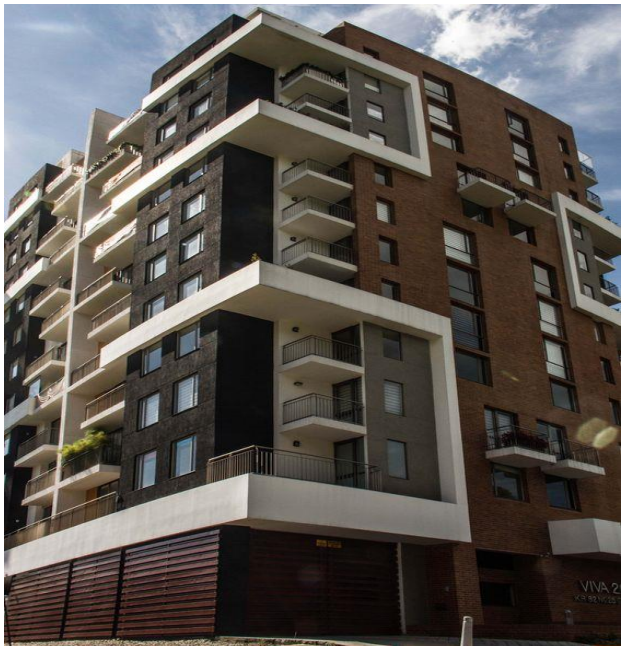
	CIRCULATION PIÉTONNE (HA)	JARDIN (HA)
MANDARINS	0,79	0,1
HLM 1	1,8	0,27
HLM 2	0,6	0,09

	PLACES	SURFACE(HA)
MANDARINS	58	0,07
HLM 1 AÉRIEN	149	0,2
HLM 2	53	0,05

	PLACES	SURFACE M ²
CINEMA	60	1413
MÉDIATHÈQUE	45	2447

5. PARTI PRIS ARCHITECTURAL





CHAPITRE II : Phase de projection



6. LES DIFFÉRENTES INFLUENCES

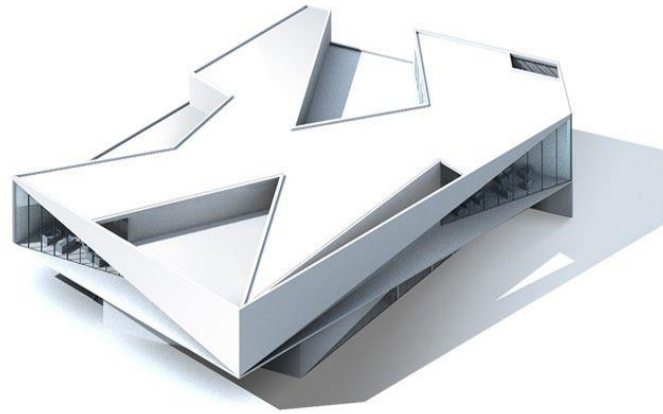
« Le parti pris architectural est d'autant plus difficile à affirmer quand il s'agit d'un travail de co-conception faisant intervenir des sensibilités diverses et des références personnelles parfois disparates, notre travail est en somme le produit d'une activité négociée, collective et interactive » BEN MAHMOUD-JOUINI 2004

La conception architecturale n'est pas seulement la résultante des recherches théoriques comme établies dans les parties précédentes ni forcément due aux contraintes et aux lignes de force du site, car elle peut également s'appuyer sur un « parti architectural », influencé par une mouvance stylistique, des intentions, des choix et des décisions personnelles.

Une architecture du contraste et de la complexité :

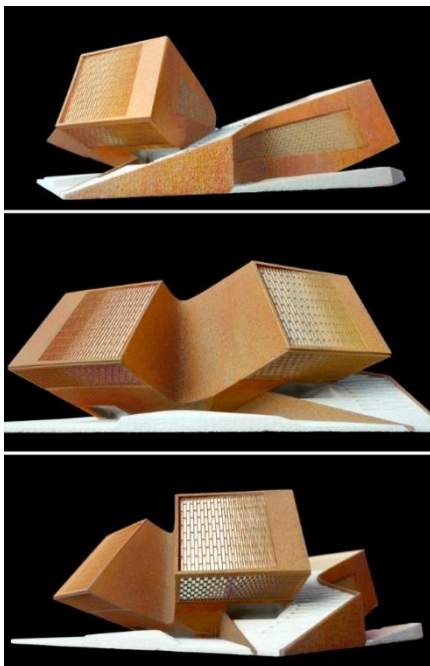
Architecte intuitif, Dominique Coulon travaille en particulier sur les effets de masse soulevée avec comme défi, tout à la fois technique et créatif, de donner le sentiment que les constructions sont en lévitation au-dessus du sol.

A ce travail de contraste entre le monumental et le léger comme le démontre la médiathèque d'Anzin dans la ville de Strasbourg, qui est enveloppée dans des tranches de béton qui se chevauchent, ainsi opérant un travail de perturbation, pour ne pas faire d'un bâtiment une évidence, quant aux salles de lecture de la médiathèque, elles sont révélées à la ville à l'extérieur par des zones de vitrage exposées, tandis que la géométrie triangulaire se poursuit à l'intérieur.



Dominique coulon et associés- médiathèque d'anzin

Le déconstructivisme



Un nouveau mouvement artistique qui est venu comme une critique au modernisme et de son utilisation de la métaphysique de la présence, le déconstructivisme est né à l'exposition de Philippe Johnson et Peter Eisenman au musée d'art contemporain MOMA à New-York en 1980, mais sa nomination remonte bien avant cette exposition où il a trouvé son nom dans le mouvement littéraire de la déconstruction dont l'universitaire Jacques Derrida fut le théoricien et la figure de proue. Il s'agit d'un style architectural qui cherche à refléter et représenter le monde actuel par une nouvelle manière de penser.

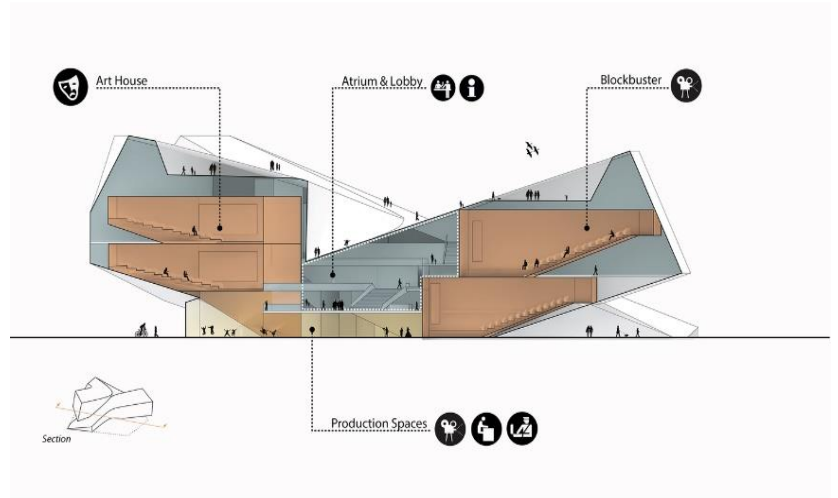
- Décomposition / recomposition
- Troubler la perfection
- Exprimez la perte d'orientation de la société
- L'architecture doit s'afficher comme un processus autonome, où la forme est libre de toute contingence anthropologique

CHAPITRE II : Phase de projection

Comme le démontre la conception de ce centre de cinéma, il se distingue par sa forme générale mais aussi son choix de matériaux de façade. Inspiré des sculptures de paysages, l'acier patiné exprime un ton naturel et une familiarité.

Les perforations dans le métal concourent à la forme générale utilisée pour maîtriser les vents naturels et assurer la ventilation des espaces intérieurs.

Quant à la partie salle de projection, les gradins sont placés de façon à suivre l'enclavement du volume, ainsi la façade perforée joue comme rôle de coque protectrice comme le témoigne la photo



UNStudio, Centre de cinema culturel

Le postmodernisme

Le postmodernisme est un mouvement qui apparaît à la fin des années '70 en architecture et qui s'étend à d'autres champs tels que la littérature, la philosophie et les sciences sociales. Il s'agit essentiellement de marquer une rupture avec la modernité: comme son nom l'indique, ce courant se veut une critique du modernisme, dominant dans la culture occidentale jusque dans les années '60 et qui se réfère « à la science positiviste et à l'idéologie du progrès » (Darnell et Staszak, 2006, p.875).

En architecture et en arts, l'objectif est de rompre avec les attentes conventionnelles qui représentent le paradigme moderniste. Le style architectural postmoderniste s'exprime à travers des assemblages de différents styles dans les façades des bâtiments, ou alors à travers la mise en avant d'infrastructures qui restaient auparavant cachées comme les ascenseurs, par exemple au Centre Pompidou de Paris ou au Lloyd's Building de Londres (Simon, 2008, p.120).



Immeuble résidentiel à Montréal ; CANADA

Source : internet.

Les tours d'habitation

Contrairement au boom des années 70, où la qualité des matériaux était inférieure à aujourd'hui, les techniques ont largement évolué et les projets de tours prennent en compte l'intégration dans l'environnement facilitant l'acceptation de ces dernières par la population. L'évolution des techniques ont donc permis de construire des immeubles plus hauts, plus robustes et mieux intégrés à l'environnement.

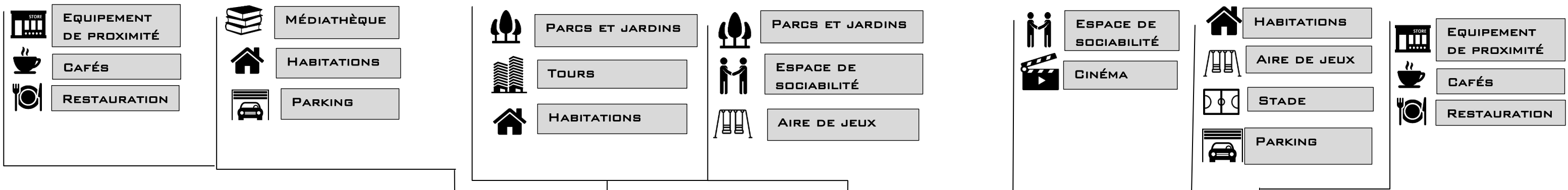


Mundo fachades. Internet

7. PLAN D'AMÈNAGEMENT GÈNÈRAL



DISTRIBUTION DES DIFFÉRENTS ESPACES FONCTIONNELS DANS LE PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL.



8. COMPOSITION DES 3 ILÔTS

Les mandarins :

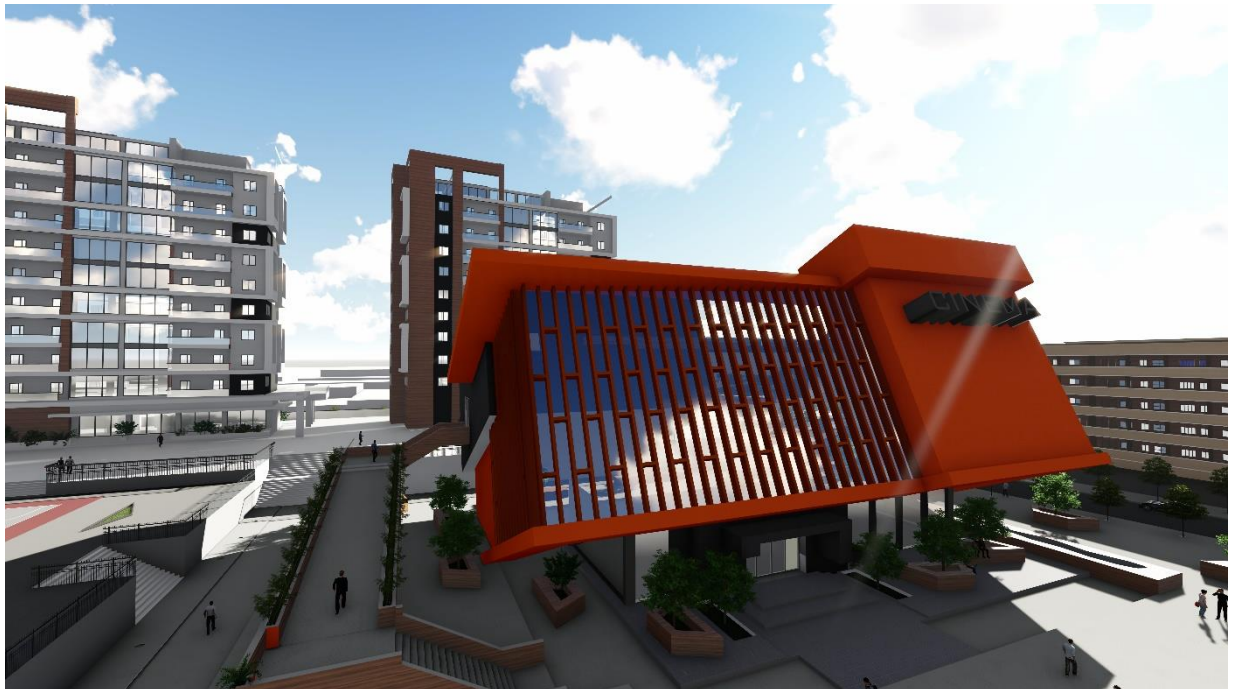


Après la démolition de l'ensemble des constructions, la première partie des mandarins accueillera une plateforme aménagée, contenant 3 bâtiments d'une nouvelle typologie, soit 4 appartements par étage, beaucoup plus spacieux et accueillants, et auront pour volonté de dynamiser le parc immobilier du quartier de façon à attirer de nouvelles populations. Cette même plateforme fera office de parking couvert mais abritera également les équipements de proximité.





Un stade de jeu sera placé dans la 2eme partie de l'îlot, qui contiendra également une plateforme qui sera dédiée exclusivement au parking (cinéma), ce stade sera un lieu d'échange et de détente pour les habitants.



Et pour finir la troisième partie, aura comme aménagement un cinéma, à l'échelle du quartier, l'objectif ici est de faire vivre les espaces publics, à travers

cet équipement de loisir, pour qu'ils soient traversés, occupés par les habitants et ouverts au reste de la ville.

Les HLM 1



La tour est devenue avec le temps un élément commun du paysage urbain, dans toutes les grandes villes en pleine mutation comme pour le cas la ville de Mostaganem, qui est en train de suivre le même chemin et c'est pour cela que nous nous sommes penchées sur la construction en « verticalisation », qui non seulement répondra aux problèmes du foncier (Cas du centre-ville) mais aussi aura un impact considérable sur le côté social, car touchant aussi bien le logement social que le haut-standing, la tour permettra de répondre à une plus large panoplie de demandes.



Avec l'intention d'une nouvelle tendance en matière d'habitation, cette tour accueillera dans la partie vitrée, un programme polyvalent : bureaux administratifs, des salles de sport, des salons esthétiques, et des commerces. Quant au reste des étages, ces derniers seront dédiés à des logements (3 logements par étage).



Le choix d'allier les barres qui ont une identité coloniale avec les tours qui représentent le symbole de la ville actuelle, a été d'une volonté personnelle, afin de mieux répondre aux besoins de la zone qui est, de ne pas dénaturer l'image du quartier mais au contraire d'améliorer et de rehausser l'aspect visuel et social.

Le fractionnement de certaines barres nous a permis de gagner de l'espace, qui sera aménagée en parking, jardins, placettes et aire de jeux pour les enfants, donnant une nouvelle image, avec une qualité de vie meilleure et plus agréable.



HLM2

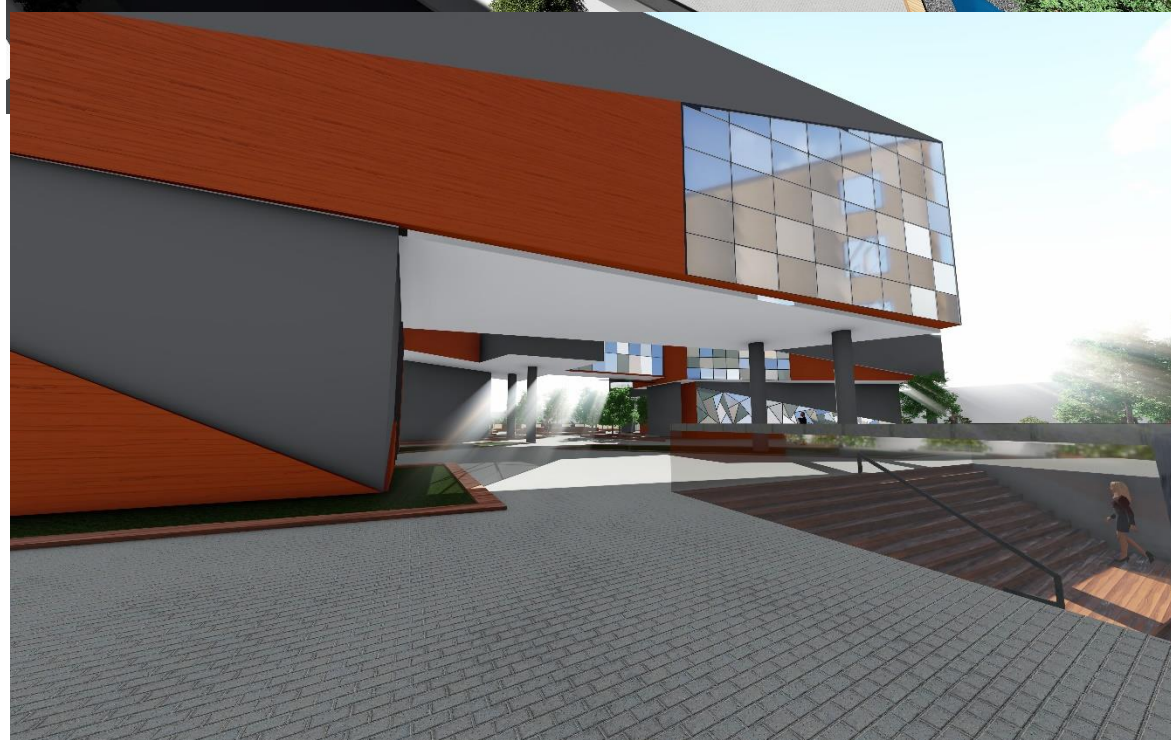
Divisée en 2 parties, la première partie des hlm 2 sera réservée aux habitations, qu'on a sauvegardées et réhabilitées, afin qu'elles soient en harmonie avec le reste de la zone, et ce par le choix des couleurs et le réaménagement des parcours existants en espaces verts et parkings.



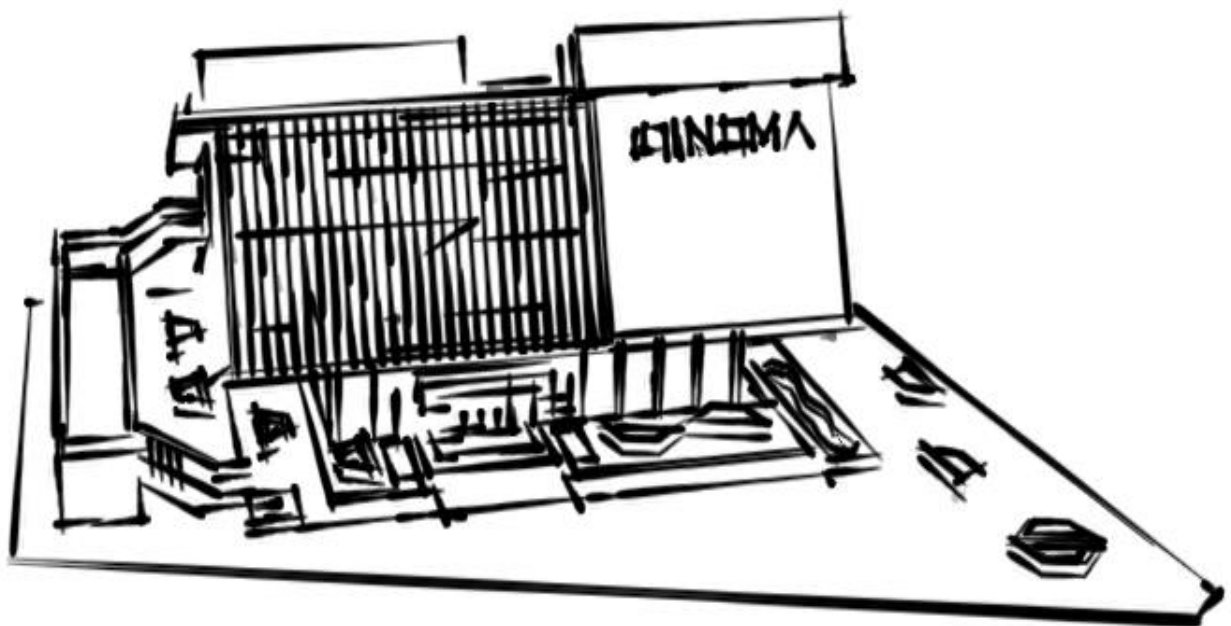
Quant à la deuxième partie, une plateforme sera injectée et accueillera une médiathèque, apportant un aspect culturel qui enrichira plus le programme de la zone, où le but est de favoriser la venue des populations voisines au sein du quartier afin d'instaurer une diversification sociale qui aura comme responsabilité la requalification de l'image du quartier et une meilleure intégration des personnes.

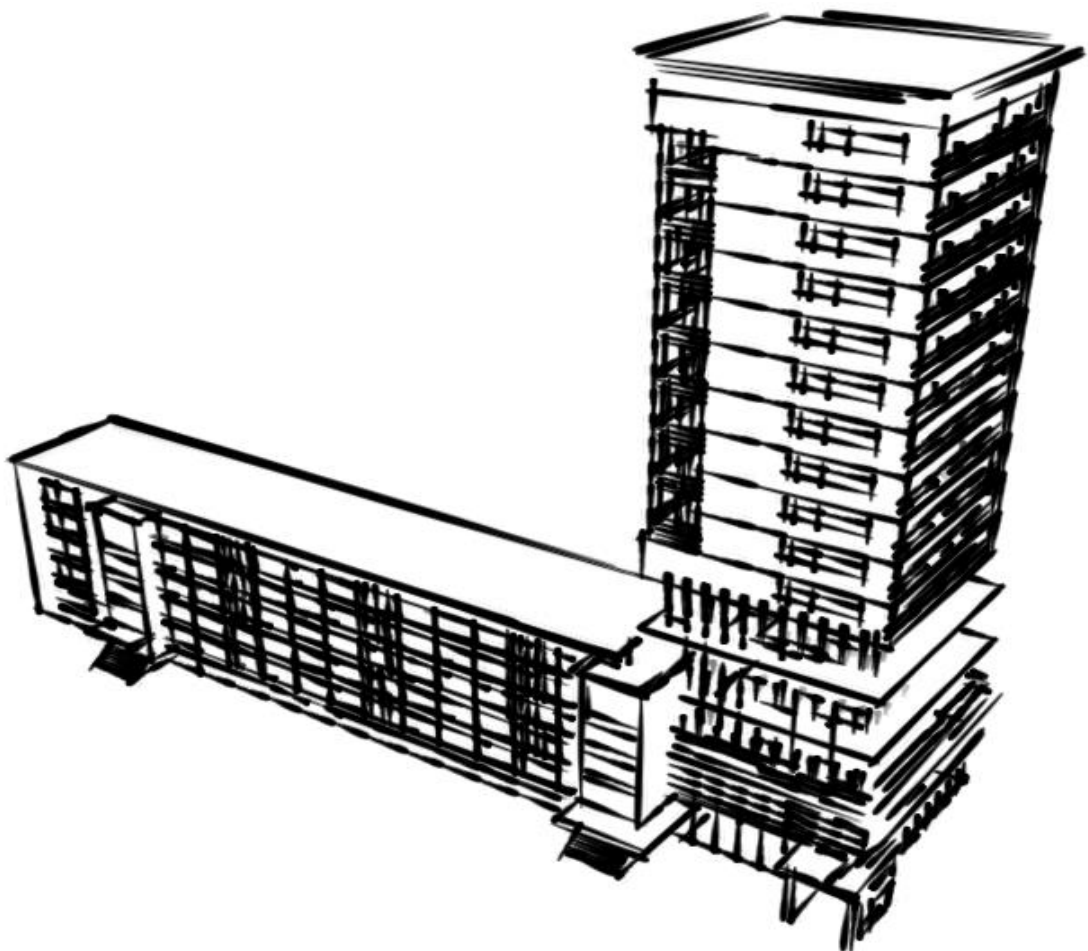
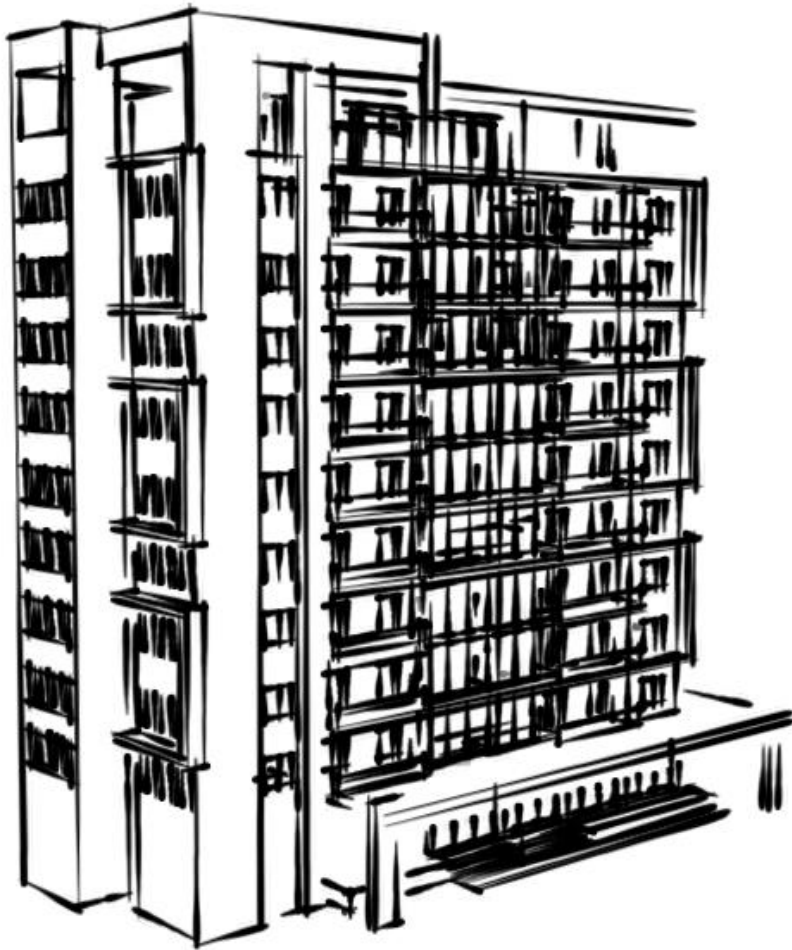


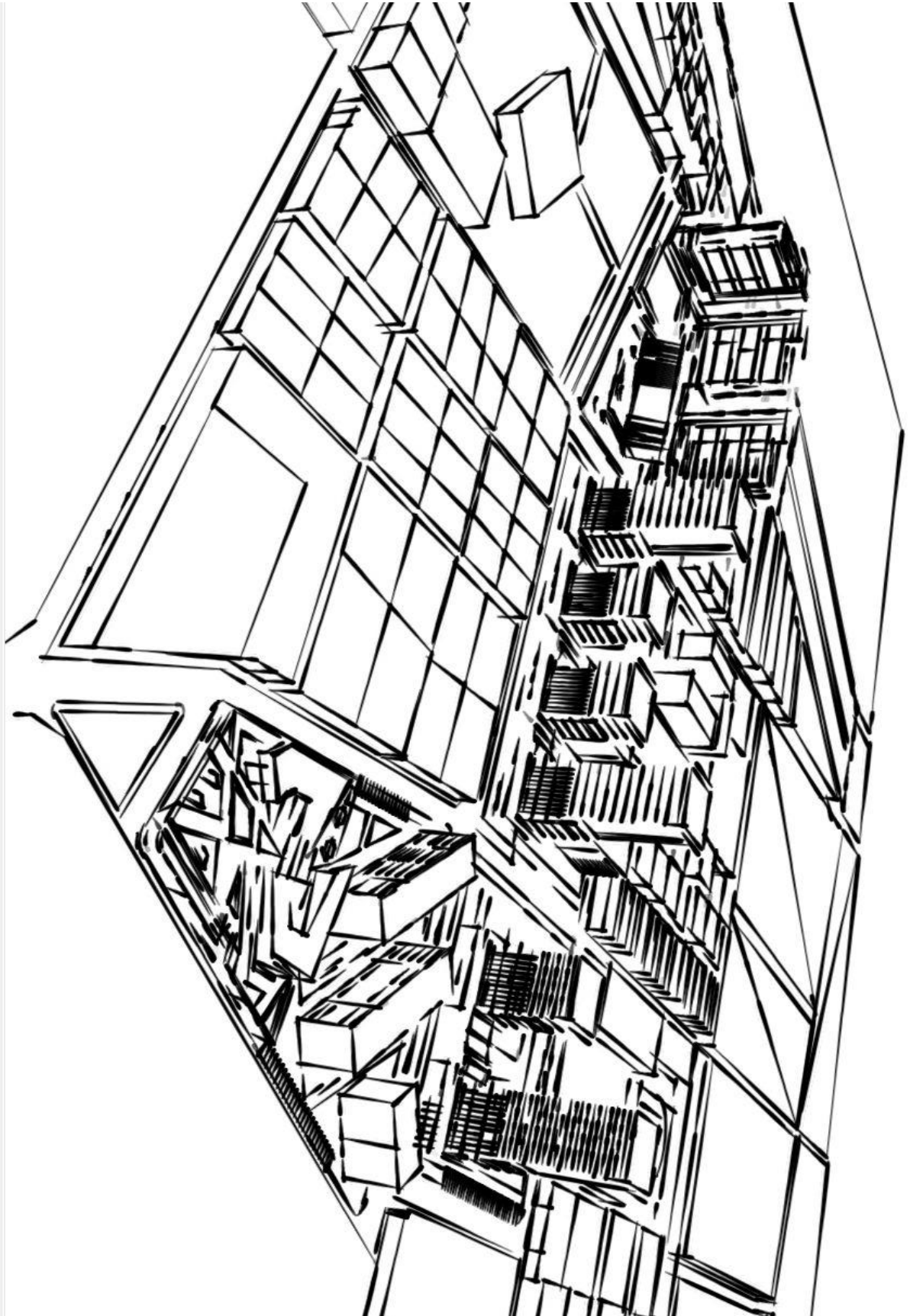
Cette même plateforme fera également fonction aussi de parking et d'équipements de proximité et commerces, qui profiteront d'une position géographique plus stratégique car ils seront plus visibles.



9. PHOTOS DE L'AMÈNAGEMENT GLOBAL



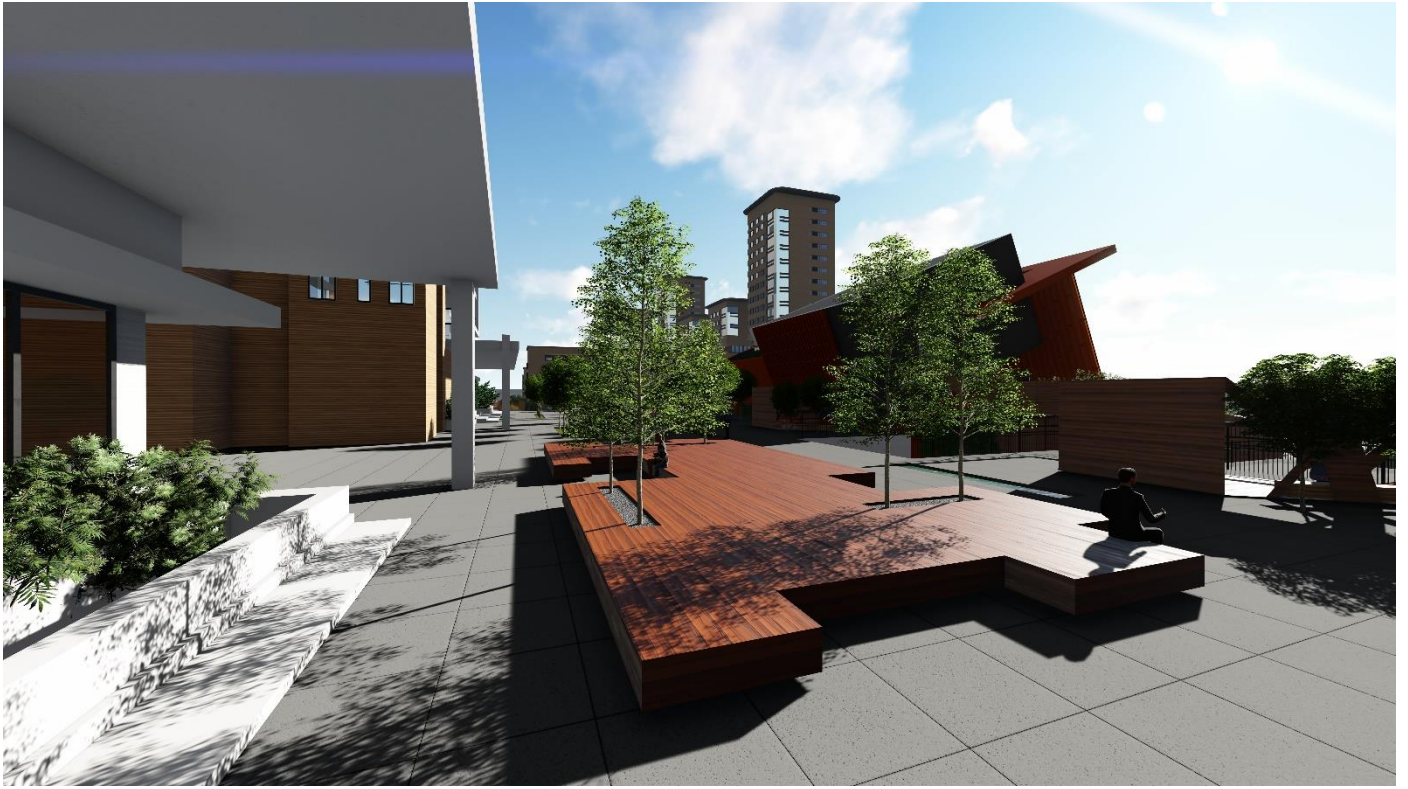








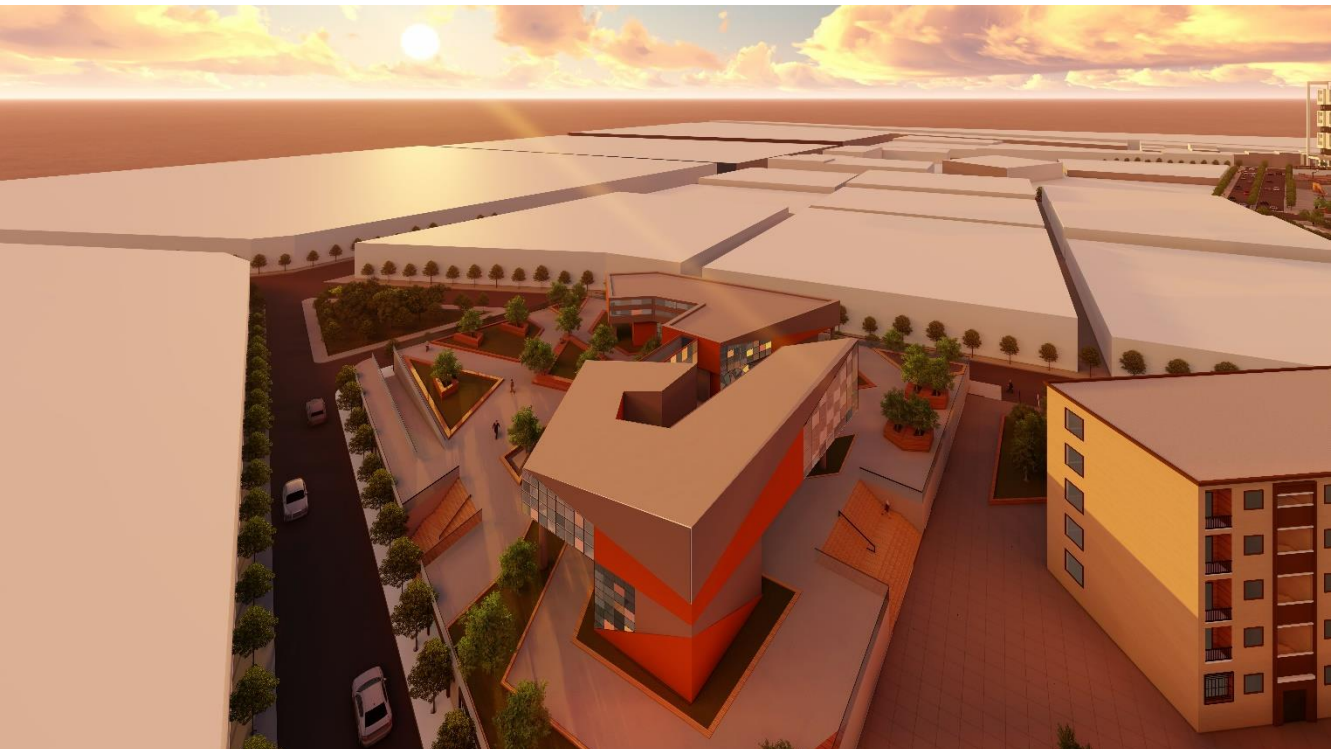
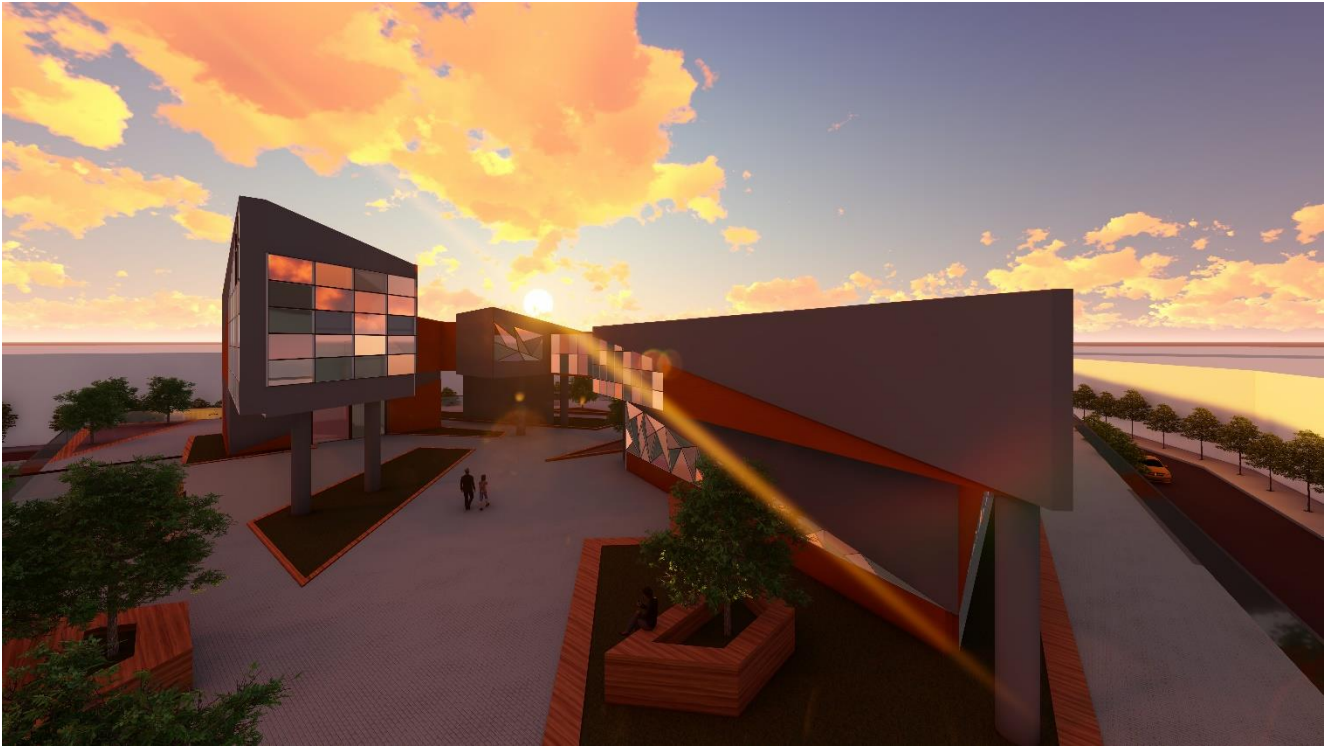


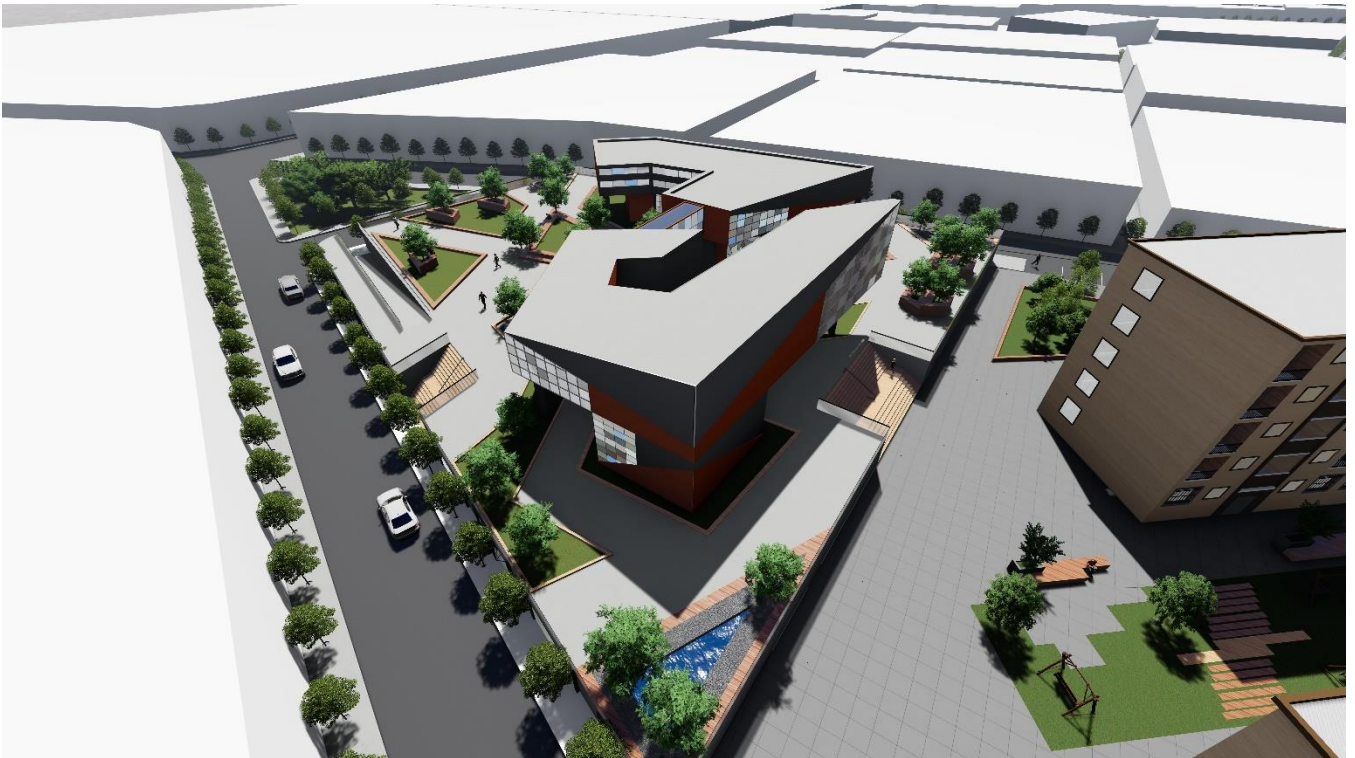












BIBLIOGRAPHIE

- Almi, Saïd. *Urbanisme et colonisation : Présence française en Algérie*. Sprimont, Belgique: Mardaga, 2002.
- Amrane, Mokhtar, Université Mentouri, et M. Foura. *Le Logement social en Algérie- 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.
- Bailly, Antoine, et Jean-Marie Huriot. *Villes et croissance: théories, modèles, perspectives*. Paris: Anthropos, 1999.
- 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.
- Chaline, Claude. *Les villes du monde arabe*. Paris: A. Colin, 1996.
- 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.
- « 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.
- Collectif. *Figures de l'orientalisme en architecture, 1996*. Aix-en-Provence: Edisud, 1996.
- Cote, Marc. *L'Algérie: espace et société*. Collection U Géographie 268. Paris: Masson, 1996.
- Côte, Marc. *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>.
- Deluz, J. J. *L'urbanisme et l'architecture d'Alger Aperçu critique*. Alger: Office des publications universitaires, 1988.
- 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, standardisation, 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/>.
- « Habitat/ Qu'est-ce que l'autoconstruction ? | Algérie 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 », 1 janvier 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.
- « Histoire et politique de l'habitat en Algérie ». Consulté le 20 février 2019. <https://www.univ-usto.dz/images/coursenligne/HPH.pdf>.
- 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>.
- « 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/algerie-francaise-discours-constantine-integration-algerie>.
- « Le logement promotionnel libre fait son chemin ». Djazairess. Consulté le 17 janvier 2019. <https://www.djazairess.com/fr/lqo/5163288>.
- « Le logement social en Algérie. Mémoire de Magister. Université de Constantine. Année 2008. P: 62 et 63 ». Consulté le 20 février 2019. <https://bu.umc.edu.dz/theses/architecture/AMR4864.pdf>.
- « 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>.
- Maachi Maïza, Myriam. « L'architecture de Fernand Pouillon en Algérie ». *Insaniyat* / □□□ □□□ □□, n° 42 (30 décembre 2008): 13-26. <https://doi.org/10.4000/insaniyat.6707>.

- 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>.
- Merlin, Pierre, et Françoise Choay. *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. 4e édition. Paris: PRESSES UNIVERSITAIRES DE FRANCE - PUF, 2015.
- Panerai, Philippe. *Analyse urbaine*. Marseille: Parenthèses Editions, 1999.
- Picard, Aleth. « Architecture et urbanisme en Algérie. D'une rive à l'autre (1830-1962) ». *Revue des mondes musulmans et de la Méditerranée* 73, n° 1 (1994): 121-36. <https://doi.org/10.3406/remmm.1994.1671>.
- . « Lotissements et colonisation: Algérie, 1830-1970 ». *vilpa Villes en parallèle* 14, n° 1 (1989): 214-37.
- Ramdani, Lotfi. « 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>.
- « 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>.
- 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 Djamilia 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.
- 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.
- Consulté le 15 novembre 2018. http://theses.univ-lyon2.fr/documents/getpart.php?id=lyon2.2011.ouchichi_m&part=351888.