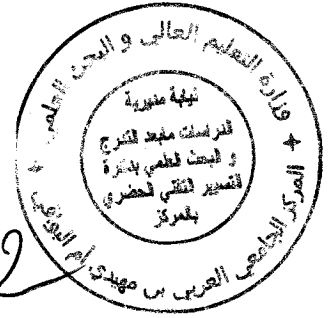


CENTRE UNIVERSITAIRE LARBI BEN M'HIDI  
OUM EL BOUAGHI

Institut de Gestion et Techniques Urbaines  
Département de Gestion et Techniques Urbaines

N° d'Ordre : .....  
Série : .....



**LA GESTION URBAINE DE PROXIMITE  
POUR UNE AMELIORATION  
DU CADRE DE VIE DANS LES ZHUN**

Cas des ZHUN Sakiet Sidi Youssef et Ziadia à Constantine

Mémoire pour l'obtention du diplôme de Magister  
Option : Gestion Des Villes et Développement Durable

Présenté par : M<sup>elle</sup> MEDJITNA Meriem

Jury

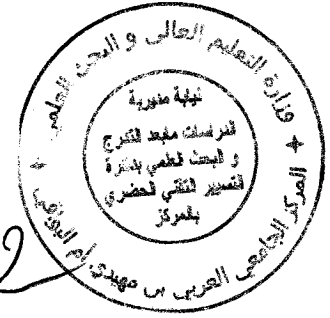
FARHI Abdallah	Président	MC	Université de Biskra
LABII Belkacem	Rapporteur	MC	Université de Constantine
ADDAD Med Chérif	Examineur	MC	C.U Oum El Bouaghi
BOUCHEMAL Salah	Examineur	MC	C.U Oum El Bouaghi

11/A 05

CENTRE UNIVERSITAIRE LARBI BEN M'HIDI  
OUM EL BOUAGHI

Institut de Gestion et Techniques Urbaines  
Département de Gestion et Techniques Urbaines

N° d'Ordre : .....  
Série : .....



**LA GESTION URBAINE DE PROXIMITE  
POUR UNE AMELIORATION  
DU CADRE DE VIE DANS LES ZHUN**

Cas des ZHUN Sakiet Sidi Youssef et Ziadia à Constantine

Mémoire pour l'obtention du diplôme de Magister  
**Option : Gestion Des Villes et Développement Durable**

Présenté par : M<sup>elle</sup> MEDJITNA Meriem

Jury

FARHI Abdallah	Président	MC	Université de Biskra
LABII Belkacem	Rapporteur	MC	Université de Constantine
ADDAD Med Chérif	Examineur	MC	C.U Oum El Bouaghi
BOUCHEMAL Salah	Examineur	MC	C.U Oum El Bouaghi

11/A 05

## REMERCIEMENTS

J'exprime ma profonde gratitude à mon encadreur Mr LABII Belkacem pour son aide et ses précieux conseils tout au long de cette recherche.

Je remercie également mes amis Ayda, Radia, Soumia, Chihab, Messaoud, Nadia, Fouzia, Sonia pour leurs aides ainsi que tous mes collègues et amis de la Direction de l'Urbanisme et de la Construction (DUC), de la Direction du Logement et des équipements Publics (DLEP), de l'Assemblée Populaire et Communale (APC) et de l'Office de la promotion et de la gestion immobilière (OPGI).

Je remercie enfin mes amis de la faculté des sciences de la terre de Constantine, et ceux de l'institut de gestion et techniques urbaines d'Oum El Bouaghi. Et tous ceux qui m'ont aidé de près ou de loin à l'élaboration de cette recherche.

## DÉDICACES

JE DÉDIE CE TRAVAIL

À MES TRÈS CHERS PARENTS,

À MES FRÈRES ET SŒURS, A LEURS FEMMES,

LEURS MARIS ET ENFANTS.

À TOUTE MA FAMILLE ET À TOUS MES AMIS.

## SOMMAIRE

<b>Introduction</b> .....	1
<b>Problématique</b> .....	3
<b>Les hypothèses</b> .....	4
<b>La méthodologie d'approche</b> .....	6
<b>Partie I : Concepts et Contexte : la gestion et les grands ensembles</b>	
<b>Chapitre I : Une nouvelle approche de la ville, la gestion en question.</b>	
Introduction.....	8
I. La ville : problématique.....	10
1. Eveil environnemental : La Charte de la Terre.....	10
2. Développement urbain durable.....	11
3. Développement pour une ville viable.....	11
4. Les nouveaux modes de gestion territoriale et urbaine.....	12
II. La gouvernance.....	13
1. Régression des actions publiques.....	13
2. Les principes de la gouvernance.....	14
2.1.favoriser une démocratie locale participative.....	14
2.2.Promouvoir de nouveaux modes de coopération.....	14
2.3.Opter pour l'utilisation de nouveaux instruments de gestion publique.....	14
3. Les enjeux de la gouvernance.....	15
III. Gestion de l'environnement urbain.....	16
1. L'espace urbain. ....	17
1.1.Importance de l'étude de l'espace urbain.....	19
1.2.Gestion des espaces urbains publics.....	20
2. Qualité de vie ou habitabilité.....	21
2.1.Qualité et cadre de vie.....	21
2.2.Habitabilité.....	21
2.3.Qualité des zones d'habitation.....	23
3. Nouvelles interventions sur l'espace urbain.....	23
3.1.Réhabilitation, Requalification et Amélioration Urbaine.....	23
3.2.Les acteurs du développement urbain.....	25
3.2.1. acteurs économiques.....	25
3.2.2. acteurs politiques.....	25
3.2.3. Les professionnels de l'espace urbain.....	25

3.2.4. Les habitants, usagers, citoyens.....	25
3.3.La démarche participative.....	26
3.4.De l'implication à la participation. ....	26
3.4.1. La participation : difficultés et enjeux.....	27
3.4.2. La concertation.....	28
4. Exigences sociales et la gestion urbaine.....	29
4.1.Besoins et aspirations des habitants.....	30
4.2.Connaissance et compréhension des aspirations.....	30
4.2.1. Aspirations primaires.....	31
4.2.2. Aspirations spécifiques.....	31
4.2.3. Importance des espaces collectifs.....	32
Conclusion. ....	34

**Chapitre II : Gestion Urbaine de proximité (GUP) et Approche participative.**

Introduction.....	35
I. La Gestion Urbaine de Proximité, une nouvelle pratique.....	37
1. Naissance d'une nouvelle démarche.....	37
2. Un pari nouveau.....	38
3. Classification .....	39
3.1.La gestion technique.....	39
3.2.La gestion de proximité.....	39
3.3.La gestion sociale.....	40
4. Caractéristiques.....	40
5. Objectifs.....	41
6. Principes d'actions .....	42
II. Mise en œuvre de la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P).....	42
1. Acteurs de la GUP.....	42
1.1. Incompréhension des rôles de chacun.....	43
1.2.Accord et désaccord.....	44
1.3.Le partenariat.....	44
1.4.La participation des habitants dans les projets de la G.U.P.....	44
1.4.1. Outils de la participation des habitants.....	45
1.4.2. Nécessité d'une approche transversale.....	46
2. Etapes de la G.U.P.....	46
III. L'espace de proximité : le quartier.....	47
1. Le concept .....	47

2. L'espace de proximité.....	48
2.1. Une réalité sociale.....	49
2.2. Espace réglementé.....	50
2.3. L'espace collectif .....	50
3. Le quartier, approche d'intervention.....	52
Conclusion.....	53

### **Chapitre III : Des Grands Ensembles aux ZHUN**

Introduction.....	55
I. Les grands ensembles.....	56
1. Conceptualisation.....	56
1.1. La genèse .....	57
1.1.1. Zonage chez Le Corbusier.....	57
1.1.2. Développement du principe.....	57
1.1.3. La Charte d'Athènes et le zonage.....	58
1.2. Le grand ensemble et la structure urbaine.....	59
1.3. L'espace public dans les grands ensembles.....	60
1.4. La diffusion mondiale du modèle.....	61
1.5. Industrialisation et préfabrication.....	61
1.6. Le modèle source des G.E pour l'Algérie.....	62
1.6.1. la ZUP (Zone à Urbaniser en Priorité).....	62
1.6.2. L'apparition d'autres termes.....	63
2. Changement de politique dans les pays développés.....	64
II. Les Grands ensembles en Algérie.....	65
1. Avant l'indépendance.....	65
2. Après l'indépendance.....	65
3. La Zone d'Habitat Urbain Nouvelle (ZHUN).....	66
3.1. Cadre opérationnel.....	66
3.2. Acteurs opérationnels.....	66
3.3. Cadre réglementaire.....	67
3.4. Les objectifs de la procédure ZHUN.....	67
3.4.1. Objectifs politiques.....	67
3.4.2. Objectifs urbanistiques.....	67
3.4.3. Objectifs sociologiques.....	68
3.5. La mise en œuvre de la procédure ZHUN.....	69
3.5.1. L'instrument de base le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD).....	69

3.5.2. Programmation et mise en œuvre.....	69
3.5.3. Conception et Localisation de la ZHUN.....	70
3.5.4. Les équipements dans la ZHUN.....	70
3.5.5. L'espace public dans la ZHUN.....	71
3.5.6. Les caractéristiques urbanistiques des ZHUN.....	71
3.5.7. Programmation et aspirations.....	71
3.6.Des problèmes conséquents.....	72
3.7.La gestion inhérente aux ZHUN.....	73
Conclusion.....	75
<b>Chapitre IV: Politiques et gestion de l'urbain en Algérie</b>	
Introduction.....	76
I. Les politiques urbaines en Algérie.....	78
1. La politique urbaine coloniale.....	78
2. La politique urbaine post indépendance.....	80
2.1. Avant 1970, une politique désorientée.....	80
2.1.1. Le dénuement des collectivités locales.....	80
2.1.2. Des démarches inéluctables.....	81
2.2.Après 1970, l'essor d'une maîtrise urbaine.....	82
2.2.1. La crise de logement inspiratrice de transformations.....	82
2.2.2. Un changement décisionnel conséquent.....	82
2.2.3. Des procédures pour la maîtrise urbaine.....	83
2.2.4. Les instruments d'urbanisme et la programmation urbaine.....	85
2.3.Evolution des exigences citoyennes.....	86
3. Depuis 1990, un changement politique prometteur.....	87
3.1. La crise urbaine et ses conséquences.....	87
3.2.De la centralisation à la décentralisation.....	88
4. Les procédures urbanistiques actuelles.....	89
II. Les acteurs de la ville et la gestion urbaine.....	90
1. L'État, pouvoir central.....	90
2. La commune, pouvoir, rôle et gestion.....	91
2.1. Le rôle de la commune.....	91
2.2. La décentralisation et la gestion.....	92
2.3. Une structure défaillante.....	93
3. Les acteurs de l'urbain entre accords et conflits.....	94
4. Vers l'amélioration du cadre de vie.....	94

4.1. La participation citoyenne, une procédure génératrice de progrès.....	95
4.2. Le citoyen et les associations.....	96
5. La gestion urbaine dans la nouvelle politique de la ville.....	97
Conclusion.....	99

**Partie II: Gestion et interventions urbaines à Constantine pour une Gestion Urbaine de Proximité**

**Chapitre I: L'Extension de la ville de Constantine par les ZHUN**

Introduction.....	100
I. Constantine Antique. ....	101
1. Les numides.....	101
2. Les romains.....	101
3. Les dynasties de l'Islam.....	102
4. L'époque turque.....	103
II. Constantine sous l'occupation française.....	104
1. Les transformations coloniales.....	104
1.1. La première phase.....	105
1.2. La deuxième phase, opération urbaine préjudiciable (destruction).....	106
2. Extension post-destruction, extension urbaine grandissante.....	107
3. Les formes modernes de l'extension urbaine.....	109
3.1. La première étape de 1920 à 1931.....	109
3.2. La seconde étape de 1931 à 1958.....	109
3.3. Le plan de Constantine 1958, les constructions type HLM.....	110
III. Constantine indépendante.....	111
1. La période post indépendance.....	111
1.1. La croissance urbaine de la ville.....	111
1.2. L'évolution urbaine et la crise de logements.....	112
2. Les ZHUN à Constantine.....	113
2.1. Les circonstances de l'apparition des ZHUN.....	113
2.2. L'apparition des ZHUN à Constantine.....	114
2.3. Les programmes de logements de masse.....	116
2.4. État des ZHUN à Constantine.....	117
3. La dégradation urbaine.....	118
4. Les sens des extensions de la ville de Constantine.....	119
5. Un nouveau programme : le lotissement.....	120
Conclusion.....	122

## **Chapitre II : l'Aire d'Étude, Potentialités et difficultés**

Introduction.....	123
I. La ville de Constantine.....	124
1. Urbanisation et désordres urbains.....	124
2. Particularités contraignantes.....	125
3. Complexité du réseau urbain.....	127
3.1.Le stationnement.....	127
3.2.La circulation inter quartier.....	127
II. L'Aire d'étude.....	128
1. Évolution de la zone d'étude.....	128
2. La Situation.....	129
3. La topographie.....	133
4. Le foncier.....	133
5. La structuration.....	134
6. La composition urbaine.....	136
6.1. Trame viaire.....	136
6.2. Cadre bâti.....	138
6.2.1. Typologie du bâti.....	138
6.2.2. Densité résidentielle.....	139
6.3.Equipements.....	140
6.4.Transport en commun.....	141
6.5.Réseaux divers.....	142
7. Gestion immobilière du logement.....	142
8. Problèmes actuels.....	143
8.1. L'implantation des immeubles.....	143
8.2. La dégradation et l'insalubrité des immeubles et espaces publics.....	143
8.3. Les transformations et l'appropriation de l'espace.....	145
Conclusion.....	147

## **Chapitre III : l'opération d'Amélioration du Cadre de Vie (ACV) dans l'Aire d'étude**

Introduction.....	148
I. La ville Algérienne : institutionnalisation et revalorisation.....	150
1. L'amélioration urbaine , décision généralisée.....	150
2. Cadre réglementaire des interventions urbaines.....	151
3. Les nouvelles actions publiques.....	152
3.1. La requalification urbaine.....	152

3.2. La rénovation résidentielle.....	153
3.2.1. Les changements majeurs dans la gestion du logement.....	154
3.2.2. La gestion technique d'un immeuble.....	154
3.2.2.1. Entretien curatif d'urgence.....	155
3.2.2.2. Entretien programmable.....	156
3.2.3. La gestion immobilière, aujourd'hui.....	157
3.2.3.1. Les loyers.....	157
3.2.3.2. La copropriété.....	158
II. Les interventions urbaines à Constantine.....	158
1. L'opération de réhabilitation urbaine.....	158
1.1.La réhabilitation du cadre bâti existant.....	158
1.2.La réhabilitation du patrimoine historique.....	159
1.3.La réhabilitation du parc logement.....	160
1.4.La reconduction de l'opération réhabilitation par l'OPGI.....	162
2. L'opération d'amélioration urbaine.....	163
2.1.Déficit constaté.....	163
2.2.Croissance économique et progrès urbain.....	164
3. L'action d'intervention dans l'aire d'étude, une opération pilote.....	165
3.1.L'Opération de requalification des ZHUN.....	165
3.1.1. Travaux à réaliser.....	165
3.1.2. Intervenants.....	166
3.2.l'opération de réhabilitation des ZHUN.....	174
3.3. Le processus d'intervention.....	176
3.3.1. La coordination, une procédure innovante.....	176
3.3.2. La cellule de coordination.....	177
3.3.3. Les prérogatives de la cellule.....	177
3.3.4. Relations entre acteurs dans la mise en œuvre de l'opération.....	178
3.4.Comparaison entre les besoins des habitants et l'étude de l'opération ACV.....	179
3.4.1. L'entretien du quartier.....	179
3.4.2. Les exigences des habitants.....	181
3.4.3. L'état de l'immeuble d'habitation.....	182
Conclusion.....	184
<b>Chapitre IV : Expériences de Gestion Urbaine de Proximité. Quel modèle ?</b>	
Introduction.....	185
I. L'opération d'Amélioration du cadre de vie en Algérie : cas Oum El Bouaghi.....	187

1. La mise en œuvre de l'opération.....	188
2. Le plan d'action.....	188
3. Problèmes rencontrés.....	189
Conclusion 01.....	190
II. Les opérations de gestion urbaine en France.....	191
1. La participation des habitants dans la politique de la ville.....	191
1.1. Les opérations H.V.S (Habitat et Vie Sociale).....	191
1.2. Relance de la participation dans les années 1980-1990 : Le DSQ.....	192
1.3. Le D.S.U. (Développement Social Urbain) : les années 1990.....	192
1.4. Le contrat de ville.....	192
2. La Gestion Urbaine de Proximité (GUP).....	193
2.1. Obligations légales de consultation à l'échelle des quartiers.....	194
2.2. La Loi d'Orientation et de Programmation pour la Ville.....	194
3. Modèles d'opérations d'amélioration du cadre de vie.....	196
3.1. Le quartier des Pyramides à Évry.....	196
3.1.1. Genèse de la G.U.P sur le quartier.....	197
3.1.2. Élaboration et mise en place de la G.U.P.....	198
3.1.3. Les interventions de la démarche GUP.....	199
3.1.4. Les problèmes rencontrés.....	199
3.1.5. Mise en œuvre de la concertation avec les habitants.....	200
3.2. La démarche de Gestion Urbaine de Proximité à Paris.....	201
3.2.1. La convention.....	202
3.2.2. La mise en œuvre de l'opération d'amélioration du cadre de vie.....	202
3.2.3. La gestion sociale.....	203
3.2.4. L'opération de Propreté dans le quartier, lancement du processus.....	204
3.3. L'opération de rénovation urbaine à Marseille.....	207
3.3.1. La procédure de mise en œuvre du projet.....	207
3.3.2. Le projet urbain.....	208
3.3.3. Les attentes des habitants.....	209
3.3.4. L'opérationnalité de la concertation avec les habitants.....	209
3.3.5. Le pilotage du projet.....	210
Conclusion 02.....	210
III. La comparaison entre l'opération en Algérie et celle en France.....	211
1. Processus de mise en œuvre de l'opération en Algérie.....	211
1.1. Outil de travail.....	211

1.2.Les objectifs.....	211
1.3.La mise en œuvre.....	211
1.4.Les problèmes et les modifications lors de la réalisation.....	212
1.5.Les attentes non satisfaites (selon sondage).....	212
2. L'amélioration du cadre de vie selon le modèle GUP en France.....	213
2.1.le diagnostic partagé.....	213
2.2.la contractualisation.....	213
2.3.le plan d'actions.....	214
3. La comparaison.....	215
Conclusion 03.....	217
Conclusion générale.....	218
Annexes.	
Liste des photographies	
Liste des cartes	
Liste des tableaux	
Listes des graphes et figures.	
Bibliographie.	

## **Introduction générale.**

Chaque ville a ses spécificités économiques, géographiques, historiques et essentiellement sociologiques. Le milieu urbain est un produit de l'activité humaine, les modalités de construction des villes et le fonctionnement des sociétés ne sont plus des données mais des résultats de volonté d'individus qui ont opté pour tel ou tel environnement bâti. Les traditions et modes de vie structurent une société, à laquelle la politique urbaine établit des règles et des instruments servant ses exigences.

«...Une ville ne doit pas seulement être conçue pour remplir ses fonctions et procurer à ses habitants le maximum de satisfaction d'ordre matériel. Elle doit aussi répondre aux exigences profondes du citoyen qui contribuent à marquer son cadre de vie quotidien».<sup>1</sup> Cependant, l'urbanisation accélérée de celle-ci et l'apparition d'un nouveau mode d'habitation (les grands ensembles) ont fait basculer l'équilibre urbain.

Il est à noter que les grands ensembles sont souvent décidés par des individus qui considèrent que la population est identique et prétend aux mêmes usages d'où une dégradation de l'environnement urbain qui ne répond plus aux besoins des habitants contraints de s'adapter à ce cadre de vie.

De nos jours, la détérioration inquiétante du cadre de vie est un fait qui ne cesse de s'aggraver, engendrée par l'entassement et la densification des zones déjà urbanisées, la rupture avec le milieu naturel et l'insuffisance des équipements collectifs. Cette situation entraîne l'insécurité due aux conditions de vie dans les cités.

Aujourd'hui, dans les pays développés, les villes suivent un nouveau mode de développement, elles aspirent à une meilleure qualité de vie environnementale et sociale. Les aspirations citadines ont évolué, les gouvernants établissent de nouvelles démarches et améliorent les actions urbaines pour arriver à satisfaire ces exigences contemporaines.

Il est à noter que la notion de gestion urbaine prend peu à peu racine dans les discours et les actions des pouvoirs publics en Algérie, elle tente de prendre en charge les difficultés et les problèmes urbains. Le développement de cette nouvelle démarche avec une volonté politique de rapprochement des citoyens, a produit dans certains pays développés l'approche de la gestion urbaine de proximité qui concerne le quartier (l'espace de proximité de l'habitant), car cette gestion s'avère être le meilleur moyen de gérer l'espace urbain dans sa globalité.

Les espaces concernés par ces démarches sont les quartiers d'habitat social, ils sont caractérisés par une dégradation urbaine et sociale grave, qui entraîne des problèmes d'insécurité dans ces zones.

---

<sup>1</sup> Environnement, Urbanisme, Cadre de vie, Commission de l'équipement urbain pour le V<sup>e</sup> Plan, Paris, 1979, p. 28.

Pourtant, l'action publique a réussi dans certains pays à gérer ces problèmes et plus, en adoptant la procédure de gestion urbaine de proximité, dans laquelle les habitants sont concernés, impliqués dans le devenir de leur quartier. Car le quartier est une entité sociale spécifique qui à ses caractéristiques économiques, culturelles et environnementales, qui exige des responsables une gestion particulière qui s'adapte aux attentes des citoyens.

Propulsée par une progression économique considérable, l'Algérie s'est engagée vers de nouvelles actions urbaines qui visent l'amélioration du cadre de vie de ses villes.

Certaines actions sont ponctuelles (le quartier) avec l'objectif de permettre aux habitants de prétendre à une meilleure qualité de vie urbaine et sociale. Pourtant la mise en œuvre de ces actions n'a pas permis d'obtenir les résultats attendus et surtout les exigences des habitants. C'est dans un contexte nouveau dans le monde puis en Algérie, et à travers cette pratique à Constantine au niveau de quelques ZHUN, que nous tentons d'appréhender la gestion urbaine de proximité.

## La Problématique.

Au lendemain de l'indépendance, l'Algérie subit une véritable situation de crise, elle sollicita alors, en matière d'urbanisme, les pays étrangers et adopta de ce fait leurs schémas de développement (modèle français); elle appliqua ainsi à des populations entières des ensembles de logements qui ne correspondent nullement à leurs modes et traditions de vie.

Ces ensembles sont souvent conçus en fonction des tracés des voies et des réseaux techniques; ce type de bâti se suffit à lui-même, sans liaison ou relation avec l'ensemble urbain. Alors que la conception des établissements humains doit concourir "...à créer un cadre de vie où des individus, des familles, des sociétés soient préservées et où soient ménagés les moyens d'assurer la jouissance de la vie privée, des contacts personnels, de la participation de la population à la prise de décision"<sup>1</sup>.

Le quartier est le noyau de la vie citoyenne dans la ville, c'est le lieu d'activités privées, de repos, de récréation, de travail et de vie familiale, avec leur prolongement d'activités publiques, d'échanges sociaux, d'utilisation d'équipements et de consommation de biens et de services. Mais on a observé dans certains quartiers et notamment dans les ensembles collectifs, que la conception du voisinage est ignorée, ces ensembles présentent généralement une organisation globale et abstraite car souvent non corrélée au contexte.

Ces ensembles sont construits selon un modèle architectural et urbanistique international, celui des grands ensembles d'habitation qui présente des spécificités fonctionnelles et architecturales, qui découlent des principes de la charte d'Athènes élaborée lors des congrès internationaux d'architecture moderne (CIAM), dans le début du siècle dernier. Les grands ensembles en Algérie (ZHUN), semblables à ceux dans les pays développés, présentent des dysfonctionnements et des dégradations importantes.

L'état de leurs constructions est souvent préjudiciable à la santé morale et physique des occupants mais lorsqu'on parle de vie, de salubrité, de sécurité ou de confort, c'est de l'espace de proximité qu'il s'agit. Or, dans nos cités, cet espace est dans un mauvais état, dépourvu du moindre aménagement, mal entretenu (égouts se déversants sur la chaussée, déchets entreposés ça et là), car mal conçu pour répondre aux aspirations des usagers.

Cet état suscite chez l'individu un sentiment d'insécurité, de désagrément, des maux sociaux apparaissent et les citoyens se désintéressent de leur quartier. Ce comportement s'identifie par une altération du cadre physique (espace vert saccagé, murs souillés de graffitis et d'affiches, éléments des mobiliers dégradés,...), par l'appropriation et le détournement des

---

<sup>1</sup> Déclaration de Vancouver, in Benmatti N.A : l'habitat du tiers monde : cas de l'Algérie, éd SNED, Alger, 1982.p 20.

espaces publics en les transformant, en les occupant et parfois en les détruisant, cet espace était déjà peu apprécié auparavant.

Suite aux débordements de l'urbanisation et à la demande assez pressante en matière de logements, les programmes étaient réalisés avec le juste nécessaire, à savoir les réseaux d'assainissement, d'adduction en eau potable, parfois l'éclairage et un tronçon de route. Ces quartiers sont strictement fonctionnels, ne répondant pour la plupart qu'à la demande de se loger, oubliant ainsi les besoins profonds des habitants : se détendre, stationner et jouer pour les plus jeunes.

A ce stade il y a lieu de rechercher les causes d'une telle dégradation et les moyens d'y remédier ; et ce dans le but de redonner aux habitants un cadre de vie meilleure, correspondant au mieux à leurs désirs.

Au sein des organismes responsables de l'entretien, de l'aménagement et de la mise en valeur des quartiers; des architectes peuvent s'exprimer et participer aux différents niveaux de décisions, des choix en matière d'urbanisme, d'aménagement et de construction pour parvenir à améliorer la situation de ces quartiers.

Dans les programmes déjà réalisés, les collectivités locales tentent par des opérations de réhabilitation ou de requalification, d'améliorer le cadre de vie des habitants de ces quartiers, mais leurs actions restent ponctuelles et dispersées dans le temps et cela leur coûte pourtant des sommes assez importantes.

Comparativement, dans les pays développés, ce problème est en voie d'être résolu, en adoptant de nouvelles méthodes et actions publiques, en matière de gestion, d'amélioration. Ces quartiers « espaces de proximités » sont le lieu d'intervention des gestionnaires de la ville dans le but d'être plus efficace et de cibler les attentes des habitants. Cette procédure est appelée « la gestion urbaine de proximité » qui se résume en une série d'interventions sur différents plans et dans divers domaines.

Cette gestion (basée sur une volonté politique importante) fait appel à des approches de concertation entre les différents acteurs, impliquant les habitants dans les projets d'amélioration du cadre de vie à réaliser

Pour mieux cerner le problème de gestion urbaine dans les grands ensembles en Algérie (ZHUN), la ville de Constantine s'est révélée le terrain d'étude approprié, car une opération d'amélioration urbaine complète y a débuté : c'est une requalification des espaces extérieurs et la réhabilitation du cadre du bâti. Ainsi les décideurs ont fait intervenir une série d'acteurs de différentes spécialités, ayant des intérêts différents et parfois contradictoires. La coordination entre ces acteurs a été pilotée par la Direction de l'Urbanisme et de la Construction (DUC).

Cette coordination peut être considérée comme un début de concertation et une approche nouvelle voit le jour au sein des procédures usuelles.

La question suivante se pose donc à nous:

- Comment gérer le cadre de vie des habitants selon leurs attentes ?

Et se poseront alors les interrogations suivantes :

- ❖ Quelle approche répond aujourd'hui au problème de l'amélioration du cadre de vie des habitants dans les grands ensembles ?
- ❖ Comment les gestionnaires en Algérie opèrent-ils pour améliorer l'espace urbain ?
- ❖ Quelles sont les nouvelles opérations de gestion urbaine au niveau de l'espace de proximité (quartier) dans les villes algériennes ?

Pour notre recherche nous émettons les hypothèses suivantes :

- La concertation entre les différents acteurs peut garantir la réussite de l'opération et la gestion du cadre de vie des habitants.
- L'implication, la participation des habitants dans une opération d'amélioration du cadre de vie sont une nécessité pour arriver à satisfaire leur attentes et exigences.
- La démarche de Gestion Urbaine de Proximité adoptée ailleurs peut être adaptée aux opérations d'amélioration urbaine pour résoudre les problèmes dans les ZHUN.

Par des références à des expériences en France et ses impacts, et parallèlement par des études de cas à Constantine, il y aurait à produire une approche méthodologique sur la Gestion Urbaine de proximité spécifique à l'Algérie avec des modalités propres à notre contexte.

## **Méthodologie.**

Ayant émis la problématique en terme de cadre de vie inadapté à une société particulière que ce soit pour l'individu, la famille ou encore le voisinage, l'hypothèse de notre travail s'est articulée autour de trois grandes notions que sont la concertation entre les différents acteurs, l'implication et la participation des habitants dans un projet d'amélioration du cadre de vie, et de l'adoption de nouvelles démarches telle que la Gestion Urbaine de Proximité.

De ce fait, la méthodologie s'appliquera à déterminer la gestion de la ville en général et du quartier ou unité de voisinage en particulier, car il s'agit bien de la thématique de la question ramenée à la qualité du cadre de vie.

Pour cela la première démarche consistera en l'approche des divers concepts et notions qui seront utilisés tout au long de notre recherche, et qui seront le cadre explicatif qui cadrera notre sujet dans les termes de la gestion de proximité.

Cette étape consiste en une exploration systématique de la documentation sur le thème, notamment la documentation sur le web, vu la non disponibilité d'ouvrages sur le thème, pour restituer notre problème dans un cadre conceptuel, spatial, juridique et institutionnel plus global. Parallèlement à cette entreprise de compréhension, une autre démarche consiste en la connaissance du monde réel de gestion à travers la reconnaissance des acteurs impliqués. Ainsi, la collecte de données sur le quartier va impliquer des entrevues avec différents représentants d'organismes. (DUC, DLEP, OPGI, APC, ...).

En connaissant les procédures de gestion de ces responsables, nous tenterons de mieux nous situer par rapport à leurs actions, et ainsi diagnostiquer les problèmes ou les faiblesses dans le système de gestion. Car la gestion perspicace rationnelle de l'espace résidentiel permet d'arriver à un environnement sain, sûr et attractif, où les gens ont envie de vivre et de s'établir pour longtemps. Ceci en plus d'un gain économique inestimable dans les dépenses pour la réhabilitation et la requalification des quartiers (les façades, les espaces publics, les espaces verts...etc.)

Par ailleurs, le travail de terrain est le lieu de connaissance complémentaire et primordial. Il consistera en une observation minutieuse de tous les aspects de la vie quotidienne, complétée par l'établissement d'une enquête sur les habitants du quartier concerné. Il y sera rapporté leur mode de vie, leurs besoins et leurs agissements. C'est l'habitant seul qui peut réellement nous expliquer le fonctionnement de son quartier et c'est surtout sa participation dans la gestion et l'embellissement du quartier, qui facilitera sa mise en œuvre et contribuera à éviter l'indifférence ou l'abdication des habitants devant leur responsabilité et qui permettra encore la cohésion sociale.

Notre terrain d'investigation à se sujet concerne deux ZHUN (Ziadia et Sakiet Sid Youssef) à Constantine par lesquelles des projets d'amélioration du cadre de vie ont été étudié et en cours de réalisation, nous en observerons les aspects de conception et de mise en œuvre dans un cadre de coordination et de participation.

La dernière étape consiste en la compréhension et la synthèse du processus de mise en œuvre de l'opération menée sur le quartier, après avoir révélé les problèmes, compris leurs causes, leurs effets sur les habitants. Une analyse et une comparaison avec d'autres expériences en Algérie et en France sur la démarche de participation des habitants dans les projets d'amélioration du cadre de vie, nous permettra enfin de faire le point sur la notion de gestion urbaine de proximité ramenée à Algérie et à notre terrain d'investigation et de conclure à travers quelques recommandations.

Notre travail se présente en deux grandes parties et huit chapitres :

La 1<sup>ère</sup> partie traite des divers concepts relatifs à la gestion urbaine, aux nouveaux modes du développement urbain, de la gouvernance, de ses principes pour arriver à une meilleure qualité de vie. Dans le deuxième chapitre il s'agit de comprendre la démarche de gestion urbaine de proximité avec sa méthode et mise en œuvre. Les grands ensembles et les ZHUN sont développés au troisième chapitre. Puis le dernier chapitre de cette partie nous révèle le contexte politique de l'apparition de la gestion urbaine de proximité en Algérie. Cette partie a pour objectif de nous permettre d'appréhender notre deuxième partie, car elle constitue la base de la recherche des notions et des concepts et du contexte d'émergence des politiques urbaine en Algérie ou dans le monde.

La 2<sup>ème</sup> partie quand à elle s'intéresse à notre cas d'étude, l'émergence des ZHUN et leur caractéristique dans la ville de Constantine étudiés au 1<sup>er</sup> chapitre de cette partie. Puis dans le second chapitre l'aire d'étude est présentée avec ses spécificités, ses difficultés et ses potentialités. Dans le troisième chapitre sera développée l'opération d'amélioration du cadre de vie en Algérie, à Constantine puis dans l'aire d'étude, ce qui dévoile la mise en œuvre de l'opération et ses problèmes pour la satisfaction des attentes des habitants. Le dernier chapitre sera consacré à l'analyse de certaines expériences en matière de gestion urbaine de proximité, de l'étude à la mise en œuvre.

La conclusion apportera une synthèse sur la recherche et mettra l'accent sur les résultats acquis dans notre cas d'étude pour la possibilité d'améliorer le cadre de vie des habitants par la gestion urbaine de proximité.

# PARTIE I

**Concepts et Contexte :**

**la gestion et les grands ensembles**

**Introduction.**

*«L'avenir est aujourd'hui à ceux qui pourront "sentir" les frémissements de la ville, l'aimeront au lieu d'en faire un marché et sortiront d'eux mêmes pour la vivre.»<sup>1</sup>*

Dans de nombreuses villes du tiers-monde, la croissance urbaine s'accompagne en effet aujourd'hui d'une misère profonde. La ville, qui était le lieu de la civilisation par excellence, l'endroit où l'on trouvait sécurité, bien-être et liberté, est aujourd'hui cernée par une périphérie dégradée, incertaine et hostile.

Elle est devenue un espace urbain subi et cisailé, dans lequel l'individu ne joue plus qu'un second rôle. Dans de nombreux pays, l'État semble de plus en plus incapable à gérer le développement urbain.

La croissance démographique présente également des contraintes (saturation des carrefours, entassement des logements ...) qui obligent les responsables de la gestion urbaine à des réaménagements (création de nouveaux services de transports publics, restriction des circulations), voire la conception de nouvelles villes.

Les problèmes urbains apparaissent dans les villes des pays émergents, comme dans les pays développés. Cette situation engendre des changements dans les politiques urbaines de ces pays (par l'adoption de nouvelles lois pour l'amélioration de la qualité de vie citadine), surtout après les conférences internationales sur l'environnement et le développement durable. L'évolution de la ville n'est plus perçue comme une expansion spatiale, elle se veut plus soucieuse de l'avenir des générations futures, de l'environnement et de la qualité de vie. *«Le droit au développement doit être réalisé de façon à satisfaire équitablement les besoins relatifs au développement et à l'environnement des générations présentes et futures.»<sup>2</sup>*

Le monde n'a jamais connu une avancée aussi importante, le progrès technologique de ce siècle est sans précédent, mais loin d'être assurément positif, les conséquences se font de plus en plus perceptibles, surtout sur le plan environnemental, ce qui provoqua de multiples réflexions scientifiques, dans de nombreuses conférences internationales.

Quelques décennies auparavant, la gestion urbaine, ne constituait pas une réelle problématique pour les chercheurs et scientifiques dans le monde, fragilisé par les changements climatiques, l'écosystème terrestre se dégrada, les conséquences furent alarmantes, ce qui provoqua d'innombrables réflexions sur le devenir de la planète, des pays et des villes.

<sup>1</sup> DE SABLET Michel, *des espaces urbains agréables à vivre*, édition du Moniteur, 1989, p 73.

<sup>2</sup> Développement durable, *La Charte de la terre, Conférence de Rio, 1992*, disponible sur web : [http://www.un.org/french/events/fconferences\\_archives.htm](http://www.un.org/french/events/fconferences_archives.htm)

Ces changements climatiques entraînent un déséquilibre qui touche plusieurs zones du globe terrestre : inondation, sécheresse (affecte l'agriculture), la famine, les maladies menacent l'avenir de l'homme.

Cette alerte environnementale provoqua une prise de conscience d'une conception futuriste du monde et poussa à une réflexion globale, celle du "développement urbain durable". Ainsi apparurent de nouveaux concepts : la gouvernance, la gestion urbaine, le cadre et la qualité de vie, qui avaient tous un même objectif, le développement durable.

Quelles sont ces nouvelles tendances du développement durable ?

Quels sont leurs principes pour parvenir à une meilleure qualité de vie dans les villes ?

## I. La ville problématique.

### 1. Eveil environnemental : La Charte de la Terre.

La dégradation des conditions de vie et la misère perçue dans certains pays, ont engendré des réactions multiples, la Déclaration de Rio sur l'environnement et le développement de juin 1992, a souligné la gravité de la situation actuelle et a formulé des principes concernant la vie des êtres humains et leur avenir, «*Les êtres humains ...ont droit à une vie saine et productive en harmonie avec la nature.*» La charte a redonné l'importance à chaque catégorie dans la gestion de l'environnement et du cadre de vie : «*Les femmes ont un rôle vital dans la gestion de l'environnement et le développement. Leur pleine participation est donc essentielle à la réalisation d'un développement durable.*»<sup>1</sup>

Les jeunes représentent un potentiel sûr pour mener à bien les devoirs envers leur ville et leur monde «*Il faut mobiliser la créativité, les idéaux et le courage des jeunes du monde entier afin de forger un partenariat mondial, de manière à assurer un développement durable et à garantir à chacun un avenir meilleur.*»<sup>2</sup>

Si les jeunes peuvent se mobiliser pour le développement du monde, ils peuvent certainement assurer celui de leur ville et avec beaucoup de promptitude et de spontanéité, améliorer leur cadre de vie, notamment dans leurs quartiers.

Les collectivités locales sont un acteur principal dans la gestion et le développement d'une ville, par leur rôle important, elles font la liaison entre les citoyens et les pouvoirs centraux. Elles sont la plaque tournante de l'amélioration des conditions de vie des habitants. «*Les populations et communautés autochtones et les autres collectivités locales ont un rôle vital à jouer dans la gestion de l'environnement et le développement du fait de leurs connaissances du milieu et de leurs pratiques traditionnelles.*»<sup>3</sup>

L'intérêt donné à la participation des habitants pour la gestion de l'environnement est clairement énoncé dans les principes de la charte de la terre. Ainsi la gestion englobe une autre catégorie d'acteurs, elle n'est plus la responsabilité des États et pouvoirs publics, mais celle de chacun.

La problématique environnementale se reconduit sur la ville, en abordant le développement durable qui devient le "développement urbain durable", incluant ainsi la notion de gouvernance et de gestion urbaine.

---

<sup>1</sup> Développement durable, La Charte de la terre, Conférence de Rio, 1992, Op. Cit.

<sup>2</sup> Idem.

<sup>3</sup> Ibid.

## 2. Développement urbain durable.

Les États se devaient de procéder à des opérations urbaines qui permettront d'améliorer le cadre de vie des habitants et pour répondre aux problèmes urbains qui s'amplifient avec l'urbanisation accélérée des villes. L'objectif ultime du développement durable serait de faciliter, la gestion environnementale et des politiques économiques, l'élaboration de méthodes qui préservent et améliorent aussi bien la qualité de l'environnement que la compétitivité économique.

L'avenir des villes dépendra dans une large mesure des solutions qui seront trouvées localement à ces problèmes mondiaux. Toutefois, le problème urbain comme les problèmes d'environnement ne peuvent être dissociés de la problématique plus générale des modalités du développement social et économique.

Dans les pays du tiers monde, le rythme de croissance des populations urbaines a été beaucoup plus rapide que celui des capacités institutionnelles nécessaires pour y faire face. Le nœud du problème urbain, ce n'est pas tant la croissance de la population que l'ampleur du décalage entre changement démographique et changement institutionnel.

Au milieu de tous ces bouleversements, la question urbaine constitue peut-être l'aspect le plus complexe, mais aussi le plus crucial, de la problématique du développement humain durable.

À l'échelle de la ville, la gestion prend un aspect plus précis, elle correspond à une échelle d'appropriation spécifique. Les habitants se déplacent continuellement sur son territoire et sont donc confrontés aux dysfonctionnements urbains. La ville est le noyau du développement territorial, elle est l'interprétation d'un mode de vie d'une société sur un environnement bâti. Formée de quartiers, qui constituent le repère identitaire des citoyens, la ville doit permettre une qualité de vie pour ses habitants.

En somme, le souci environnemental n'a-t-il pas pour finalité, le développement d'une meilleure qualité de vie dans nos villes.

## 3. Développement pour une ville viable.

*« Pour rendre les villes viables et respirables et pour débattre de ces questions, près de 9 000 spécialistes (urbanistes, maires de grandes villes, architectes, etc.) se sont réunis de mai à juin 1996 à Istanbul, en Turquie, pour un sommet de l'ONU consacré aux défis du développement urbain. »<sup>1</sup>*

<sup>1</sup>Développement urbain durable, Nations Unies, Sommet planète Terre disponible sur le web : <http://www.un.org/french/esa/planeteterre/>

La conférence, dont l'ambition finale était la mise en œuvre d'un plan mondial de développement urbain pour les cinquante prochaines années, a insisté sur le droit de tous au logement, l'importance des femmes dans l'accès à la ville et la nécessité d'intensifier l'action urbaine comme moteur du développement, particulièrement dans les domaines des infrastructures de transport et de la lutte contre la pollution, faciliter le quotidien des habitants et usagers.

Une ambition qui, d'une part, ouvre la porte à de nouveaux modes de fonctionnement démocratique et, d'autre part, encourage une participation plus active du secteur privé, dans les projets de développement en coopération avec les collectivités locales, pour répondre aux besoins d'équipements des agglomérations.

«Les villes que nous bâtissons et le mode de vie urbain que nous menons aujourd'hui produiront un effet profond sur les chances qu'auront les générations montantes de modeler leur propre avenir. Les villes, comme structures fossilisées dans un éco paysage, tendent à exister durant une longue période de temps. Mais elles ne devraient pas être construites pour une échelle de temps accrue et le mode de vie de leurs habitants ne devrait pas se définir comme un passage insouciant».<sup>1</sup>

La ville reflète ainsi le mode de vie des habitants, les interventions urbaines qu'elle subit ne feront pas seulement le vécu de cette population, mais affecteront le mode de vie des générations futures. Les projets d'aménagement, de requalification, de réhabilitation effectués sur les quartiers existants, seront l'image d'un mode de gestion sur l'espace de proximité des habitants.

#### **4. Les nouveaux modes de gestion territoriale et urbaine.**

Ces dernières décennies, les modalités de planification, d'aménagement et de gestion du territoire et de l'habitat ont changé. La nécessité d'approches multidisciplinaires apparaît désormais comme indispensable pour faire face à la complexité des problèmes. C'est ainsi que fleurit les "projet urbain", "projet de ville", "planification stratégique", "agendas 21".

Au-delà des particularités méthodologiques propres à chacune de ces nouvelles démarches, quelques indicateurs communs d'innovation peuvent être identifiés :

- les dimensions prises en compte : passage du mono- au pluri-, et de l'inter- au trans-disciplinaire ;
- les acteurs impliqués : approches multi acteurs dans le cadre des espaces de concertation et de conception participative ;

---

<sup>1</sup> H. GIRARDET, *Creating Sustainable Cities*, Urbansme n° 321, disponible sur le web: <http://www.urbanisme.fr/archives/archives1.html>

- les échelles d'intervention : allant des stratégies ponctuelles (quartier) à des visions de développement local et régional, sans perdre de vue les échelles nationale et internationale.
- les instruments d'action : création d'objets architecturaux et urbanistiques, gestion des processus.

Toutes ces actions convergent vers la notion de gouvernance urbaine, qui se veut mieux adaptée aux besoins nouveaux des populations. Cette notion prend tout son sens, dans les principes du développement durable, où elle implique des approches rationnelles de la décision, basées sur des indicateurs et des évaluations ;

## **II. La gouvernance.**

### **1. Régression des actions publiques.**

La notion de gouvernance est apparue suite à la faiblesse et la régression des actions publiques ; la multiplication des organismes, des institutions qui interviennent sur un même territoire et le surcroît des sous systèmes impliqua la superposition de différents acteurs. Cette superposition provoqua l'émiettement du pouvoir et la complexité de l'organisation du système territorial qui devient de plus en plus difficile à gérer.

La gouvernabilité des pays est ainsi freinée par un processus de fragmentation tant sur le plan spatial que social. Cette fragmentation se manifeste par des désordres territoriaux et la division de la ville, aussi la différenciation dans la population et le développement des catégories ayant des intérêts variés. Ces groupes sociaux ont alors des exigences et aspirations multiples et parfois contradictoires.

Le désordre de la ville sur le plan urbanistique, sociologique et morphologique a conduit à une prise de conscience des populations d'une part des limites des institutions politiques et d'autre part de l'impuissance des responsables politiques. Face aux problèmes, les décisions politiques paraissent inefficaces et les habitants se sentent peu écoutés et peu impliqués aux décisions qui les concernent. Le pouvoir politique est accusé d'être déconnecté de la société civile. Les citoyens manifestent donc une certaine inquiétude vis-à-vis d'un passé perdu et d'un futur inconnu, porteur d'insécurité.

La déconnexion entre les autorités politiques et les citoyens expliquerait la défaillance des modèles traditionnels d'action publique. Les pouvoirs publics seraient dans l'obligation d'adapter leur mode d'action publique afin de répondre aux défis de chômage, fracture sociale et peur de l'avenir. L'importance de ces enjeux au niveau local et plus particulièrement au niveau urbain explique l'intérêt que suscite la notion de gouvernance urbaine.

## **2. Les principes de la gouvernance.<sup>1</sup>**

### **2.1. favoriser une démocratie locale participative.**

La gouvernance à l'échelle des collectivités locales ne peut réussir sans prendre en considération les demandes sociales dans les villes et sans associer les citoyens et les associations aux projets qui les concernent. Ainsi, Des dispositifs de participation des habitants aux politiques urbaines ont donc été mis en place le plus souvent à l'échelle du quartier sous forme de comités de quartiers.

La gouvernance implique désormais qu'une citoyenneté se désigne à l'échelle de la ville ou de l'agglomération, à l'échelle à laquelle se pose tel ou tel problème d'aménagement, de transport, de sécurité et qu'elle ne se limite pas uniquement à une citoyenneté de "proximité" (quartier).

Elle devrait reposer sur une véritable participation du citoyen à toutes les étapes de la mise en place d'un projet ou à certaines d'entre elles. Il s'agit d'aller au-delà de la simple information et consultation de la population de parvenir à établir une véritable relation de partenariat avec les habitants afin de rapprocher la décision du citoyen.

### **2.2. Promouvoir de nouveaux modes de coopération.**

Généralement, sur un même territoire interviennent des décideurs publics situés à différents niveaux institutionnels. Pour garantir le succès des projets et programmes, les rapports entre toutes ces autorités doivent être essentiellement fondés sur le partage des responsabilités et la répartition des compétences.

Aujourd'hui, l'enjeu est de parvenir à concilier les priorités nationales et les initiatives locales et de trouver une nouvelle articulation entre les politiques menées à différents échelons.

### **2.3. Opter pour l'utilisation de nouveaux modes de gestion publique.**

Les défis qu'ont à relever les pouvoirs publics incitent au développement et à la mise en pratique de nouveaux modes d'intervention au sein même des institutions. Il s'agit de développer la réflexion prospective afin de mieux guider l'action publique sur le long terme, pour satisfaire les exigences actuelles et futures d'autant plus que l'avenir se révèle incertain.

La planification stratégique demeure un instrument essentiel, dans la mesure où elle permet d'inscrire, dans un projet global et cohérent, des perspectives à long terme en matière de développement économique, de développement spatial, de développement social,

---

<sup>1</sup> La gouvernance, disponible sur le web : <http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu/accueil/bibliographies/gouvernance.htm>

d'environnement et de peuplement. Cela revient en fait à mettre en application, au sein des institutions publiques, les principes du développement durable.<sup>1</sup>

### 3. Les enjeux de la gouvernance.

Les autorités locales en général et les villes et les métropoles en particulier ont vu croître, leur pouvoir et leur puissance politique et économique. Cette montée des pouvoirs locaux urbains et l'importance de leur rôle ont été reconnues à la Conférence de Rio sur l'environnement et le développement mais surtout à Istanbul, au cours de la Conférence sur les établissements humains.<sup>2</sup>

La notion de gouvernance permet de rendre compte de ce renforcement de l'organisation politique et sociale des villes. Elle permet d'analyser les transformations du pouvoir local, l'organisation des intérêts, les formes d'action publique moderniste qui se développent en réponse aux défis qu'ont à relever les autorités politiques locales.

*«Le principe de gouvernance permet d'étudier les efforts qui sont faits pour tenter de contrer le mouvement d'éclatement à travers l'intégration des groupes sociaux et des acteurs publics et privés, la coordination des différents acteurs entre eux et l'implication des citoyens.»<sup>3</sup>*

La gouvernance constitue, dans cette optique, une réponse à une vision strictement libérale du développement urbain qui fait peser des menaces d'éclatement social et de développement fragmenté de la ville. Un des enjeux de la gouvernance urbaine pour les pouvoirs publics est bien de parvenir à reconstruire l'unité sociale de la ville, une identité collective par le biais de politiques publiques produisant des appartenances.

Les transformations en cours ont remis en cause le modèle de la politique urbaine traditionnelle qui confiait aux seules autorités politiques la responsabilité de la gestion de la ville. Les villes doivent s'adapter et trouver de nouvelles démarches de gestion stratégique prenant en compte la complexité et la diversification des régulations, l'imprévisibilité de l'avenir, etc. Le rôle politique qui leur est désormais reconnu et les défis qu'elles ont à relever font des villes un terrain privilégié de l'innovation sociale et politique, notamment en matière de formes de régulation publique.

Selon Georges Cavallier, *"la gouvernance urbaine c'est donc finalement la capacité et la co-responsabilité de projet, la possibilité d'établir un cadre collectif d'action solidaire, de réflexion stratégique reliant les principaux acteurs autour du niveau de décision politique. A chaque niveau, le partenariat doit pouvoir se concrétiser autour d'une stratégie commune, d'un*

<sup>1</sup>HAYOT A., SAUVAGE A. et PINSON D., *Le projet urbain. Enjeux, expérimentation et profession*, Éditions de La Vilette, Paris, 1999.

<sup>2</sup>Microsoft © Encarta © 2006.

<sup>3</sup>JOUVE B. et LEFEVRE Ch., *Villes, Métropoles - les nouveaux territoires du politique*, Éd Economica, Paris, 1999.

*cadre collectif d'intervention donnant du sens à l'action urbaine, d'un projet suffisamment mobilisateur pour motiver toutes les parties concernées ".*<sup>1</sup>

La gouvernance repose donc sur la construction de projets concertés de développement territorial. L'une des questions essentielles qui se pose alors est celle de l'échelle pertinente d'élaboration de ce projet. Les périmètres à considérer sont à géométrie variable en fonction des problèmes à résoudre.

La gouvernance urbaine, telle qu'elle a été définie, implique l'établissement de nouveaux partenariats, sur un plan horizontal comme sur un plan vertical, et une redéfinition des règles et des principes de l'action publique. Pour pouvoir arriver à gouverner une ville, ne doit-on pas passer par sa bonne gestion urbaine.

### **III. Gestion de l'environnement urbain.**

Le développement durable peut également se définir par une série de grands principes qui constituent sa charte; la gestion intégrée est un terme nouveau qui constitue un pilier important pour le développement urbain.

«La gestion intégrée est une gestion globale qui tient compte de toutes les relations et interactions existant entre les systèmes. Elle se traduit par l'adoption d'une démarche transversale (plutôt que sectorielle), multi partenariale et interdisciplinaire.»<sup>2</sup>

Dans l'espace urbain la gestion est : «un terme global qui désigne en fait une situation quasi idéale, en tous cas la dernière phase d'un processus qui commence d'abord par la "participation" des acteurs populaires, sous une forme qui va de la plus simple à la plus poussée. Sur une échelle de responsabilité, on pourrait ainsi faire figurer différentes formes d'implication des populations dans la gestion de leur environnement urbain.»<sup>3</sup>

La gestion ainsi se manifeste dans :

- ❖ la participation à des séances d'information précédant la mise en place d'un projet;
- ❖ la démonstration d'un certain esprit civique;
- ❖ la contribution financière à un service ou sous forme de jours de travail ou de dons de matériels;
- ❖ la participation aux différentes consultations prévues au cours du projet;
- ❖ la participation à la gestion même du projet.

<sup>1</sup> La politique urbaine aujourd'hui, sur le web : <http://www.urbanisme.org/politique-urbaine/actu.htm>

<sup>2</sup> Microsoft © Encarta © 2006.

<sup>3</sup> BLANC Maurice, "Participation des habitants et politique de la ville, représentation, participation et espace public, actes du colloque d'Amiens des 5 et 6 février 1998, pp. 177-196

Pour parvenir au stade ultime de la participation qu'est la gestion, on se doute bien qu'un certain nombre d'ingrédients doivent être présents dès la conception d'un projet et que ceux-ci doivent perdurer et/ou évoluer pour permettre la durabilité environnementale mais également économique de l'expérience.

La notion « intégré » peut notamment s'appliquer à une gestion territoriale ou à une gestion sectorielle. L'étude des relations entre les acteurs peut s'avérer difficile dans le cas d'une gestion intégrale car les acteurs ne sont pas forcément organisés ou mobilisés de la même manière pour régler un problème de collecte des déchets et pour améliorer leurs conditions de vie au niveau de leur quartier.

La gestion intégrée implique également la prise en compte d'un ensemble de contraintes et donc une approche multidisciplinaire. Par rapport aux études réalisées dans les années 80, dans les pays développés, au cours desquelles l'accent était mis sur les aspects techniques (gestion traditionnelle), les recherches actuelles tentent d'être plus intégrales et d'aborder plus à fond les contraintes économiques, culturelles, politiques, et techniques rencontrées par les groupes dans la mise en place et dans la gestion, sur des bases durables, de services urbains à caractère environnemental.

Cette gestion intégrée de l'environnement urbain se conçoit plutôt au niveau d'un quartier. Toutefois, rien n'empêche d'étendre l'étude à une municipalité entière. Elle doit avant tout s'entendre comme l'étude des relations entre les différents acteurs (rôles, intérêts, rapports de forces, etc.) dans le cadre d'une expérience environnementale urbaine qui intervient au niveau d'un quartier.

«Chaque expérience de gestion de l'environnement urbain peut être considérée comme un "système" complexe influencé par l'"extérieur" (contexte historique, culturel, politique, législatif...) mais de plus en plus, producteur de forces et de changements (modifications des rapports entre l'État et la population, modes d'organisation communautaire, contractualisation des relations, émergence ou consolidation d'une économie urbaine populaire, etc.).»<sup>1</sup>

### **1. L'espace urbain.**

L'espace urbain est perçu par l'individu en tant qu'environnement bâti, qui est l'ensemble des dispositifs techniques et bâtis que nos sociétés ont mis et mettent au service des populations. Il s'agit des maisons, des rues, des autoroutes, de tous les autres réseaux de transports, de tous les

---

<sup>1</sup> BOUCHER (F.) et LANDRIEU (J.), *Conditions de la transformation urbaine*, Paris, 1982.

réseaux énergétiques, de tous les réseaux communicationnels. C'est tout l'univers du construit et du bâti, c'est tout ce que les hommes et les femmes ont rajouté à leur environnement naturel.

L'étude de cet environnement est donc celle de la totalité des infrastructures architecturales et techniques qui donnent forme à notre vie quotidienne, en rassemblant ses divers flux de personnes, d'énergies, d'informations et de biens matériels qui nous permettent de vivre dans un environnement devenu essentiellement urbain. Cela comprend également, le jeu des différents acteurs qui leur permettent d'exister et de fonctionner, du concepteur à l'utilisateur en passant par les opérateurs de ces systèmes.

Cette étude est nécessairement interdisciplinaire, elle interpelle l'ensemble des sciences humaines, économiques et sociales et des sciences de l'ingénieur. Le rôle, souvent fondamental, que joue l'État, à travers ses politiques publiques, confère à la science politique la responsabilité de mettre en lumière les dynamiques politiques d'une ville, d'une région, d'un pays.

Cette interdisciplinarité n'est pas seulement le fait d'une interpénétration des sciences économiques et sociales, mais elle est aussi un pont tendu vers les domaines des sciences de l'ingénieur et de l'architecte. Cette interdisciplinarité n'a pas comme seul but la compréhension du monde qui nous environne. Elle veut aussi nous permettre d'agir sur lui en vue de le transformer.

La complexité sociale et technique est aujourd'hui devenue telle qu'il devient difficile, voire impossible, d'avoir une vision d'ensemble du développement de notre cadre de vie. Chaque technicien, chaque expert, dans sa propre spécialité, contrôle et développe son domaine de compétence, selon une logique sectorielle particulière.

Mais ces experts en leur domaine n'ont aucun contrôle sur la cohérence de l'agencement de l'ensemble de ces logiques sectorielles particulières. Étudier l'environnement urbain, comprendre comment s'ordonnent et s'agencent les différents éléments de la vie, c'est chercher à se donner les moyens d'agir sur nos espaces vitaux de façon harmonieuse. La nature et la qualité de notre avenir passent en grande partie, mais pas seulement bien sûr, par le développement des sciences et des techniques.

Dans une vision moderniste du monde, tout ce qui relevait des sciences et des techniques restait le privilège des spécialistes. Mais dans la condition post-moderne, qui nous impose l'acceptation de la relativité de toute chose, il est au contraire préférable, pour rester adéquat aux temps qui viennent, d'adopter une attitude d'ouverture aux besoins réels des habitants, des usagers finaux des technologies. Cette démarche se fait peut-être au nom de la "bonne gouvernance".

Une conscience claire et aiguisée de cet environnement devrait permettre aux architectes et aux ingénieurs de construire, d'imaginer et de créer des objets qui soient le plus "socio-dynamiques" possible.

Des outils "socio- dynamiques" sont des objets qui respectent et s'adaptent le mieux possible aux dynamiques sociales et à leur évolution. Cette méthode serait celle qui tiendrait compte de ses représentations, de ses besoins, de ses aspirations, de ses savoir faire, de ses habitudes, etc.

Et pour pouvoir produire un urbanisme, une architecture qui répondraient à cette évolution, il faut étudier et connaître les interactions de ces éléments; il faut comprendre et tenir compte des habitants et des usagers, de sorte que les techniques puissent se rapprocher de l'homme et non l'inverse.

### **1.1. Importance de l'étude de l'espace urbain.**

L'étude de l'édification de l'espace urbain vise à produire, à long terme, une technologie et une architecture qui soient le plus possible conscientes d'elles-mêmes, de leurs projets, et des impacts qu'elles ont sur l'environnement tant écologique qu'humain et social.

Les ingénieurs et les architectes doivent être, le plus possible, en mesure d'évaluer par eux-mêmes la dimension sociale et humaine de l'impact de leurs interventions.

Les études menées sur le trafic urbain et sa régulation permettent d'effectuer des aménagements de rues, qui soient adaptés à la vision que peuvent en avoir les enfants. Par ailleurs, des aménagements de rues, souvent simples au départ, permettent de réduire et le volume et la vitesse du trafic, offrant ainsi une augmentation de la qualité résidentielle de certains quartiers. De même, des études sur le transfert modal permettent d'étudier les attitudes des usagers face à la voiture et aux transports publics de sorte à rendre ces derniers de plus en plus adaptés.<sup>1</sup>

Des recherches menées sur l'environnement sonore et la perception du bruit ainsi que sur les mécanismes sociaux de plainte relatifs à ce bruit permettent de montrer le rôle du sonore dans l'identité de certaines rues, quartiers ou villes.

Par exemple, l'introduction de musique dans les parkings souterrains en augmente considérablement le sentiment de sécurité. Ces études permettent également de montrer que ce n'est pas tant le niveau de décibels qui est une nuisance, mais bien plus les ruptures et les dites ruptures dans la continuité sonore. Ainsi, des espaces urbains bruyants peuvent être améliorés

---

<sup>1</sup> Percevoir et comprendre l'espace urbain, Colloque " Les mots de la ville "Paris, 4-6 décembre 1997, sur le web : [www.unesco.org/most/p2wp3c.htm](http://www.unesco.org/most/p2wp3c.htm)

par l'introduction d'un bruit supplémentaire, mais continu et répétitif, comme par exemple une fontaine dans des cours intérieures d'immeubles en bordure d'axes de circulation.<sup>1</sup>

C'est dans cette perspective que se développe la notion de gestion urbaine, car elle ne consiste pas seulement en des opération et action d'aménagement urbain ou de rénovation ou de réhabilitation, mais plutôt en une réflexion harmonieuse et prospective entre les différents acteurs et intervenants pour le développement du cadre de vie du citoyen dans l'espace urbain.

## 1.2. Gestion des espaces urbains publics.

Les besoins en espace d'une ville en expansion ont à plus ou moins long terme, pour effet de freiner son dynamisme économique. Le rejet en périphérie, par anneaux concentriques des différentes vagues d'urbanisation à partir du cœur historique de la cité pose des problèmes de plus en plus difficiles à résoudre ; moyens de déplacements, coût d'entretien des voiries et réseaux, éloignement des centres d'activité de service ou d'emplois, et temps perdu qui résulte de cet éloignement.

La gestion des espaces urbains publics peut recouvrir trois types d'actions : conception, contrôle et entretien (mise en valeur). Les processus, compétences et disciplines qui entrent en jeu sont différents mais étroitement liés. C'est pourquoi, les espaces publics ne peuvent être conçus et aménagés sans avoir à l'esprit l'enjeu gestionnaire, social et politique.

Les nombreux dysfonctionnements qui agitent les rues piétonnes obligent à réfléchir sur les causes de ces problèmes. De plus en plus de maîtres d'ouvrages sont obligés de convenir que la mise à l'écart de certaines règles ou normes est nécessaire à l'innovation.

Les responsables confrontés à de nouvelles pratiques et utilisations de l'espace, doivent trouver des méthodes adaptées à la vie moderne des citoyens, car le risque est grand, l'histoire répète les mêmes errements.

Après la ville, les espaces publics sont gelés par des aménagements mornes. Un nouveau mouvement se dessine, les espaces libres tendent à être aménagés, réaménagés ou assainis. Des masses d'argent vont être dépensées, les richesses publiques mal utilisées pour de nouveaux ratages. Ne peut-on éviter dès maintenant les mêmes impasses qui ont été hier celles des grands ensembles mal conçus ?

Il a fallu chercher à savoir ce que voulaient ces habitants, les intérêts financiers contraignent les décideurs à vouloir améliorer le cadre de vie de la population urbaine qui est loin d'être monolithique. L'important aujourd'hui c'est de mieux connaître les mécanismes et lois qui régissent l'évolution des citoyens dans leur espace social.

---

<sup>1</sup> Idem

Toutes ces interventions sur l'espace urbain ont pour finalité, "la qualité du cadre de vie " des habitants et usagers.

La gestion urbaine est apparue aujourd'hui comme un moyen de reconquête des espaces extérieurs et du bâti, à la suite d'opérations lourdes en matière de réhabilitation ou de rénovation urbaine. La gestion urbaine vise à être plus proche, plus à l'écoute des locataires, plus attentive à la vie sociale du quartier, mieux associée aux projets urbains et sociaux des communes. De nombreux organismes dans certains pays développés, se sont déjà engagés dans cette voie, pour parvenir à une meilleure qualité de vie des habitants.

Pour cela, il faut étudier la façon dont les villes pourraient continuer d'être des lieux dynamiques et universels au sein desquels il fait bon vivre et s'épanouir.

## **2. Qualité de vie ou habitabilité.**

### **2.1. Qualité et cadre de vie.**

Vouloir définir la "qualité de la vie" serait, en somme, vouloir définir le bonheur.<sup>1</sup> Cette expression permet d'inclure dans les préoccupations de l'environnement des habitants, aussi bien la préservation du milieu naturel, que l'amélioration du milieu artificiel, des conditions de vie en ville, les problèmes de l'emploi, l'analyse des temps et des rythmes d'activités, les sports, les loisirs, le tourisme, la culture...etc.

La notion de "cadre de vie", au demeurant, complexe elle-même, se veut tout aussi essentielle, mais elle recouvre des objectifs, mieux individualisés, plus démarqués par rapport aussi bien à l'environnement, qu'à la qualité de la vie. L'expression est familière des architectes, des urbanistes et autres responsables de l'aménagement. Elle concerne la maîtrise de l'espace et rejoint les préoccupations de l'urbanisme : l'habitat, l'architecture, la vie sociale qui les anime, facilite les communications et les services publics.

Car, «l'homme a fondamentalement droit à des conditions de vie adéquates dans un environnement d'une qualité qui lui permette d'y vivre dans la dignité et le bien être et il a la responsabilité solennelle de protéger et d'améliorer l'environnement pour les générations à venir.»<sup>2</sup> La qualité de vie ainsi définie dans le milieu urbain représente l'habitabilité.

### **2.2. Habitabilité.**

Pour pouvoir définir l'habitabilité il faut prendre en considération plusieurs questions ayant des principes communs : l'accessibilité, l'égalité et la participation qui renforcent le concept d'habitabilité. La qualité de vie des résidents d'une ville dépend de leurs possibilités d'accès aux

<sup>1</sup> G.CORONIO. Journées de formations en urbanisme. C.R.U., 1<sup>er</sup> Mars 1978.

<sup>2</sup> Déclaration de l'assemblée générale des Nations Unies, en 1966, conférence internationale sur le thème "l'homme et son milieu".

infrastructures (transports, communications, eau et assainissement), à la nourriture, à l'air propre, aux logements à prix abordable, à des emplois satisfaisants, aux espaces verts et aux parcs.

Les différents niveaux d'accès des résidents d'une ville aux infrastructures et aux services mettent en évidence les problèmes d'équité.

L'habitabilité d'une ville est aussi déterminée par la possibilité de participer aux prises de décisions qui répondent aux besoins des résidents. L'habitabilité est définie comme la « qualité de vie » telle qu'elle est vécue par les résidents d'une ville ou d'une région.

Le terme habitabilité désigne un système urbain qui contribue au bien-être physique, social et mental et au développement personnel de tous les résidents, c.-à-d. des espaces urbains plaisants et désirables qui offrent et reflètent l'enrichissement culturel et intellectuel. Les principes clés de ce thème sont l'équité, la dignité, l'accessibilité, la convivialité, la participation et l'autonomisation.<sup>1</sup>

Une ville habitable est aussi une ville qui lutte contre le gaspillage des ressources naturelles et que nous devons laisser intacte pour l'humanité, soit pour notre postérité. Par conséquent une ville habitable est aussi une « ville durable » : une ville qui répond aux besoins des résidents actuels sans créer des obstacles aux générations futures.

Dans une ville habitable, les considérations esthétiques, la beauté et le sens de l'environnement physique doivent avoir la priorité. Les environnements physique et social sont deux aspects de la même réalité. C'est une erreur de penser que les résidents puissent avoir une vie sociale et civique plaisante dans une ville brutale, laide et inconfortable.<sup>2</sup>

Le caractère esthétique d'une ville, ce qui comprend ses places publiques, ses quartiers, la disposition de son réseau routier, son architecture, ses espaces ouverts et son aménagement, influe directement sur la qualité de vie de ses résidents.

Cette esthétique crée l'identité et communique l'essence de la ville. Les villes qui possèdent une belle architecture à l'échelle individuelle et qui offrent une accessibilité aux endroits publics suscitent chez leurs habitants un sentiment de sécurité et de bien-être. Comment une ville définit-elle son esthétique ? Elle peut se caractériser, en partie, par un retour aux racines de la ville et à la préservation de la conception et des édifices historiques.<sup>3</sup>

La transition à une ville durable et résiliente exige un point de vue d'un système unique qui détermine les occasions d'intégration à travers les systèmes fonctionnels, sociaux, économiques et environnementaux d'une ville. Ce qui comprend la conception de nouvelles formes urbaines qui incluent des utilisations polyvalentes, des espaces verts intégrés, la réduction et la gestion de la demande de services, la coordination de la qualité de l'offre de service à celle

<sup>1</sup> Le développement durable des villes, disponible sur le web : <http://www.Cities PLUS, 2003/farray.htm>

<sup>2</sup> H.L. Lennard. «Urban Design and Children in the City» 1997, p: 251.

<sup>3</sup> Idem.

du besoin, l'incorporation et la distribution des ressources et des systèmes, le passage à des sources d'énergie renouvelables et l'élaboration de systèmes de gestion environnementale.

### 2.3. Qualité des zones d'habitation.

Elle est en général déterminée par le type et le mode d'utilisation du sol, par la séparation d'usages de l'espace et par la protection des résidents vis-à-vis des perturbations possibles provoquées par eux-mêmes et par le déroulement des activités, de nature très variée, animées par d'autres utilisateurs de l'espace résidentiel.

*«La qualité d'un espace résidentiel est aussi déterminée par les réseaux des services publics, par l'ensemble des moyens de communication et par la présence des équipements nécessaires à la vie et à l'activité quotidienne.»*

L'aménagement et la création d'espaces publics doivent faire l'objet d'une plus grande attention. Il y a lieu de faire émerger une véritable politique de l'espace public, à l'instar de ce qui se fait dans d'autres pays. Les espaces publics seront créés ou réaménagés avec un souci constant de complémentarité entre les différents usagers, de qualité, d'esthétique et de durabilité.

Un espace public de qualité implique nécessairement que les moyens de le maintenir en bon état soient garantis. Son entretien est une préoccupation qui doit être envisagée dès la conception.

Enfin, il s'agira également d'améliorer les méthodes de nettoyage (tags, bordures de trottoirs, vidange rapide des poubelles et collecteurs, etc.) autant que les mesures permettant de prévenir les actes de malpropreté.

## 3. Nouvelles interventions sur les quartiers.

*«Transformer la ville avec ses habitants, offrir à chacun de meilleures conditions de logement tout en préservant l'âme des quartiers et la mémoire des lieux».*

### 3.1. Réhabilitation, Requalification et Amélioration Urbaine.

Ces interventions sont devenues, au cours des dernières décennies, l'un des éléments fondamentaux des politiques urbaines. Qu'il s'agisse de grands ensembles, d'opérations de réhabilitation en centre ville, ou encore d'expériences centrées sur l'habitat précaire, la majorité

<sup>1</sup> ZUCHELLI (A.), *Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine*, Édition OPU, Alger, 1984, Volume 2, P 69.

des opérations entamées jusqu'à présent ont été basées principalement sur des critères techniques et économiques.

Depuis quelques années on constate un renversement des tendances dans les décisions de rénovation et de réhabilitation. Elles impliquent des analyses stratégiques tenant compte d'une combinaison des critères (économiques, financiers, techniques, environnementaux, sociaux), fixés sur le moyen et le long terme.

L'amélioration de l'environnement urbain des quartiers d'habitat social passe par une action volontariste pour la restructuration des espaces extérieurs. Cet engagement se concrétise par des phases de concertation active avec les habitants pour définir les aménagements futurs des espaces publics. Parallèlement, une évaluation de l'usage des aménagements des espaces extérieurs par les habitants est engagée par les partenaires publics afin de vérifier l'adéquation entre les réalisations et les demandes des habitants.

Loin de se limiter à l'amélioration du confort des logements, les opérations de réhabilitation sont souvent l'occasion de restructurer de pans entiers de la ville. Ces opérations soulèvent des questions d'ordre urbanistique, social, culturel..., des problèmes de transports, de gestion urbaine, voire de démocratie locale.

Le fait de mener de front les actions d'amélioration des logements, traitement des espaces publics en est une chose; l'idée de constituer des équipes pluridisciplinaires capables de conduire un projet à long terme avec tous les partenaires d'un quartier en est une autre.

Ces principes sont aujourd'hui appliqués à la réhabilitation des copropriétés privées en difficulté. La réhabilitation demeure et demeurera longtemps encore une pratique incontournable. Parce qu'elle permet de " recoudre " l'espace et le temps, de recomposer l'habitat en fonction des usages et du vécu collectif, elle est un moyen précieux à la disposition des pouvoirs publics pour maintenir une cohérence sociale et identitaire à l'échelle des agglomérations. Elle est à la clef de villes plus humaines, plus unies, plus solidaires.<sup>1</sup>

La question du logement est un enjeu majeur des politiques urbaines. La diminution des engagements financiers par l'État, l'évolution du marché immobilier, le renforcement des acteurs à but non lucratif (coopératives, associations d'habitants), la participation des habitants, adaptation aux nouveaux modes de vie et aux innovations techniques, sont autant de phénomènes obligeant à s'interroger sur les méthodes et les instruments permettant de satisfaire la demande.

---

<sup>1</sup> Réhabiliter. QU'EST-CE QU'HABITER, disponible sur le web : [www.lieurac.com/archhabitat\\_fr.html](http://www.lieurac.com/archhabitat_fr.html)

### 3.2. Les acteurs du développement urbain.

Le phénomène urbain fonctionne et change par l'intermédiaire d'un système d'acteurs très complexe comprenant aussi bien des individus que des groupes ou des organisations de tailles diverses.

La reconnaissance du rôle des différents acteurs de la société civile dans la gouvernance urbaine devrait passer par leur implication le plus en amont possible. Cette participation gagnerait à s'inscrire dans un processus continu de consultation et de gestion.

Nous distinguons quatre types d'acteurs au moins :

#### 3.2.1. acteurs économiques.

Ils sont extrêmement puissants. Leurs décisions structurent très largement la dynamique urbaine. Ce sont les entreprises, les propriétaires fonciers et immobiliers, ainsi que les multiples organismes qui les représentent (généralement, c'est le secteur privé), ils participent au développement de la ville.

##### 3.2.1.1. acteurs politiques.

D'abord ceux qui agissent au niveau des collectivités urbaines, mais aussi ceux qui interviennent dans des organismes régionaux ou nationaux, car leurs décisions ont presque toujours des retombées sur l'urbain. Ce sont l'acteur principal du développement à toutes les échelles.

#### 3.2.2. Les professionnels de l'espace urbain.

Les architectes, urbanistes et ingénieurs en premier lieu, mais aussi tous les autres qui gravitent autour d'eux, en amont ou en aval de leurs actions.

Leurs actions sur l'organisation et la conception de l'espace urbain sont les plus palpables, mais aussi les plus difficiles, car elles représentent finalement, l'environnement construit.

#### 3.2.3. Les habitants, usagers, citoyens.

c'est-à-dire les individus et les groupes qui s'approprient, d'une manière ou d'une autre, leur espace résidentiel et leurs environs plus ou moins immédiats, ainsi que les divers équipements qui sont mis à leur disposition (écoles, transports publics, voirie, équipements sanitaires, culturels, etc.)

Ces quatre types d'acteurs n'agissent que rarement isolément : Ils forment un système très complexe avec d'autres types d'acteurs, qui participent également à la structuration urbaine. Tous s'impliquent et s'influencent. Ils forment des alliances ou, au contraire, ils peuvent s'exclure

mutuellement et entrer en conflit. Ils sont organisés de manière plus ou moins efficace et durable (comités de quartier, associations de femmes, de jeunes...)

De ces quatre types d'acteurs, les habitants, usagers et citoyens méritent toute notre attention, car les politiques et les professionnels de l'espace auraient tendance à les ignorer ou à les réduire à des pions dociles, c'est-à-dire à les condamner à accepter ou à refuser sans autre leurs propositions.

Ainsi la participation pleine et entière des habitants, des usagers et des citoyens dans l'amélioration des espaces urbains est indispensable.

### **3.3. La démarche participative.**

Une ville habitable comprend une diversité de parties dans un système urbain et une alliance qui partage un ensemble vital de valeurs partagées. Elle travaille de concert avec ceux-ci pour améliorer la qualité de vie de ses citoyens et assurer le suivi de leurs actions.

Le processus visant la recherche d'une qualité de vie durable se révèle important, mais pas davantage que les objectifs et les stratégies de mise en œuvre établis. L'adoption d'une démarche stratégique se traduit par la création de réseaux de partenaires, l'établissement de principes guides et l'instauration de structures d'apprentissage qui forment la base d'une ville durable. Cette démarche stratégique permet aux planificateurs et aux citoyens d'une ville de veiller, à ce que tous ceux qui démontrent un intérêt dans l'aménagement puissent se joindre au processus décisionnel.

### **3.4. De l'implication à la participation.**

La question de l'implication des habitants dans des projets d'aménagement ou de construction paraît en fait aujourd'hui d'autant plus incontournable que les territoires d'intervention ne sont plus vierges. Ils sont déjà habités, "vécus" ; difficile donc d'envisager de renouveler la ville sans tenir compte des pratiques et des représentations sociales et spatiales qui ont marqué et marquent encore l'identité des lieux.

La participation, souvent, aujourd'hui mal distinguée de la concertation, est le fait de permettre à tous les habitants/usagers qui le souhaitent de s'impliquer à tous les stades d'élaboration d'un projet. Il s'agit à la fois de laisser le dispositif ouvert, et de faire en sorte que les réflexions apportées par les groupes d'habitants/usagers contribuent directement à transformer le projet.

La participation suppose la concertation (c'est-à-dire des temps de travail avec des groupes d'habitants, d'utilisateurs), la consultation et l'information.

Selon que les habitants participent librement à l'élaboration du projet avec les instances opérationnelles, ou aux instances de décisions politiques, la participation peut conduire respectivement à la coproduction ou à la codécision.

La participation peut être conçue de manière très différente, de la consultation préalable à l'intégration de l'habitant, usager, citoyen dans les processus de conception, de décision et de mise en oeuvre. Il faut savoir que ces modalités ne s'excluent pas. L'habitant, l'usager ou le citoyen est un partenaire à part entière du politique et du professionnel.

L'élaboration d'un processus participatif comprend la participation d'une diversité d'acteurs dès le début de celui-ci, qui collaborent à la création d'un processus décisionnel et qui y incorporent des structures d'apprentissage afin de permettre au processus de s'adapter et de s'améliorer.

#### 3.4.1. La participation : difficultés et enjeux.

Bien que l'importance de la participation des habitants dans les projets urbains, ne soit à justifier, elle connaît pourtant plusieurs difficultés dans son exécution dus à :

↓ La réticence des élus à associer des habitants à un projet craignant de devoir renoncer à une partie de leur pouvoir. Les démarches opérationnelles actuelles, des pays développés, annoncées comme "concertées" ou "participatives" échouent souvent en raison d'une faiblesse structurelle de la maîtrise d'ouvrage, se traduisant plus précisément par une faible mobilisation du politique, à déclarer leurs véritables objectifs et à faire des choix à certaines étapes clefs d'un processus de projet. Or engager une démarche participative suppose une "maîtrise d'ouvrage forte", c'est-à-dire organisée autour d'un véritable pôle de décideurs, bien identifié, en mesure d'arbitrer et de rendre des comptes aux habitants à tout moment d'un processus.

↓ La réussite des opérations reste souvent placée par les décideurs, dans le choix d'un maître d'œuvre providentiel ; du coup, les phases ou missions de diagnostic et de programmation sont souvent négligées aussi bien en temps consacré que dans l'investissement qu'elles nécessitent en terme d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Or c'est à leur niveau que se joue déjà la crédibilité d'une démarche concertée ou participative.<sup>1</sup>

↓ La confiance qu'ont beaucoup de professionnels en leur expérience personnelle, leur donne le sentiment que travailler avec des habitants et des usagers ne leur apportera rien de plus que ce qu'ils savent déjà, et les dissuade donc d'engager une quelconque démarche participative.

---

<sup>1</sup> Revue Urbanisme n°51 septembre 2003, "l'opération de réaménagement du quartier d'habitat social, p. 67.

Selon que les habitants participent librement à l'élaboration du projet avec les instances opérationnelles, ou aux instances de décisions politiques, la participation peut conduire respectivement à la coproduction ou à la codécision.

La participation peut être conçue de manière très différente, de la consultation préalable à l'intégration de l'habitant, usager, citoyen dans les processus de conception, de décision et de mise en oeuvre. Il faut savoir que ces modalités ne s'excluent pas. L'habitant, l'usager ou le citoyen est un partenaire à part entière du politique et du professionnel.

L'élaboration d'un processus participatif comprend la participation d'une diversité d'acteurs dès le début de celui-ci, qui collaborent à la création d'un processus décisionnel et qui y incorporent des structures d'apprentissage afin de permettre au processus de s'adapter et de s'améliorer.

#### 3.4.1. La participation : difficultés et enjeux.

Bien que l'importance de la participation des habitants dans les projets urbains, ne soit à justifier, elle connaît pourtant plusieurs difficultés dans son exécution dus à :

- ↓ La réticence des élus à associer des habitants à un projet craignant de devoir renoncer à une partie de leur pouvoir. Les démarches opérationnelles actuelles, des pays développés, annoncées comme "concertées" ou "participatives" échouent souvent en raison d'une faiblesse structurelle de la maîtrise d'ouvrage, se traduisant plus précisément par une faible mobilisation du politique, à déclarer leurs véritables objectifs et à faire des choix à certaines étapes clefs d'un processus de projet. Or engager une démarche participative suppose une "maîtrise d'ouvrage forte", c'est-à-dire organisée autour d'un véritable pôle de décideurs, bien identifié, en mesure d'arbitrer et de rendre des comptes aux habitants à tout moment d'un processus.
- ↓ La réussite des opérations reste souvent placée par les décideurs, dans le choix d'un maître d'œuvre providentiel ; du coup, les phases ou missions de diagnostic et de programmation sont souvent négligées aussi bien en temps consacré que dans l'investissement qu'elles nécessitent en terme d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Or c'est à leur niveau que se joue déjà la crédibilité d'une démarche concertée ou participative.<sup>1</sup>
- ↓ La confiance qu'ont beaucoup de professionnels en leur expérience personnelle, leur donne le sentiment que travailler avec des habitants et des usagers ne leur apportera rien de plus que ce qu'ils savent déjà, et les dissuade donc d'engager une quelconque démarche participative.

<sup>1</sup> Revue Urbanisme n°51 septembre 2003, "l'opération de réaménagement du quartier d'habitat social, p. 67.

⚡ Le manque de formation des professionnels de l'aménagement ou de la construction à des démarches impliquant habitants ou usagers, les conduit soit à totalement déléguer et à faire réaliser ce type de missions par des professionnels de l'animation locale ou de la communication soit à assimiler la concertation ou la participation à la conduite de quelques enquêtes de satisfaction ou "d'expression de besoins" menées tout au début du projet.

Dans les deux cas, il n'y a souvent pas de réelle articulation entre la démarche menée auprès des habitants et le processus de projet qui avance selon sa propre logique, Les habitants ne savent pas ce que deviennent leurs remarques et propositions. *«Les réunions publiques parfois organisées ou sous le nom d'ateliers de participation s'apparentent alors plutôt à des lieux de communication ou de consultation.»*<sup>1</sup>

⚡ L'habitant -usager est rarement perçu comme un acteur positif de la relation qu'il entretient avec un organisme public. Pourtant, qui mieux que lui-même peut être en capacité d'expertise et suggérer, avec les moyens dont ils disposent (violence, revendication, négociation...) les modifications à opérer.

Malgré toutes ces difficultés, la participation est envisageable et déjà bénéfique (voir chapitre expériences) dans la réussite des projets urbains. Elle se poursuit ainsi dans la Concertation.

### 3.4.2. La concertation.

Elle consiste à constituer des groupes de travail avec les habitants usagers. Ces derniers sont choisis pour leur "représentativité", parfois directement par la maîtrise d'ouvrage, selon des procédés plus ou moins aléatoires. Un degré d'ouverture supplémentaire est aujourd'hui atteint, lorsque des habitants sont associés à la réflexion. Mais reste souvent incertaine, la question de la prise en compte de leur travail tout au long et dans l'élaboration d'un projet.

Selon l'expérience française, dans un dispositif d'information et de consultation, les habitants ne sont pas associés directement à la réalisation : ils sont informés par différents médias de l'évolution du projet. Ils sont invités à donner leur avis lors de réunions publiques ou à travers la procédure de l'enquête publique pour que les élus et la maîtrise d'ouvrage prennent en considération leurs avis.

Alors que, les lois "Solidarité et Renouvellement Urbain" (2000), la loi dite Voynet sur l'environnement (2000) ainsi que la loi "Démocratie de proximité" (2001), préconisent en France l'implication systématique et le plus en amont possible, des habitants et des associations dans l'élaboration des projets qui concernent leur cadre de vie. Ces textes n'évoquent plus seulement le

<sup>1</sup> Éric Danie -Lacombe, colloque organisé par le laboratoire CRETEIL de l'IUP le 30 juin 2003 sur le thème, "La Ville et son renouvellement : échanges entre acteurs et chercheurs".

devoir "d'information" et de "consultation" de la population<sup>1</sup>, mais font à présent référence à des nécessités de "concertation", voire de "participation".

Il apparaît que cette implication et concertation de tous les acteurs sont souhaitables à plusieurs titres :

- Elle permet une prise de conscience et une responsabilisation du public;
- Elle favorise la création de nouveaux espaces de discussions et de négociations;
- Chaque acteur peut jouer un rôle complémentaire;
- La participation de ces groupes génère des emplois et des revenus qui contribuent à la réduction de la pauvreté du quartier;
- Elle induit la mise en place de nouveaux schémas de gestion des services qui peuvent déboucher, dans certaines conditions et limites, sur de nouvelles relations entre l'État et les citoyens.

#### 4. Les exigences sociales et la gestion urbaine.

"L'homme a besoin d'un environnement qui ne soit pas simplement bien organisé, mais aussi poétique et symbolique."<sup>2</sup>

L'étude des formes spécifiques d'interaction sociale nécessite la prise en compte de l'articulation entre l'ensemble de ces lieux et les sociabilités dont ils sont le support, comme grille de lecture du processus de territorialisation des différents protagonistes. En effet, les sociabilités fournissent des indices sur le rapport entre le social et le spatial, et contiennent les stratégies des groupes sociaux engagés dans ce processus de construction territoriale.

Par sociabilité, nous entendons une forme privilégiée des manifestations territoriales qui médiatisent des rapports sociaux particuliers et des compétences, c'est-à-dire « *des capacités d'appropriation matérielle et symbolique des lieux d'une part, et les savoir-circuler dans l'espace d'autre part* »<sup>3</sup>

L'habitant construit sa propre réalité, en articulant le structurel, le fonctionnel et le symbolique. La ville n'est rien prise en elle-même, elle renvoie à la conscience, à l'idéologie de celui qui la vit pour devenir lieu existentiel. Histoire et vécus humains se mélangent dans les mémoires urbaines pour créer une ambiance et donner une âme aux villes. La ville traduit la manière d'être de nos sociétés; elle retrace leur passé, elle préfigure leur devenir.

<sup>1</sup> Principes instaurés par la loi de 1992 pour l'Administration Territoriale de la République. Sur le web : <http://www.flf.fr/pagefiche.html>

<sup>2</sup> LYNCH (K.), *l'image de la cité*, éd Dunod (collection aspects de l'urbanisme), Paris, 1995.

<sup>3</sup> ROULLEAU Berger, *lieu et appropriation*, Éd seuil, Paris, 1995, p : 124.

Pour comprendre l'évolution et l'organisation d'un lieu ne doit-on pas apprendre à le traiter en tant qu'espace vécu, et comprendre ces liens subtils et complexes, qui unissent les hommes à leur lieu de vie.

#### 4.1. Besoins et aspirations des habitants.

Dans un même lieu : un quartier, une rue ou seulement un immeuble, les habitants ont des demandes différentes voir contradictoires, c'est un ensemble composite et très diversifié. Les différences apparaissent dans les âges, le niveau de vie et d'instruction. Enfant, adolescent, adulte et personne âgée ont des occupations spécifiques; un enfant aime jouer, mais pour "certains" c'est du bruit gênant (au pied des habitations).

Les actes qu'illustrent les aspirations des usagers sont quotidiennement exécutés par tous, et chacun peut effectivement voir ces phénomènes. Les comportements des usagers se renvoient sur l'espace par des aménagements et des transformations, *"Toute forme d'aménagement de l'espace, du bureau à la grande ou à la petite ville, exprime le comportement sensoriel de ses constructions et ses occupants "*<sup>1</sup>

La société est un ensemble de cultures, de traditions, de pensées; pour laquelle on ne peut créer un moule unique. On peut essayer d'évaluer les besoins d'une population donnée en la divisant en groupes supposés homogènes, ce ne sont pas des affectations précises, elles doivent être appréhendés avec beaucoup de précautions.

En effet, cette division n'est fondée que sur des données facilement repérables et statistiques : classes d'ages, catégorie professionnelle...etc. Ces groupes dans leur quartier s'entremêlent, sans qu'il soit possible de les enfermer dans des limites claires.

#### 4.2. Connaissance et compréhension des aspirations.

Lors de l'élaboration d'une enquête dans un espace tel que le quartier, il faut se méfier des demandes des usagers, car non expérimenté, ils non pas une vision globale de l'espace et ils privilégient leurs envies personnelles.

Car pour satisfaire les aspirations des usagers, il ne suffit pas de semer sur un terrain (leur quartier) la somme de leurs souhaits, mais plutôt de concevoir, un aménagement basé sur la réunion de leurs suggestions, pour garantir un contrôle, une bonne gestion et un entretien de celui-ci. C'est au concepteur d'interpréter les besoins des habitants, c'est là où la participation prend toute sa signification.

<sup>1</sup> HALL (E.T.), la dimension cachée, éd Seuil, Paris, 1971, p.86

Une sensibilisation et une bonne information peuvent montrer le souci des décideurs à connaître les demandes des usagers. Beaucoup de maîtres d'ouvrage considèrent l'espace collectif comme un accessoire qui ne mérite pas leur attention. Ils estiment dès lors que la meilleure façon d'éviter toutes les complications causées par les propositions de concepteurs, consiste à réaliser les espaces le plus insignifiants possible.

Des sommes non négligeables, sont dépensées à réaliser des "*aménagements dans l'espace urbain*", cela créer un jour ou l'autre des désagréments difficiles à réparer. Pour éviter un tel résultat, le rapport avec les usagers ne doit pas être une décision portée depuis le sommet ni une injonction depuis la base. Ce doit être l'occasion d'un dialogue et d'un apprentissage, d'une pédagogie qui vise à mieux connaître la ville, d'arriver à une réelle participation, porteuse de solutions tangibles.

#### 4.2.1. Aspirations primaires.

Ce sont les actes exécutés quotidiennement par les habitants, dans leur quartier, dans les espaces collectifs, et dans la ville en général.

- Le besoin de se sentir bien dans un lieu peut paraître, pour certains, insignifiant; alors que la fréquentation quotidienne des habitants du quartier peut ressembler au parcours du soldat.
- les relations sociales peuvent se créer et apparaître dans les lieux construits, de travail, de loisirs, d'habitation. Mais les espaces publics permettent et facilitent les relations, différemment par rapport aux milieux fermés. Il y a donc de plus grandes possibilités de choix, de sociabilités et de liberté.
- Les gens cherchent à s'identifier à leur espace, lieu de vie et de communication, en bref leur quartier pour retrouver une identité sociale. Les espaces collectifs dans un quartier doivent permettre des relations vivantes qui forgent la vie et la personnalité des habitants.

#### 4.2.2. Aspirations spécifiques.

La société est hétérogène et englobe des catégories différentes, leurs caractéristiques et leurs comportements font que ces groupes n'ont pas les mêmes besoins dans un espace collectif. Certaines catégories utilisent souvent, les espaces publics :

- Les jeunes sont avant tout des ressources ; leurs trajectoires de vie – éducation, formation, initiatives, engagements... – s'inscrivent dans la géographie et dans l'histoire des quartiers urbains. Les enfants et les jeunes, s'ils sont en devenir, sont également, dès aujourd'hui, acteurs et auteurs sur le terrain.

A leur âge, ils ont des envies, des préoccupations qui leur sont propres, mais aussi une curiosité, une soif d'apprendre et d'essayer, une créativité permanente.

Leurs besoins sont multiples et peuvent être divergents, leurs développements physique et psychologique nécessitent une réelle attention, surtout au niveau de leur cadre de vie (quartier), mais, cette catégorie est, souvent, ignorée par les concepteurs, décideurs et gestionnaires des espaces urbains. « Le besoin de s'affirmer, qui se manifeste habituellement, par le sport, la force physique. Ils recherchent des endroits, un peu en retrait, pour leurs activités propres (musique, sport, danse,...). »<sup>1</sup>

➤ Les personnes âgées sont souvent seules, elles ont besoin d'espaces de réunion, d'échanges, et de communications où ils puissent être tranquilles, où ils puissent s'occuper à pratiquer des jeux calmes.

➤ Les enfants, ont besoin de jouer, de s'exprimer, ils ont besoin d'être en sécurité, les espaces publics présentent rarement, les caractéristiques qui correspondent à leurs aspirations, et c'est pourtant le meilleur lieu où ils puisent leurs énergies, et où ils développent les relations sociales.

Les plus jeunes ont besoin de surveillance, il faut qu'ils soient à proximité des habitations, ils ont besoin d'équipements appropriés à leur physionomie qui ne présentent pas de dangers (éléments vifs ou dégradés).

#### 4.2.3. Importance des espaces collectifs.

On recherche souvent, en fréquentant un espace collectif des sensations et des émotions qu'ils procurent, ces sensations peuvent s'exprimer par :<sup>2</sup>

- Le plaisir urbain, cette satisfaction visuelle et psychologique, que l'on peut apercevoir dans un lieu. La satisfaction de l'ensemble des sens par introduction de certains éléments : auditif (chants d'oiseaux), tactiles (humidité, chaleur, vent), olfactif (odeurs de plantes et de fleurs) et visuel (l'harmonie des couleurs et formes du lieu).
- Le confort, il faut un minimum d'éléments qui contribuent à la commodité matérielle, un aménagement confortable, est celui qui procure la sécurité physique des usagers, et aussi un sentiment de se sentir chez-soi.
- La rigidité de l'espace bâti fait que l'on ressent une certaine monotonie, pour s'en défaire, la conception de l'aménagement doit se préoccuper de l'effet de surprise. La création du goût de la découverte par l'utilisation des détours : les formes, les couleurs et l'animation des espaces différents.

<sup>1</sup> DE SABLET Michel, *des espaces urbains agréables à vivre*, édition du Moniteur, 1989, p 112.

<sup>2</sup> Idem.

- Le besoin le plus difficile à combler est s'en doute le frisson et la vibration que peut susciter la beauté d'un lieu, l'appréciation dépend de nombreux facteurs : la culture, l'histoire et l'habitude. Ceci reste à la charge du concepteur, qui sans demander aux usagers (l'appréciation est différente pour chacun), doit pouvoir satisfaire ce besoin selon ses sensations propres.

Les aspirations des habitants se traduisent sur l'espace collectif, le transforment selon les nouvelles pratiques. Pour arriver à une satisfaction minime mais choisie, quitte à produire un espace "désordonné".

**Conclusion.**

Suite aux nombreuses conférences sur l'environnement (Rio, Istanbul,...), les modes de gestion de l'espace urbain ont évolués. Aujourd'hui, il est question d'une ville viable, qui correspond aux nouveaux modes de vie des habitants.

Les actions d'intervention affectent les modes de vie, elles doivent suivre de nouvelles approches pluridisciplinaires, sur différentes échelles d'intervention et avec différents instruments d'action.

Ces actions se fondent dans la gouvernance urbaine, sur la participation du citoyen et la coordination des différents acteurs, car la responsabilité de la ville doit être partagée entre tous.

La ville devient alors un terrain privilégié pour l'action urbaine et notamment au niveau de l'espace public. Les nouvelles pratiques citoyennes exigent des responsables de trouver des méthodes de travail adaptés à la vie moderne, pour arriver à un cadre de vie de qualité.

La gestion urbaine est un intervenant pour une meilleure qualité de vie qui comprend non seulement le caractère esthétique d'une ville mais aussi un bien être physique et social dans le cadre de vie de ses habitants, donc dans un milieu qui répond aux besoins et aspirations des citoyens.

Le quartier est un lieu d'intervention des gestionnaires, ces dernières années, de nouvelles tendances dans les décisions ont permis l'amélioration de l'environnement bâti par : la restructuration des espaces extérieurs, la réhabilitation du cadre bâti. Toutes ces actions s'inscrivent dans une approche de concertation et de participation, car ce processus vise la recherche d'une qualité de vie durable.

La gestion urbaine s'est améliorée et s'est spécifiée pour mieux opérée au niveau du cadre de vie des citoyens, c'est le quartier résidentiel : lieu de proximité, de vie sociale et du développement des habitants. Dans de nombreux pays, les responsables ont perçu l'amélioration d'une manière conséquente du quotidien et de la qualité de vie de leurs citoyens, grâce à un nouveau mode de gestion urbaine, qui est plus proche de leurs attentes et besoins : c'est la gestion urbaine de proximité.

## Introduction.

Des comportements individualistes apparaissent dans nos quartiers, une rupture sociale se creuse, les habitants ne se sentent nullement bien dans leur cadre de vie. Cette crise, aujourd'hui structurelle, résulte de mutations économiques et sociales profondes qui s'inscrivent dans le contexte de villes déchirées par l'urbanisme des grands ensembles.

La politique de la ville est ainsi sensée répondre à ces enjeux par une approche globale et constante. Corrélativement, elle doit prendre en compte les spécificités et la diversité des situations urbaines et sociales, de sorte que soient valorisées sur chaque territoire, les initiatives locales. La finalité de la politique de la ville reste la recherche d'un «mieux vivre ensemble». Il est possible d'identifier de nombreuses carences, tout au début de l'édification de ces grands ensembles (ZHUN).

La construction des grands ensembles s'entame sans réflexion, sans étude des problèmes qui pourront surgir, hâter par l'urgence du moment : concernant la construction d'équipements, de services de proximité, de commerces, d'écoles, etc. la question d'une gestion urbaine ne se posait pas, hormis celle peut-être de la gestion locative. Les bâtisseurs de ces quartiers de grands ensembles (architectes, urbanistes, ingénieurs des Ponts et Chaussée) n'envisageaient qu'une fonction essentielle de l'habitat : loger.

Car, prétendre avoir un toit n'a jamais suffi pour habiter, c'est-à-dire pour pouvoir investir ses propres valeurs et expériences en vue d'une appropriation du quartier.

Aujourd'hui, de nombreux quartiers d'habitat social présentent des difficultés en matière de gestion, alors que des symptômes précurseurs émergeaient déjà dans les années 1990. Cette situation fut dans les années 1970, le "problème urbain" des pays développés, mais depuis les politiques urbaines ont changé.

En France, la politique de la ville a constaté depuis quelques années, les conséquences d'un déficit d'interventions de gestion liées à des processus de démolition, de réhabilitation ou de construction. Elle a donc redéfini, en vertu de ces éléments, un nouveau concept : la gestion urbaine de proximité, pour parer certes les effets exacerbés par la crise d'un urbanisme «déshumanisant », mais aussi, pour repenser avec plus de cohérence les modalités d'intervention dans les quartiers de grands ensembles. Ce secteur de la politique urbaine a jusqu'à présent été trop délaissé.

Dans ce chapitre nous essayerons de répondre aux questions suivantes :

Qu'est-ce que la gestion urbaine de proximité ?

Quels sont ses objectifs et comment procède-elle pour gérer l'espace de proximité ?

Quel est cet espace de proximité ?

Qui intervient dans cette gestion urbaine ?

Est ce que l'habitant participe dans ce mode de gestion et Comment ?

Et Quels sont les enjeux de cette gestion ?

## **I. La Gestion Urbaine de Proximité, une nouvelle pratique.**

La proximité est une notion qui recouvre une pluralité de sens et de réalités. Érigée comme l'une des clés de la modernisation des services publics par les acteurs politiques et institutionnels, la proximité est aujourd'hui au cœur des enjeux de gestion urbaine et de territorialisation des services urbains.

On peut lui assigner deux acceptions. Tout d'abord, elle correspond à une dimension géographique faisant référence à une présence quotidienne auprès des habitants à une échelle fine et sur un territoire défini. Elle peut également être envisagée au sens de rapprochement et d'écoute de la part des organismes sociaux et institutionnels des attentes formulées par les habitants.

«La proximité renouvelle l'action publique et participe à sa modernisation. Elle engendre aussi une réorganisation tant sur le plan spatial que temporel dans la relation qui s'établit avec l'habitant et l'utilisateur. Dans cette perspective, les organismes sociaux et institutionnels doivent développer de nouvelles compétences induites par un type de relation plus personnalisée avec l'habitant. Pour pouvoir réaliser les projets dont ils ont besoins au niveau de leur quartier.»<sup>1</sup>

### **1. La Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P), naissance d'une nouvelle démarche.**

Cette démarche est apparue au début des années 1990 en France, lorsque des bailleurs sociaux et des communes ont pris conscience de la lente dégradation des conditions de vie dans leurs quartiers d'habitat social : un déficit d'éclairage ou de signalisation urbaine, un manque d'entretien des halls et des espaces extérieurs, un ramassage irrégulier des déchets.<sup>2</sup>

Une exigence, de plus en plus grande des habitants, s'est manifestée pour améliorer leur cadre de vie, la gestion urbaine de proximité a offert une réponse nouvelle qui peut être pragmatique, partenariale et opérationnelle.

Le Comité Interministériel des Villes (CIV) du 30 juin 1998, symbolise véritablement la naissance et la formalisation de la gestion urbaine de proximité dans la politique de la ville. Dès lors, elle est considérée comme une priorité destinée à être développée dans toute intervention sur un quartier.<sup>3</sup>

En effet, la politique de la ville doit permettre à chaque citoyen d'accéder à la qualité de la cité et d'y recouvrer un droit d'accès en prétendant à une certaine qualité de son logement et de son environnement. En intégrant la résolution des problèmes de la vie quotidienne dans les

<sup>1</sup> Marie-Hélène Bacqué, acteurs et modes d'intervention urbaines, sur le web : <http://www.jm.u-psud.fr/~adis/rubriques/p/prox/i18-1.pdf>

<sup>2</sup> Idem.

<sup>3</sup> Ibid.

projets de quartier, la gestion urbaine de proximité fait partie intégrante de la politique de la ville.

Pour la commune, c'est aussi dans les quartiers d'habitat social que l'on observe une montée du sentiment d'insécurité, une moindre qualité des espaces publics et une insuffisance ou une inadaptation des services auprès du public.

La coopération entre ces deux principaux acteurs (la ville, la commune), réunis autour d'un projet commun, peut constituer un puissant levier pour améliorer, à terme, la qualité de vie, l'ambiance urbaine, et changer l'image des quartiers. Volontaires, motivés et réunis autour d'opérations de renouvellement urbain, ils peuvent agir dans la durée pour assurer et maintenir la qualité du service rendu et la pérennité de leurs investissements.

## **2. La Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P), Un Nouveau Pari.**

Après avoir projeté depuis si longtemps l'amélioration des conditions de vie des habitants, la politique de la Ville des pays développés passe à une phase plus opérationnelle, en recherchant un mode de coopération qui prend appui sur un engagement politique plus fort, un pilotage mieux assuré, et une modification des logiques institutionnelles pour s'orienter d'avantage vers les besoins des habitants et usagers.

Il apparaît que la notion même de gestion urbaine, la place, le contenu et la manière d'aborder la notion varient fortement d'un territoire à l'autre. La diversité est aussi selon le diagnostic des dysfonctionnements et des modes de fonctionnement, les modes de relations existantes entre les intervenants, les plans d'action, etc. Il est plus juste de parler de démarches de gestion urbaine, pour refléter la diversité des pratiques.

La gestion urbaine de proximité vise à l'amélioration de la qualité de vie des habitants, tant au quotidien que sur le long terme dans les cités d'habitat social. Elle implique les organismes bailleurs, les habitants et l'État.

Cette démarche est suivie dans de nombreux pays développés; en France elle constitue l'ensemble des actes qui contribuent au bon fonctionnement d'un quartier et à une amélioration permanente du service rendu aux habitants.<sup>1</sup>

La gestion urbaine de proximité mobilise une pluralité croissante d'acteurs devant désormais prendre en compte différents éléments issus de l'évolution socio urbaine. Certes, chaque partenaire développe ses propres stratégies d'actions en fonction de sa culture professionnelle, de son organisation interne, de ses capacités d'adaptation.

---

<sup>1</sup> Politique urbaine, la gestion urbaine de proximité, sur le web : <http://www.i.ville.gouv.fr>

D'autre part, la gestion urbaine de proximité, définie comme « *l'ensemble des actes qui contribuent au bon fonctionnement d'un quartier et à l'amélioration des conditions de vie quotidienne des habitants* »<sup>1</sup>

Ces principaux enjeux sont :

- ❖ Favoriser la mixité sociale et urbaine dans nos villes ;
- ❖ Accompagner la politique d'investissement par une politique de gestion de qualité, au moins égale aux territoires centraux ;
- ❖ Moderniser et rendre plus efficace l'action publique locale (nouveaux métiers, nouveaux services, nouveaux modes d'organisation).

La gestion urbaine de proximité est un concept pragmatique qui doit décliner ses réponses à partir d'une approche très concrète du terrain, c'est un axe particulier du développement urbain.

### 3. La classification de la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P).

En réalité, on peut distinguer trois sous-ensembles :<sup>2</sup>

#### 3.1 La gestion technique.

Elle comprend l'ensemble des actions d'entretien, de maintenance et de réhabilitation du patrimoine locatif. Elle concerne le logement et son environnement : espaces verts, éclairage, voirie, ramassage des ordures ménagères... Pour chacune de ces diverses interventions, il faudra se poser la question de leur programmation, du niveau de prestations attendues par les locataires et des répercussions sur le montant des charges locatives.

#### 3.2 La gestion de proximité.

Elle fait référence aux espaces, aux équipements et aux services d'immédiate proximité. Elle concerne les espaces structurants du quartier : terrains de sport, Maison de la Culture et de la Jeunesse, places publiques, équipements commerciaux.

Dans cette perspective, il s'agit de requalifier un quartier en petites unités résidentielles à taille humaine. Cette démarche est l'occasion « *de mener une réflexion sur l'articulation entre la sphère privée de l'habitat et la sphère publique, sur l'intégration du quartier à la ville, sur la mutabilité foncière et sur le retour dans le droit commun du fonctionnement et de la gestion du quartier* ». <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Une démarche de Gestion Urbaine de Proximité, Revue Urbanisme, juin 1999, p 5.

<sup>2</sup> Idem.

<sup>3</sup> Opération u logement social, mai 2001, sue le web : <http://www.globalnet.org/horizon-local/ada/labie1.html>

### 3.3 La gestion sociale.

Elle s'inscrit dans une démarche d'accompagnement et de soutien aux habitants de ces quartiers. Il peut s'agir par exemple, de favoriser les initiatives des habitants par l'intermédiaire d'une relance du tissu associatif et de l'animation.

L'accompagnement social peut s'appréhender en termes d'accessibilité et d'offre de services publics et sociaux tels que la Poste, les services de santé, la justice, la Caisse d'Allocations Familiales... La gestion sociale accompagne les aspects strictement techniques liés à la gestion du cadre bâti.

Dans la réalité, ces trois sous-ensembles doivent présenter de véritables interactions. La gestion urbaine de proximité doit être pensée comme un tout exigeant des modes de gestion cohérents.

L'articulation de ces modes de gestion, induisant par la même la coordination des compétences de chaque partenaire, est un des enjeux posés par la gestion urbaine de proximité, pour le relever, les acteurs de la ville devront nécessairement procéder à des remises en cause organisationnelles parfois profondes.

## 4. Les caractéristiques de la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P).

Ce qui caractérise cette démarche, c'est plus de méthode, plus de rigueur, la mise au point de référentiels d'action (pour identifier et qualifier les problèmes), des procédures adéquates et de répondre aux multiples aspects de la résolution des problèmes (juridiques, multitudes d'acteurs, coût d'opérations, impossibilité pour l'un des acteurs à apporter une réponse satisfaisante au problème). Il s'agit, avec rigueur et pragmatisme, de développer une véritable « pensée de l'action ».

La démarche de la gestion urbaine de proximité suscite une plus grande coopération entre les communes et les bailleurs sociaux avec, pour effet, une meilleure organisation de leurs interventions pour agir en continu, de manière concertée et coordonnée, et en y associant sous des formes diverses, les habitants.

La gestion urbaine peut constituer l'un des moyens de reconquête des quartiers d'habitat social et de construire l'image de quartiers comme les autres, tout du moins dans leurs modes de gestion.

## 5. Les Objectifs de la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P).

La gestion urbaine de proximité résulte notamment de la prise de conscience que certaines démarches de projet urbain basées en priorité sur l'amélioration du bâti avaient montré leurs limites.

Les objectifs qui découlent de cette détermination, se fondent sur une amélioration de la gestion des services et des équipements devant permettre :

- D'améliorer la qualité de vie des habitants dans leurs quartiers,
- D'améliorer l'ambiance urbaine, en offrant une qualité de service aux habitants et aux locataires par :
  - Petites interventions sur le bâti (les parties communes, les caves, les abords du bâti) ;
  - Équipements de proximité et/ou services publics de proximité ;
  - Programmation d'équipement urbain (mobilier, cheminements des piétons et des vélos, abribus, jeux pour enfants).
- D'atteindre la qualité en matière d'entretien et de maintenance en apportant des réponses fiables en matière d'entretien, de maintenance à l'échelle de l'immeuble, de l'ilot et du quartier dans les secteurs de la propreté, de la gestion des espaces collectifs ; dans le domaine des services urbains, avec les ordures ménagères, l'éclairage, la signalétique, le stationnement.
- D'assurer la pérennité des investissements sur le bâti, les espaces extérieurs, les équipements et les services publics ;
- Changer les logiques institutionnelles et les modes d'organisation pour être plus réactifs, concertés et planifiés ;
- De rehausser l'image de ces quartiers,

*« La gestion urbaine de proximité a pour objectif la mise en œuvre d'une démarche partenariale cohérente entre les différents services urbains privés et/ou publics sur un quartier et/ou des formes innovantes de délégation, dans le but d'améliorer la qualité de vie des habitants, tant au quotidien que sur le long terme et de renforcer l'attractivité du quartier. Elle n'a pas pour but de dresser une panoplie d'actions, mais véritablement de générer une démarche partenariale »<sup>1</sup>*

Une proximité qui doit pourtant être envisagée dans sa double acception : celle d'un rapprochement géographique, c'est-à-dire être proche physiquement (agences décentralisées d'organisme bailleur, structures sociales délocalisées, ...) et celle, d'une proximité sociale qui induit de se porter davantage à l'écoute des habitants.

<sup>1</sup> Revue : Développement Durable & Territoire, Lettre d'information n°18, 27 septembre 2004, pp 20, disponible sur le web : [www.developpement-durable.net/article.php?id\\_article=99](http://www.developpement-durable.net/article.php?id_article=99)

## 6. Les principes d'actions de la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P).

Pour parvenir à une gestion urbaine de proximité réussie et prospective, il faut accomplir certains principes d'action, dans la mise en œuvre du projet : <sup>1</sup>

- exécuter selon une méthode rigoureuse associant les principaux partenaires;
- articuler les différents niveaux de l'action publique, en suscitant et confortant le partenariat sur des intérêts partagés. S'accorder sur des enjeux et des objectifs communs à atteindre ;
- créer une gestion différenciée en renouvelant les méthodes d'intervention (des objectifs opérationnels et une approche concertée et partagée), et mettre au point des référentiels d'action communs;
- Mettre en place des modes de concertation (participation à l'élaboration de la décision)
- concevoir des outils de suivi, de mesure permanente, et d'évaluation du dispositif dès sa mise en œuvre;
- Impliquer les habitants dans le dispositif et la perception du changement d'image et des résultats de la gestion urbaine.

La coordination entre les différents départements et niveaux de pouvoir chargés de ces politiques sur l'ensemble du territoire doit être renforcée, avec une programmation précise des réalisations, avec un souci constant de gestion participative et de cohérence dans les interventions.

## II. La mise en œuvre de la Gestion Urbaine de Proximité.

### 1. Les acteurs de la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P).

De nombreux acteurs interviennent dans un projet de gestion urbaine de proximité. Car au sein d'une entité géographique telle que le quartier, tentent de coexister des éléments issus du social, de l'urbain, de l'économique,...etc. faisant appel à des domaines de compétences différenciés mais toujours en interaction.

En effet, le fonctionnement de la vie quotidienne correspond à une réalité nuancée et décloisonnée. Les principaux intervenants dans le cas d'un quartier d'habitat social sont : l'état, le bailleur, les collectivités locales et bien sûr l'habitant.

L'élaboration et la mise en œuvre d'un projet de gestion urbaine de proximité sont une démarche complexe, par le nombre et la diversité des acteurs et des organisations et par le

---

<sup>1</sup> La GUP dans le projet urbain, <http://www.irenees.net/fiches/fiche-gup-356.html>

contenu des projets. Bailleurs et plusieurs services de la commune sont impliqués (urbanisme, habitat, politique de la ville...).

Pour les élus, les bailleurs, les représentants de l'État...etc. le territoire où se met en œuvre un projet de gestion urbaine de proximité porte essentiellement une dimension stratégique et les interventions seront guidées par cette perspective.

En ce sens, il est inévitable que les tensions et les divergences d'intérêt surgissent au moment de la prise de décision du développement d'une opération de gestion urbaine de proximité. Mais cela ne serait être suffisant pour procéder à la construction d'un partenariat.

### **1.1. L'incompréhension des rôles de chacun.**

Toute démarche de gestion urbaine de proximité se construit dans la durée. Le temps de la démarche comprend à la fois le délai de mise en œuvre opérationnelle du projet mais surtout le temps amont accordé à la réflexion et à l'analyse des compétences et savoir-faire de chaque partenaire.

Dans ce sens, les partenaires doivent être en mesure de réaliser un constat partagé sur les possibilités opératoires de chacun, supposant d'identifier et de clarifier :

- Les responsabilités précises de chacun,
- Les capacités d'intervention de chaque acteur, ce qui suppose d'identifier précisément les moyens techniques, humains et financiers respectifs.

Il s'agit donc d'une phase de connaissance et de reconnaissance des compétences et des potentialités de chaque acteur, sans cette étape préalable, comment penser un travail commun et s'inscrire dans une dynamique de projet.

Avant même la définition du programme d'actions, chacun doit réinterroger son organisation et son fonctionnement dans l'objectif de les adapter aux besoins générés par la gestion urbaine de proximité.

La méconnaissance et l'incompréhension des missions de chacun ont des implications à différents niveaux, transversalement (entre les décideurs des différents services auxquels ils sont rattachés) et verticalement (entre les responsables des services et le personnel de terrain).

En effet, trop souvent la méconnaissance des rôles et des compétences de chaque acteur (habitants y compris) représente une entrave à l'existence d'un partenariat effectif.

## 1.2. Accord et désaccord.

Chaque intervenant agit selon ses compétences, ses intérêts, les moyens financiers qu'il peut mobiliser, l'objectif étant que l'intervention en matière de gestion urbaine de proximité sur un espace donné réponde à une certaine cohérence. Le véritable enjeu auquel sont confrontés les acteurs, consiste à faire travailler ensemble des partenaires dont les objectifs, les méthodes d'interventions et la culture professionnelle en terme de gestion se rejoignent ou parfois divergent.

## 1.3. Le partenariat.

Il est à considérer comme le pivot de l'action, il constitue une des conditions nécessaires à l'amélioration de la qualité de service rendu à l'utilisateur. Le fait d'apprendre à travailler ensemble et de connaître mutuellement les pratiques professionnelles et l'organisation interne des autres partenaires constitue déjà un facteur de réorganisation interne.

L'acquisition de démarches de travail transversales présuppose qu'une grande qualité d'échanges entre les acteurs existe, Il apparaît essentiel qu'un lieu puisse réunir le recueil et l'échange d'informations.

Dans une démarche partenariale, les acteurs doivent accepter que leurs champs de compétence se chevauchent et que leurs missions s'entrecroisent, les préoccupations liées à la méthodologie du fonctionnement des organismes ne doivent jamais s'écarter de leur finalité : l'amélioration de la vie quotidienne des habitants.

## 1.4. La participation des habitants dans les projets de la G.U.P.

Beaucoup d'acteurs s'accordent sur le fait que la mise en œuvre mais surtout la réussite a posteriori d'un projet de gestion urbaine de proximité ne sont concrètes qu'au travers d'une meilleure prise en compte des besoins des habitants.

Le logement et le cadre de vie correspondent aux préoccupations majeures de la plupart des habitants, ils font référence à des échelles fines de proximité. Les habitants *«intéressés par les enjeux de proximité seraient naturellement portés à dépasser l'échelle du quartier, pour adopter une logique de projet, au travers de laquelle ils seraient amenés à discuter avec les différents services municipaux»*.<sup>1</sup>

Chaque acteur doit accepter les divergences d'intérêt, les oppositions, les inégalités, les rapports différenciés au temps et à l'espace, propres à chaque homme, pour pouvoir considérer et réaliser ses attentes.

---

<sup>1</sup> JOSEPH Issac, l'espace public comme lieu de l'action, in les annales de la recherches urbaine, n°57-58, Décembre 1992, p : 25.

#### 1.4.1. Les outils pour la participation des habitants.

Associer les habitants à la gestion urbaine de proximité est une condition indispensable pour la réussite d'un projet d'amélioration de la qualité de service rendu. Il est donc important dès la conception du projet que soient clarifiés les modes et les règles d'association des habitants en prévoyant les moyens nécessaires à leur formation et au développement de la pluralité de leurs modes d'expression.

Les outils les plus courants pour réduire les distances et permettre aux habitants, destinataires de ces politiques, d'être écoutés et entendus sont :<sup>1</sup>

- L'information des habitants;
- Dispositif de recueil de la parole des habitants, quelles qu'en soient les formes (courriers, plaintes, etc.) ;
- Des espaces de coopération entre habitants, associations, institutions et élus ;
- La mise en place d'une concertation locative entre bailleurs et locataires, selon des règles débattues et claires, sur la place, le rôle, et la capacité des habitants à s'organiser et à faire des propositions ;
- Soutenir la vie associative :
  - Locaux associatifs mis à disposition ;
  - Journal des habitants ;
  - Animation sociale et culturelle de convivialité.

L'échelle de participation doit s'agencer de manière cohérente avec l'organisation de la vie sociale du quartier. C'est pourquoi, le premier travail à entreprendre dans une démarche participative, consiste à observer et à faire signifier les pratiques socio-spatiales, mises en œuvre par les habitants, c'est-à-dire, partir du plus proche de ce que vivent les habitants, pour éviter les incohérences.

Le bailleur doit assurer un certain nombre de devoirs vis-à-vis de ses locataires, qui le mettent aux premières loges en ce qui concerne la vie quotidienne du quartier qu'il gère. Il s'agit à la fois des dimensions classiques locatives, techniques et financières mais aussi, et de plus en plus, des dimensions de la vie sociale.

---

<sup>1</sup> KATANE David, *Quartiers sensibles ici et ailleurs*, in les Cahiers de la sécurité intérieure, n° 49, 3<sup>e</sup> trimestre 2002.

#### 1.4.2. La nécessité d'une approche transversale.

Il est apparu indispensable d'amorcer une réflexion transversale par rapport à la thématique " participation des habitants " et cela pour des raisons multiples :<sup>1</sup>

Tout d'abord, cette approche transversale devrait permettre de mieux saisir la complexité des enjeux et des effets provoqués par la mise en place de dynamiques participatives au sein de la gestion même des organismes dans les quartiers d'habitat social mais aussi et plus généralement au sein des institutions municipales.

Cette approche transversale devrait aussi permettre d'entamer et de consolider une démarche de coopération, de coproduction et d'échanges entre les différents partenaires.

Enfin, cette analyse transversale des expériences de participation va permettre d'identifier l'étendue du champ des outils et des pratiques de la participation et de sortir par là d'une simple analyse des discours participatifs.

## 2. Les étapes de la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P).

La démarche de gestion urbaine de proximité s'établit selon les étapes suivantes :

- ↓ La définition d'un diagnostic partagé entre tous les acteurs associés au projet, Il permet de faire le point sur la situation et a pour objectif de faire apparaître les causes des dysfonctionnements. L'approche du diagnostic varie selon les sites.

Durant cette étape, chaque acteur rassemble toutes les sources quantitatives et qualitatives disponibles dans son champ professionnel (enquêtes, questionnaires, statistiques, bilan...).

Parallèlement, ces données devront être enrichies par un éclairage sur la vie sociale vécue par les travailleurs de terrain et par les habitants associés à cette première étape de projet de gestion urbaine de proximité.

Mais, les acteurs du diagnostic devront adapter leurs méthodes et leurs savoir-faire en fonction des contextes socio-économique et géographique du site sur lequel ils opèrent et en tenant compte désormais de l'association des habitants au processus de décision.

- ↓ la contractualisation avec la construction d'un cadre méthodologique d'interventions conventionnant les engagements pris par les partenaires,
- ↓ La mise en place d'un dispositif de suivi et d'évaluation.

---

<sup>1</sup> KATANE David, *Quartiers sensibles ici et ailleurs*, Op. Cit.

### III. L'espace de proximité : le quartier.

De l'enfance, nous retenons les souvenirs du quartier où nous avons grandi, le quartier de notre enfance demeurera déterminant tout au long de notre existence, et servira de point de référence lorsque nous serons confrontés à d'autres réalités urbaines durant notre adolescence et notre vie adulte.

Notre perception de l'urbanisme et de l'organisation des villes et des modes d'habitation sera souvent influencée par les caractéristiques du quartier de notre première enfance.

Les quartiers qui forment une ville façonnent également les individus qui y grandissent. D'où l'importance pour une collectivité d'apporter une attention particulière à l'habitat, soit l'ensemble des habitations et de l'environnement qui caractérisent les quartiers et influencent la qualité de vie des citoyens.

Le quartier est un espace méconnu par les politiciens, il représente pourtant le cadre de vie des habitants, le lieu propice aux échanges sociaux, et l'unité de base qui reflète le niveau de vie.

#### 1. Le concept de quartier.

*«Le quartier est un espace magique. L'évoquer, c'est désigner un territoire convivial, un espace de proximité, une réalité familière, un morceau de l'agglomération où on se sent chez soi, certains diraient une "petite patrie"».*<sup>1</sup>

Les politiques sociales ne sont pas non plus en reste depuis qu'on s'est aperçu que le quartier pouvait être un réservoir de liens sociaux. Bref, le quartier est devenu un territoire important pour l'action publique et communautaire.

Le quartier n'est cependant pas une réalité universelle. Les arrondissements sont des territoires politico administratifs qui n'ont rien à voir avec les dynamiques sociales.

Dans le Thesaurus de la langue française, le quartier apparaît comme une notion polymorphe, toujours objectivée par le qualificatif que l'on y accole.<sup>2</sup>

Ces acceptions multiples renvoient à des positions dans la ville (périphérique, extérieur), à des questions de vitalité (animé, désert, paisible), à des caractéristiques sociales (pauvre, populaire, riche), à des critères ethniques ou encore fonctionnels (commerçant, d'affaires, de la gare).

Un quartier est une partie d'une ville présentant une certaine uniformité. Ainsi, on peut segmenter la ville en quartiers institutionnels, en quartiers centres-villes, en quartiers résidentiels prestigieux, en quartiers résidentiels populaires, en quartiers commerciaux, industriels et autres.

<sup>1</sup> Paris projet N° 32-33, Juillet 1998, disponible sur le web <http://www.culture2000.tee.gr/paris/textes/proj-2.htm>

<sup>2</sup> Microsoft® Encarta® 2006. © 1993-2005

Plusieurs quartiers résidentiels peuvent être uniformes, être constitués du même type de bâtiments et être occupés par les mêmes clientèles.

En géographie urbaine, le quartier est une partie d'une ville ayant une physionomie propre et dont l'identité ne repose pas sur un découpage administratif, mais sur une unité architecturale ou sociologique, ou encore sur ses activités, culturelles ou économiques.<sup>1</sup>

Par ailleurs, la qualité d'un quartier peut également se mesurer au dynamisme des échanges sociaux que l'on y retrouve, à l'agrément que procure la proximité de plusieurs services à la collectivité, à la présence des espaces verts, des paysages naturels ou humanisés auxquels les résidents de ce quartier ont accès.

## **2. Le quartier, espace de proximité.**

Le quartier est un territoire qui, sur une échelle spatiale qui se situe quelque part entre le voisinage (espace entourant la résidence) et l'agglomération urbaine. En fait, il s'agit d'un espace occupé voire approprié par ses habitants, c.-à-d. qui fait sens pour eux, mais en réalité pour les décideurs, il ne s'agit que de districts, de découpages politico administratifs, ce à quoi ne se réduit jamais un quartier digne de ce nom.

Les quartiers ont une épaisseur historique ancrée dans la morphologie urbaine initiale de la ville, ces territoires souvent bien délimités ont des identités qui ont bien traversé les âges. Ce sont donc des réalités construites collectives dont il faut distinguer les dimensions :<sup>2</sup>

- ‡ Fonctionnelles (le bâti, les équipements et les activités),
- ‡ Sociales (les relations sociales, les réseaux de sociabilité et de solidarité),
- ‡ Symboliques (significations identitaires, images) et parfois
- ‡ Politiques (vie associative).

Mais ce qui nous intéresse ici ce sont les rapports au quartier, rapports qui peuvent être différents selon les catégories d'habitants, selon leurs statuts socio-économiques, leurs modes de vie, leurs trajectoires sociale et résidentielle. En plus de l'ensemble des pratiques urbaines et des transformations urbaines susceptibles de changer les rapports au quartier.

Ces dernières années, un recul ou un affaiblissement de la signification du quartier se fait de plus en plus percevoir dans la vie sociale des citoyens contemporains.

Il apparaît, un certain recentrage sur le logement qui devient le lieu de référence des membres de la famille (des membres qui ont des modes de vie différenciés), et d'autre part, on observe un élargissement de l'espace social à l'échelle de l'agglomération toute entière.

<sup>1</sup> Microsoft® Encarta® 2006. © 1993-2005

<sup>2</sup> L'espace résidentiel, disponible sur le web : <http://www.prd.irisnet.be/Fr/priorites/priorite01.htm>.

L'accroissement de la mobilité, a porté un coup fatal aux espaces de proximité du quartier. Les transformations de nos villes sont telles qu'il vaut mieux regarder les nouvelles pratiques que de chercher la pérennité des pratiques traditionnelles.

Ce qui est intéressant c'est de chercher à situer les rapports au quartier dans l'ensemble des comportements spatiaux des habitants, c'est qu'en fin de compte, ceux qui empruntent le plus le quartier sont ceux qui sont les plus mobiles et qui ont un capital culturel et économique plutôt élevé. Par contre, pour les femmes, les personnes âgées, le quartier ne jouerait pas le même rôle.

Devant la diversité des rapports au quartier, il faut donc jouer de prudence lorsqu'on programme des interventions publiques, il est bien là le défi d'aujourd'hui. Arriver à penser simultanément la revalorisation de la vie de quartier et son instrumentalisation.

### **2.1. Le quartier, une réalité sociale.**

La notion de quartier ne peut être saisie exclusivement sur la forme, et sans doute faut-il renoncer à vouloir l'appréhender uniquement sur un plan architectural et urbain. Entre la réalité sociale et l'environnement bâti, la composante culturelle constitue une sorte de lien imaginaire.<sup>1</sup> Le quartier peut donc être décrit comme un état intermédiaire de type culturel, à la jonction d'une réalité économique, sociale et d'une réalité physique. Cette description conduit à analyser à la fois les morphologies qui existent, la façon dont les groupes sociaux cohabitent, et à rechercher les solutions possibles pour l'avenir, à travers l'indispensable médiation culturelle et la production de règles architecturales et urbaines.

Le quartier est un espace qui désigne plus un aspect sociologique qu'architectural, les interventions que peuvent envisager les gestionnaires de l'espace urbain, doivent aborder cette notion d'une autre manière : Séparer le domaine public du privé, les logements des espaces extérieurs.

### **2.2. Le quartier, espace réglementé.**

Les études de POS, comme celles des plans d'aménagement d'opérations publiques, se réfèrent de façon explicite ou implicite au "quartier". Le quartier est, en effet, une dénomination facile pour désigner le voisinage d'un espace ou d'un bâtiment, sans lui donner de limites trop précises qui seraient difficiles à justifier terme à terme.

---

<sup>1</sup> COUSIN Jean, *l'espace vivant, introduction à l'espace architectural premier*, Éd Moniteur, Paris, 1980.

Le quartier peut être aussi un territoire défini par des traits communs physiques architecturaux, topographiques, sociaux ou économiques. Et ces caractéristiques peuvent être justement celles que les projets d'urbanisme cherchent à préserver ou à engendrer. Ces simples remarques montrent bien l'importance et le caractère flou de ce terme, pourtant si commun et si souvent utilisé dès lors qu'il est question de la ville.

Selon l'article 5 du décret n° 01/86 du 07 janvier 1986, déterminant la composition et la classification des voies et réseaux et les modalités de leur prise en charge;

Le quartier est défini comme étant, l'élément principal d'organisation de la structure urbaine et par ses fonctions multiples qui sont :

- D'habitat jusqu'à 4000 logements.
- D'éducation, de santé, de culture, de commerce et services pouvant desservir aussi bien l'agglomération tout entière, que toute une région.
- Est assimilée à un quartier, toute structure urbaine clairement délimitée, supérieure aux normes de l'unité de voisinage.
- L'unité de voisinage c'est l'unité fondamentale de la structuration de l'habitat urbain. Elle est constituée de constructions à usage résidentiel jusqu'à 1000 logements et d'équipements sociaux, éducatifs et culturels, de commerces, de service et de production devant satisfaire les besoins quotidiens des habitants.

### **2.3. L'espace collectif dans les quartiers.**

L'espace collectif doit faciliter la création de liens sociaux à l'échelle des quartiers. Il doit donc favoriser la rencontre, en étant identifié comme un lieu sûr, propre et agréable. Il doit viser la sécurité des déplacements des usagers "faibles" et remplir une fonction d'embellissement des quartiers : l'adéquation entre les matériaux et le mobilier urbain, avec la typologie du bâti et les caractéristiques historiques, touristiques ou simplement urbanistiques des lieux concernés.

Les usagers de l'espace collectif se distinguent en trois catégories : à côté des usagers directs (les citoyens eux-mêmes), il y a les usagers intermittents (les habitants de la région, à commencer par les ruraux du voisinage) et les usagers occasionnels (les visiteurs) et cela quel que soit le stade de développement de la ville, quelle que soit sa taille, quelle que soit l'époque.

Dès lors les espaces collectifs doivent être considérés comme des sortes d'équipements collectifs, des lieux d'action et de consommation collectives, à la disposition d'un public très vaste et très composite.

Ainsi, dans l'usage qui est fait des espaces collectifs, il faut tenir également compte des fréquences et des niveaux d'utilisation en fonction de la hiérarchie sociale et du standard de vie. Une différenciation s'établit spontanément selon les catégories d'usagers.

À propos des espaces publics urbains, Michel de Sablet dit : « *l'espace collectif fait la ville, c'est le sel de la ville* ». <sup>1</sup>

Du point de vue juridique, il semble que "l'espace public" ne connaît pas de définition claire. Il recouvre à la fois la catégorie du domaine public (défini par le droit public), et l'idée habituelle d'espace ouvert à tous. L'équivoque réside principalement dans le rapport entre le statut de l'espace et les usages qu'il autorise, ce rapport attribue à cet espace une flexibilité mais aussi une grande complexité.

Il existe deux formes de l'espace collectif : l'espace imposé et l'espace choisi. <sup>2</sup>

D'une part en effet il y a les impératifs techniques de la vie urbaine, impératifs qui génèrent un espace fonctionnel, commandé par les besoins, en particulier les besoins économiques, tels que circuler, échanger : de là tout ce qui a trait à la fluidité (voies de circulation), aux échanges (marchés et commerces).

D'autre part, les choix socioculturels propres : ici l'espace est un espace plus déterminé, qui exprime et reflète les relations sociales (échanges personnels, manifestations collectives, vie religieuse et festive), les formes de pouvoir, les lignes esthétiques (programme architectural). Il est vrai que dans la pratique les espaces collectifs combinent les deux types d'exigences si bien que sur le terrain on ne peut opérer de délimitation très nette entre les facteurs.

L'espace collectif quelque soit son usage et sa fréquentation, contribue et dirige la vie sociale dans la ville contemporaine. La maîtrise de celui-ci, du point de vue urbanistique (conceptuel), et gestionnaire (conserver un bon fonctionnement et un bon entretien), améliorerait la qualité de vie des citoyens et usagers.

Ces espaces, à travers les places, les promenades, les espaces verts permettent :

- Les rencontres et la communication,
- L'apprentissage, à travers les activités et les affiches publicitaires,
- La culture, à travers les expositions, les spectacles et les fêtes,
- L'expression, par l'art, la parole ou les gestes.

<sup>1</sup> DE SABLET Michel, *des espaces urbains agréables à vivre*, édition du Moniteur, 1989, P 73.

<sup>2</sup> FERLAY (E.), l'espace public un outil stratégique, in *Urbanisme*, hors série, n°3, Octobre 1993, p : 25.

### 3. Le quartier, approche d'intervention.

L'identité des lieux doit être abordé dans une démarche qui dépasse le cadre de simples réflexions stylistiques ou formelles. Mais, en associant l'ensemble des acteurs (politiques, techniciens, professionnels, etc.) à l'élaboration de scénarios d'objectifs, en amont de l'écriture réglementaire et de l'intervention physique à proprement parler.

« Les architectes et urbanistes impliqués dans l'évolution des villes existantes sont régulièrement confrontés au risque de forger des images décalées de la réalité des lieux sur lesquels ils interviennent. À l'écart de cette tendance mimétique, où l'image peut à tout moment disqualifier l'usage, la nouvelle approche propose d'intervenir en "déconstruisant" les réalités de certaines entités urbaines (vie sociale, activités, morphologie, mutabilités, représentations, etc.), pour ensuite les "reconstruire" afin d'apporter un sens nouveau à leur globalité. »<sup>1</sup>

Il s'agit d'anticiper dans le détail et dans la nature des évolutions futures, d'élaborer un cadre réglementaire, précis, mais ouvert aux négociations avec les différents partenaires. La nécessité d'associer les services instructeurs à la réflexion, et cela dès le début de l'étude, ne serait-ce qu'en raison de leur capacité à évaluer les dysfonctionnements (exp. dans l'élaboration du POS).

---

<sup>1</sup> JOSEPH Issac, l'espace public comme lieu de l'action, in les annales de la recherches urbaine, n°57-58, Décembre 1992, p : 48.

**Conclusion.**

La Gestion Urbaine de Proximité (GUP) est une démarche lancée, il y a quelques années, en France, elle a permis une progression importante sur plusieurs plans dans les quartiers d'habitation, notamment dans les grands ensembles de logements, ils ont bénéficié d'une amélioration conséquente.

La Proximité dans la gestion urbaine est une décision politique, elle consiste à être plus à l'écoute des habitants. Cette démarche apporte une amélioration des quartiers d'habitat social sur plusieurs volets : les services publics, l'accompagnement social et la gestion technique.

La GUP est caractérisée par plus de méthode, la mise au point de référentiel d'action pour identifier et qualifier les problèmes. Elle suscite une plus grande coopération entre les intervenants pour agir d'une manière concertée et coordonnée, en y associant les habitants.

Dans la GUP, la prise en compte des besoins des habitants est à la base de la réussite à posteriori du projet. Cette conception de la gestion va favoriser l'intérêt des habitants aux problèmes à une autre échelle, du quartier à la commune. La participation des habitants devient alors un outil indispensable, qui prend diverses formes, selon les étapes du projet, de l'information à la concertation avec l'association.

La GUP n'est pas seulement une décision politique, c'est un processus d'intervention dans lequel les intervenants s'engagent par contractualisation, dans laquelle figurent les étapes de la démarche, du diagnostic au suivi. Le terrain d'intervention de la GUP est le quartier, c'est le cadre de vie des habitants, il englobe des activités diverses, des services qui favorisent les échanges sociaux.

Les nouvelles pratiques imposent de nouvelles interventions publiques, car ces mêmes interventions améliorent ou détériorent les conditions de vie. L'espace collectif est l'espace approprié pour évaluer les pratiques sociales et pouvoir apporter la gestion adaptée. Car les habitants modifient l'espace en se l'appropriant, il devient alors peu intégré mais il est choisi, il répond à des besoins insatisfaits.

La GUP est arrivé aujourd'hui à contrecarrer les problèmes au niveau du quartier dans les pays développés (France), elle marque des résultats avantageux et doit être appuyée par la volonté décisionnelle et la responsabilité citoyenne.

L'Algérie dans sa relance économique et sociale tend à promouvoir les démarches urbaines nouvelles, les quartiers résidentiels sont des champs d'intervention importants, ils englobent des projets d'amélioration et de requalification.

Les quartiers d'habitat social en Algérie ressemblent, au niveau architectural et urbanistique aux quartiers d'habitat social en France, se sont des barres et tours homogènes localisés à la périphérie de la ville.

Ils présentent aussi une importante détérioration du cadre bâti et de l'espace public, qui nécessitent une gestion et un entretien de la part des gestionnaires.

La problématique de la gestion dans ces quartiers révèle celle de leur modèle urbanistique et architectural, celui des « Grands Ensemble »

**Introduction.**

L'Algérie avait obtenu son indépendance en 1962, après plus d'un siècle de colonisation (1830-1962), elle s'est retrouvée à ce moment là, face à une situation extrême à gérer. Car cette occupation avait rendu difficile, le démarrage et le développement de l'économie, et ce dans tous les domaines. Les pouvoirs publics de l'époque, où le taux de compétence (cadres, techniciens, etc.) était faible, se retrouvaient face à une très grande problématique : la tâche était ardue voir impossible.

Après quelques années, le taux démographique élevé fait basculer l'équilibre urbain déjà instable. Les bidonvilles s'agglutinent autour des grandes villes. La crise de logement s'installe, et les demandeurs se multiplient.

La ZHUN : une procédure technique et administrative, apparue suite à une décision politique en 1974, elle était conçue pour palier au grand déficit en logements survenu, durant la période post indépendance, créant ainsi, un ensemble de logements important.

L'État Algérien de l'époque, avait adopté cette procédure, se référant aux autres pays (ex-pays socialistes et la France), qui érigeaient de "grands ensembles" de logements sur leurs territoires.

Divers pays ont donc, adopté l'idée monolithique du grand ensemble. Mais il n'y avait pas un modèle décliné de manière uniforme, c'était plutôt un vaste contexte à la fois conjoncturel et intellectuel qui s'étendait de la fin du 19<sup>e</sup> siècle à nos jours, dont les séquences temporelles sont difficiles à déterminer, variables selon les pays, et produisant des réalités différentes qui toutes, à leur manière, traduisent l'étonnant succès de ces formes.

Il y a bien un trait commun aux grands ensembles, celui de voir le jour dans des contextes où le contrôle de l'État est fort.

Quel que soit le contexte spatial, les grands ensembles restent bien accueillis, ils apparaissent comme une solution arrivant à point nommé dans des contextes de destruction liée à des conflits, de crises importantes, de pénurie de logement (le cas en Algérie). 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.

D'où un autre point, que ces formes architecturales partagent en commun, quelque soit le pays : leur massivité et leur caractère liés dans la plupart des cas à des raisons de situation économique et d'urgence.

Nous nous demandons, alors :

Quels sont ces Grands Ensembles ?

Quelle est leur origine urbanistique ?

La ZHUN a-t-elle prit naissance dans ce modèle ?

Et comment s'est-elle développée en Algérie ?

## I. Les grands ensembles.

### 1. Les grands ensembles, conceptualisation.

L'expression " grand ensemble " elle-même pose problème : elle désigne en même temps une forme (les barres et les tours), une taille de plus de 500 ou 1000 logements, un type de financement par les procédures du logement social, une localisation en banlieue ou sur le territoire de la ville, mais en rupture avec celle-ci, un mode de conception globale avec des équipements prévus ou construits et un zonage privilégiant l'habitat seul.

L'expression apparaît, pour la première fois, dans le titre d'un article de l'urbaniste Maurice Rotival, dans la revue *Architecture d'Aujourd'hui*, de juin 1935, intitulé "Les grands ensembles". L'article, porte sur les groupes de HBM collectifs, construits par les offices publics, il désignait le grand ensemble comme « *un des éléments structurants de l'urbanisme progressiste, qui trouve son organe de diffusion dans un mouvement international; le groupe des CIAM* »<sup>1</sup>.

Le terme "grand ensemble" désigne, ainsi : « *des groupes d'immeubles locatifs de grandes dimensions, implantés dans des zones d'aménagement ou périmètre d'expansion urbaine spécialement délimités* ». <sup>2</sup>

Le « grand ensemble » désigne, une politique urbaine vigoureusement tracée, avant même d'être un nouveau type de quartier. « *C'est un groupe de caractère urbain correspondant à la fois à un nombre important de logements (500 à plusieurs milliers) et à une conception d'ensemble architecturale et urbanistique impliquant un plan et une organisation de l'espace* » <sup>3</sup>

Un commentateur de la nouvelle expression, François Parfait, directeur de la Société centrale d'équipement du territoire, écrit : « *Retenons surtout que le « grand ensemble » désigne une politique urbaine vigoureusement tracée, avant même d'être un nouveau type de quartier.* »<sup>4</sup>

On se demande, ainsi, d'où découle cette idée d'organiser et d'aménager les quartiers de la ville de cette manière ?

Nous savons, que le mouvement moderne est à l'origine du bouleversement de la ville moderne. Les grands ensembles découlent de la théorie fonctionnaliste et de l'application de la charte d'Athènes.

Pour mieux cerner cette approche, nous essayerons dans ce qui suit, d'expliquer la raison et le contexte de la naissance de la Charte d'Athènes, ses origines et son aboutissement, qui est le zonage.

<sup>1</sup> ROTIVAL Maurice, « *Les grands ensembles* », in *l'Architecture d'aujourd'hui*, vol. 1, n°6, juin 1935, p. 57.

<sup>2</sup> MERLIN (P.), CHOAY (F.), *Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Architecture*, p. 320.

<sup>3</sup> PASTEUR Joseph « *Le monde des mille et une fenêtres* », *France- Soir*, 2 février 1966.

<sup>4</sup> PARFAIT François, « *Conception, organisation, réalisation des ensembles d'habitation* », *Urbanisme* n° 65, 1959.

### 1.1. La genèse des grands ensembles.

Les grands ensembles sont effectivement des réalisations assez récentes en Algérie, dans l'histoire de la production de logements de masse. Leur impact important sur nos villes, apparaît à travers la densité et l'urbanisation accélérée après l'indépendance.

Aujourd'hui ils présentent un aspect dégradé et en ruine : les immeubles sont vétustes, les espaces publics extérieurs sont malpropres et non aménagés. Ce modèle existe dans plusieurs autres pays, et il manifeste les mêmes aspects, et peut être d'avantage (ségrégation, insécurité, délinquance,... etc.)

Ces grands ensembles sont éloignés du centre, parfois rejeté à la périphérie; ce n'est sans doute pas par hasard, ni même pas anarchique. C'est un modèle bien défini, similaire, et organisé.

Mais, à quand remonte cette idée de spécifier un certain type de logement (grands ensembles) dans une zone précise (à la périphérie) ?

#### 1.1.1. Le zonage chez Le Corbusier.

La rationalité instrumentale de Le Corbusier appliquée à la planification des villes trouve, avec le zonage, une de ses expressions les plus marquantes. Néanmoins, sa vision de division de la ville en zones selon certaines fonctions n'a pas toujours revêtu les mêmes expressions : le concept de zonage chez Le Corbusier se développe au fur et à mesure de ses expériences.

L'origine de la pensée de Le Corbusier en ce qui concerne le zonage est l'influence de sa ville natale sur sa pensée urbanistique. *«Plus qu'un lieu d'apprentissage de la pratique architecturale, La Chaux-de-Fonds est pour Édouard Jeanneret le lieu de découverte de la ville»*<sup>1</sup>

La Chaux-de-Fonds inspire à Le Corbusier, à priori, une première expérience de zonage fonctionnel. *«De plus, Il observe que, dans sa ville, il n'y a pas de place publique de qualité et d'emplacement pour les édifices monumentaux; ceci dû à la présence des entreprises industrielles dans la ville. Il observe de la même façon, que les habitations des quartiers des rues Montagne et des Tourelles sont orientées dans le sens du vent le plus violent. Tout ceci constitue un contre-modèle pour Le Corbusier.»*<sup>2</sup>

#### 1.1.2. Le développement du principe.

La nécessité d'organisation spatiale, dans les plans de Le Corbusier, est suivie de la définition de "nécessité type", qui permet la division des villes en zones prédéfinies, peu importe la situation sociale, politique, géographique ou historique de la ville : *« Tous les hommes ont*

<sup>1</sup> BAUDOUIN (R.), *La ville et ses anti-modèles*, Éd Dunod, Paris, 1972.

<sup>2</sup> Idem, p.48.

*mêmes organismes, mêmes fonctions. Tous les hommes ont les mêmes besoins. Le contrat social qui évolue à travers les âges détermine des classes, des fonctions, des besoins standards donnant des produits d'usage standard»<sup>1</sup>*

C'est avec son livre "Urbanisme" que Le Corbusier spécifie sa pensée aux plans des villes et définit le zonage comme un des principes d'organisation de la ville moderne : *«la maison, la rue, la ville sont des points d'application du travail humain ; elles doivent être en ordre, sinon elles contrecarrent les principes fondamentaux s'opposent à nous, nous entravent, comme nous entravait la nature ambiante que nous avons combattue, que nous combattons chaque jour »<sup>2</sup>*

### 1.1.3. La charte d'Athènes et le zonage.

Pendant la période de la deuxième guerre, Le Corbusier va se consacrer à la rédaction de La Charte d'Athènes. Les principes de cette charte seront, longtemps, suivis par les décideurs de plusieurs États, dans l'aménagement de leur ville (exp. Brasilia) et de leur quartier, où vont apparaître les grands ensembles.

Le Corbusier renforce La Charte d'Athènes, le zonage devient pour lui un outil primaire de planification de l'espace : *« Les clefs de l'urbanisme sont dans les quatre fonctions : habiter, travailler, se récréer (dans les heures libres), circuler" et "Les plans déterminent la structure de chacun des secteurs attribués aux quatre fonctions-clefs et ils fixeront leur emplacement respectif dans l'ensemble»<sup>3</sup>*

Le Corbusier définit chaque espace préconisé par le zonage : la détermination des zones d'habitation, dit-il, *«doit être dictée par des raisons d'hygiène»* et *«les quartiers d'habitation doivent occuper désormais dans l'espace urbain les emplacements les meilleurs, tirant partie de la topographie, faisant état du climat, disposant de l'ensoleillement le plus favorable et de surfaces vertes opportunes »<sup>4</sup>*

Le Mouvement Moderne a considéré la ville industrielle comme une ville malade. Les solutions trouvées pour cette ville sont basées sur quelques éléments, dont le zonage joue un rôle central.

De son côté, Le Corbusier assume, d'une certaine façon, la direction de l'urbanisme moderniste. A partir de La Charte d'Athènes surtout, ces idées deviennent le fondement de l'organisation pour la ville. Les fonctions habiter, travailler, circuler et cultiver le corps et l'esprit sont imposées à la ville comme forme unique d'organisation de l'espace urbain. Le principe du zonage est donc la séparation fonctionnelle.

<sup>1</sup> LE CORBUSIER, *Urbanisme*, Vincent FREAL & C/e, Paris, 1966, p. 15.

<sup>2</sup> LE CORBUSIER, *Vers Une Architecture*, Vincent FREAL & C/e, Paris, 1966, p. 108.

<sup>3</sup> LE CORBUSIER, *La Charte d'Athènes*, Éd Minuit, Paris, 1942. Articles 77 et 78.

<sup>4</sup> Idem, article 23.

Ce système de production des logements, appelé aussi les grands ensembles, provient des idées du mouvement moderne, exprimé dans le domaine par les Congrès Internationaux de l'Architecture Moderne (CIAM) et par son manifeste la charte d'Athènes (élaboré lors du congrès de 1933 et réputé en 1943 sous son nom par le Corbusier). Les principes de Le Corbusier ont été simplifiés et réduits aux tours et barres, dispersés à présent dans les périphéries de toutes les villes algériennes, dans un contexte d'urbanisme programmeur, réglementaire et de zonage.

La façon radicale avec laquelle Le Corbusier présente le modèle, va contribuer à la divulgation et à la propagation du zonage, mais va également conspirer à une critique tenace du système de division spatiale de la ville selon des fonctions prédéfinies.

Une autre caractéristique assez critiquée du zonage, c'est l'absence de concertation du modèle; dans la version de Le Corbusier de La Charte d'Athènes, les paragraphes qui préconisaient le zonage commencent par "Il faut exiger". Une telle proposition ne laissait pas de place pour des solutions alternatives.

Le zonage domine dans les débats sur la ville moderne jusqu'aux années soixante, quand les premières critiques commençaient à remettre en cause les idées du Mouvement Moderne (Charte d'Athènes).

La réalité urbaine de nos cités confirme, le manque de clairvoyance et de synchronisation des décideurs de l'époque dans leur politique et stratégie sur l'habitat. Car au moment où le mouvement moderne et le zonage sont contestés, ils sont longtemps et considérablement utilisés dans les procédures urbanistiques, et ils étaient aussi appliqués sans projection dans l'avenir.

## 1.2. Le grand ensemble et la structure urbaine.

Selon Zucchelli. A *«la structure urbaine est le mode de disposition de différentes parties d'une agglomération ou d'une ville reflétant l'organisation des diverses fonctions urbaines, qui s'est réalisée dans le temps à travers un processus déterminé de formation de l'espace et qui a assuré une configuration spatiale et du bâti particulière, ayant des caractères architecturaux spécifiques»*.<sup>1</sup>

La forme urbaine de ces ensembles a été conçue selon les principes du mouvement moderne, qui se traduit par :

- ✦ «La rupture avec les styles et les traditions du passé.
- ✦ La création d'un nouveau vocabulaire architectural, toits terrasses, murs rideaux, pilotis, ....etc.

<sup>1</sup> ZUCHELLI (A.), *Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine*, Édition OPU, Alger, 1984, Volume 2, P 69.

- ↓ L'utilisation des procédés et techniques industriels dans le bâtiment et l'importance donnée aux notions de préfabrication et le standard.
- ↓ Le rejet de l'ornement et la recherche de la pureté. L'architecture moderne se veut exclusivement productrice de volumes et de formes.
- ↓ L'appropriation de nouveaux paradigmes symbole du monde nouveau (exemple la machine à habiter) de le Corbusier.»<sup>1</sup>

Ceci se traduit dans la conception des grands ensembles ainsi :

- ↓ en tant qu'ensemble de formes, le grand ensemble doit avoir une structure interne pensée en fonction des activités urbaines qu'il abrite, soit un quartier résidentiel.
- ↓ en tant que partie intégrante de l'ensemble de l'agglomération, le grand ensemble doit être raccordé, sinon inscrit dans la structure de l'ensemble.
- ↓ en tant que cadre bâti, ils ne sont que monotonie causée par la répétition à l'infini de l'immeuble barre, et la pauvreté de leur architecture. Ils se caractérisent par l'absence d'échelle, l'insuffisance en équipement d'accompagnement et le refroidissement de la convivialité.

Mais, le grand ensemble échappe au centre, c'est un espace disloqué, émietté manquant de repères et d'éléments d'orientation.

La réalisation des grands ensembles a suivis les principes de la Charte d'Athènes, construis en hauteur pour libérer les sols, en principe pour favoriser de grandes surfaces d'espace vert. Ces espaces résultants n'avaient pourtant aucune identité, se sont de larges espaces libres sans fonction. Le manque de compréhensibilité de ces espaces a induit une appropriation spontanée des habitants se caractérisant par des détournements d'usages.

### 1.3. L'espace public dans les grands ensembles.

Dans les grands ensembles *«Les rues traditionnelles avec leur hiérarchie, du public vers le privé, les places et placettes disparaissent laissant place à des rues, qui n'ont pour aboutissement que de desservir un ou plusieurs immeubles. La rue éclate en voiries différenciées et en rue intérieures, la rue ne devant plus être un corridor, le corridor devient la rue»*.<sup>2</sup>

La rationalisation et la socialisation sont adoptées dans ces quartiers, la grille des équipements décidait des besoins des habitants, les cités sont devenues des cités dortoirs; Sans rue, ce ne sont que des "rubans à circuler".

<sup>1</sup> BOUCHERIT (S.), l'utilisation du projet urbain dans la requalification des grands ensembles, Magister en Urbanisme, 2005, p 11.

<sup>2</sup> CASTEX (J.), PENERAI (J Ch.), *«Formes urbaines de l'ilots à la barre»*, Éd. Dunod, Paris, 1979, P 142.

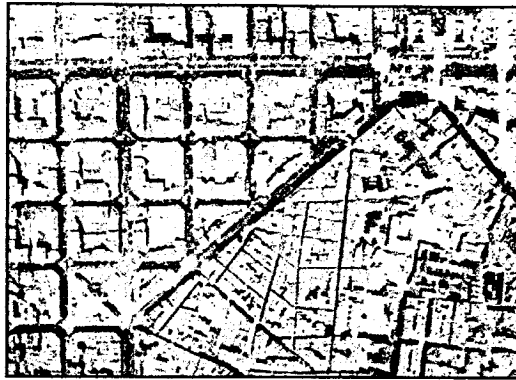


Photo 1 : La ville de Barcelone de Cerda

Source : <http://historic-cities.hui.ac.il/Espagne/barcelone>

#### 1.4. la diffusion mondiale du modèle.

Certes, en plus de la similitude morphologique, (déploiement plus ou moins modulé des idées du mouvement moderne), quelques grandes régularités existent, en particulier l'importance de l'intervention de l'état, le caractère mono-fonctionnel. *«A condition qu'il remplisse ses fonctions et soit efficace, les urbanistes adoptent le même plan de ville pour la France, le Japon, le États Unies et l'Afrique. Le Corbusier en arrive à proposer pratiquement le même schéma pour Rio et Alger».*<sup>1</sup>

Les contingences historiques auxquelles correspond l'adoption d'une construction de masse montrent certaines similitudes. Elles sont caractérisées par l'identification par la puissance publique d'une demande (ou plus exactement d'un besoin) de logements à la fois forte en volume et clairement localisée.

Mais ces facteurs historiques ne suffisent pas à expliquer la diffusion du modèle, d'autant plus que de nombreux pays d'Europe de l'Ouest, soumis aux mêmes contraintes démographiques, n'ont pas suivi le même modèle de développement urbain. Le grand ensemble ne serait-il pas un mode de production avant d'être un modèle urbain.

La circulation des techniques du bâtiment, notamment la préfabrication, s'est faite à partir de la France après la guerre, dans l'Europe socialiste et favorisa la production en masse de ce modèle.

#### 1.5. Industrialisation et préfabrication.

Le modèle "grand ensemble" se construisait sur la base de principes précis, fonctionnalité, uniformité et standardisation; pour l'efficacité de leur exécution et réalisation, il faisait appel à des techniques modernes de préfabrication et d'industrialisation.

Les systèmes et les techniques utilisés ne sont pas la cause de la monotonie architecturale, qui apparaît sur les blocs de logements ou au niveau des façades. *«La banalité et la monotonie*

<sup>1</sup> MERLIN (P.), CHOAY (F.), *Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Architecture*, p. 420.

des réalisations sont souvent à imputer plutôt au manque d'imagination et de savoir faire des concepteurs, qu'aux contraintes des techniques de préfabrication elles-mêmes»<sup>1</sup>

## 1.6. Le modèle source pour l'Algérie.

### 1.6.1. la ZUP (Zone à Urrbaniser en Priorité).

Les grands ensembles se sont donc répandus à travers le monde, sous diverses formes, les pays sous développés ont suivis pour leur majorité, le modèle socialiste, l'Algérie avait subit en premier lieu le modèle Français (pendant la colonisation), qui se construisait déjà en France.

Les grands ensembles en France, ont été construits massivement, de 1954 à 1974, à la périphérie des villes, sur des terrains non bâtis, pour satisfaire l'afflux de population urbaine.<sup>2</sup> Cette période a connu donc plusieurs étapes :<sup>3</sup>

- ❖ 1954 - 1956 : une organisation administrative poussée (planification et évaluation).
- ❖ 1957 - 1958 : la mise en oeuvre d'organisation sur tout le territoire des grands chantiers des ZUP (Zones à Urbaniser en Priorité).
- ❖ Les équipements pour les ZUP furent complétés partiellement, de 1959 à 1961, en recourant aux "grilles d'équipements", c'est à dire l'implantation, entre barres et tours, des écoles, des centres commerciaux, des équipements sportifs, etc., selon les chiffres de population, aussi systématiquement que l'on avait utilisé les plans courants pour les logements.
- ❖ 1962 - 1969 dite d'"emballage de la construction" au cours de laquelle on construit avec les procédés de préfabrication lourde en béton armé et de nombreuses entreprises structurées pour des opérations de telle ampleur. Les longues "barres" ont pu être construites dans des délais record grâce aux chemins de grue reposant sur des rails aux pieds des immeubles.

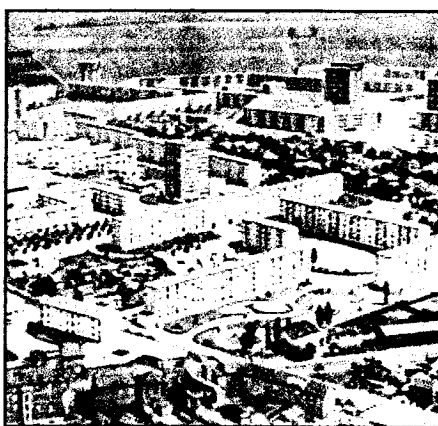


Photo 2 : Villiers-le-Bel (Val d'Oise), France en 1960

Source : <http://www.sciences-sociales.ens.fr>

<sup>1</sup> GIUSEPPE Bonacorsi, *l'Analyse Urbaine* : morphologie et architecture, in "les tissus urbains" colloque international, Oran, Décembre 1987, Éd : ENAG, Alger 1989, p. 286.

<sup>2</sup> DELUZ (JJ.), *l'urbanisme et l'architecture d'Alger*, Éd OPU, Alger, 1989, p 115.

<sup>3</sup> PINSON (D.), *Des banlieues et des villes*, Éd ouvrières, Paris, 1992, p : 68.

- ❖ De 1970 à 1974 : les grands ensembles sont critiqués, par la presse, les sociologues, et d'autres, la fin des grands ensembles s'opère par la "circulaire Guichard" (1973), interdisant, sous l'impulsion de Valéry Giscard d'Estaing, les tours et les barres.

C'est seulement après 1960 que les nouveaux ensembles, dans le cadre des zones à urbaniser par priorité (ZUP), commencent à être dotés d'équipements commerciaux, sociaux ou culturels. Les premières enquêtes sociologiques et psychosociologiques des années 1960 témoignent de profondes inquiétudes à propos du devenir des individus les plus fragiles, comme les femmes et les enfants, dans l'habitat collectif.

«*Les enquêtes issues de la mouvance, puis du groupe Habitat et Vie sociale dans les années 1970 constatent la pauvreté et l'atomisation de la vie quotidienne et la faiblesse des structures sociales locales ; la ségrégation interne entre les groupes les plus pauvres*». <sup>1</sup> L'effet HVS se prolonge pendant les années 1980, engendrant de multiples enquêtes et diagnostics de terrain.

#### 1.6.2. L'apparition d'autres termes.

La « ZUP » mérite bien sûr notre attention : la formule de la Zone à urbaniser par priorité est à partir de 1959 le développement opérationnel du « grand ensemble ».

D'autres termes appartiennent au champ lexical du grand ensemble. HLM est un sigle d'usage multiple, souvent utilisé comme qualificatif... « Quartiers », « ensembles », « zones », « immeubles », « cité » et HLM sont autant d'expressions pouvant s'appliquer aux grands ensembles, et à tout l'habitat social de cette époque. Ces appellations restent toujours employés dans la nomination de quartiers (ex. la cité des 1600 logements à El Khroub, dans la wilaya de Constantine).

Autre terme bien ancré dans la langage courant, et régulièrement réactivé : « cité ». Ce que ce terme particulièrement polysémique désigne sur le terrain et dans le langage courant de très nombreux grands ensembles. Son ambivalence lui permet à la fois de restituer les illusions de l'urbanisme aux intentions généreuses. La « cité » désigne tour à tour la globalité urbaine idéalisée pour ses valeurs politiques et symboliques, et le fragment irrémédiablement incomplet de cette même ville.

<sup>1</sup> FOURCAUT Annie, «*L'animation dans le béton : autogérer les grands ensembles ?*», colloque " Autogestion, la dernière utopie ? " CHS XX<sup>e</sup> siècle- Université de Paris I, Presses de la Sorbonne, 2002.

## 2. Changement de politique dans les pays développés.

Les grands ensembles se sont répandus en Europe après la deuxième guerre mondiale, selon une politique de construction massive de logement, pour répondre à la crise d'après-guerre.

En France, la loi foncière de 1953 avait permis l'expropriation de terrains, pour réaliser ces opérations de logements, le même processus a été appliqué pendant les années 70 en Algérie (selon la loi 74-26, relative aux réserves foncières des communes).

Pendant près de vingt ans (1950 - 1970), le modèle "Grand Ensemble" s'est généralisé sur plusieurs villes des pays développés, notamment la France.

La décision de 1973, ne surprend dans sa formulation que si l'on oublie qu'il s'agit bien d'abord d'interrompre un processus de production urbaine piloté par l'État : « *J'ai signé (...) une directive qu'on a pu résumer de manière un peu simpliste mais sans trahison en six mots : « Les grands ensembles sont désormais interdits ».*<sup>1</sup>

15 après le lancement de cette politique, cette décision, qui consiste bien à réorienter les politiques urbaines, était suivie de bien d'autres inflexions, concomitantes aussi du renversement de la conjoncture économique et immobilière en 1974.

En 1982, *Le Monde* titre « *Raser les « grands ensembles »* », <sup>2</sup> si aucune politique de démolition systématique ne fut mise en œuvre, des politiques plus qualitatives furent mises en place (accompagnement social et économique, processus de « renouvellement urbain » depuis la fin des années 1990), le retour du mot attire l'attention à un moment où rebondit la critique faite à cette politique publique.

Les quartiers type grands ensembles sont sous le feu de l'actualité dans les questions de renouvellement urbain, à cause d'une réalité qui nourrit des processus de déqualification, de répétition d'un modèle unique (inadapté aux exigences des habitants) et de marquage. Ils ont été souvent mêlés aux politiques de réparation, et de rénovation par les autorités publiques (notamment en France). <sup>3</sup>

Ces grands ensembles critiqués dans les pays développés, n'étaient en Algérie qu'à leur début.

<sup>1</sup> GUICHARD Olivier, « *Pas de ville sans cité* », in *Le Monde*, 12 mai 1973.

<sup>2</sup> DROUIN Pierre, « *Raser les « grands ensembles » ?* », in *Le Monde*, 15 juillet 1982.

<sup>3</sup> ROUSSEL François Xavier, « *Des ambitions pour la ville* », In « *Le magazine international de l'architecture et de la ville* », Urbanisme. Sep-1999, n° 308 - Renouvellement Urbain- PP : 62-66.

## II. Les Grands ensembles en Algérie.

### 1. Les grands ensembles avant l'indépendance.

Les grands ensembles sont apparus en Algérie, avec le plan de Constantine (1958), l'année 1959 marqua l'apparition des grands ensembles sous forme d'immeubles barres.

C'est ainsi, que l'office HLM projeta le lancement d'un programme de 700 logements pour les habitants autochtones, notamment dans les quartiers construits par l'office HLM tel que Sidi Mabrouk et Belle Vue à Constantine.<sup>1</sup>

Les grands ensembles étaient des opérations purement quantitatives, car on ne posait le problème qu'en terme de rapidité, d'économie et d'efficacité. On instaura alors la notion de grands ensembles qui se poursuivait en France, et dont l'objectif principal était la reprise du contrôle du foncier et du mode d'appropriation de l'espace.

C'était la première fois que la ville incluait volontairement la population algérienne dans les projets d'urbanisme, et ce fut aussi la première fois que les algériens allaient bénéficier d'un logement dans des cités d'habitation. Ceci était une politique pour gagner la confiance de la population indigène.

### 2. Les grands ensembles après l'indépendance.

Après 1962, l'Algérie continuait à construire ou plutôt à achever les chantiers déjà en cours selon le modèle des grands ensembles.

Après quelques années, la situation se compliqua, avec la prolifération de l'habitat insalubre, la densification des quartiers anciens et la dégradation de la qualité de vie dans les villes. Ceci requiert des pouvoirs publics de procéder à des opérations d'envergure pour le développement de la production de logements, et tenter de répondre aux demandes croissantes de la population.

Ainsi, les décisions politiques s'orientaient vers la création de nouveaux périphériques aux grandes villes, selon une configuration harmonieuse de l'armature urbaine nationale. Le but étant de créer des cités fonctionnelles, opérationnelles et viables dispensant l'ensemble des conditions nécessaires au bien être social.

Le modèle "grand ensemble" fut adopté pour le lancement d'autres programmes de logements, avec un nouvel instrument d'urbanisme P.U.D. (plan d'urbanisme directeur) et la mise en œuvre de la procédure ZHUN, fruit de l'urbanisme opérationnel et véritable moteur de l'urbanisation à Constantine et dans tout le pays.

---

<sup>1</sup> HAMIDOU Rachid, Le Logement un Défi, co-Édition : ENAP et ENAL, 1987, p 42.

Pour répondre à une demande effrénée en logement se fut la solution miracle, la programmation de logements se voulait moderne, populaire et en même temps offrir le confort pour une vie meilleure.

Les programmes de logements sont lancés massivement après 1980, sous forme de grands ensembles, qui se désignaient par l'appellation : ZHUN, Zone d'Habitat Urbain Nouvelle qui reproduisait le modèle des zones à urbaniser par priorité (ZUP françaises) dans les villes Algériennes.

Une équipe de recherche (CERFSE) en observant ces cités déjà retirées à la périphérie d'Alger, cite à ce propos : *«Les grandes ZHUN de la périphérie, l'équivalent de nos ZUP manifestent toujours l'émergence d'une logique de traitement monofonctionnel de l'espace. Elles sont fortement investies par des couches sociales moyennes de la société (fonctionnaires, employés, salariés des grandes entreprises, etc.). Leur peuplement témoigne d'une hétérogénéité sociale indiscutable»*.<sup>1</sup>

### 3. La Zone d'Habitat Urbain Nouvelle (ZHUN).

#### 3.1. Cadre Opérationnel.

La Z.H.U.N était venue pour palier au déficit en matière de logement. La réalisation de logements collectifs, de leurs équipements et services devait se faire rapidement sur des assiettes foncières importantes et selon des procédés constructifs industriels (la préfabrication).

Ce qui a généré des espaces de très forte densité en logements et en population, avec un manque important des équipements nécessaires à la vie citadine, ainsi le logement était ramené à sa vocation la plus rudimentaire.

Lancée à la fin des années 1970, cette procédure concernerait quelques 257 ZHUN, dont la majeure partie a été réalisée au cours des années 1980, ces zones comprenaient entre 1000 et 5000 logements pour les zones urbaines, et entre 400 et 1000 logements en zone rurale.<sup>2</sup>

#### 3.2. Acteurs opérationnels.

Les ZHUN font appel à plusieurs maîtres d'ouvrages : ministère de la santé pour les équipements sanitaires, ministère de l'habitat, avec l'Office de Promotion et Gestion Immobilière (OPGI) pour les logements sociaux.

Ces ZHUN étaient réalisés par les organismes publics dont le principal maître d'ouvrage reste l'O.P.G.I, les entreprises de réalisations étaient nombreuses telles que : ECOTEC, ESTE, et SONATIBA.

<sup>1</sup> BOUBAKEUR Sid, l'habitat en Algérie : stratégie d'acteurs et logiques industrielles, Éd OPU, Alger, 1986.

<sup>2</sup> BOUMAZA (Z.), *le logement social en Algérie*, discours sur les cités d'habitat collectif, une comparaison Maghreb - France, juillet 2001.

### 3.3. Cadre réglementaire.

Instituée par une simple circulaire ministérielle (Circulaire n 0355, du 19/02/1975; n 2015, du 21/02/1975 ; n 519, du 08/03/1976.), la Z.H.U.N est une procédure technique et administrative, impliquant le Ministère de l'habitat ou les collectivités locales, comme maître d'ouvrage, un bureau d'étude étatique (La Caisse Algérienne d'Aménagement du Territoire : C.A.D.A.T.), comme maître d'œuvre et des entreprises de réalisation nationales ou étrangères.

Les Zones d'Habitat Urbain Nouvelles sont des zones à urbaniser qui reçoivent des habitations en grand nombre, échelonnés dans le temps pour absorber un déficit déterminé et étudié d'une agglomération.

Cette procédure représentait un instrument d'urbanisme opérationnel, et de détails pour des zones spécifiques, pouvant devenir un instrument efficace de mise en exécution du dispositif du PUD.<sup>1</sup>

### 3.4. Les objectifs de la procédure de ZHUN.

#### 3.4.1. Les Objectifs politiques.

La procédure ZHUN devait permettre :

- De préparer très rapidement l'implantation d'importants programmes de logements nécessaires pour faire face au déficit du pays en matière de logements.
- La maîtrise technique du développement urbain, en organisant un cadre cohérent de procédures pour l'opération d'habitat.
- De créer de nouveaux quartiers d'habitations au sens plein du terme.

#### 3.4.2. Les Objectifs urbanistiques.

a) «développer les capacités d'accueil des villes, au moyen de :

- la réalisation des travaux d'infrastructures.
- Le repérage des terrains aptes à l'urbanisation à l'intérieur du périmètre urbain ou dans les zones d'extension prévues par le dispositif d'exécution du P.U.D. à court/moyen terme.
- Le déblocage des opérations foncières.

b) coordonner la planification des investissements notamment ceux inscrits dans le plan de modernisation urbain (PMU) concernant :

- les infrastructures (V.R.D).

---

<sup>1</sup> ZUCHELLI (A.), *Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine*, Édition OPU, Alger, 1984, Volume 2, P 69.

- Les superstructures (équipement de niveau urbain et d'accompagnement de l'habitat).
- c) intégrer les opérations d'habitat à l'environnement urbain existant, par :
  - une judicieuse utilisation des équipements projetés.
  - La recherche de solutions qui puissent optimiser les relations fonctionnelles : accès aux lieux de travail, de loisir, etc.
  - Une programmation des infrastructures qui prend en compte aussi certains besoins des zones avoisinantes.
- d) la recherche de solutions pouvant apporter des réponses aux problèmes du nouvel espace socio - physique algérien.
  - Concernant le plan de la conception urbanistique et architecturale, c.-à-d. rechercher des solutions qui peuvent témoigner d'un mûrissement progressif des réponses possibles aux problèmes du nouvel espace algérien.»<sup>1</sup>

### 3.4.3. Les objectifs sociologiques.

Les intentions égalitaires, exprimées par "le logement pour tous" slogan de la Charte Nationale de 1976, se sont concrétisés, par la construction de logement identiques pour tous le monde. La population devait être homogène, avoir les mêmes besoins et un même mode de vie.

Cependant, les procédures d'attribution de ces logements étaient soumises à des priorités et se basaient, sauf cas d'exception, sur la fonction du demandeur de logement. *«Ce qui en a fait, en grande partie, le lieu d'établissement des classes moyennes, des fonctionnaires, des enseignants, etc.»*<sup>2</sup>

*«Mis à part les sinistrés et les fonctionnaires, toute autre demande ordinaire d'un logement demeure indirectement irrecevable.»*<sup>3</sup> Il était donc exigé que pour avoir un logement, il faut être soit cadre dans le secteur public, soit passer par un logement précaire.

Cette procédure répondait à une attente partagée par de nombreuses couches de population. Pour des gens venant des bidonvilles des cités de transit ou de logements exigus, ces logements neufs apparaissent confortable.

Mais, la composition humaine qui y réside est sociologiquement hétérogène : des cadres, des universitaires, des ouvriers s'y côtoient, toutes les couches sociales sont présentées dans ses grands ensembles.

<sup>1</sup> ZUCHELLI (A.), *Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine*, Op. Cit.

<sup>2</sup> DELUZ (JJ.), *l'urbanisme et l'architecture d'Alger*, Éd OPU, Alger, 1989, p 115.

<sup>3</sup> BOUMAZA (Z.), *le logement social en Algérie*, discours sur les cités d'habitat collectif, une comparaison Maghreb - France, juillet 2001.

### 3.5. La mise en œuvre de la procédure.

#### 3.5.1. L'instrument de base le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD).

*«Le plan d'urbanisme directeur est un instrument programmatique et général, il tient peu compte de la spécificité locale. Depuis 1975, il est fait obligation aux communes non dotées de P.U.D., en réalité, c'est un instrument de spatialisation, mais doublais par les programmes de développement et d'investissement, définis en 1974 (les plans de modernisation urbaine (P.M.U.) et les plans communaux de développement (P.M.E)) qui ne sont que des budgets et des programmes d'investissement, est révélateur de la démarche et des priorités de la planification urbaine algérienne de l'époque. »<sup>1</sup>*

Le P.U.D. est un acte purement administratif et technique où les seuls acteurs sont les pouvoirs publics, sous le control étroit du wali. Établi par un bureau d'étude disposant d'un monopole excluant toute concurrence.

Cet instrument établit une étude qui n'accompagne pas la dynamique de l'espace urbain des villes algériennes; d'où établissement de zones seulement fonctionnelles : des zones d'habitation ZHUN (zone d'habitat urbain nouvelle) et des zones d'activités ZI (zone industrielle).

Le P.U.D., notamment en ce qui concerne les grandes agglomérations, pour pouvoir être un outil cohérent et efficace de la planification urbaine, ne peut dépasser son caractère de "schéma de structure" où le contenu et le niveau de sa formulation ne permettent pas une transposition "directe" de son dispositif sur le terrain mais impliquant l'utilisation d'autres opérations d'urbanisme.

Cet instrument d'urbanisme, n'était pas assez précis dans l'intervention urbanistique, il fallait alors, faire appel à un autre instrument qui veillera à la réalisation de vastes programmes d'habitat dans des durées optimales. Delà est apparue la procédure ZHUN.

#### 3.5.2. Programmation et opérationnalité.

Selon Zucchelli : *«... l'opération ZHUN utilisée comme moyen de mise en exécution du dispositif à court (moyen) terme du Plan d'Urbanisme Directeur et comme action préalable au démarrage d'interventions de réorganisation / restructuration urbaine sur les aires urbaines existantes en marge ou en contact avec la nouvelle urbanisation».*<sup>2</sup>

<sup>1</sup> SAIDOUNI (M.), *Éléments d'introduction à l'urbanisme*, Éd Casbah, Alger, 2001, p 210.

<sup>2</sup> ZUCHELLI (A.), *Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine*, Édition OPU, Alger, 1984, Volume 2, P 75.

La programmation de la ZHUN se faisait sur la base de la planification urbaine qui interprétés les demandes et les prévisions, où tous les paramètres doivent être pris en considération, conformément aux outils d'urbanisme en vigueur (PUD) et la grille d'équipement.

### 3.5.3. Conception et Localisation des ZHUN.

La localisation de ces ZHUN sur des terrains libres en périphérie des villes, où la réalisation est aisée, n'est pas sans conséquence sur les agglomérations qui présentent ainsi des tissus urbains morcelés, fragmentés, avec des déséquilibres apparents entre les quartiers.

Très souvent, c'est l'organisation du chemin de grues, qui imposera l'implantation des bâtiments. La préfabrication aboutit à une monotonie consternante, offrant peu de diversité, les bâtiments sont le plus souvent des parallélépipèdes rectangles (tours ou barres) à l'architecture banale et sans grande variété. Les quartiers sont exclusivement résidentiels, car issus de l'application du principe fonctionnaliste du zonage.

*«La conception et la réalisation des ZHUN sont confiés à des organismes techniques : l'aspect social de ces opérations passe ainsi, parfois, en second plan.»<sup>1</sup>*

Pour Benamrane. D construire et faire habiter des centaines de logements sans équipements, sans aménagement minimum de l'environnement, *«c'est créer volontairement des habitudes et des traditions anti-qualité de vie qui non seulement s'appliquent aux nouveaux résidents, mais se propagent progressivement aux anciens quartiers, détériorant en conséquence le niveau de confort familial et social qui existait.»<sup>2</sup>*

### 3.5.4. Les équipements dans la ZHUN.

Les équipements d'accompagnements prévus dans ces quartiers ne seront, jusqu'à nos jours, pas réalisés, surtout pour les équipements culturels, sportifs, et de loisirs. Néanmoins la satisfaction des besoins sociaux en terme d'éducation telles que les écoles primaires sont, incontestablement pris en charge par l'État. Comme ces logements sont distribués dans l'urgence, les aménagements prévus seront très rarement réalisés.

*«Tout habitant est censé pouvoir utiliser certains équipements et services collectifs prévus par les pouvoirs publics afin que la fonction "habiter" soit satisfaisante au plan de la santé, de l'éducation, de l'achat de biens et de la promotion sociale et culturelle.»<sup>3</sup>*

<sup>1</sup> Idem. P 120

<sup>2</sup> BENAMRANE, Djilali, Crise de l'habitat, perspectives de développement socialiste en Algérie, CREA, Ed SNED, Alger, 1980.

<sup>3</sup> ZUCHELLI Alberto, *Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine*, Tome 3, O.P.U, Alger, 1984.p : 170.

Ces équipements sont déterminés en nature, nombre et qualité des prestations selon la taille de la population prise en compte et en fonction des possibilités consenties par le niveau de développement socio-économique atteint et des objectifs fixés à moyen, long terme.

Or, ces mêmes équipements se traduisent en surface construite et accessoire, que nous pouvons mettre en relation avec la surface plancher affectée à cette population considérée.

Donc, tout en suivant le modèle des Zones d'urbanisation Prioritaires (ZUP) français, la ZHUN a fait son apparition dans la politique de production de logements. Mais cette dernière n'a pas suivi les changements qui s'opéraient au niveau de la politique du logement des autres pays (France).

### 3.5.5. L'espace public dans la ZHUN.

Selon l'Article 12 et 62 de la loi domaniale 90-30, il apparaît clairement que du point de vue juridique, le terme "espace public" ne recouvre pas une catégorie juridique en soi, il découle de la catégorie du domaine public.

Il semble que les habitants des grands ensembles ont souvent été rétifs à l'ordre et sont restés attachés à des systèmes d'usages des espaces extérieurs libres, se traduisant par des détournements d'usage de l'espace.

### 3.5.6. Les Caractéristiques urbanistiques des ZHUN.

Ces zones ont hérités des ZUP Françaises, elles sont généralement réalisées sous forme de programme de 200 à 1000 logements. Elles se sont répandues sur tout le territoire selon le modèle suivant :

- Des logements généralement de type collectif.
- Un nombre de niveaux de 4 à 5, pour ne pas avoir recours à l'utilisation de l'ascenseur.
- Des appartements de type F 2 à F 5, avec des superficies modestes (exp. 60 m<sup>2</sup> pour F3)
- Des équipements techniques nouveaux pour le mode de vie en cette période : électricité, gaz de ville, chauffage, cuisine, salle de bain, eau courante...etc.
- Des loyers modestes, car se ont les classes sociales qui y habitent.
- Manque et absence des équipements d'accompagnement et des espaces de loisirs.

### 3.5.7. Programmation et aspirations.

D'après Zucchelli : «*Une ZHUN est une opération d'urbanisme de détail, qui peut devenir un instrument efficace de mise en exécution du dispositif du plan d'urbanisme directeur P.U.D*». <sup>1</sup>

<sup>1</sup> ZUCHELLI Alberto, *Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine*, Tome 2, O.P.U, Alger, 1984, pp : 54

Et que, «tous les espaces à prévoir dans la programmation d'une ZHUN, devaient satisfaire aux besoins de la population résidente future». La zone habitat urbain nouvelle comprenait les espaces propres à l'habitat : les logements, les équipements d'accompagnement (espaces vert, parkings, voiries et les réseaux divers) et les équipement de base nécessaire aux habitants et utilisateurs.

- préciser la "typologie d'habitat", où le choix sera conditionné par : les aspects sociaux, d'hygiène et de confort (surface habitable par personne, surface par logement et surface accessoire, taille et structure de la famille, mode de vie...). Les surfaces libres, nécessaires entre les constructions doivent assurer, un ensoleillement correct et préserver du vis-à-vis gênant, en intégrant des places et placettes.
- Quant à la surface réservée au stationnement et celle d'accès aux places de voitures (parkings), elles sont calculées en fonction du nombre d'habitant ou du nombre de ménages. Autrement dit, obtenu au moyen du taux d'occupation par logement (T.O.L).<sup>1</sup>

Mais entre la programmation, l'étude et la réalisation, ces principes urbanistiques s'estompaient et disparaissent presque entièrement.

La situation de crise qui étouffait le secteur de l'habitat, a "obligé" les responsables et gestionnaires, à se consacrer, strictement au logement, les équipements étaient censés suivre. Ces quartiers sont restés inachevés, sous-équipés et mal gérer.

Durant la programmation des ZHUN, la CADAT avait opté pour les normes suivantes en Algérie, pour un TOL de 6 personnes/ logement, correspondrait une superficie de 75 m<sup>2</sup> / logement, pour l'espace libre nécessaire à un aménagement correct.

### **3.6. Des problèmes conséquents.**

Les ZHUN se sont donc réalisés sur des terrains périphériques à la ville. Ces zones étaient sous équipés, avec des difficulté d'accéder aux besoins quotidiens (achats, travail, loisirs,...etc.).

Pourtant ces ZHUN se sont propagés dans toute la ville, un modèle imposé selon les fondements de l'urbanisme fonctionnaliste, justifiés par la prise en charge du problème du déficit en logements, qui subsiste toujours et n'a jamais été réglé.

Cette procédure avait permit d'assurer un nombre assez important de logements. Mais du point de vue qualitatif, l'espace urbain produit est décevant :

---

<sup>1</sup> Idem, pp : 157-158.

- l'ensemble présente une pauvreté du langage architectural, des espaces extérieurs non aménagés donc non fonctionnel, quelques Arbres éparpillés et plantés au hasard;
- un manque au niveau des équipements;
- le surpeuplement des logements entraîne un cadre social propice, aux maux sociaux : délinquance, insécurité;
- la ZHUN représente un cadre de vie (habitat) médiocre qui ne correspondait pas aux aspirations des habitants. Comme c'est le cas dans les grands ensembles, que Michel Jean Bertrand qualifie par «le confinement dans une cellule impersonnelle juxtaposées à d'autres homothétique à l'infini fait naître, dans le "grand ensemble" un sentiment de malaise, voire de révolte que l'habitant analyse mal en subissant». <sup>1</sup>

### 3.7. la gestion inhérente aux ZHUN.

Les espaces résidentiels sont par essence au cœur des processus de territorialisation qui relient les lieux et la société qui y vit, à travers un certain nombre de pratiques, mais aussi d'images, de signes, de mots.

Selon le début des principes urbanistiques des espaces urbains, il n'avait aucune appropriation de l'espace, comme le confirme M. Ragon «l'intérêt privé sera subordonné à l'intérêt collectif». <sup>2</sup>

Mais le phénomène d'appropriation est très accentué dans ces quartiers nouveaux. Les modes d'appropriation de l'espace résidentiel qui surgissent comme en défi face à l'uniformité du bâti et aussi comme une réaction face à l'injonction centralisatrice qui a fait surgir du néant les grands ensembles ; jamais dans l'histoire de la production de l'espace habité on n'a livré aussi rapidement une telle quantité de logements dans des espaces non urbanisés, pour une population souvent déracinée par ailleurs (ruraux).

Le processus d'appropriation ne se situe pas seulement au niveau des dénominations, mais passe aussi par des transformations morphologiques des espaces privés (logements) / privés - publics (coursives, cages d'escalier) / publics (les abords des immeubles) le contrôle politique et social sur les modes d'habiter.

Le phénomène d'appropriation venait accentué le problème de gestion et d'entretien dans ces quartiers, la politique de gestion des organismes propriétaires ou des collectivités locales se faisait de plus en plus en théorie. Les brigades d'entretien des espaces extérieurs (espace public), les comités d'immeuble ont fini par avoir une existence plus théorique que réelle dans bien des cas.

<sup>1</sup> BERTRAND Michel Jean, *Architecture de l'habitat urbain* (la maison, le quartier, la ville), Éd Dunod, Paris, p. 93.

<sup>2</sup> RAGON Michel, *Histoire mondiale de l'architecture et de l'urbanisme 1911/1985*. Éd Casterman, Paris, 1986.

La fermeture des balcons avec un matériel hétéroclite, la séparation des cages d'escalier par des grilles isolant quelques logements, la végétation autour des rez-de-chaussée, sont autant d'éléments paysagers témoignant de l'absence de gestion rigoureuse du bâti. Ces interventions spontanées sont plus individuelles que collectives et leur caractère disparate donne aux grands ensembles une image de chaos et de ruralité.

**Conclusion.**

Le modèle grand ensemble de logement a été pendant plusieurs années, une conception architecturale et urbanistique très adoptée dans plusieurs pays, souvent pour répondre à une situation de crise.

Le grand ensemble présenta des caractéristiques d'uniformisation et de standardisation, il se détacha du centre de la ville formant ainsi un ensemble à la périphérie qui s'oppose à l'ancien tissu. La ZUP (Zones à Urbaniser en Priorité) fut le modèle des grands ensembles en France, puis d'autres sont apparus et construits en Algérie durant la période coloniale.

Après l'indépendance le type de logement HLM (habitat à loyer modéré) fut construit et fut adopté quelques années plus tard, pour répondre à la crise de logement, avec le lancement de la procédure ZHUN (zone d'habitat urbain nouvelle).

La ZHUN a été le lancement vers une nouvelle urbanisation, pour laquelle les gestionnaires de la ville n'étaient pas préparés. La localisation de ces ZHUN sur des terrains libres en périphérie des villes, où la réalisation est aisée, n'est pas sans conséquence sur les agglomérations qui présentent ainsi des tissus urbains morcelés.

Très souvent, c'est l'organisation du chemin de grues, qui imposera l'implantation des bâtiments. La préfabrication aboutit à une monotonie pesante, offrant peu de diversité, les bâtiments sont le plus souvent des parallélépipèdes avec une architecture banale et sans vie.

Ces ensembles de logements présentaient au début des habitations appropriées aux demandes impératives de l'époque, mais le renoncement pendant plusieurs années à leur gestion et maintenance les entraîna dans une spirale négative, qui non seulement provoqua une dégradation du cadre bâti mais aussi une régression importante des conditions de vie de ses habitants.

Aujourd'hui ce modèle d'habitation est relégué dans les pays développés, car il ne correspond plus aux nouvelles exigences citoyennes, des opérations d'amélioration et de gestion sont conduites pour améliorer les conditions de vie dans ces grands ensembles.

En matière de gestion, de nouvelles procédures et démarches sont déjà réalisées pour arriver à résoudre les problèmes apparus dans ces quartiers, car la programmation urbaine de ces zones ne répond plus à une qualité de vie contemporaine, ainsi : Faut-il laisser ces quartiers évolués vers une dégradation inévitable ou faut-il opter pour de nouvelles démarches afin d'améliorer le quotidien des habitants ?

## Introduction.

Au lendemain de l'indépendance, la situation était critique, le pouvoir naissant était face à une ville en expansion croissante, à une explosion démographique, et à un secteur économique éteint. La ville algérienne recevait la population rurale, avec ses besoins et ses exigences, en matière de logement, d'emploi, de services, ...etc. la politique urbaine s'est retrouvée du jour au lendemain, avec une ville surchargée et déséquilibrée.

Pour maîtriser l'urbanisation incontrôlée des villes, des décisions ont été prises, des programmes de logement furent lancés et des instruments de planification furent élaborés (PUD). Dans l'urgence, cette politique n'a pas pris le temps d'étudier les conséquences sur la gestion urbaine. Le ralentissement de la réalisation des programmes et la priorité donnée au logement ont produit des quartiers inachevés, avec de grands espaces libres non aménagés.

Les quartiers nouveaux avaient déjà des insuffisances, au moment des attributions de logements. Avec l'absence, le manque de contrôle et de gestion, ces quartiers sont aujourd'hui dégradés, insalubres, sous équipés et non aménagés, procurant aux habitants des conditions de vie difficiles. Ces derniers se sentent abandonnés par les pouvoirs publics, ils ne se soucient guère de leur cadre de vie qui devient propice au développement de problèmes urbains, de santé, d'éducation et de vie sociale.

Cette situation n'est que la conséquence de la politique urbaine précédente. Aujourd'hui les pouvoirs publics tentent par de nouvelles procédures de gérer l'espace urbain, notamment avec l'adoption de nouvelles procédures telle que la loi d'orientation de la ville (du 06/02/2006). Mais il n'y a pas de politique de la ville possible sans une référence à l'histoire, à l'histoire du logement, des instruments d'urbanismes, de l'évolution des modes de vie, de la fonction économique et sociale.

Avant de pouvoir développer la question sur la gestion urbaine en Algérie, un rappel des politiques urbaines se veut indispensable, pour pouvoir cerner les causes des problèmes urbains apparus et comprendre les efforts entrepris par les pouvoirs publics afin de gérer le territoire national, les erreurs produites dans l'élaboration et la mise en œuvre de cette politique, ainsi que les décisions qui ont ralenties l'amélioration de la politique urbaine vers de nouvelles procédures prospectives.

D'où la nécessité de procéder à une analyse exhaustive des systèmes urbains en Algérie ; ainsi que l'analyse du système de planification par une étude de l'ensemble des institutions qui interviennent directement ou indirectement sur l'espace et de l'ensemble des instruments techniques, juridiques et administratifs à travers lesquels ces institutions agissent sur l'urbain.

Les grands types de politique urbaine doivent être analysés dans leurs objectifs, leur modalité et leur efficacité, à travers les différentes périodes.

Comment les pouvoirs publics ont géré et maîtrisé la ville indépendante ?

Quels ont été les procédures et les instruments suivis et quelles ont été leurs conséquences sur l'urbain ?

Comment et quand a émergé la procédure de gestion urbaine de proximité dans la politique urbaine en Algérie ?

## I. Les politiques urbaines en Algérie.

Les décisions du pouvoir algérien furent prises après l'époque coloniale, mais la rupture au niveau des procédures ne pouvait se faire brutalement, car jusqu'à l'indépendance, la politique urbaine était au mains des colonisateurs, qui marqua le déroulement des décisions ultérieures.

### 1. La politique urbaine coloniale.

Durant la colonisation, les communes en Algérie, étaient régies par une série de textes confus pris par l'ancienne puissance occupante, avec le seul souci d'étendre et d'organiser la colonisation.

Dès 1844, un système fut adopté dans lequel la circonscription locale était administrée directement par les officiers de l'armée d'occupation, dont la tâche était d'assurer la surveillance politique des populations, la rentrée des impôts et de faire produire aux populations les denrées nécessaires à l'alimentation de l'armée.

Durant la période de 1840 à 1851, les décideurs (représentaient par les militaires) ont opté pour une stratégie militaire pour arriver à maîtriser le territoire en générale et les villes en particulier. De ce fait les plans des villes étaient élaborés selon un modèle commun (une trame orthogonale), avec l'adoption des plans d'alignement et des réserves.<sup>1</sup>

C'est à partir de cette période qu'ont débuté le phénomène d'urbanisation et son accélération en Algérie. Auparavant "durant la période Ottoman, l'Algérie comptait relativement peu de villes, réparties assez uniformément sur le territoire national sans croissance notable"<sup>2</sup>

La politique coloniale se traduisait par une occupation en masse, par la construction de plusieurs quartiers de style architectural et urbanistique européen, surtout avec l'augmentation de la population européenne. Cette pensée urbanistique se basait sur la continuité urbaine, la pensée haussmannienne avec l'organisation du tissu urbain, la hiérarchisation des voies, l'insertion de places et d'espaces verts. La politique urbaine se basait surtout sur l'embellissement et l'hygiène.

Les premiers changements commençaient à apparaître, après la première guerre mondiale, avec la loi Cornulet (1919-1924), qui institutionnalise «les plans d'aménagement, d'extension et d'embellissement des villes» et introduit une mutation méthodologique importante, ainsi fut la naissance de la planification urbaine en France et dans ses colonies (l'Algérie).<sup>3</sup>

Le plan d'urbanisme avait pour but de gérer l'extension urbaine des villes algériennes; mais il n'a pas laissé de trace, il intégrait cependant, des outils nouveaux tel que l'analyse urbaine, le programme, les systèmes de transports...etc.

<sup>1</sup> CHALINE claud, *Les villes du monde arabe, collection géographie*, Ed Masson, Paris, 1990, p 51.

<sup>2</sup> SAIDOUNI (M.), *rapport de la force dans l'urbanisme colonial algérois, ou de la genèse de l'aménagement urbain à Alger (1855-1935)*- thèse institut français d'urbanisme -Paris -1995.

<sup>3</sup> Idem.

Ainsi Constantine a bénéficié d'une nouvelle image, les transformations ont d'abord été entrepris au niveau de son centre ancien (le rocher). L'organisation de leur tissu en îlots, le tracé rayonnant ou diagonal des voies et leur hiérarchisation et enfin le réseau de verdure et de place, témoignent d'une grande maîtrise urbanistique et politique dans cette période.

Vers la fin des années 1950, de nouveaux instruments réglementaires d'urbanisme sont institués en France, pour répondre aux exigences de la reconstruction et de la modernisation urbaine. Ces instruments obéissent au modèle de la ville fonctionnaliste défini par la Charte d'Athènes, qui a pour principes généraux, le fonctionnalisme, le zonage, le grand ensemble, l'équipement. Concrètement ces instruments furent créés en 1958-59 en l'Algérie avec le lancement du plan de Constantine.<sup>1</sup>

Ces instruments réglementaires étaient :

- Le Plan d'Urbanisme Directeur qui aborde l'espace en termes de statistiques mettant en relation la structure démographique, économique et la structure spatiale.
- Les plans de détails, élaborés dans le but d'équiper et d'organiser les secteurs déjà urbanisés.
- Les plans d'Urbanisme ou de restructuration, utilisés pour la reconquête des centres villes et la rénovation des quartiers.
- Le programme d'équipement urbain, le plan de modernisation et d'équipement (PME), représentent les budgets pour le financement des programmes d'équipements et de développement économique.
- Les programmes d'urbanisme et les Zones à Urbaniser par Priorité (ZUP) spécifiques aux banlieues et les zones d'extension.

Le plan de Constantine était voué à l'échec à l'indépendance, suite à la fuite massive des responsables étrangers, en plus de la désorganisation conséquente dans tous les secteurs (perturbations économiques).<sup>2</sup>

Les théories du mouvement moderne ont bouleversé la conception de l'espace et la politique urbaine, les objectifs s'orientaient vers un habitat confortable, des espaces libres (espaces de loisirs). Cette nouvelle forme d'habitat se matérialise essentiellement dans le modèle de la cité d'habitation et "le grand ensemble".

<sup>1</sup> SAIDOUNI Maouia, Op. Cit.

<sup>2</sup> HAMIDOU Rachid, Le Logement un Défi, co-Édition : ENAP et ENAL, 1987, p 12.

Durant la période coloniale, les algériens vivaient dans des conditions très difficiles, souvent ils n'occupaient qu'une seule pièce dans des maisons traditionnelles, c'est-à-dire qu'à l'origine c'était une seule famille qui louait la propriété pour plusieurs familles, qui partageaient la même salle d'eau, les mêmes escaliers et les mêmes couloirs.

Ces logements étaient dépourvus d'eau courante, d'électricité et de tout confort. Les seuls bénéficiaires étaient, évidemment les colonisateurs, leur logement de type collectif, de 4 à 5 pièces, était mieux équipé.

## **2. La politique urbaine post indépendance.**

Pendant les premières décennies qui suivirent l'indépendance du pays, les préoccupations de préservation de l'espace ne sont pas essentielles, d'autant que la forme dominante d'urbanisation de cette période- les grands ensembles, puis leur version organisée, les zones d'habitat urbain nouvelles (ZHUN), est moins consommatrice d'espace que les lotissements.

Globalement il eu trois période importantes dans l'évolution de la politique urbaine post indépendance :

### **2.1. Avant 1970, une politique désorientée.**

#### **2.1.1 Le dénuement des collectivités locales.**

Au lendemain de l'Indépendance, les collectivités locales fonctionnaient selon des règles héritées du régime colonial conçues pour des collectivités locales au service d'une classe privilégiée, l'Institution communale se trouvait dans une situation en inadéquation avec les exigences de l'option socialiste et notamment les tâches de développement économique que cette option implique.

Administrée dans des conditions difficiles, dépourvue de toute initiative créatrice, aussi bien sur le plan de sa contribution à la réalisation des objectifs de développement national, que sur le plan de la satisfaction des besoins locaux, privée de ressources nécessaires aux dépenses résultant de charges de plus en plus lourdes, la commune n'avait aucune assemblée administrative, économique, financière et humaine indispensable à son épanouissement.

Pour remédier à cette situation, le Conseil de la Révolution a jugé indispensable d'entreprendre la réforme de l'institution communale, et en a fixé les principes fondamentaux dans la charte qu'il a adoptée en octobre 1966, C'est à partir des principes contenus dans cette charte, que la refonte des structures communales a été entreprise en vue de doter la nouvelle commune algérienne du cadre le plus adapté à sa nouvelle mission.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> L'Algérie à l'épreuve de son développement, sur le web : <http://www.algerie-dz.com/article1668.html>.

### 2.1.2 Des démarches inéluctables.

Jusqu'au début des années 1970, les autorités ont géré la situation léguée par la colonisation, car après l'indépendance, il n'y avait pratiquement pas de nouvelles réalisations dans l'habitat, puisqu'il était possible d'occuper les habitations abandonnées par les Européens, le parc immobilier répondait largement à la demande.

«Le logement n'était pas parmi les priorités politiques de l'époque, les achèvements des programmes lancés pendant la colonisation s'effectuaient et ils ne portaient que sur les immeubles HLM destinés en grande partie à assurer le logement de fonction de la coopération».<sup>1</sup>

En 1965, fut créée la commission interministérielle de l'habitat, qui avait pour objectif principal la reprise et l'achèvement systématiques de tous les chantiers abandonnés qui représentaient environ 38 000 logements urbains et 4000 logements ruraux et dont le taux de finition variaient de 3 à 65 %. Cette opération était pratiquement achevée en 1970-71 malgré d'innombrables difficultés (la conception, la réalisation...etc.)<sup>2</sup>

Entre 1965 et 1975, il y eut la continuité dans l'achèvement de certaines opérations immobilières; les opérations "carcasses" consistent à achever les travaux entamés de quelques 24000 logements urbains du plan de Constantine<sup>3</sup>, il s'agit par exemple d'achever les travaux des immeubles du Ciloc, entamés avec le plan de Constantine. Pratiquement tous les projets antérieurs à 1962 vont être achevés, mais de manière incomplète, car sur le plan urbanistique rien n'a été réalisé, l'espace extérieur des logements été souvent négligé.

Durant cette période, il eu des difficultés à un État de fournir le confort dans le logement, pour tous. La population de la ville était en grande majorité locatrice, la rurbanisation apparaît dans l'ancienneté de l'occupation du logement, car en 1969, moins de 10% des ménages occupait le même logement depuis plus de 20 ans, 65% des ménages sont dans le logement seulement depuis une période inférieure à 8 ans.<sup>4</sup>

Après le départ précipité des européens les familles algériennes ont occupées les logements vacants, tels que les types d'habitat contigu ou les villas. À Constantine c'était en particulier dans les quartiers du Rocher, la zone de Belle Vue, Sidi Mabrouk, El Kantara et Faubourg Emir Abdelkader.

<sup>1</sup> DELUZ (J.J.), l'urbanisme et l'architecture d'Alger, Op. Cit. P : 123.

<sup>2</sup> HAMIDOU Rachid, Le Logement un Défi, Op. Cit., p 12.

<sup>3</sup> BENAMRANE Djilali, Crise de l'habitat, perspectives de développement socialiste en Algérie, CREA, Ed SNED, Alger, 1980.

<sup>4</sup> PUD de Constantine, 1975.

## 2.2. Après 1970, l'essor d'une maîtrise urbaine.

### 2.2.1. La crise de logement inspiratrice de transformations.

Après l'achèvement des programmes précédents, il s'agissait de répondre aux emplois vacants, qui accentuèrent l'afflux des ruraux vers les villes. La ville devenait requérante d'employés, de cadres moyens et supérieurs, afin d'assurer la progression et la succession des organismes étatiques, car au moment de l'indépendance, la population algérienne était quasi-analphabète. Cette masse d'employés allait bénéficier des programmes d'habitat social.

Au fur et mesure, le déficit en logements s'accroît, «la crise commence à dépasser le seuil de tolérance.» écrit D. Benamrane<sup>1</sup>, qui explique, que l'arrêt du secteur de la construction de logements, avait permis au jeune État indépendant de se consacrer au développement d'autres secteurs prioritaires (l'industrie).

En fait, on s'accorde à dire, que cette situation est la conséquence d'une surestimation du parc immobilier disponible et d'une surestimation des possibilités nationales de réalisation et de réaction; dès les années 1975, la crise du logement s'installe et demeura jusqu'à nos jours une des préoccupations majeures du pouvoir public.

Le pays traversait une phase difficile pour la construction de son économie, donc les autorités de l'état ne pouvaient faire une place importante au programme des équipements sociaux et notamment le logement.<sup>2</sup>

Dès lors, la crise de logement se manifesta par des taux élevés d'occupation, on comptait 7,3 personnes par logement en 1977, avec un confort dérisoire voir à 8,3 dans certaines grandes agglomérations.<sup>3</sup>

Dans la wilaya Constantine, les zones d'habitat ont augmenté de 50 Hectares entre 1966 et 1973, soit 13% de la surface du logement en 1966, alors que la population a augmenté de 50 %.<sup>4</sup> Cette croissance s'est produite par densification de la trame urbaine existante et un surpeuplement des logements. Mais cette densité n'était pas généralisée, les quartiers se différencient, car le centre ancien était très dense par rapport aux faubourgs, et il présentait des signes de dégradation avancée.

### 2.2.2. Un changement décisionnel conséquent.

En effet, les villes principales bénéficiaires d'une concentration d'activités secondaires et tertiaires, vont connaître un afflux massif de population rurale. Cette masse était demandeuse de logements et de ce fait contribua à l'urbanisation et l'extension de la ville. Il devient alors

<sup>1</sup> BENAMRANE Djilali, Crise de l'habitat, perspectives de développement socialiste en Algérie, Op. Cit.

<sup>2</sup> HAMIDOU Rachid, Le Logement un Défi, Op. Cit., p 51.

<sup>3</sup> BENAMRANE Djilali, Op. Cit.

<sup>4</sup> Idem.

obligatoire de penser à une politique urbaine qui pourrait contrôler la croissance des villes et ralentir l'afflux des populations rurales.

Cette période a connue un remaniement de l'ensemble des textes réglementaires, notamment la loi des réserves foncières au profit des communes, celle du permis de construire, de la mise en œuvre d'instruments de maîtrise de la croissance urbaine adaptés à la conjoncture (P.U.D.) et la concrétisation d'opérations d'urbanisme opérationnel (ZHUN).

Cette nouvelle politique urbaine est aussi une réponse à une revendication de plus en plus forte apparue dans les villes, où les nouvelles couches moyennes (ouvriers d'industrie, techniciens et ingénieurs, cadres moyens et supérieurs, employés d'administration...) issues de la politique de développement font du droit à un logement décent la condition de leur participation au processus engagé.<sup>1</sup>

### 2.2.3. Des procédures pour la maîtrise urbaine.

Durant les premières années postindépendance, les villes algériennes ont subi une urbanisation incontrôlée qui a poussé les pouvoirs publics à entamer de nouvelles procédures dans la planification territoriale et urbaine. Ainsi pour la prise en charge de l'Aménagement du territoire, un bureau d'étude national a été créé ETAU (bureau national d'étude des travaux d'architecture et d'urbanisme).

La première expérience fut un échec par manque de cadres et une définition claire des objectifs à atteindre. En 1970 l'ETAU cesse toute activité en matière d'urbanisme et a été remplacé par la CADAT qui prend en charge la réalisation de tous les plans d'urbanisme.

Dans la wilaya de Constantine, elle fut chargée de l'élaboration de l'étude du plan directeur d'urbanisme des communes de Constantine, El Khroub, Hamma Bouziane, initialement confié à l'E.T.A.U. Le phénomène urbain n'était pas spécifique à la région Constantinoise, mais à tout l'est Algérien, donc l'approche régionale adoptée par la C.A.D.A.T présenta l'avantage d'une étude d'aménagement du territoire.

Il enregistra en 1974 quelques résultats positifs :<sup>2</sup>

- Une meilleure vision d'approche des méthodes d'étude.
- Un premier noyau humain national disponible constitué d'architectes, géographes, sociologues, démographes...etc. Renforcé par une assistance technique étrangère.

Le taux d'urbanisation estimé à 31 % en 1966 est passé à 43 % en 1980. Cette concentration de la population en milieu urbain s'est réalisée à un rythme annuel moyen de 5%,

<sup>1</sup> DELGUIDOUM (S.), Citadins en attente de la ville : logement et politique à Sétif, in Monde arabe : Maghreb, Machrek, n° spécial, 1994, p 47.

<sup>2</sup> Direction de la Planification et de l'Aménagement du Territoire (DPAT).

provoquant le passage de près de 1 300 000 personnes du milieu rural vers le milieu urbain de 1967 à 1981. En 1981, la densité globale de la population résidente était de 8,01 habitants au Km<sup>2</sup>.<sup>1</sup>

Cette grande poussée d'urbanisation est due à trois bouleversements importants :<sup>2</sup>

- Le déplacements de la population, durant la colonisation, vers les agglomérations urbaines.
- Le développement économique et surtout, le lancement du deuxième quadriennal 1974-1977 et la création de nombreuses zones industrielles.
- La propagation des bidonvilles et la saturation des tissus anciens.

Cette population rurale affaiblie (par la colonisation) percevait dans la ville une satisfaction à ses besoins, en emplois, en logements, en services,...etc. et elle va contribuer pour une grande part, à l'urbanisation effrénée des villes.

Jusqu'à l'adoption de la loi du 8/11/1971 portant Révolution Agraire, la question sur la gestion du foncier, et les transactions foncières, n'étaient envisageables. Cette loi permit la constitution de réserves foncières pour moderniser le paysage rural. «Les dispositions contenues dans la loi du 8 novembre 1971 seront étendues dans leur principe au foncier urbain et périurbain (terres susceptibles d'être urbanisées)»<sup>3</sup>

La nécessité de mettre en place des dispositifs, permettant aux communes de constituer des réserves foncières, l'ordonnance du 20 février 1974, était évidente pour pouvoir servir de terrains d'assiette aux constructions et surtout aux programmes de logements, les lotissements. «L'ordonnance du 20 février 1974,..., revêt une importance capitale en matière de législation foncière, de législation sur l'urbanisme et des formes de gestion et de production de l'espace »<sup>4</sup>

Pour plus de rapidité dans la réalisation des programmes de logements, l'ordonnance du 25/05/1976, fixant les règles de l'expropriation pour cause d'utilité publique, a été promulguée et a permis aux autorités publiques de lancer de nombreuses opérations urbaines. Mais pour la maîtrise du sol, les programmes étaient de logement d'habitat social, n'accordait aucune importance au foncier, les espaces extérieurs sont restés libres et non fonctionnels.

C'est seulement en 1977, avec la création d'un ministère de l'Habitat, de l'urbanisme et de la construction que sont lancés de vastes programmes de logements, que de grandes entreprises sont créées, que la préfabrication est privilégiée.

<sup>1</sup> HAMIDOU Rachid, *Le Logement un Défi*, Op. Cit., p 75.

<sup>2</sup> BENAMRANE, Djilali, *Crise de l'habitat, perspectives de développement socialiste en Algérie*, Op. Cit., p 85.

<sup>3</sup> HAFIANE Abdelrahim, *les défis à l'urbanisme, l'exemple de l'habitat illégal à Constantine*, Publication : OPU, Alger, 1989, p : 124.

<sup>4</sup> Idem, p : 124.

#### 2.2.4. Les instruments d'urbanisme et la programmation urbaine.

À partir des années 70, des instruments pour la maîtrise de la croissance urbaine se sont succédés, mais sans pour autant qu'ils apportent un véritable changement sur l'aménagement urbain. Avec la crise du logement, c'est la construction qui va s'imposer à l'urbanisme, «les priorités d'études ne sont pas déterminées du fait de la distorsion qui prévaut entre les programmes retenus et les moyens d'études.»<sup>1</sup>

La gravité du problème de l'habitat, les nécessités quantitatives et les impératifs politiques, explique l'option de l'habitat de masse; option qui se voulait économique et réalisable dans des délais très courts grâce à l'utilisation de la préfabrication lourde.

M. COTE estime que le modèle choisi exprime les ambitions du pouvoir de l'époque : «un espace à l'image de la société qu'il voulait se donner, un espace unifié, urbanisé, industrialisé, étatisé, en un mot espace moderne.»<sup>2</sup>

Cette politique suivait le régime socialiste, elle se voulait généralisée et englobait, de ce fait, tous les habitants sous le même modèle : de logements (le social collectif), de services,...etc. ainsi même les études urbanistiques ou architecturales, revenaient de droit aux entreprises étatiques, qui devaient correspondre à cette image, qui pendant longtemps a orienté l'urbanisme dans une spirale de dévalorisation consternante. «Il n'existe pas de liaisons entre les études de différents niveaux, ZHUN et PUD par exemple.»<sup>3</sup>

Les méthodes d'études et d'élaboration des PUD appliquées par les bureaux étatiques, mettent en évidence une conception «de découpage de la ville en zones fonctionnelles et ce pour des raisons d'efficacité de gestion »<sup>4</sup>

Le modèle était reproduit sans aucune réserve de la part des pouvoirs publics, la ZHUN était l'unique modèle de logement collectif à l'époque. «Les ZHUN sont voulus par le pouvoir comme moyen de concrétisation du nouveau modèle d'organisation et de structuration urbaine des villes algériennes»<sup>5</sup>

Les grands ensembles de logements même s'ils apparaissent inadaptés et exigus, étaient des logements confortables pour des gens venant des bidonvilles, ces quartiers sont ainsi exclusivement résidentiels, «l'aspect social de ces opérations passe ainsi, parfois, en second plan.»<sup>6</sup>

<sup>1</sup> BENMATI Nadir Abdallah, *L'habitat du tiers-monde (cas de l'Algérie)*, Ed : SNED, Alger, 1982, p : 93.

<sup>2</sup> COTE Marc, *l'Algérie ou l'espace retourné*, Ed : média plus, Algérie, 1993.

<sup>3</sup> BENMATI Nadir Abdallah, Op. Cit., p : 112.

<sup>4</sup> ZUCHELLI Alberto, *Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine*, Tomes 1, 2, 3 et 4, O.P.U, Alger, 1984.

<sup>5</sup> ZUCHELLI Alberto, *Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine*, Op. Cit.

<sup>6</sup> BENMATI Nadir Abdallah, Op. Cit., p : 124.

Les équipements d'accompagnement prévus dans ces quartiers ne sont jusqu'à nos jours pas réalisés, particulièrement les équipements culturels, sportifs et de loisirs; néanmoins la satisfaction des besoins sociaux en terme d'éducation, telles que les écoles primaires sont incontestablement prises en charge par l'État.

Comme ces logements sont distribués en urgence, les aménagements prévus seront très rarement réalisés. Construire et faire habiter des centaines de logements sans équipements, «c'est créer volontairement des habitudes et des traditions anti-qualité de vie qui non seulement s'appliquent aux nouveaux résidents, mais se propagent progressivement aux anciens quartiers, détériorant en conséquence le niveau de confort familial et social qui existait.»<sup>1</sup>

Les habitants qui y résident sont différents : des cadres, des universitaires, des ouvriers s'y côtoient, toutes les couches sociales sont présentées dans ses grands ensembles. Ce sont les unités industrielles, les administrations, le secteur de l'enseignement et celui de la santé qui seront les principaux bénéficiaires de ces logements, au profit essentiellement de leurs cadres supérieurs et moyens.

### 2.3. Evolution des exigences citoyennes.

Le retard important hérité par le pays au lendemain de l'indépendance, s'est en plus aggravé par suite de l'explosion démographique, l'accroissement des besoins, en plus des exigences nouvelles liées aux transformations sociales et le phénomènes d'urbanisation. Le taux d'occupation moyen par logement a augmenté.

Pour répondre à ces demandes, l'état a mis en place une procédure qui paraissait, l'unique à pouvoir reprendre la maîtrise de la dégradation des conditions de vie dans la ville algérienne. L'opération ZHUN lança les programmes d'habitat dans toutes les villes, avec l'utilisation de procédés industriels, elle devait satisfaire les demandes, en très peu de temps.

Cette procédure a pu réaliser des milliers de logements, certes, mais les quartiers naissants se sont vite retrouvés déshumaniser, des chaussées impraticables, des trottoirs dégradés, des espaces libres où errent les animaux. Une image désolante dans des villes capitales, c'est le modèle que représentent les quartiers d'habitat collectifs (ZHUN).

La procédure ZHUN, n'apporta pas de réponse aux espérances des habitants, qui se contentèrent du "produit" tant attendu, « Les architectes sont devenus des mathématiciens essayant de solutionner une équation à deux variables : le nombre de logements à construire dans un temps record oubliant qu'ils sont en train de décider du sort des habitants et de la qualité du cadre de vie à leur offrir».<sup>2</sup>

<sup>1</sup> BENAMRANE, Djilali, Op. Cit., p : 98.

<sup>2</sup> OUSSAD (A.), *l'Habitat en Algérie : l'échec d'une politique*, in les cahier de l'EPAU, n° 7, Octobre 1998, p : 24.

### 3. Depuis 1990, un changement politique prometteur.

#### 3.1. La crise urbaine et ses conséquences.

La crise urbaine des villes algérienne s'exprime ainsi dans une croissance trop rapide qui les rend incontrôlables. « Attrait artificiel de populations, urbanisation incontrôlée, urbanisme absent ou marginal, habitat inadapté, utilisation abusive et spéculative des réserves foncières communales, surcharge des équipements et utilités collectifs, spéculation et rentes immobilières, localisations industrielles inappropriées, concurrence sur les utilités (eaux), pollution, incidences négatives sur le cadre de vie, utilisation abusive des matériaux et des terrains. »<sup>1</sup>

« La ville n'est guère replacée dans son contexte régional : les études d'urbanisme dont la destination a été orientée vers les schémas d'occupation des sols disponibles ou à transférer, n'ont pas intégré correctement les dimensions économiques et sociales de la ville, elles n'ont que très rarement, pour ne pas dire jamais, pris en charge la vérification de la faisabilité des plans et les aspirations des citoyens. »<sup>2</sup>

Pour expliquer cette situation liée à la crise urbaine, on met en cause plusieurs facteurs principalement celui de la démographie galopante qui a fait pression sur les agglomérations urbaines en matière de logements, d'équipements sociaux.

L'exode rural est également évoqué et a accentué cette situation de crise urbaine. En effet, les populations rurales ont envahi les villes massivement créant une tension persistante sur l'habitat (logement..) et les infrastructures (transport, école,...) et cela malgré la mise en œuvre de la politique de construction des villages socialistes pour fixer les populations rurales dans leur lieu de naissance.

Certains rapports responsabilisent, directement, les pouvoirs publics sur les problèmes de la ville. La gestion urbaine est l'élément clé pour le développement urbain : «La fragmentation des milieux urbains sous la forme de déstructuration et de désintégration des tissus et la détérioration des conditions de vie, sous la forme de disparité dans l'équipement et le confort, de pénurie, d'exclusion et de fléaux sociaux, sont inscrites au passif des pouvoirs publics et des élus qui n'ont pas su et surtout qui n'ont pas pu développer et gérer la ville, la vie communautaire et l'espace urbain. »<sup>3</sup>

Les causes de la crise urbaine peuvent être résumé en :

- La faiblesse du dispositif législatif et réglementaire.
- La défaillance des contrôles.

<sup>1</sup> Ministère de l'équipement et de l'aménagement du territoire, dossier Demain l'Algérie, rapport CNES, Dossier demain l'Algérie, Octobre, 1995.

<sup>2</sup> Idem.

<sup>3</sup> Rapport CNES, Dossier demain l'Algérie, Op. Cit.

- Le développement des pratiques bureaucratiques.
- La faiblesse de l'esprit d'initiative et du sens critique du citoyen.

De l'absence de mise en œuvre d'une stratégie de planification par les pouvoirs publics a résulté une sorte de désordre et d'insuffisance de gestion dans les agglomérations urbaines, que les politiques actuelles, en matière d'aménagement et d'urbanisme, n'arrivent pas à remanier malgré les efforts de bonne volonté.

### **3.2. De la centralisation à la décentralisation.**

La centralisation au niveau national et le rôle négligeable des gouvernements locaux ont longtemps engendrés une gestion lente et pesante sur l'urbain. Alors qu'ailleurs, dans les pays occidentaux, les instruments indirects de politique qui agissent au travers de systèmes décentralisés sont beaucoup plus efficaces que les interventions centralisées avec la production et le financement par l'État.

Depuis quelques années, le pays connaît des mutations induites par la transition d'une économie dirigée à une économie libérale, d'un système politique centralisé au pluralisme politique. Dans le domaine de l'urbanisation, la libéralisation des marchés foncier et immobilier a des effets remarquables sur les villes algériennes. Cette période de transition qui se veut par définition, le temps des incertitudes où la société est appelée à revoir les grandes trajectoires qui préfigurent la construction de l'État auquel elle aspire.

Parmi ces tendances lourdes qui tendent à préfigurer la construction des États à l'ère de la mondialisation, nous relevons une tendance décentralisatrice fortement exprimée<sup>1</sup> portant sur l'architecture du pouvoir comme élément fondamental pour la réussite d'une transition. A cet effet, l'élaboration des politiques publiques et leur mise en œuvre doivent impérativement introduire dans la logique de sa construction sa nécessaire réappropriation par les acteurs décentralisés.

La décentralisation constitue une réponse possible à la question de la répartition des fonctions administratives entre l'État et les autres collectivités publiques. Tandis que la centralisation choisit de concentrer la gestion de l'ensemble des affaires administratives d'un pays aux mains des services de l'État, la décentralisation revient à transférer certaines attributions du pouvoir central au profit d'autres personnes administratives territoriales (département ou commune, par exemple) ou de personnes administratives spécialisées.

---

<sup>1</sup>Le rapport de la commission chargée de la réforme des missions de l'État, dossier Demain l'Algérie, Ministère de l'équipement et de l'aménagement du territoire, 1997.

Cette logique décentralisatrice ne peut être perçue comme un processus d'effritement des pouvoirs, beaucoup plus parce qu'elle est censée répondre, à l'indispensable réorganisation de l'action publique de l'État.

Pendant que nous assistons à la multiplication des ruptures dans la conception de l'organisation urbaine, rendant difficile voire impossible une lisibilité d'une évolution claire. C'est la question de la gouvernance qui se trouve incapable d'apporter une réponse, à défaut de pouvoir appréhender une évolution qui ne cesse de s'échapper à la maîtrise des spécialistes et par-delà compromettre la finalité de l'action publique.

#### **4. Les procédures urbanistiques actuelles.**

La crise urbaine née d'une confluence de problèmes affectant aussi bien la société que l'économie Algérienne, montre à l'évidence les limites d'une approche politique et économique dont les erreurs et les insuffisances ne sont plus à reproduire. C'est pourquoi depuis 1990, une série de lois et de textes ont été promulgués pour contrer les erreurs de la politique précédente. Ainsi la politique en matière d'aménagement et d'urbanisme a bénéficié de :

➤ La loi 90-29, du 1<sup>er</sup> décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, qui apporta de grands enrichissements à la ville, notamment avec le PDAU (Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme), instrument de planification et de gestion des sols au niveau communal ou intercommunal, et le POS (Plan d'Occupation des Sols), en tant qu'instrument de prescription des droits à construire de la parcelle et de composition urbaine.

En plus des actes d'urbanisme, fixant les modalités d'application du permis de lotir, de construire, de démolir, le certificat de morcellement. Cette loi a pour but de régler l'usage des sols et des constructions, d'améliorer le cadre urbain et d'interdire l'anarchie qui subsister dans les villes.

Cette loi avait permis d'octroyer une certaine autonomie aux collectivités locales dans la gestion urbaine.

➤ Une autre loi était venue régler le foncier, qui était sous l'autorité publique, la loi 90-25 du 18 novembre 1990 portant Orientation Foncière apporta le droit de propriété à chaque propriétaire public ou privé, facilita et assura les transactions foncières.

➤ La loi n° 90-08 du 7 avril 1990 relative à la commune qui dans ses articles, désigne l'assemblée communale comme «l'assise de la décentralisation et le lieu de la participation du citoyen à la gestion des affaires publiques» et attribue à la commune d'initier les actions liées aux travaux d'aménagement, d'infrastructure et d'équipement

pour les réseaux de son patrimoine ainsi que les actions afférentes à leur gestion et à leur maintenance.

La commune prend aussi en charge la création et l'entretien d'espaces verts et de tout mobilier urbain visant l'amélioration du cadre de vie. Elle crée des services publics communaux en vue de satisfaire les besoins collectifs de ses citoyens (assainissement, ordures et déchets, marchés, transport,...etc.)

➤ La loi n° 90-09 du 7 avril 1990 relative à la wilaya, qui a permis une meilleure gestion urbaine notamment grâce à «assistance que prête la wilaya aux collectivités locales dans le cadre d'une complémentarité des actions à entreprendre. Elle participe aussi aux opérations de rénovation et de réhabilitation en concertation avec les communes.

La wilaya peut créer des services publics pour la satisfaction des besoins collectifs des citoyens (les voiries, les réseaux divers, le transport public, etc.)

Théoriquement, durant cette période, plusieurs études ont été effectuées, elles répondent bien aux normes urbanistiques, elles organisent l'espace. Cet arsenal réglementaire renforça la maîtrise urbaine qui commençait à échapper aux autorités territoriales. Mais les problèmes de la ville avaient pris d'autres proportions, les réformes ont tardés à venir, l'espace urbain s'est dégradé et ne correspondait plus aux conditions de vie citadine. L'application de ces textes était très difficile, les habitants ne les respectaient pas et le contrôle ne se faisait plus.

## II. Les acteurs de la ville et la gestion urbaine.

### 1. L'État, pouvoir central.

L'acteur principal et décideur reste l'État qui selon la loi d'orientation de la ville du 20 février 2006, « *définit les objectifs, le cadre et les instruments en concertation avec les collectivités territoriales* ».

Dans ce sens l'état se charge de :

- La définition de la stratégie global : à ce titre son rôle est très important, il doit fixer la stratégie et définir les limites d'intervention des acteurs locaux (communes, wilayas et groupes d'intérêts), reconnaître leurs espaces et leurs compétences et définir sa relation avec chacun d'eux.
- Du rôle de correcteur et de régulateur : notamment des grands équilibres économiques et financiers, ainsi il doit définir et fixer le type de mesures régulatrices ou incitatives et leurs modalités de mise en œuvre (fiscalité, aide subventions, crédits préférentiels, défiscalisations,...etc.)

- De l'organisation régulée : du libre jeu de la concurrence entre les structures et agents économiques, son rôle est donc indispensable pour le développement de région, par le biais d'infrastructures, équipements sociaux,...).<sup>1</sup>

Ainsi les pouvoirs publics définissent la politique de la ville en :

- Une stratégie pour le développement durable de la ville;
- Une concertation entre les différents intervenants;
- Des éléments d'encadrement, d'évaluation et de correction des programmes et actions arrêtés;
- Une réhabilitation de la ville, la requalification de ses ensembles immobiliers et la restructuration des zones urbaines sensibles;
- Une mise en œuvre des politiques de sensibilisation et d'information destinées aux citoyens;
- La promotion de la ville, par la mise en place d'instruments d'intervention;
- Un partenariat entre l'État, les collectivités territoriales et les opérateurs économiques et sociaux;
- La cohérence des instruments liés à cette politique.

La politique de la ville représente un nouveau départ pour le développement urbain, elle s'est investie dans potentiel sûr, le "citoyen" car elle se veut démocratique et durable.

## 2. La commune, pouvoir, rôle et gestion.

### 2.1. Le rôle de la commune.

La commune est l'échelon de décision le plus qualifié pour s'occuper du cadre de vie des citoyens, de leur environnement immédiat. De nombreuses questions portant sur l'environnement relèvent de la compétence des communes. Elles agissent pour cela de deux façons : en organisant des services publics et en réglementant l'urbanisme.

#### ❖ Les services publics locaux.

Les communes sont tenues par la loi d'organiser, pour leurs habitants, un certain nombre de services publics. Pour la plupart ceux-ci ont une grande importance pour la gestion de l'environnement, par exemple :

- l'adduction d'eau (pompage et distribution d'eau potable) ;
- la collecte et le traitement des eaux usées (égouts, stations d'épuration) ;

<sup>1</sup> Demain l'Algérie, Ministère de l'équipement et de l'aménagement du territoire, 1995, p : 78.

- la collecte et le traitement des déchets (ramassage des ordures, déchetteries, usines de traitement) ;
- les transports en commun.

Ces services peuvent être rendus par les fonctionnaires de la commune (on dit alors qu'ils sont exploités en régie) ou par une entreprise privée contrôlée par la commune (on dit qu'ils sont exploités en concession). La voirie est aussi un service public qui est chargé de construire et d'entretenir les voies publiques permettant la circulation de tous : routes, rues, chemins. Il ne peut être exploité qu'en régie.

#### ❖ La maîtrise de l'urbanisme.

La préservation du cadre de vie passe aussi par la maîtrise des constructions. Dans ce domaine, la commune a un pouvoir de réglementation qui lui permet d'empêcher qu'une construction ne défigure un paysage, ne détruise un milieu naturel ou un site classé.

## 2.2. La décentralisation et la gestion.

Les textes réglementaires expliquent clairement les tâches dévolues à chaque pouvoir décideur. La commune étant le premier responsable au niveau de la commune, souvent c'est de la ville qu'il s'agit.

Ces textes réglementaires ont fixé de multiples tâches à la commune qu'elle n'avait pas les moyens d'assumer convenablement. D'où les insuffisances qui se sont manifestées plus tard et qui ont altéré l'efficacité de la gestion des collectivités locales. Car la décentralisation n'est pas sur tous les plans, la gestion financière reste centralisée, ce qui freine quelque peu la réalisation de certaines opérations urbaines. Les opérations quotidiennes d'hygiène, d'assainissement et de ramassage des ordures, représentent les tâches primaires de la commune, qui restent bien souvent contestables.

Les services de la commune ne peuvent pas souvent gérer les missions auquel ils sont dévolus, ils enregistrent un déficit en moyens humains, matériels et juridiques. Souvent les besoins sont beaucoup plus qualitatifs que quantitatifs.

En raison de ces multiples interventions qu'assumaient les communes, elles ne distinguaient plus le principal de l'accessoire de leurs missions. Elle donnait de ce fait une image médiocre de leurs actions en milieu urbain.<sup>1</sup>

L'idée de la décentralisation avec le transfert de pouvoirs vers la base, en faisant participer les citoyens à la gestion de la commune devait permettre d'enclencher un processus de développement reflétant les préoccupations et les besoins exprimés par les citoyens.

<sup>1</sup> SARI (D.), *les mutations socioéconomiques et spatiales en Algérie*, Éd OPU, Alger, 1993.

Mais ce type de décentralisation a généré des nombreux dysfonctionnements notamment institutionnels. Les communes maintiennent toujours des rapports hiérarchiques et de soumission à l'égard de leurs tutelles (daïra et wilaya) qui décident dans plusieurs opérations urbaines, ainsi la commune devient un service exécutif, rien de plus.

En l'absence de mécanismes institutionnels permettant d'assurer une gestion locale efficace et au service de citoyen, les collectivités locales ne peuvent assumer leur rôle de moteur de développement de la ville. Ce que confirme le rapport du CNES de 1995, « les pouvoirs publics ne semblent pas s'être investis dans la recherche des conditions susceptibles de favoriser l'émergence d'un pouvoir local qui soit à la fois suffisamment autonome pour définir et gérer les politiques locales et suffisamment assujetties pour se conformer aux lois de la république et contribuer à le faire respecter ».

Les missions des collectivités locales sont nombreuses et embrassent des domaines d'activités disparates cela va des problèmes de propreté de la ville, de pollution jusqu'à des activités comme la régulation des activités liées aux forêts, aux eaux, au commerce, au transport, à la santé, à l'environnement...etc. Et assumées principalement par le président d'APC (assemblée populaire communale). Au regard des citoyens, le rôle de l'APC est de mettre à leur disposition tous ces services qui viennent d'être cités.

Mais malheureusement, ces nombreuses missions attribuées dépassent largement les capacités de gestion des responsables de la commune, d'une part et d'autre part, la plupart du temps les textes réglementaires ne fixaient pas clairement les taches dévolues aux collectivités locales. D'ou l'existence de dérives et d'excès dans l'interprétation des textes et partant l'échec relatif de leur mandat en tant que représentant des citoyens.<sup>1</sup>

### **2.3. Une structure défailante.**

Aujourd'hui la commune se voit incapable à elle seule de satisfaire les besoins et demandes des habitants et usagers, en commençant par leur cadre de vie : la propreté des quartiers, l'éclairage public, l'entretien et l'assainissement des voies de circulation; car mis à part quelques axes de circulation importants et le centre ville, la ville algérienne est loin de représenter l'image d'une ville contemporaine.

Cette situation donne l'impression aux citoyens, de l'irresponsabilité des collectivités locales, d'un manque de stratégie, de gestion et d'organisation institutionnelle et technique. Les procédures paraissent inefficaces, accentuées d'un manque de contrôle et de suivi.

---

<sup>1</sup> Rapport CNES, Op. Cit.

Souvent, on observe que la ressource humaine recrutée dans les services des collectivités locales n'a pas les qualifications nécessaires en terme de compétence pour mener à bien tel ou tel projet (un niveau bas d'instruction).

Par ailleurs, les emplois existants au niveau des collectivités locales ont été toujours considérés comme peu motivant en terme de statut social et de rémunération. De ce fait, ce secteur n'a jamais attiré les meilleures compétences. Ce qui explique probablement le peu d'empressement des employés à accomplir convenablement leur travail.

Pour donner des chiffres précis sur le sous encadrement administratif et technique, on considère que sur l'ensemble des ressources humaines activant dans le secteur communal seul 2% de cette masse est considérée comme cadres (administrateurs, ingénieurs, architectes) alors qu'il aurait fallu élever ce taux à 10% pour respecter les normes en matière d'encadrement de la gestion des villes.<sup>1</sup>

### 3. Les acteurs de l'urbain entre accords et conflits.

En effet, les logiques des différents acteurs sont différentes, ce qui donne naissance à des conflits de toutes sorte qui freinent alors le développement de toute forme de démocratie et en particulier le sentiment de citoyenneté chez l'individu.<sup>2</sup>

Les populations démunies pensent que tout se décide d'en haut. Les élus eux mêmes se débattent dans des problèmes d'autorités avec les niveaux hiérarchiques supérieurs la willaya, la daïra. (Situations d'urgence.)

De l'autre côté, il n'y a jamais eu d'évaluation continue des actions des collectivités locales ni du côté de la tutelle, ni du côté des citoyens qui sont principalement concerné. Ce qui fait que les erreurs qui ont pu être enregistré par le passé ont continué à se répéter et cela bien entendu au détriment de la collectivité qui a vu ses problèmes de plus en plus inextricables.<sup>3</sup>

Le déficit des services publics a renforcé chez le citoyen le sentiment de mal vie dans les agglomérations urbaines d'où une certaine désaffection de celui-ci à l'égard de problèmes qui intéressent la cité.

### 4. Vers l'amélioration du cadre de vie.

Ces dernières années, le pays a joui d'une progression notable dans différents secteurs, due notamment à l'ouverture à l'économie de marché, à la diversification de l'économie et surtout à l'augmentation du prix du pétrole. Ces changements ont permis aux pouvoirs publics de se

<sup>1</sup> Demain l'Algérie, Op. Cit., p : 113.

<sup>2</sup> GAUDIN (J.P.), *Gouverner par contrat*, Presses de Sciences Politiques, Paris, 1999.

<sup>3</sup> ADELS (S.), *les habitants dans la décision locale – politique de participation au politique*, in paris territoires, Octobre, 1999.

désengager des politiques sociales de l'État providence de la décennie passée, et d'adopter de nouvelles démarches.

Un revirement d'autant plus remarqué que la première décennie de l'indépendance a été celle du tout -État érigé en garant de la satisfaction des besoins sociaux - du logement à la culture en passant par l'école, l'hôpital ou l'université. Cette décennie a été aussi - fait trop longtemps négligé - celle d'un véritable boom démographique.

Cette période propice offre de nombreuses opportunités d'amélioration et de rupture, dans l'ampleur et l'urgence des problèmes du quotidien du citoyen, de ses craintes, ses aspirations et ses attentes. Elle doit consacrer une identification plus claire et plus précise des missions et des rôles dévolus aux acteurs institutionnels, aux acteurs publics et privés et aux citoyens.

Cette approche paraît prometteuse et conjugue les principes clés de l'amélioration de la qualité de vie des habitants, mais il reste à s'interroger sur les procédures de mise en œuvre et de réalisation. Car entre le fait, de pouvoir coordonner et concerter les différents organismes intervenants, avec leurs divers services techniques, et de réaliser cette procédure sur terrain, il y a tout un processus à suivre pour arriver aux résultats attendus.

L'évolution dans la politique économique entraîne une nouvelle vision sur le cadre social : «un bouleversement des procédures et des mécanismes liées à l'introduction des réformes économiques et au passage vers l'économie de marché, qui privilégie le cadre de régulation et d'incitation, élargie le nombre des acteurs dans la production et la réalisation et ouvre de nouvelles perspectives d'organisation du cadre et de la qualité de vie des citoyens.»<sup>1</sup>

«La qualité de vie des citoyens est extrêmement affectée par la dégradation continue et l'insalubrité d'un environnement urbain qu'aucune institution ne gère.»<sup>2</sup>

La nouvelle approche doit s'adapter à la typologie de la demande sociale, prendre en considération le coût de financement, de réalisation et essentiellement de gestion.

#### **4.1. La participation citoyenne, une procédure génératrice de progrès.**

L'état, dans son effort d'offrir le service minimum aux citoyens en matière d'infrastructures et d'équipements a investi des sommes considérables pour améliorer leur quotidien. L'éloignement des citoyens dans la participation aux choix des priorités du développement local a contribué d'une manière sensible à constater des dérives en matière des besoins.

<sup>1</sup> L'habitat en Algérie, sur le web : <http://www.cnes.dz/cnesdoc/strathabi.htm>.

<sup>2</sup> LEPORS (A.), la citoyenneté, paris PUF, Collection : Que sais je ? 1999, p : 85.

Il est incontestable d'affirmer que le rayonnement d'une ville est lié étroitement à la contribution de chaque citoyen dans sa gestion quotidienne et à sa préservation. C'est un acteur de premier plan dans le développement de la ville. Aussi doit-il être associé dynamiquement dans le choix des priorités avec les responsables des collectivités locales. Cette implication du citoyen permettra de réduire les nombreux problèmes qui se posent à la commune.<sup>1</sup>

Les habitants d'une ville sont de leur part peu mobilisés pour améliorer leur cadre de vie, les associations qui les représentent, influencent très peu les procédures urbaines et institutionnelles et ne sont pas expérimentés dans la gestion urbaine.

Devant l'importance de ces problèmes que subissent les villes, les ressources humaines apparaissent comme capitales dans la résolution des diverses questions liées à la gestion de la ville. Car, élaborer les bonnes législations ou offrir les bonnes institutions dans un cadre qui ne donne pas la priorité aux avis, responsabilités et motivations des citoyens, n'a pas à vrai dire un impact réel sur l'amélioration de leurs cadres de vie (quartiers).

D'où l'importance du concept de gouvernance de la cité. Un processus permettant d'associer à tous les niveaux d'une façon démocratique la participation des citoyens à la bonne conduite des affaires leur cités.<sup>2</sup>

Ainsi cette gouvernance permet d'impliquer toutes les bonnes volontés à différents niveaux hiérarchiques pour éliminer toutes les formes de blocage administratifs et bureaucratiques. De ce fait, tous les acteurs de la ville doivent être impliqués, cela va du simple citoyen, au responsable de la commune, au chef de service de l'urbanisme, le délégué de la santé.... pour la résolution des problèmes de la ville ou du quartier. En visant, l'efficacité et la performance, la gouvernance montre la voie à suivre pour satisfaire les besoins des citoyens. La politique urbaine algérienne tend ces dernières années à promouvoir cette notion, en l'intégrant dans les stratégies de la gestion de la ville.

La notion de participation citoyenne est apparue avec les instruments d'aménagement et d'urbanisme (PDAU et POS), elle est pourtant réductrice de l'action qu'elle doit contenir, car l'enquête publique à laquelle sont soumis ces instruments, ne font intervenir le citoyen qu'après adoption, il ne s'agit alors que de certaines remarques, qui peuvent ne pas être pris en considération.

#### **4.2. Le citoyen et les associations.**

Après l'indépendance, la politique centralisée avait réduit le rôle de la société civile, « l'État tentaculaire étend sa grille de pouvoir, réduit les vellétés d'autonomie de la périphérie et

<sup>1</sup> Idem.

<sup>2</sup> CHEVALLIER (J.), *les transformations de la citoyenneté*, in regards sur l'actualité, paris, Avril, 1993.

manifeste sa présence à tous les niveaux de la société. Il participe à la déstructuration des communautés locales et met en place un maillage au profit de l'État territorial. L'étatisation de la société conduit à l'étouffement de toutes les vellétés d'émancipation et d'auto organisation extra étatique des groupes sociaux».<sup>1</sup>

Selon la loi 90-31 du 04 décembre 1991 relative aux associations, une association est une convention dans laquelle des personnes physiques ou morales se regroupent, elles mettent en commun leurs connaissances et leurs moyens pour la promotion d'activités (professionnelles, sociales, scientifiques...etc.)

L'association peut bénéficier de la part de l'État, de la wilaya ou de la commune, de subventions, aides matérielles et de toutes autres contributions assorties ou non de conditions. L'octroi de ses contributions peut être établi dans un contrat, précisant les programmes d'activités et les modalités de leur contrôle.

Lorsque l'activité de l'association est d'intérêt général ou d'utilité publique, l'autorité publique a toute latitude de prendre ou de faire prendre les mesures appropriées en vue d'assurer la continuité de l'activité considérée.

L'association est l'acteur principal pour l'amélioration du cadre de vie des habitants, elle représente l'ensemble des attentes et exigences citoyennes, et peut concerter avec les pouvoirs publics pour pouvoir les réaliser.

## **5. La gestion urbaine dans la nouvelle politique de la ville.**

Avant l'adoption de la loi d'orientation de la ville, la gestion urbaine n'était prise que dans des échelles d'intervention différentes, qui ne concernaient pas la ville. Les outils d'aménagement et d'urbanisme, de l'échelle territoriale (SNAT et SRAT), à la commune (PDAU) jusqu'à, parfois, le quartier (POS), se sont préoccupés de la gestion de l'espace (du sol), ils ont réglementé l'espace, mais les spécificités locales étaient omises.

Les besoins et aspirations citoyennes réclament davantage à la gestion pratiquée, ils se développent et s'orientent vers de nouvelles dimensions. La qualité du cadre de vie, la proximité des services urbains et l'esthétique ou l'image urbaine sont les données auxquelles devront s'adapter les gestionnaires de la ville d'aujourd'hui.

La loi d'orientation de la ville promulguée le 20 février 2006, a ouvert la gestion urbaine à de nouveaux horizons, qui se rapprochent le plus du citoyen et de ses ambitions. Telle est la nouvelle politique de la ville que vise une meilleure intégration économique, sociale et environnementale dans le but de permettre un développement urbain équilibré et durable.

---

<sup>1</sup> BOUKERZAZA (H.), le mouvement associatif algérien : territoire et champs d'activité, septembre, 2001.

Des concepts nouveaux sont apparus : concertation, gestion urbaine de proximité, implication des différents acteurs, ...etc.

Plusieurs séminaires et journées d'étude ont eu lieu afin de débattre de la question de la gestion des villes, dans lesquels le développement et l'amélioration des villes sont parmi les priorités des pouvoirs publics : « 80% de la population devraient être concentrés dans les villes en 2025 ». C'est donc pour une vision plus large de ce que sera la ville ou les villes à l'horizon 2025 que le ministre A. Boukerzaza ramène l'aboutissement de cette projection à trois objectifs : « La mise en cohérence des politiques de l'État et des collectivités locales en matière de développement et de gestion urbaine.<sup>1</sup>

La gestion urbaine est une démarche inévitable pour le devenir de la ville algérienne, elle commence à s'instaurer dans les propos des différents responsables et gestionnaires de l'espace urbain. La politique urbaine s'est engagée vers de nouvelles perspectives, qui se préoccupent des habitants, de leur attente et besoins.

---

<sup>1</sup> A. Lemili, La Tribune, sur le web : [http://www.cirta-dz.info/article.php3?id\\_article=29](http://www.cirta-dz.info/article.php3?id_article=29)

**Conclusion.**

Depuis la période coloniale jusqu'au années 70, un même modèle de logement fut adopté, celui des grands ensembles, l'appellation changea dans la politique algérienne, la ZHUN, mais les principes et objectifs furent les mêmes.

La politique urbaine algérienne adopta ces grands ensembles dans une période de crises économique et sociale, la planification de ces zones n'était pas bien pensée, ni suffisamment développée. Les premiers instruments (PUD) restaient à un niveau global de planification, ils programmèrent les espaces urbains sur la base de données quantitatives, ainsi fut programmée la ZHUN, qui se généralisa sur tout le territoire et ne pouvait correspondre aux spécificités locales. La politique urbaine de cette époque s'éloignait d'une démarche prospective, elle a provoqué la dévalorisation du tissu urbain d'aujourd'hui.

Dans les années 90, l'urbanisation incontrôlée et le taux démographique élevé entraînent la ville dans une dévalorisation pesante. La seule démarche à adopté était la gestion urbaine, les instruments d'urbanisme PDAU et POS permirent la maîtrise urbaine et la gestion des sols, en adoptant de nouvelles démarches : la concertation entre les différents organismes, l'enquête auprès des habitants, la publication et l'information de tous les acteurs.

Certes ces démarches n'étaient pas bien organisées mais elles ont développé l'espace urbain et ont favorisé la gestion de la ville. En plus la décentralisation a permis aux collectivités locales d'entreprendre les opérations : rénovation, réhabilitation,...etc.

D'autant plus que, les quartiers réalisés ne répondaient pas aux exigences citoyennes et avec le progrès économique, ces exigences se multiplient et se développent.

Aujourd'hui les actions urbaines sont pour une amélioration de ces quartiers, la promulgation de la loi d'orientation de la ville dirige ces actions vers de nouvelles démarches plus efficace en matière de gestion urbaine qui rend aux habitants leur droit à un cadre de vie meilleure. Les nouveaux concepts de participation, de concertation, de gestion urbaine de proximité propulsent la ville vers une amélioration certaine.

## PARTIE II

# **Gestion et interventions urbaines à Constantine pour une Gestion Urbaine de Proximité**

## Introduction.

La ville de Constantine présente aujourd'hui un tissu urbain morcelé et très complexe, son centre pourtant formé de deux tissus contrastés (traditionnel/colonial) reste organisé et hiérarchisé, par contre ses périphéries se présentent sous une masse de logements non structurés qui se ressemblent globalement et sont éparpillés sur une zone donnée.

Le constat au niveau de l'urbanisation à Constantine était alarmant depuis déjà les années 70, les opérations lancées depuis sont longues dans leur réalisation et souvent non achevées (les espaces publics sont négligés).

Les problèmes de saturation dus à la concentration de la population, le parc immobilier et les équipements publics deviennent insuffisants. Le besoin de la population en logement fait surgir une extension spatiale démesurée de la ville, dépassant le périmètre délimité par les instruments d'urbanisme.

Une très forte concentration de la population au niveau du chef-lieu de la wilaya, 87,13 % de la population réside dans la commune de Constantine avec une densité moyenne de 370 habitants au Km<sup>2</sup> et un taux d'urbanisation de 2,3 %. <sup>1</sup>

La ville de Constantine est une des villes les plus anciennes de l'Afrique du nord, elle recèle en elle une histoire passionnante. Depuis l'antiquité, la ville envoûte les rois et les empereurs par son site majestueux que domine la colline, ses gorges profondes paraissent infranchissables. Mais cette belle ville ne garda pas toute sa splendeur, à travers les civilisations et surtout ces dernières décennies, elle a connu une régression, particulièrement au niveau de son tissu urbain.

Émietée, disloquée, loin de l'organisation modèle des villes antiques, Constantine se transforme d'époque en époque, mais les transformations intervenues après l'indépendance ont été les plus marquantes. L'urbanisation incontrôlée a fait basculer son équilibre urbain, surtout avec l'apparition des grands ensembles en sa périphérie, désignés communément par le terme ZHUN (Zone d'Habitat Urbain Nouvelle).

Ces nouvelles zones représentent des quartiers d'une vingtaine d'années d'ancienneté et sont dans un état de dégradation avancée.

Comment une ville qui a charmé les poètes, les historiens et les colonisateurs est devenue conflictuelle, dispersée et désorganisée.

À travers un bref aperçu historique, nous voulons exprimer l'évolution de cette ville et comment a-t-elle subi ces transformations, avec comme résultat une périphérie de "grands ensembles" de logements.

---

<sup>1</sup> Monographie de la ville de Constantine, direction de la planification et l'aménagement du territoire, 2000,

## I. Constantine Antique.

La ville de Constantine a connu plusieurs civilisations avant la colonisation française, qui l'ont privilégié pour la particularité de son site. Le "rocher" de Constantine est formé d'un ensemble calcaire visible sur 300 m de hauteur. L'imposante masse de calcaire qui porte la ville présente la forme d'un prisme à base trapézoïdale, la ville primitive, n'avait que 30 hectares.

Ce site défensif, a permis à la ville de conserver ses limites pendant longtemps sur le Rocher, recevant ainsi plusieurs transformations, au passage de chaque civilisation :

Au VII<sup>e</sup> siècle, Constantine était appelée jadis la forteresse africaine et on la citait en proverbe lorsqu'on parlait de fortification. «Ville sur un immense piton, entourée de gouffres, ville imprenable... Avec ses ponts et ses passerelles hissées à même le vide, Constantine présente le site extraordinaire d'une "presqu'île". Entourée des gorges du Rummel (2 km de long, 100 m de profondeur) cette position unique, étrange impressionnante est chargée d'histoire.»<sup>1</sup>

### 1. Les numides (206-203 AVANT JC).<sup>2</sup>

Numidie, nom donné par les Romains à la partie septentrionale de l'Afrique correspondant plus ou moins à l'actuelle Algérie.

Cirta, antique cité d'Afrique, était la capitale de la Numidie, fondée par les Carthaginois qui résistèrent longtemps avant de succomber à la puissance romaine. Elle est alors l'une des villes les plus riches d'Afrique, située à carrefour stratégique des routes et silo à blé très convoités

La partie haute de la Casbah était dotée d'un fort militaire depuis l'époque des numides, la construction d'un pont, celui de Bâb El Kantara, avait permis une extension réduite et fragmentaire au delà du Rocher.

### 2. Les romains.

Après la victoire des Romains sur les Numides vers 203 av. J.-C., Cirta devint une importante colonie romaine. En 310, elle fut détruite par l'armée de l'empereur Maxence, qui régna sur la moitié occidentale de l'Empire romain de 306 à 312. L'empereur Constantin le Grand reconstruit la ville en 313 et lui donna son nom.<sup>3</sup> Il construisit au sommet nord de celle-ci, le capitole, siège de son pouvoir.

Sous l'autorité romaine, la Numidie devient avec l'Égypte le « grenier de Rome », fournissant blé et huile d'olive. Quelques ruines romaines retrouvées au-delà des limites physiques du Rocher, laisse penser qu'il y eu une extension sur les faubourgs de l'ancienne ville,

<sup>1</sup> Microsoft ® Encarta ® 2006. © 1993-2005 Microsoft Corporation.

<sup>2</sup> SAHRAOUI Badiâa, la médina de Constantine héritage et vitalité économique, Mémoire de Magistère (option urbanisme), Sep 1988, p : 275.

<sup>3</sup> Idem.

tel que, les arcades romaines (à l'actuelle gare routière Est), l'aqueduc, ainsi que les ponts visibles du chemin du touriste.

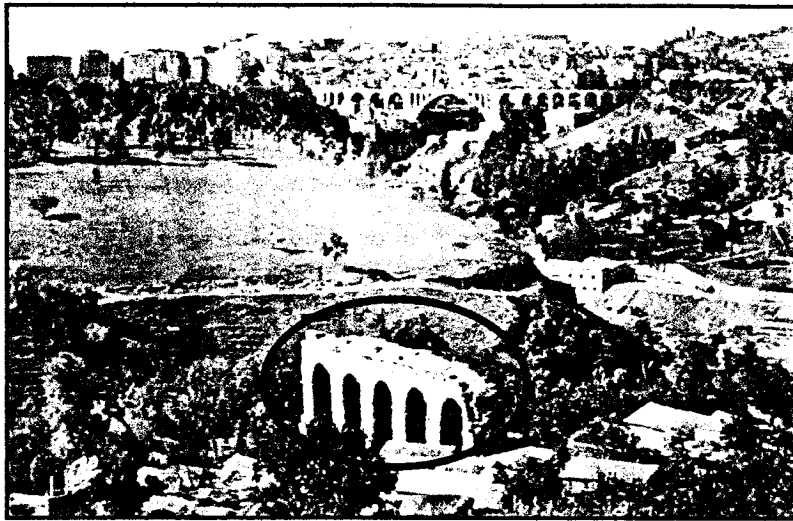


Photo 01 : Les ruines de l'époque romaine

Source : [www.cirtaonline.com](http://www.cirtaonline.com)

### 3. Les dynasties de l'Islam.

En 647, les Arabes, se lancent à la conquête de l'Afrique du Nord, et trouvent un accueil favorable dans les populations urbaines et côtières.<sup>1</sup>

Depuis plusieurs dynasties se sont succédées sur la ville : les Aghlabides, les Zirides, les Hamadites, les Mouahidines, les Hafsides et enfin les Turques.

Avec le même esprit militaire, chaque civilisation, avait choisi ce site tellement avantageux et qui offre la possibilité de dominer toute la ville, ainsi fut érigée la Casbah par les Mouahidines et a été restaurée pour être la résidence royale du prince Abou Zakaria au 13<sup>e</sup> siècle.<sup>2</sup>



Fig. 01 : la ville sur le rocher.

Source : [www.cirtaonline.com](http://www.cirtaonline.com)

<sup>1</sup> SAHRAOUI Badiâa, la médina de Constantine héritage et vitalité économique, Op. Cit.

<sup>2</sup>Idem.

#### 4. L'époque turque.

De la fin du 16<sup>e</sup> siècle à 1837, Constantine a connu une stabilité politique et une certaine prospérité économique, ce qui justifie l'accroissement du nombre de sa population et on développement urbain. Ce dernier s'est manifesté par une densification du tissu urbain et une multiplication des équipements et des mosquées. C'est de cette période que l'on a conservé l'aspect actuel du centre traditionnel de la ville (avant la colonisation française).

Durant le règne de Salah Bey, la cité s'est étendue vers le nord, où il construisit : le palais, la medersa et la mosquée Souk El Djemâa autour de Souk El Acer.

L'image de la ville commençait à s'améliorer, la médina se partageait en 4 quartiers résidentiels : La Casbah au nord, Beb el djabia au sud, Tabia à l'ouest, Kantara au nord est et le Quartier commercial au centre de la cité.

La ville était entourée de remparts percés de portes qui la reliait à l'ensemble de la région;

- Beb el djedid : L'unique bande qui fait la liaison avec la colline du Koudiat.
- Beb el oued : c'était la principale porte de la médina, elle permettait l'axe direct à Bardo, à partir de cette porte démarrent les routes vers le sud et Alger.
- Beb el Kantara : permettait l'axe à l'autre côté du ravin à travers un ancien pont romain.
- Beb el djabia : permettait de rejoindre le Rhumel.

Au delà des remparts s'étendaient des jardins, marchés, poudrières, moulins, cimetières et un Mousalah (espace de prière en plein air).

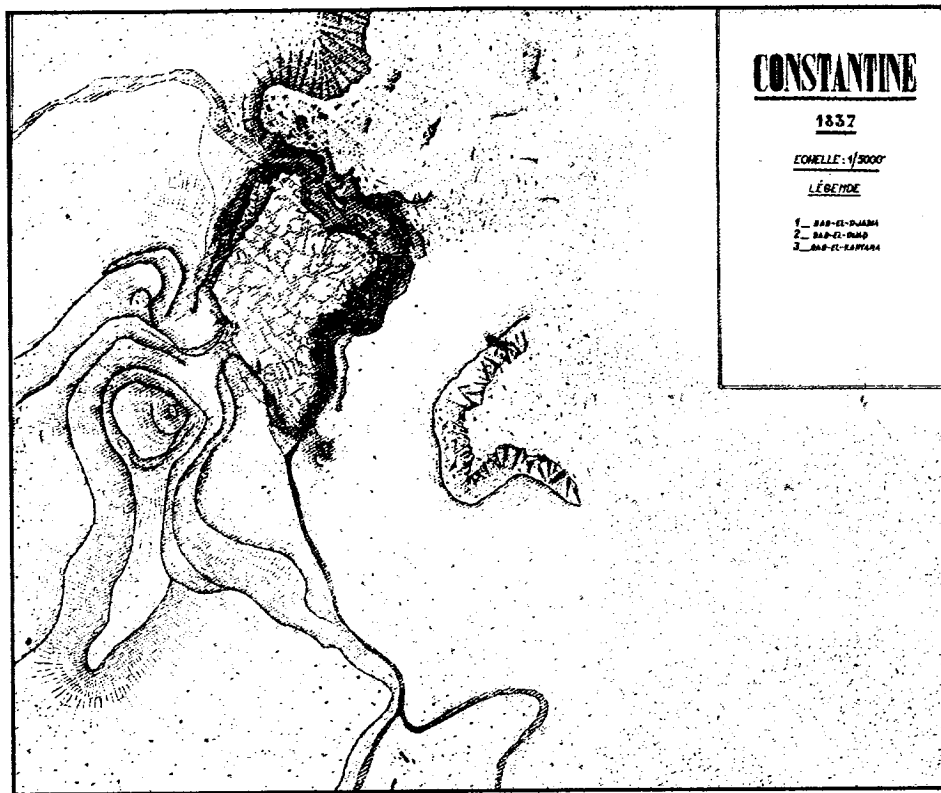
Certains tracés urbains encore soulignés par l'existence de vestiges de cette époque lors de la prise de la ville par les français, témoignent à n'en pas douter que l'ancien tracé romain a parfois influé la voirie musulmane, et par conséquent certains îlots sont issus d'une urbanisation plus ancienne.<sup>1</sup>

La structure urbaine de la médina de Constantine, paraît avoir suivi une formation identique aux autres grandes villes du monde islamique : un cœur de la cité formé d'une zone à forte densité commerciale entouré de quartiers, formés d'îlots constitués par la juxtaposition de cellules d'habitation selon un schéma très serré. Cette composition urbaine répondait aux aspirations des habitants, tant fonctionnelles que sociales, une cohérence remarquable entre mode de vie et cadre de vie.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> PAGANG, Bernard, La médina de Constantine : de la ville traditionnelle à la ville contemporaine, Thèse Doctorat 3<sup>e</sup> cycle, 1989. p : 146-150.

<sup>2</sup> Idem

Le premier plan représente Constantine en 1837, c'était la ville turque. Le rocher dont la superficie mesurait son étendue environ 30 ha. L'agglomération était réservée à l'intérieur des remparts qui utilisaient encore les vieilles tours byzantines.<sup>1</sup>



Carte n° 01 : Plan de Constantine en 1837

Source : Recueil des notices et mémoires de la société Archéologique de Constantine.

## II. Constantine sous l'occupation française.

### 1. Les transformations coloniales.

L'immense bloc rocheux, protégé par un ravin, forme le fossé d'eau le plus infranchissable, constituant une citadelle naturelle dont l'invulnérabilité était particulièrement appréciable dans un pays où les périodes de troubles ont été si nombreuses.

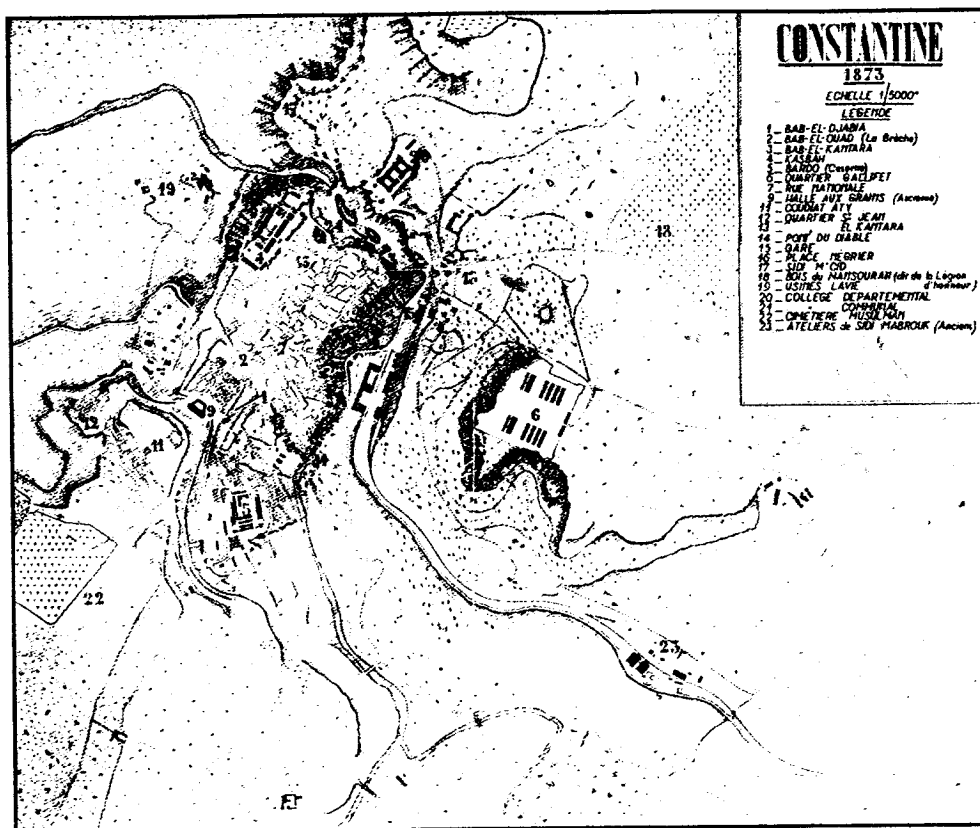
Il fallait des ponts, des ascenseurs, il fallait raser une colline pour permettre à des quartiers de s'établir.

L'exécution du programme des grands travaux destinés à relier entre les zones bâtissables rend hommage à l'audace des ingénieurs et concepteurs. Le rocher fut réduit peu à peu à n'être qu'un noyau autour duquel les faubourgs constituèrent autant de satellites.

En 1830 la population indigène de l'Algérie ne dépassait pas un million et demi d'habitants.

<sup>1</sup> Recueil des notices et mémoires de la société Archéologique de Constantine, Constantine son passé, son centenaire (1837-1937), vol. LXIV, Éd Braham, 1937. p : 473.

Jusqu'à l'avènement de la colonisation française en 1837, où fut la prise de la médina de Constantine. Celle-ci avait subi de profondes et considérables transformations qui bouleversèrent l'aspect traditionnel musulman pour satisfaire aux besoins et mode de vie des colonisateurs.



Carte n° 02 : les transformations jusqu'à 1873.

Source : Recueil des notices et mémoires de la société Archéologique de Constantine.

Ces interventions se faisaient en deux phases :

### 1.1. La première phase.

Elle se manifestait par l'expropriation des bâtiments et palais appartenant aux turcs, et aussi par la réfection de certains bâtiments à d'autres usages. Certaines maisons et mosquées ont été utilisées comme casernes et églises après avoir subi des transformations qui n'étaient pas radicales, elles s'opéraient pour des raisons militaires

- ❖ Consolidation de l'enceinte et relèvement de la brèche.
- ❖ Organisation d'une place d'arme près de la porte Valée en 1841 (Bâb El Oued)
- ❖ Implantations de colons au niveau des maisons traditionnelles (le quartier de la Casbah devenu quartier militaire), le palais du bey servira de résidence au commandant de la province.

- ❖ En 1837 : la démolition totale de la partie haute de la médina (6 ha), correspondant au quartier de la casbah.<sup>1</sup>

## 1.2. La deuxième phase, opération urbaine préjudiciable.

Le tissu ancien a été profondément modifié, à l'encontre de l'organisation urbaine précédente, par des percées. De part et d'autres de ces pénétrantes, des constructions de type européen ont été édifiées, des équipements implantés, une caserne construite à l'emplacement de l'ancienne forteresse turque.

- ❖ La Kasbah commencée vers 1840, occupe sur le "rocher" un espace d'environ 5 ha. Le bardo et le quartier Galliffet (Sidi Mabrouk actuellement) situés hors du rocher, couvrait l'un 3 ha, l'autre 10 ha. Au total, ce sont 18 ha qui étaient affectés aux cantonnements.
- ❖ En 1844 : L'acte qui créa la cité européenne est l'ordonnance du 9 juin 1844. Avec l'application de cette ordonnance, le rocher fut partagé en deux quartiers administrés séparément.

Ce furent les premières occupations civiles européennes : les européens occupaient la partie haute de la médina, la partie sud étaient aux autochtones. Le nombre des européens est passé de 840 en 1843 à 1478 en 1844.<sup>2</sup>

- ❖ De 1850 à 1860, le processus de transformation de la médina, fut à l'ouest du quartier européen, une tentative de tracé national opérée avec le percement de trois rues rectilignes de modestes largeurs (due à l'espace réduit). Le quartier arabe garda son irrégularité, son étroitesse et ses maisons modestes.

Pendant sept ans, le principal pont franchissant le Rummel cessa d'exister. Le pont d'El-Kantara, qui s'était écroulé en 1857, fut reconstruit et ouvert à la circulation en 1864.<sup>3</sup>

- ❖ Le tracé des trois rues selon l'esprit Haussmannien étaient :<sup>4</sup>
  - La première, la rue Damrémont en 1852, qui relie la brèche à la Casbah, à l'ouest de cette rue vont se dessiner des rues rectilignes se coupant à angle droit, c'est la forme urbaine en damier, le système d'urbanisme le plus franc.
  - Le second percement était celui de la rue de France, la décision d'ouverture de celle-ci ne fut qu'en 1851.
  - Enfin, la nécessité de relier les deux parties de la ville, entraîne l'élargissement des voies et la percée de l'axe le plus important : la rue nationale, en 1867-68, l'actuelle rue

<sup>1</sup> PAGANG, Bernard, *La médina de Constantine*, Op. Cit.

<sup>2</sup> Idem.

<sup>3</sup> Recueil des notices et mémoires de la société Archéologique de Constantine, Op. Cit.

<sup>4</sup> PAGANG, Bernard, Op. Cit.

Larbi Ben Mhidi, qui part de la brèche pour rejoindre El Kantara en apportant de nouvelles transformations dans la vieille ville.

Pour réaliser ces rues :

- Plusieurs édifices ont été sacrifiés, parmi lesquels, un grand nombre de mosquées; amputant ainsi, la grande mosquée d'une partie, dont il a fallu refaire la façade et supprimant de nombreuses maisons. D'autres maisons, rues, mosquées et zaouïas disparaîtrons à jamais.
- L'expropriation des immeubles situés sur le tracé des voies. La population délogée s'est retrouvée refoulée vers ce qui resté de la cité traditionnelle.
- En plus de la rupture qui s'est opérée entre les deux tissus traditionnel musulman et le colonial, qui s'élevait pour le dissimuler et l'étouffer.
- La démolition continue même à l'intérieur des quartiers traditionnels où les constructions anciennes seront substituées par des immeubles destinés à loger des familles européennes.

L'achèvement des percements fut en 1875, à partir de cette date le rocher fut divisé en deux quartiers, traditionnel et européen. Malgré la juxtaposition de deux tissus urbains presque opposés, l'image de la médina a tout de même aujourd'hui, une image d'ensemble cohérente, l'intervention coloniale avait une image véhiculée, avec un style architectural bien défini et un urbanisme qui correspond à l'approche hygiéniste du mouvement de l'époque.

## **2. Extension post-destruction, extension urbaine grandissante.**

En 1850, la ville de Constantine comptait près de 5000 habitants, ce nombre va passer en 1860 à 10 000 habitants. <sup>1</sup>La médina était devenue un espace trop restreint, pour accueillir une population grandissante. Les premiers faubourgs se constitueront hors des remparts :

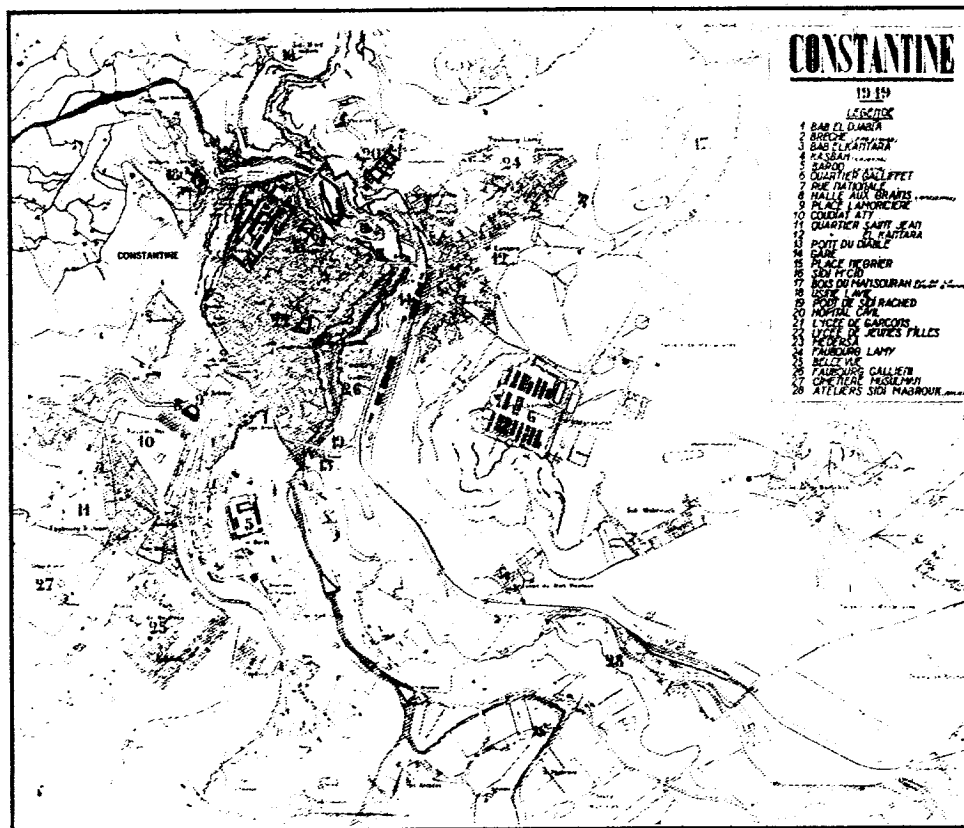
- En 1864, les premières extensions étaient à El Kantara, le pont réalisé à l'époque romaine, permit la réalisation du faubourg de l'autre côté du Rhumel.
- Le faubourg Saint-Jean, qui existait seul en 1873, s'est étendu, mais s'est laissé dépasser par un nouveau quartier : Belle vue.
- L'idée du projet de la réalisation du quartier européen sur la colline du Koudiat remonte à l'année 1852, mais le commencement de la réalisation ne fut qu'en 1888, après le décapage du site pour libérer une superficie de 6 Ha. Les premières constructions apparaissent en 1921.

<sup>1</sup> PAGANG, Bernard. La médina de Constantine Op. Cit. p : 31-39.

Le Koudiat se présentait comme un nouveau centre associé au rocher, qui permettait le glissement des fonctions administratives. L'implantation et la juxtaposition, d'un quartier parallèle, au Koudiat, se voulaient un écho déformé afin de contrebalancer l'effet de la médina.

La place de la brèche constitue une structure qui va constituer le point d'accrochage et d'arrivage du nouveau tissu, elle est l'articulation et la jonction entre les deux entités urbaines. Dans ce nouveau quartier, les constructions nouvelles, toujours selon les mêmes caractéristiques que les précédentes, implantés dans des vastes réseaux, de grandes artères sur un plan en damier dont les caractéristiques essentielles sont la création d'un intérieur urbain segmenté par les rues formant des arcades continues.

Durant cette période fut la réalisation du pont Sidi Rached en 1912, qui a permis de relier la ville aux nouvelles extensions, après celui de El Kantara, en plus de la construction de l'hôtel des poste en 1917 et du palais de justice en 1919.<sup>1</sup>



Carte n° 03 : La ville de Constantine en 1919.

Source : Recueil des notices et mémoires de la société Archéologique de Constantine.

<sup>1</sup> PAGANG, Bernard. La médina de Constantine, Op. Cit. p : 45.

### 3. Les formes modernes de l'extension urbaine.

#### 3.1. La première étape de 1920 à 1931.

Après la phase de la transformation du centre ancien de la ville, l'urbanisation va prendre des formes modernes qui remplaçaient la formation d'îlots compacts de l'ancienne ville. L'extension urbaine d'avant 1931 a marqué le sens de la croissance ultérieure, par la recherche de terrains urbanisables au-delà du Rocher, sous forme de faubourgs. Ces derniers sont nés particulièrement dans la partie Est avec El Kantara, Mansourah et Sidi Mabrouk. Dans la partie Ouest, l'extension s'est effectuée en continuité avec la vieille ville, vers le Koudiat Aty.

Ainsi il y a eu l'apparition, de parts et d'autres du rocher, de cités ouvrières : à Belle Vue, au faubourg Lamy (1918), et à Sidi Mabrouk (1922) sous forme de pavillons, suite à la demande de logements de l'armée française.<sup>1</sup>

Cette urbanisation s'est faite au gré du site durant la période coloniale, représentant ce que l'on appelle aujourd'hui l'habitat colonial.

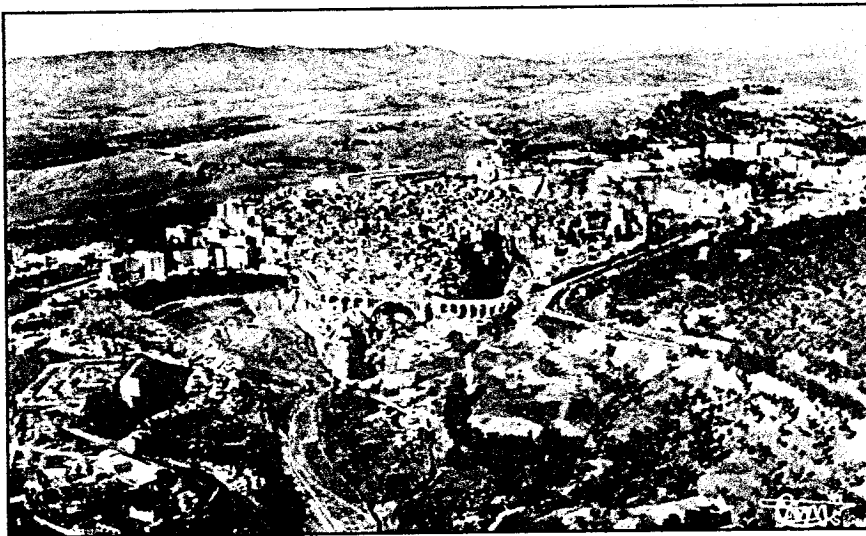


Photo 02 : les extensions extra-muros

Source : [www.cirtaonline.com](http://www.cirtaonline.com)

#### 3.2. La seconde étape de 1931 à 1958.

L'urbanisation de la ville s'intensifie, par le doublement des surfaces urbaines en moins de trente ans, à l'est et à l'ouest. Ce fut à travers l'apparition des cités ouvrières, dans la partie sud-ouest à Bellevue et dans la partie Est à Sidi Mabrouk, qui fait la jonction avec le Mansourah. Cette croissance consacre déjà la naissance d'une autre ville en dehors de la ville initiale.

Ces cités se construisaient sous forme de logements quand appelés HBM (Habitat Bon Marché) et HLM (Habitat à Loyer Modéré). Ces logements étaient construits à l'échelle du

<sup>1</sup> Idem.

quartier dans le prolongement de la ville. Ils ne dépassait pas 200 logements (cité Bel air, Belle vue, Sidi Mabrouk, ... etc.) à l'exception de la cité Gaillard qui comptait plus de 400 logements. Durant la même période, la ville avait poursuivi son extension vers le sud avec les lotissements de Belle vue et la naissance de quartiers individualisés.

### 3.3. Le plan de Constantine 1958, les constructions type HLM.

Avec l'avènement de la cinquième république française, un grand plan, qui porte le nom de "plan de Constantine" a été décidé pour la ville de Constantine. Les autorités coloniales voulaient en faire un instrument psychologique et politique visant à détourner la population des idéaux de liberté et à accréditer auprès d'elle l'idée que la France avait à cœur la solution des problèmes économiques et sociaux des algériens.

Ce plan de grande envergure avait deux objectifs principaux :

- humaniser la politique en Algérie pour contrecarrer la révolution et affaiblir ainsi le soutien de la population à la cause de la liberté.
- améliorer la vie des indigènes, longtemps restés dans une pitoyable situation.

La politique française se voulait plus humaine envers les algériens, la réalisation des immeubles barres de ce plan s'adressait pour la première fois depuis la colonisation à la population autochtone.

En 1856, la population algérienne atteignit déjà 2.307.000 habitants. En 1900, elle était de 4 millions et en 1937 elle dépassait 5.400.000 habitants.<sup>2</sup>

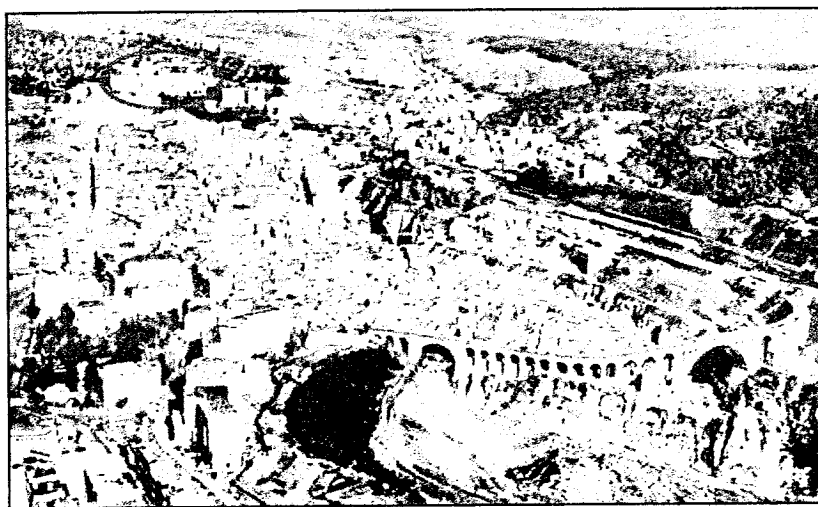


Photo 03 : l'apparition des Grands Ensembles à Constantine

Source : [www.cirtaonline.com](http://www.cirtaonline.com)

<sup>1</sup> HAMIDOU Rachid, *Le Logement un Défi*, co-Édition ENAP et ENAL, 1987, p 12.

<sup>2</sup> Recueil des notices et mémoires de la société Archéologique de Constantine, Op. Cit.

Ce plan prévoyait la création d'un grand nombre de logements dont la plupart a été réalisés à : Ciloc, Fillali, Bosquet, Cité Gaillard...etc. la ville s'était alors étendue dans toutes les directions. Ce programme n'a pu être achevé pendant la colonisation, il fut repris en 1967 par l'office des H.L.M qui a achevé ces opérations et a mis à la disposition de la population un nombre de 3 545 logements, mais qui devenait insuffisant à la demande croissante de la population.

L'urbanisation de la ville continue sur le plateau du Mansourah avec l'agrandissement de Sidi Mabrouk. De nouvelles cités ont été construites (la cité des Combattants). Durant cette période, la configuration définitive de l'agglomération se définit, avec des extensions périphériques ponctuelles au gré du site. Une croissance éclatée et en mosaïque qui présageait des difficultés de fonctionnement.

Ce fut le début du comblement des poches urbaines impropres à l'urbanisation, l'habitat spontané, s'implantait sur des terrains difficiles, à l'intérieur (près du centre) de l'agglomération particulièrement le long du Rhumel et du Boumerzoug à l'Est : Roumanie, Bentellis, Chalet, Mûriers, Quatrième kilomètre.

Des bidonvilles s'élevaient, aussi dans la périphérie du centre, l'exode rural avait amené une masse importante de ruraux, qui fuyaient leurs campagnes à cause de la misère, de l'insécurité et de la rentabilité agricole. Il y eu aussi l'apparition de cités spontanées : la cité El Bir, la cité des Martyrs, Terrain Sabatier...etc.

### **III. Constantine indépendante.**

#### **1. La période post indépendance.**

##### **1.1. La croissance urbaine de la ville de Constantine.**

Sous l'occupation française, la wilaya de Constantine s'étendait à toute la région de l'est Algérien et regroupait les wilayas de : Constantine, Annaba, Batna et Sétif.

Durant toute la période de la colonisation, l'extension de la ville était limitée, en raison du nombre peu important des européens, dont la satisfaction en logement était assurée.

De 1960 à 1966, les premières années de l'indépendance, Constantine a connu une très lente évolution. Les nouvelles cités urbaines réalisées sont : la cité des chasseurs, la cité Fadila Saadane, Ciloc et la cité des Frères Abbas.

L'extension de la ville sera tardive et conséquente, elle se révélera assez spectaculaire, puisque 53% de son cadre bâti a été réalisé dans la décennie s'étendant entre les années 1970 et 1980.<sup>1</sup>

Cette grande poussée d'urbanisation est due à trois bouleversements importants :

<sup>1</sup> PAGAND, Bernard, 1989. Op. Cit. p : 208

- La vague de fond qu'est la guerre de libération et ce qu'elle implique comme déplacements de population, volontaires ou forcés, vers les agglomérations urbaines.
- L'implosion de villes après le départ des européens en 1962.
- Le développement économique et surtout, le lancement du deuxième quadriennal 1974-1977 et la création de nombreuses zones industrielles.

### 1.2. L'évolution urbaine et la crise de logements.

L'urbanisation accélérée de la ville après l'indépendance était inattendue, l'explosion démographique, résultant de l'amélioration des conditions de vie et de salubrité encouragea l'augmentation de la population urbaine, accentuée par l'exode rurale massive.

La population urbaine s'est multipliée, passant de 25 % de la population totale en 1954 à 58,3 % en 1996, désormais une personne, sur deux, vit dans la ville.

En 30 ans la population urbaine s'est multipliée par 4, et elle continue toujours de croître.

L'accroissement important de la population dans les villes était du à l'explosion démographique des années 70 et 80, le taux d'urbanisation passe de 31% en 1966 à 41% en 1977 et le surpeuplement exprimé par le T.O.L (taux d'occupation par logement) passe de 6 en 1966 à 7,3 en 1977, voir à 8,3 dans certaines grandes agglomérations.<sup>1</sup>

**Tableau n° 01 : Évolution de la population urbaine en Algérie**

Année	Population Urbaine	Population Rurale	Population Totale	Pop. Urbaine (%)
1966	3.778.482	8.243.512	12.022.000	31,4
1977	6.656.785	10.261.215	16.948.000	40,0
1987	11.444.249	11.594.693	23.038.942	49,7
1996	16.966.937	12.133.916	29.100.863	58,3

Source : BENAMRANE, Djilali, Crise de l'habitat, perspectives de développement socialiste en Algérie.

Cette ascension consécutive de la population urbaine était inquiétante, car elle n'a pas été accompagnée en matière de logements, le déficit commençait à se faire sentir de plus en plus, et les conditions de vie dans les habitations se détérioraient (on comptait plusieurs familles par logement).

<sup>1</sup> BENAMRANE, Djilali, Crise de l'habitat, perspectives de développement socialiste en Algérie, CREA, Ed SNED, Alger, 1980.

Cette situation est la conséquence, d'une surestimation du parc immobilier disponible, celui légué par les colonisateurs, et d'une surestimation des possibilités nationales de réalisation, malgré le manque énorme en moyen humain qualifié à l'indépendance; Ainsi, la crise du logement s'installa et demeura jusqu'à nos jours, «La crise commence à dépasser le seuil de tolérance. ».<sup>1</sup>

## 2. Les ZHUN à Constantine.

### 2.1. Les circonstances de l'apparition des ZHUN.

Durant les premières années de l'indépendance la question ne se posée pas, car le parc immobilier vacant répondait largement aux besoins de la population.

À l'indépendance les ruraux ont envahis les villes et se sont installés, à leurs périphéries, entassés dans des bidonvilles, tous voulaient habiter la ville, qui offrait des conditions de vie meilleurs qu'à la campagne. Ils représentaient un nombre important de demandeurs qui se multipliés d'année en année.

En 1966, le parc logement était estimé à 3 790 logements, inégalement répartis dans la ville. 5 secteurs urbains ont plus de 1000 logements, 63 % des secteurs contiennent un nombre de 350 et 650 logements, en plus de l'existence d'un grand nombre de bidonvilles, dans 27 secteurs.<sup>2</sup>

L'évolution de la construction de logement fut estimée en 1973 à 44 617 logements qui se répartissent selon leur typologie comme suit :<sup>3</sup>

➤ Collectif	22%
➤ Contigu (centre ville)	18%
➤ Auto construction (traditionnel)	17%
➤ Traditionnel (vielle ville)	11%
➤ Recasement	09%
➤ Villas	08%
➤ Bidonville	08%
➤ Auto construction bidonvilles	06%
➤ Non classé	01%

La prolifération des bidonvilles et de l'auto construction à travers la ville est due aux espaces libres, des zones géotechniques dangereuses, ces logements avoisinés les 9000

<sup>1</sup> BENAMRANE, Djilali, Crise de l'habitat, perspectives de développement socialiste en Algérie, Op. Cit.

<sup>2</sup> PUD de Constantine de 1975.

<sup>3</sup> Idem.

logements. La situation était critique et même alarmante, la nécessité d'intervenir par la réglementation et le contrôle de la croissance de la ville était pressante.

La crise de logement était aggravée par l'inachèvement des programmes d'habitat, en plus du retard dans les réalisations et la livraison.

Dans la période de 1974 à 1977, pour 90.000 logements prévus seul 37.235 logements en étaient réalisés. Les habitants s'entassaient dans des logements exigus, le T.O.L (taux d'occupation par logement) est passée de 5,7 en 1966 à 7,7 en 1977. <sup>1</sup>

La procédure qui s'emblait contrecarrer cette crise, pour les pouvoirs et décideurs de l'époque, était l'opération ZHUN. Une stratégie politique insérait, à travers un instrument d'urbanisme (P.U.D.) dans les villes algériennes.

Une nouvelle législation est promulguée en 1974, dans le but de résoudre le problème de logements, de réguler et de planifier la croissance de la ville, mais aussi d'achever les programmes déjà entrepris.

Cela va induire, un afflux massif de population rurale vers les villes pôles industriels. Cette force de travail sera tout naturellement quémandeuses de logements et contribuera pour une grande part, à l'urbanisation effrénée des villes.

## **2.2. L'apparition des ZHUN à Constantine.**

La croissance du phénomène urbain à Constantine, le développement de l'approche urbaine et des instruments d'urbanisme ont permis l'élaboration de la procédure ZHUN; leur réalisation était rapide avec l'adoption de la préfabrication et de l'industrialisation dans le secteur du bâtiment.

Les premiers grands ensembles sont apparus avec le lancement du plan de Constantine en 1958, durant la période coloniale, où les immeubles du "CILOC" furent construits et achevés après l'indépendance.

Ce n'est qu'en 1967 que furent lancés les opérations prévues dans le plan triennal et le premier quadriennal. L'office HLM et la mairie avaient concrétisaient 4220 logements en 1972. Ces logements étaient sous formes de grands ensembles et ils étaient réparties dans plusieurs parties de la ville : Fillali, Terrasses, Benboulaid, Émir Abdelkader, Bosquet, Guemmas. <sup>2</sup>

La fin des années 70, voit le lancement des premières ZHUN à Constantine dans le cadre du 2<sup>e</sup> plan quadriennal et des programmes entiers seront déjà prédestinés à telle ou telle entreprise publique.

<sup>1</sup> HAMIDOU Rachid, *Le Logement un Défi*, co-Édition ENAP et ENAL, 1987, p 42.

<sup>2</sup> Idem.

L'importance donnée au secteur de l'habitat s'accomplit dans un programme de 13 528 logements dans la wilaya de Constantine, qui englobait, dans cette période, une partie de l'actuelle wilaya de Mila, sur laquelle fut réalisé un certain nombre de logements. Après une longue période de perturbations, ce programme a livré 93,5 %, donc 12648 logements en 1993, malgré le temps étonnant pour l'achèvement de réalisation.<sup>1</sup>

Les ZHUN apportèrent une diminution des demandes de logements, mais qui restèrent considérables et grandissantes. Cette procédure visait à développer de nouvelles capacités d'accueil, elle devait tenir compte dans ses différents programmes des déficits, des défaillances et du cadre bâti existant.

Suite à la réalisation importante de logements dans les ZHUN, la ville s'étalée et avait cependant des proportions importantes, son image s'est transformée, comme tant de villes algériennes. Le contraste est avéré entre son centre traditionnel et sa périphérie moderne. Les ZHUN ont ajoutés un parc logement de 99.597 avec un TOL de 7,10.<sup>2</sup>

De nouveaux quartiers sont naît de cette procédure souvent à la périphérie de la ville :

- La cité Daksi, la cité Sakiet Sidi Youssef, la cité Ziadia, la cité Djebel Ouahch, implantées dans le coté Est de la ville.
- La cité 20 Août, la cité du 5 juillet 1962 la cité Boudjenana et la cité Boussouf implantées dans le coté Ouest de la ville, longeant la RN 5 et Oued Rhumel.
- Et la cité Békira.

La procédure ZHUN implanta les "grands ensembles" à la périphérie de la ville, répondant à une politique socialiste de l'époque, on voulait croire à l'homogénéité de la population, et lui produire un cadre de vie semblable, alors qu'ailleurs, dans les pays développés, le contraire s'affirmait, les grands ensembles étaient en train de disparaître (démolition et reconstruction).

Les bénéfices économiques (entreprise nationales), la rapidité d'exécution, une solution à la crise de logement, c'est ce que l'on pensait en tiré de la procédure ZHUN, oubliant l'aspect sociologique et l'évolution certaine des modes de vie de la population pour laquelle fut adopté un modèle unique.

L'image de la ville avait pour principal relief, les grands ensembles, qui caractérisent son paysage, et particulièrement sa périphérie, créant une dualité architecturale claire entre centre ancien et périphérie nouvelle.

Comme le fait si bien remarquer Hamid Ougouadfel "*..., si nous regardons nos périphéries, que se soit au Nord ou au Sud, à l'Est ou à l'Ouest, nous pouvons affirmer que nous avons*

<sup>1</sup> ZAROUR, Farida, thèse de magister, La dimension sociale et les tendances architecturales de l'habitat, 2002.

<sup>2</sup> Plan d'Aménagement de Wilaya (P.A.W) de Constantine, ANAT, 1994.

*réalisé notre unité nationale. En effet, en traversant le territoire national, on n'a aucune impression d'avoir voyagé. Tout le paysage urbain est le même...<sup>1</sup>*

### 2.3. Les programmes de logements de masse.

L'apparition du logement de masse à Constantine (par la réalisation de 5 000 logements) s'était faite lorsque l'état a opté pour la procédure ZHUN. L'objectif était d'apporter des réponses à la crise de logements, d'atténuer le phénomène de spéculation foncière des terrains urbains, et de protéger des terres agricoles contre l'urbanisation anarchique, qui a tendance à se faire à leurs dépens.<sup>2</sup>

A Constantine la procédure ZHUN programmé en 1975, n'a été appliquée qu'au début des années 1980, entre temps le 2<sup>e</sup> plan quadriennal (1974-1977) donne naissance à la cité du 20 Août et 5 juillet.

**Tableau N° 2 : Les ZHUN (Zone d'Habitat Urbain Nouvelle) de la ville de Constantine.**

Les ZHUN	Boussouf	Ziadia	BUM	Djebel Ouahch	Cité 05 juillet	Békira
<b>Situation / la ville de Constantine</b>	Sud-ouest	Nord-est	Nord-est	Nord	Ouest	Nord-ouest
<b>Date de création</b>	1982	1975	1977	1981	1975	1986
<b>Début des travaux</b>	1983	1975	1978	1982	1975	1986
<b>Nombre de logements</b>	443	1388	2224	1547	820	262
<b>Voirie</b>	95%	100%	100%	80%	100%	30%
<b>Assainissement</b>	100%	100%	100%	100%	100%	60%

Source : D.P.A.T : Direction de Planification et d'Aménagement du Territoire /2001

<sup>1</sup> OUGOUADFEL Hamid, à la recherche d'une modernité, in guide de l'urbanisme, de la Construction et de la Promotion Immobilière, Édition : Média Livres Plus, Alger, P : 22.

<sup>2</sup> BOUDJABI Naouel Hanane, Les stratégies de la reconstruction de la ville sur la ville, Mémoire de magistère, 2004, p 174.

## 2.4. État des ZHUN à Constantine.

Les premières réalisations de logements (environ 29 243 logements) [8] sont restées, en général, inachevées, soit en raison de l'inexistence ou du manque d'équipements d'accompagnement produisant des cités dortoirs, soit du fait de l'insuffisance des infrastructures de base; les problèmes soulevés sont : la vétusté des moyens de réalisation déjà amortis, l'insuffisance des matériaux de construction, la maîtrise de la gestion du financement de programmes, et la mauvaise performance des entreprises de construction.

En dépit des chiffres avancés dans le tableau ci-dessus qui sont en grande partie relativement positifs (par rapport à l'état de réalisation de la voirie et des réseaux d'assainissement), les aspects négatifs et problèmes ne manquent pas d'exister, notamment pour les dernières réalisations. Comptant un parc logements de 99 597 logements et un TOL (taux d'occupation par logement) de 7,10, elles n'ont pas tardé à nécessiter des entretiens de tous genres <sup>1</sup>:

- Canalisations éclatées (à Boussouf par exemple deux collecteurs des eaux usées déversent à ciel ouvert).
- Les voiries et trottoirs sont dégradés.
- Les bâtiments sont à réhabiliter.
- Les espaces verts et extérieurs ressemblent davantage à des terrains vagues et sont à réaménager et à reboiser.
- L'éclairage public souvent absent.
- Désordre total dans le ramassage des ordures.

Des milliers de logements se réalisent, pour des raisons économiques et sociales, des bâtiments de R+4 et plus donnent naissance à des Cités sans "âmes" qui ont pour nom le lieu dit de leur site ou le nombre de logements réalisés (la cité 1600 logements, la cité 500 logements, la cité 2000 logements...).

Malgré l'accord de principe de toutes les parties concernées par l'habitat, la réalisation des équipements collectifs n'a pas suivie celle des logements. Ces cités livrées dans la précipitation, gardent toujours des reliques des anciens chantiers. Les équipements d'accompagnement tel que la voirie, les différents réseaux, les espaces verts ou de loisirs sont dans un état d'abandon ou non achevés. Cet état repoussant est exprimé par :

- Absence de l'art architectural.
- Une esthétique des constructions contraignante.
- Agencement des bâtisses d'aucun goût.

<sup>1</sup> Monographie de la wilaya de Constantine, Direction de la Planification et de l'Aménagement du Territoire, 2000.

- Absence d'aménagement des espaces extérieurs (entre les immeubles).
- La malfaçon des trottoirs, des avaloirs, des bouches d'égout.
- Un réseau d'A.E.P et de l'éclairage public défectueux.
- Introduction des constructions commerciales qui ne s'adaptent pas avec l'harmonie architecturale de la cité.

La politique urbaine tend à changer par une prise de conscience de l'État, d'où la libéralisation du secteur de la construction et l'apparition des promoteurs immobiliers. En ce qui concerne les "lotissements" non réglementaires, leur régularisation est entrain de se réaliser progressivement selon la demande des habitants.

Mais la situation reste préoccupante, car l'urbanisation accélérée prend des proportions importantes et commence à défigurer la ville.

### **3. La dégradation urbaine.**

Le tissu urbain de la ville de Constantine est devenu après l'indépendance, très hétérogène disparate voir opposé. D'un coté un centre ancien reflétant une harmonie architecturale et urbanistique, de l'autre un tissu anarchique composé de bidonvilles insalubres construits avec des matériaux précaires; en plus de l'habitat de recasement.

Les grands ensembles se construisirent d'une manière plus importante avec la création de quartiers à la périphérie de la ville, la ZHUN devait susciter une grande réforme de la croissance urbaine des villes.

En 1987, et dans le cadre du projet de réorganisation et de développement de la commune de Constantine, un bilan d'évaluation des performances de gestion avait mis en évidence de graves faiblesses dues à une organisation administrative défectueuse qui n'avait pas permis à cette collectivité d'assurer correctement ses missions.

Cet inventaire conduit le conseil exécutif de la wilaya à examiner et à proposer, les grandes lignes, d'un plan de réorganisation et de développement de Constantine dont la mise en œuvre devait permettre de résoudre les problèmes recensés.

La densité dans les logements augmente et la qualité de vie diminue, les habitations ne répondent nullement aux besoins des populations qui s'amplifient, vu l'amélioration de leur mode de vie. Le progrès technologique, notamment dans le secteur de la communication, a permis aux habitants, de voir les nouveaux modes "d'habiter", les programmes de logements, leur accompagnement et leur mode d'utilisation.

#### 4. Les sens des extensions de la ville de Constantine.

L'extension de la ville s'est faite principalement dans le prolongement de trois axes d'agglomération : El Kantara, Sidi Mabrouk et Belle vue. L'essentiel de l'extension sera réservé à la fonction résidentielle. Les commerces et les services qui se sont quelque peu implantés durant la période coloniale n'auront pas suivi la ville dans ses nouveaux étalements, à cause d'une rapidité d'exécution et de l'urgence des besoins en logements. C'est l'étape de l'éclatement qui a essaimé plusieurs masses urbaines toutes reliées au centre-ville mais peu ou pas, entre elles, à savoir :

- zones industrielles (Palma, Boumerzoug).
- Zones d'équipements (Université, Mosquée Émir Abdelkader).
- Cités communales.
- Grands ensembles et ZHUN.
- Lotissements communaux (Bentchicou, ElRiadh).<sup>1</sup>

Les plus importantes réalisations ont été les suivantes :

- De 1962 à 1970, l'extension planifiée de la ville était dans le cadre de la réalisation du plan de Constantine. Plusieurs cités d'habitat collectif sont apparues : Ciloc, Fillali, ainsi que la cité El Bir.<sup>2</sup>
- En 1971, le déclin qui a fait émerger une construction massive de logements à Constantine était le glissement de terrain survenu et qui a grandement affecté le quartier populaire de "Aouinet Elfoul".<sup>3</sup> Pour remédier à la catastrophe, près de 8000 logements ont été inscrits, mais seuls quelques 5000 logements réalisés, dans un premier temps<sup>4</sup>.
- Entre 1970 et 1980, des extensions planifiées se sont implantées du côté nord-est de la ville :
  - La cité Daksi, la cité Sakiet sidi youcef, et Ziadia, qui font conurbation avec le faubourg Émir Abdelkader.
  - Au sud-est, se sont implantés la cité 5 juillet et la cité du 20 août, Boudjennana et Boussouf qui se succèdent en une urbanisation quasi- interrompue.
 L'ensemble de ces cités correspond aux premières procédures de ZHUN. (Zone d'Habitat Urbain Nouvelle).
- Entre 1980 et 1984; plus de 18 000 logements ont été réalisés soit autant que de l'indépendance à 1979. La commune de Constantine verra s'implanter deux programmes,

<sup>1</sup> AMIRECHE (M.), thèse de magistère en urbanisme, 2001, p : 34

<sup>2</sup> Agence National d'Aménagement du Territoire. ANAT. Op. Cit.

<sup>3</sup> Idem.

<sup>4</sup> PAGANG, Bernard. La médina de Constantine : de la ville traditionnelle à la ville contemporaine, Thèse Doctorat 3<sup>e</sup> cycle, 1989. p : 146-150.

Boussouf (4000 logements collectifs et 1 200 individuels), Djebel Ouahch (1 000 collectifs et 1 000 individuels)<sup>1</sup>

- Cette urbanisation excessive sous forme de ZHUN s'est accompagnée en parallèle à partir de 1988, d'une urbanisation sous forme de lotissement, qui a connu elle aussi un essor considérable. Par cette nouvelle politique de l'occupation de l'espace, l'état visait à rééquilibrer le tissu spatial et à fixer la population. Mais elle s'est effectuée comme le cas des ZHUN à la périphérie urbaine et sur des sites vierges avec l'inexistence de réseaux, imposant ainsi des frais importants pour la viabilisation (exp. la cité Boussouf, la cité Ziadia).

Ces extensions sont actuellement en train de favoriser les effets de conurbation :

- Une tendance à la conurbation vers El-Khroub au sud, encouragée par l'implantation massive de cités de transit entre El Guammass et Sissaour;
- Une conurbation presque réalisée à l'Ouest, par la jonction entre la cité Boudraa Salah et Boussouf.
- Une conurbation presque réalisée au Nord avec le lotissement de Djebel Ouahch qui se prolonge au-delà de l'écran topographique vers Békira.
- Une conurbation réalisée au Sud avec le quartier Boumerzoug qui fait la jonction entre le Quatrième kilomètre et Chaab R'sas sous la forme d'un habitat spontané.

## 5. Un nouveau programme : le lotissement

Durant les dernières années de la guerre, la population rurale, s'est installée autour des villes, à la recherche d'une "vie meilleure". Les conditions de vie à la campagne étaient pénibles et intolérables, leurs maisons étaient insalubres et précaires. Le lotissement est un programme de logements qui est apparu sur trois périodes <sup>2</sup>:

- 1<sup>ère</sup> période : avant 1962

Durant cette période sont apparus les premiers lotissements de la ville de Constantine, à Belle Vue, Sidi Mabrouk, Saint Jean et l'Émir Abdelkader. Ces maisons comportaient un rez-de-chaussée plus un étage.

- 2<sup>e</sup> période : entre 1968 et 1974

Par l'initiative des propriétaires ou des associations, les lotissements privés apparaissent sous forme de maisons individuelle, tout en respectant la réglementation en vigueur. Ces lotissements se sont centrés dans la partie nord-est de la ville, tels que lotissement Lauriers roses, El Riadh, El Mouna et El Hayet.

<sup>1</sup> Idem.

<sup>2</sup> Service d'urbanisme de la Commune de Constantine.

- 3<sup>e</sup> période : entre 1975 et 1986

Le secteur public a commencé à réaliser les lotissements, avec l'adoption de la loi des réserves foncières communales en 1974.

Selon laquelle la commune était propriétaire de la majorité des terrains se situant à l'intérieur du périmètre urbain. Le paysage urbain de Constantine a vu apparaître de nombreux lotissements, selon les services AFL (Agence Foncière Locale de Constantine) : Djebel Ouahch, El Menzeh, Ezouhour, Sidi M'cid, El Djebess, Zaouche, El Berda, Sarkina, Boussouf,...etc. et avaient approximativement la même superficie.

Mais le changement radical du système économique a permis à la ville, une extension accélérée de ses lotissements ; d'une manière réglementaire ou anarchique.

La décentralisation a permis de retirer le monopole de la commune sur les lotissements, delà est apparue en 1990 l'Agence Locale de la Gestion et de la Régulation Foncière Urbaine (ALGRFU).

On distingue trois types de lotissements : <sup>1</sup>

Lotissements planifiés : ils englobent les lotissements communaux et ceux des agences foncières. Le terrain est viabilisé puis cédé aux bénéficiaires pour construire leur logement selon un cahier de charges.

- Les agences immobilières privées : elles acquièrent le terrain, réalisent le logements soit en individuel ou en collectif et le vendent aux particuliers.
- Les lotissements illicites : ils sont nés d'une transaction entre propriétaire terrien et des citoyens pour l'acquisition d'une parcelle de terrain sur laquelle ils construisent leur logement souvent de grande valeur, sans aucun respect des normes urbaines.

---

<sup>1</sup> ZAROUR, Farida, thèse de magister, La dimension sociale et les tendances architecturales de l'habitat, 2002.

**Conclusion.**

La ville a subi pendant plusieurs siècles, différents modes d'urbanisation, passant de la ville intra-muros à la ville élargie, jusqu'à la saturation des terrains urbanisables (limite du périmètre définit par les instruments d'urbanisme).

L'urbanisation accélérée qu'elle a subie durant les années 80, a transformé son caractère original, "la ville sur le rocher", avec son urbanisme traditionnel, étroitesse des rues, hiérarchisation, organisation et homogénéité. Son architecture incontestable, reflète un mode de vie et une culture riche. Loin de vouloir nier l'intérêt de ces extensions en périphérie, avec l'apport important en logements, espace indispensable pour chaque individu.

Ces zones sont construites dans un laps de temps très réduit (une dizaine d'années), avec une uniformité et une standardisation aisément identifiable : avec la même forme du bâti, les mêmes modes de construction et surtout un même aspect architectural et urbanistique.

Toute cette masse de logements pourrait être une richesse dans une ville, mais le constat révèle l'inverse, ces zones présentent plusieurs insuffisances : un cadre de vie dégradé, un sous-équipements, un dysfonctionnement et une masse de population importante pour des logements exigus.

## Introduction.

La ville est un corps social vivant qui est appelé à grandir en étendue plus encore qu'en population. Constantine, capitale de l'est algérien est une métropole qui n'échappe pas aux mutations urbaines, elle se transforme, s'étale selon les circonstances et les besoins de sa population.

L'extension de celle-ci a produit des zones périphériques (ZHUN) qui ont longtemps échappés aux regards des gestionnaires de la ville, ces quartiers d'habitat collectif sont l'image du désordre urbain qui règne sur la ville millénaire.

Les ZHUN à Constantine ont provoqué une rupture avec le tissu ancien, elles ont été, à l'instar des grands ensembles, le modèle d'urbanisation et de progression rapide de celle-ci. Elles ont été bénéfiques pour de nombreuses populations, en matière de logement, mais rapidement, en quelques années la situation s'est dégradée, et l'habitat confortable d'autre fois devenait un habitat insalubre, dégradé et délaissé.

La gestion urbaine a enfin été lancée dans certains quartiers de la ville, par les pouvoirs publics, afin d'apporter une amélioration tant attendue par les habitants et usagers de ces lieux. Cette amélioration est opérée au niveau du cadre bâti et aussi au niveau des espaces extérieurs

Nous essayerons dans ce chapitre d'étudier une zone à la périphérie de la ville, composée de deux ZHUN (Sakiet Sidi Youssef et Ziadia) pour pouvoir analyser et éclaircir l'état et les problèmes dans les ZHUN généralement et dans notre zone d'étude en particulier.

Le choix de cette zone n'est pas aléatoire, car elle est la première à avoir bénéficié de ce type d'opération. Les responsables espèrent sa réussite pour pouvoir la généralisée sur d'autres quartiers.

La zone d'étude a une autre spécificité, celle d'être une zone fortement peuplée et très dégradée par rapport aux autres ZHUN. Car elle n'a jamais connu d'opération de gestion urbaine.

Quelles sont ses caractéristiques par rapport à la ville ?

Dans quel contexte est -t-elle apparue ?

Quels sont les problèmes urbains existants ?

## **I. La ville de Constantine.**

### **1. Urbanisation et désordres urbains.**

La wilaya de Constantine a connu un développement très peu adapté à ses caractéristiques physiques et ses potentialités naturelles et économiques. Elle présente, aujourd'hui, un espace fortement déséquilibré, la métropole attractive se situe dans un territoire de taille exigü.

Cette situation est du essentiellement à un mouvement permanent des populations des zones rurales vers la ville et a créé une zone fortement urbanisée qui comprend Constantine comme ville centrale et ses tentacules qui s'étendent le long des voies de communications de routes et de voies ferrées, qui peut à terme absorber d'autres centres urbains comme : El Khroub, Ain S'mara ou Hamma Bouziane.

On note que la population de la commune de Constantine est passée de 250.761 habitants en 1966, sur lesquels 97.531 personnes représentent le flux migratoire, à 481.947 habitants en 1998 et aujourd'hui, elle avoisine 520.000 habitants.<sup>1</sup>

La wilaya de Constantine s'urbanise en termes de grand Constantine qui tend à recouvrir l'espace de la wilaya et ce à cause de la raréfaction des terrains urbanisables au niveau de l'agglomération. Cette urbanisation s'est effectuée par comblement successif et non dans un plan d'aménagement global et a provoqué des désordres urbains qui dépassent maintenant le cadre de l'agglomération

De part sa situation géostratégique, Constantine offre d'énormes potentialités de développement et de croissance, néanmoins les difficultés et les problèmes qu'elle rencontre la gênent et l'empêchent de prendre l'élan nécessaire pour la reconquête de sa position de Métropole Régionale.

L'armature urbaine de la wilaya est le résultat des problèmes d'extension de la ville de Constantine qui, au vu de la saturation du site, s'est reportée sur les agglomérations satellites toutes proches. D'où la problématique de l'urbanisme à Constantine qui est posée d'ores et déjà en termes de report de croissance, avec la tendance de conurbations vers El Khroub et El Hamma.

C'est à partir des années 70, que la ville va connaître une Surconsommation des terrains urbanisables au détriment des terres agricoles. Cette urbanisation démesurée répondait avant tout à une demande considérable et urgente de logements.

Ainsi le développement de la ville s'est fait d'une manière tentaculaire le long des axes et des couloirs naturels risquant d'aboutir vers une véritable conurbation avec les centres urbains environnants.

---

<sup>1</sup> Services de l'APC de Constantine.

Cette situation est aggravée par l'existence de plusieurs contraintes physiques : Site accidenté, terres à fortes potentialités agricoles et essentiellement le problème du glissement de terrain qui menace plus du 1/3 de la ville.

Ainsi la ville de Constantine connaît un développement non maîtrisé qui a donné lieu à un urbanisme informel et contraignant. En effet, les pouvoirs publics se trouvent, aujourd'hui, confronter au grand problème du foncier.

Le secteur privé légal ou informel connaît une grande activité en matière de mobilisation, de transaction foncières et surtout dans le secteur informel qui échappe à tout contrôle et fait ravage par le volume du bâti qu'il produit et son empreinte sur le paysage urbain qu'il défigure. Les terrains de prédilection des bidonvilles se situent à la lisière de la ville sous forme d'excroissances.

Le plus inquiétant, ce sont ces opérations individuelles concernant la transformation du cadre bâti existant qui échappent au contrôle et qui exposent aux risques et dénaturent le paysage urbain.

## 2. Des particularités contraignantes.

La majeure partie du territoire Constantinois est soumise à une multitude de contraintes dont l'ampleur risque de rendre caduque toute option d'aménagement au niveau de la wilaya :

- ❖ *Un site contraignant* : d'aspect généralement collinaire, le territoire de la wilaya referme près de 18% d'espaces difficilement accessibles. Ces derniers sont situés dans les zones au dessus d'une altitude de 1000 m et dans les terrains de pente dépassant les 25%.
- ❖ *Une démographie* sans cesse croissante imposée beaucoup plus par les rythmes des mutations régionales que locales.
- ❖ *L'instabilité des terrains* et l'érosion caractérisent de par leur diversité une grande partie des terrains de la wilaya.

Les glissements de terrains au niveau de la ville de Constantine affectent un parc estimé à 15.000 logements pour une superficie de 120 ha et une population de 100.000 habitants.

- ❖ *Manque de disponibilités foncières* au niveau des différentes communes de la wilaya qui se trouvent bloquées entre la nature géomorphologique des terrains et le statut juridique privé des terrains les plus favorables à l'urbanisation.
- ❖ *L'orientation des investissements* selon une logique d'économie de marché, là où les conditions sont favorables, ce qui renforce la progression de certaines zones du territoire de la wilaya.

Constantine se trouve placée à la limite du tell et des hauts plateaux, entre la petite Kabylie et les plaines Bônoises. Les collines environnantes abaissaient leurs pentes presque jusqu'au bord du ravin du Rummel. La falaise de l'ouest, avec ses 200 m de paroi verticale, éloignait d'elle les eaux de Sidi M'cid.

La wilaya de Constantine est composée de 12 communes : Constantine, EL khroub, Ain S'mara, Hamma Bouziane, Didouche Mourad, Zighoud Youcef, Ibn Ziad, Messaoud Boudjriou, Beni h'miden, Ouled Rahmoun, Ain Abid, Ibn Badis . Elle s'étend sur une superficie de 2297,20 Km<sup>2</sup>.<sup>1</sup> Elle est limitée :

- Au Nord par la wilaya de Skikda
- A l'Est par la Wilaya de Guelma
- A l'Ouest par la wilaya de Mila
- Au Sud par la Wilaya d'Oum El Bouaghi.

La commune se divise en 10 secteurs urbains : Sidi Rached, Belle Vue, Kitouni Abdelmalek, Boudraa Saleh, Les Mûriers, Sidi Mabrouk, 5 Juillet 1962, El Gammas, El Kantara et le secteur urbain Ziadia où se situent les deux ZHUN Ziadia et Sakiet Sidi Youssef.

**Tableau n° 1 : la répartition de la population par secteur**

Secteur urbain	Nombre d'habitant	Nombre d'habitation	Superficie (hectare)	Densité population (habitant/ hectare)
Sidi Rached	52269	11530	85	614.93
Belle Vue	55527	10087	385	144.22
Kitouni Abdelmalek	28966	5228	545	53.15
Boudraa Saleh	51297	8574	475	108.00
5 Juillet 1962	29039	6024	1217	23.86
Les Mûriers	46870	7778	1119	41.89
El Gammas	38703	6655	610	63.45
Sidi Mabrouk	79580	12853	535	148.75
Ziadia	39534	6988	581	68.04
El Kantara	47488	8504	280	169.60
Total	469273	84221	5832	80.46

Source : tableau récapitulatif de la commune de Constantine, ONS 1998

<sup>1</sup> Direction de l'urbanisme et de la construction de Constantine, service urbanisme.

### 3. La complexité du réseau urbain.

La structure du réseau urbain est liée aux contraintes imposées par le site de la ville qui rend les accès difficiles. L'urbanisation a pris un nouvel aspect, on a abandonné l'urbanisme d'alignement pour laisser place à un remembrement des parcelles à une construction en général d'immeubles importants séparés par des espaces verts et des parkings.

Les liaisons centre - périphérie sont assurées par des voies collectives bidirectionnelles à gabarit étroit et dont il faut améliorer les profils en travers.

L'actuel boulevard de l'est qui est dans piteux état doit faire l'objet d'une réfection avec élargissement des trottoirs pour la circulation piétonne.

Malgré la réalisation de l'échangeur à Sidi Mabrouk, la route est toujours congestionnée. En plus de la nécessité de penser au problème du stationnement qui demeure crucial pour la ville qui souffre d'encombrement de toute sorte et dispose de peu d'espaces à cet effet et ceci dans chaque quartier.

#### 3.1. Le stationnement.

L'offre de stationnement résidentiel, dans son rapport avec la production de logements, n'est pas seulement un service au logement, voire un service de proximité, mais un service urbain, véritablement une fonction urbaine reconnue.<sup>1</sup>

Les espaces dévolus au stationnement automobile résidentiel ont mauvaise réputation et sont tenus pour annexes des opérations de logement, alors que, lors des premières circulations automobiles, les aires du stationnement résidentiel étaient l'objet de grands soins. Aujourd'hui, elles sont des lieux tristes suscitant un sentiment d'insécurité, des espaces techniques peu pensés par les concepteurs.

Le problème du manque des aires de stationnement est sans doute la cause principale des difficultés de circuler dans la ville de Constantine, notamment son centre ancien, qui reçoit un flux important de véhicules.

#### 3.2. La circulation inter quartier.

Elle se fait par :

- ❖ Les déplacements réguliers domicile - travail des actifs dit pendulaires, commandés par la localisation des emplois et des résidences, auxquels il faut ajouter ceux des scolarisés et des étudiants,
- ❖ Les déplacements non réguliers qui peuvent être professionnels, ou pour d'autres activités (livraisons, réparations, affaires), en plus des achats, des loisirs.

<sup>1</sup> FRENAIS Jacques, Le stationnement résidentiel collectif, collection recherche n° 130, Ed du Puca, 2001, p. 156.

Ces problèmes urbains influent considérablement sur l'aire d'étude qui subit ses désordres et difficultés. Mais elle même s'avère une entité problématique, dans ce qui suit nous établirons une analyse succincte des aspects généraux de cette zone afin de nous permettre de comprendre certains problèmes qui étaient inévitables.

## II. L'Aire d'étude.

La zone d'étude comprend deux ZHUN limitrophes : Sakiet Sidi Youssef et Ziadia, qui ont été réalisés à peu près dans une même période, entre 1975 et 1985, selon l'application de la circulaire ministérielle (voir chapitre) pour mettre en œuvre la procédure ZHUN.

Situés dans la périphérie nord-est de la ville, près de la grande forêt de Djebel Ouahch, chaque site devait recevoir des logements sociaux collectifs pour répondre à une forte demande de logements. Cette demande est survenue, pour reloger les sinistrés du glissement de terrain qui a affecté le quartier populaire de Aouinet El Foul en 1971.

Pour répondre à cette catastrophe un nombre de 8370 logements ont été inscrit, seul 5325 logements ont été réalisés. La création des deux ZHUN procura à la ville de Constantine 3600 logements sociaux.<sup>1</sup>

**Tableau n° 2 : Les ZHUN dans la ville de Constantine**

ZHUN	Date de création	Superficie (Ha)	Nombre de logements	Nombre d'habitant	Densité logt/Ha
Ziadia	Avant 1990	45,60	1388	11200	30,43
Sakiet Sidi Youssef	Avant 1990	36,60	2224	16100	60,76
Boussouf	Avant 1990	148,75	3135	8931	21,07
5 Juillet 1962	Avant 1990	15	320	2240	21,33
Djebel Ouahch	Avant 1990	66	1408	9940	21,33
20 Août 55	Avant 1990	15	1039	69,26	69,26

Source : OPGI de Constantine.

### 1. Évolution de la zone d'étude.

La zone d'étude avait subi une apparition massive de logements collectifs durant la décennie 1980 - 1990 (dans le programme ZHUN). Avant leurs réalisations, la ville s'arrêtait aux quartiers de Sidi Mabrouk et à El Mansourah.

Le secteur de Ziadia fut donc nouvellement construit, les ZHUN Sakiet Sidi Youssef et Ziadia étaient construites en premier lieu puis fut l'apparition du lotissement de Djebel Ouahch :

<sup>1</sup> Archives de l'Office de la Promotion et de la Gestion Immobilière (OPGI) de Constantine.

- Entre 1970 et 1975 : fut l'apparition de la cité "Saada khalkhal", par la construction de chalets, puis fut l'extension vers la partie sud de la hauteur de Djébel Ouahch, avec la réalisation de 282 habitations individuelles sur une superficie de 9,8 Ha.<sup>1</sup>
- Entre 1975 et 1980 : la ville de Constantine avait subi une explosion démographique qui engendra un déficit important en logements. La politique suivie fut la création de logement en masse (ZHUN), de type collectif social, qui s'étendait sur une superficie de 120 Ha.

La réalisation des logements n'a pas été suivie par celle des équipements d'accompagnement nécessaires à la qualité de vie des habitants (marché, écoles, centre de santé,...etc.) Ces grands ensembles étaient réalisés pour la majorité par des entreprises nationales; pour la cité Sakiet Sidi Youssef, les travaux furent entamés par la société allemande "Bum Monierban" et repris par SOTRACO qui a géré l'activité, après sa faillite en 1979 jusqu'à la création de la COPREBA en 1982. Les 1400 logements à Ziadia en été entamés par ECOTEC en 1976 et achevés en 1983.<sup>2</sup>

- entre 1980 et 1990 : l'extension atteignit la zone de Djebel Ouahch, avec la réalisation de logements collectifs par la CNEP, ainsi que l'apparition de l'habitat individuel sous forme de lotissement, avec 1 420 Logements et 9 227 habitants.<sup>3</sup>

## 2. La Situation.

Situées dans la partie Nord-est de la ville de Constantine, les ZHUN de Sakiet Sidi Youssef et de Ziadia sont à la périphérie est de la ville, elles correspondent à une zone urbanisée du secteur urbain Ziadia. (Selon le PDAU de Constantine). La zone d'étude couvre une superficie de 82,2 Hectare. (Voir carte 01)

Le centre ancien de la ville s'est étalé pour englober ses extensions immédiates, nous avons alors, un centre qui va de Belle vue à El Kantara en passant par St Jean, le Koudiat et l'hôpital. S'étaient les premières extensions de la ville, qui gardèrent la même importance pendant plusieurs années, et jusqu'à nos jour, le centre continue son attrait, malgré la réalisation de plusieurs ZHUN périphériques, à cause des nombreuses fonctions qui s'y déroulent.

La zone d'étude s'est réalisée, à l'extension du quartier de Sidi Mabrouk et El Mansourah. Mais dans un style totalement différent, créant ainsi une rupture architecturale, urbanistique et même sociale.

La localisation de la zone d'étude par rapport au centre, révèle donc une distorsion réelle, l'éloignement relatif des ZHUN (selon le mode de transport), provoque un mouvement continu

<sup>1</sup> Services techniques de la commune de Constantine.

<sup>2</sup> Idem.

<sup>3</sup> Ibid.

de va-et-vient de la population vers le centre de la ville. Un centre hyper animé et une périphérie immédiate inerte. Le manque d'équipements et d'activités rend cette zone comparable aux cités dortoirs du début du siècle précédent.

Les deux ZHUN longent une route principale, le "Boulevard de l'Est", elle mène vers le parc d'attraction de Djebel Ouahch, un axe très important, qui relie cette partie de la ville aux autres.

La zone d'étude est limitée : (voir carte 02)

- Au Nord et nord-ouest par la cité Djebel Ouahch.
- Au Sud par la cité Oued El Had
- À l'Est par la cité Sarkina.
- À l'Ouest par la cité Saada Khalkhal et El Mansourah.

Ces quartiers sont relativement récents et présentent des caractéristiques urbanistiques différentes, qui accentuent le caractère propre à l'aire d'étude, celui d'être des grands ensembles, avec tout ce qu'ils représentent.

Carte n° 01: LA SITUATION DE L'AIRE D'ETUDE DANS LA VILLE



Echelle 1/50000



### 3. La topographie.

La zone d'étude se situe à une altitude assez élevée par rapport à l'ensemble de la commune, elle atteint 800 m d'altitude dans la ZHUN Ziadia.

La dénivelée du terrain est assez importante, elle peut atteindre 16 % dans certaines zones, avec au nord un sommet de 800 m (Ziadia) qui descend à jusqu'à 600 m, avec une pente assez importante dans certains endroits. Le terrain présente aussi des escarpements, des ravins, accentués par le ruissellement des eaux de pluies surtout en période d'hiver où certaines voies deviennent inaccessibles.

Le site est caractérisé par la présence d'un oued, "rivière des chiens" qui longe la partie sud de la zone, un peu plus au nord la forêt de Djebel Ouahch domine le site, dont la hauteur atteint plus de 1000 m d'altitude.

La topographie ordonne l'orientation des rues, la structure urbaine, et le ruissellement des eaux. Le terrain présente des pentes abruptes de :

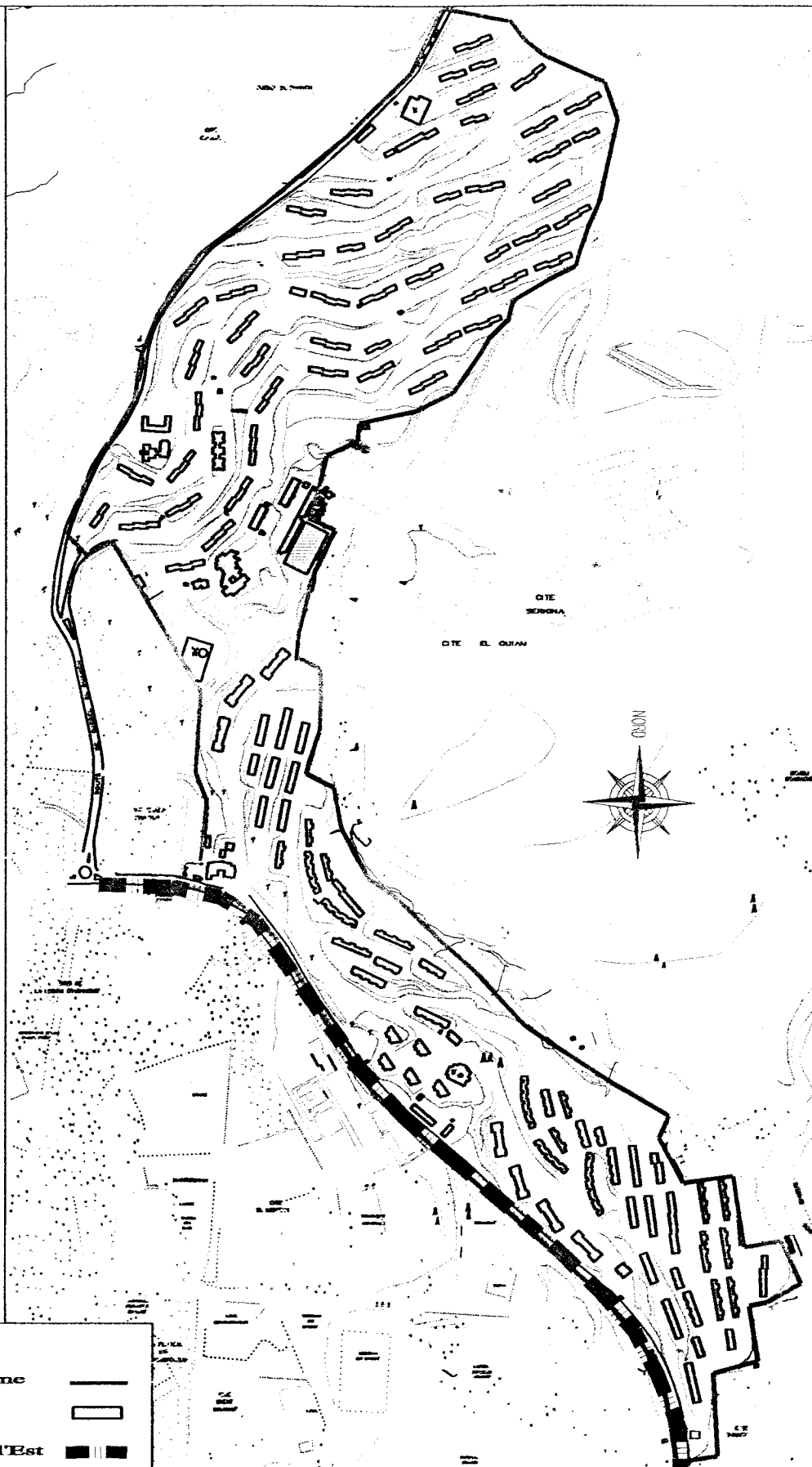
- 0 à 4 % : dans la partie sud de la ZHUN Sakiet Sidi Youssef, qui provoque la stagnation des eaux de pluies qui dégradent les fondations des immeubles.
- 4 à 8 % : en majorité à Ziadia et la partie nord de la ZHUN Sakiet Sidi Youssef, ce dénivelé est normalement acceptable dans l'implantation d'immeuble ou d'équipement, mais l'état des ZHUN démontre que la pente est propice au ruissellement des eaux et à la stagnation de la boue et des déchets, en plus du mauvais emplacement des collecteurs (avaloirs et caniveaux).
- 8 à 16 % : dans la ZHUN Ziadia, les immeubles de cette zone présente des risques de glissements à cause de l'érosion du terrain.
- 16 à 28 % : dans certaine zones inconstructibles mais qui posent d'énormes problèmes à l'ensemble de la zone : inondations, ruissellement rapide des eaux engendrant des glissements de terrains, sans oublié l'état chaotique de la cité après chaque chute de pluies.

### 4. Le foncier.



Pour la ZHUN Sakiet Sidi Youssef, Le transfert de la propriété foncière a été effectué en 1989, dans le cadre de l'application de la loi relative à la constitution de réserves foncières pour les communes, de 1974. Il fut transférer une superficie de 19 Ha et 20 Ares de la propriété privée de "Ben Si Hamdi" à l'état.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Patrimoine foncier, services de la commune de Constantine.

# Carte n°03 : LA TRAME URBAINE



## Legende

- limite de la zone ———
- Construction 
- Boulevard de l'Est 

Echelle : 1/10000

Source : PAn Safege/ URBACO + Conception personnelle

Le site fortement accidenté, a nécessité la construction de murs de soutènement, qui sont au pied, de presque chaque immeuble. La hauteur de ces murs peut varier, donnant parfois des soubassement, qui ne protège plus les immeubles, en période de pluies.

Le tissu urbain de la zone est fragmenté, l'intégration des immeubles suivait précisément les courbes de niveau du terrain, pour la facilité de la réalisation, avec le moindre coût (terrassment négligeable).

Cette organisation des immeubles tributaire de la morphologie du terrain, aidait par le tracé selon "le chemin de grue" a favorisée l'apparition des espaces interstitiels et résiduels rompus par les escarpements soutenus par des murs en béton.

## **6. La composition urbaine.** (voir Carte 04)

### **6.1. Trame viaire.**

#### *-L'Accessibilité*

Les quartiers de « Ziadia et de Sakiet sidi Youssef » sont limités par un boulevard principal de haute importance, du côté nord-ouest, ce boulevard se prolonge le long de la zone, séparant celle-ci d'un autre quartier plus attractif "Sidi Mabrouk" et du quartier de Djebel Ouahch (habitat individuel).

La zone est facilement accessible, desservie par la présence d'un réseau de voies : primaires, secondaires et tertiaires.

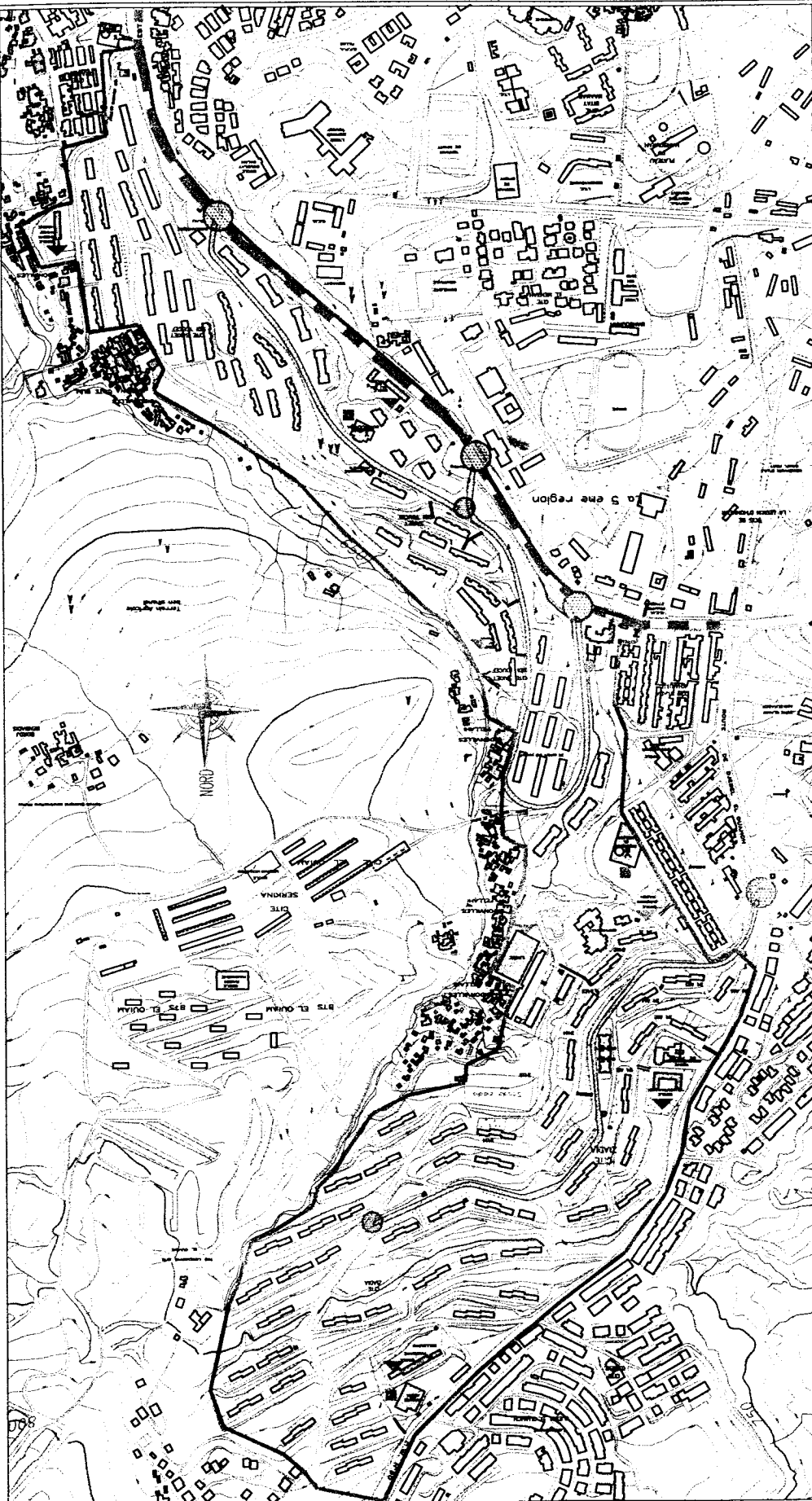
#### *- La voirie*

Le site est bien desservi par les voies de circulation, mais commence à être saturé par le nombre important des véhicules qui l'empruntent.

Le site comprend trois types de voies selon leurs degrés d'utilisation :

- ❖ Voies primaires : qui ont une largeur d'environ 6 m, elles représentent le gabarit d'une voie secondaire, mais le flux important de véhicules (de toutes catégorie : véhicule particulier, transports en commun et camions) surcharge et congestionne ces voies.
- ❖ Voies secondaires, ou les voies de desserte, sont actuellement suffisantes pour la circulation des voitures, des piétons. Mais le manque de parkings oblige les véhicules à se garer sur la chaussée.
- ❖ Voies tertiaires, mènent au pied des immeubles d'habitations, elles sont généralement dégradées.

Carte n° 04 : COMPOSITION URBAINE



Légende

- |     |                            |   |                     |
|-----|----------------------------|---|---------------------|
| —●— | Limites de la zone d'étude | ● | Secteur urbain      |
| —   | Boulevard de l'est         | ○ | Tribunal            |
| ○   | Neoud                      | ■ | équipement culturel |
| —   | Voie Principale            | ▲ | équipement éducatif |
| □   | Immeuble d'habitation      | □ | Marché              |

Echelle : 1/10000

Source : P.Lan Safege/URBACO + Conception personnelle

De manière générale les rues sont étroites à l'exception de la voie qui contourne la partie haute de la zone : Boulevard de l'est. Elle est aussi fréquentée par les piétons, notamment les enfants et adolescents qui la traversent pour aller à leurs écoles.

Les nœuds rencontrent des flux de circulation importants, certains axes sont saturés, surtout ceux utilisés par les transports en communs. Le manque des aires de stationnement (places et parkings) engendre un arrêt de la circulation automobile, suite à l'utilisation de la voie pour le stationnement. Assurer la circulation est une des prérogatives de la collectivité locale et éviter les voies désertes et sans animation. De ce fait, il paraît indispensable de revoir le plan de voirie et celui des aires de stationnement.

## 6.2. Le Cadre bâti.

La composition des ZHUN exclusive en logements collectifs, selon les principes de répartition des grands ensembles. Une réalisation utilisant le procédé de préfabrication industrielle, reflète une standardisation et une monotonie préoccupante dans toute la zone. Sans aucune recherche architecturale ni même artistique, une même forme, un traitement de façades identique, dans une silhouette appauvrie et insignifiante, c'est l'image typique des grands ensembles d'habitation.

Un moule reproduit pour une population qui avait un besoin important de logement à l'époque, qui n'avait guère le choix que ce type d'habitation. Aujourd'hui cette population a de nouveaux besoins, qui ne peuvent aucunement être satisfait par ce type de logement. Ils sont insalubres pour la majorité, exigü, et surtout abandonné par les gestionnaires.

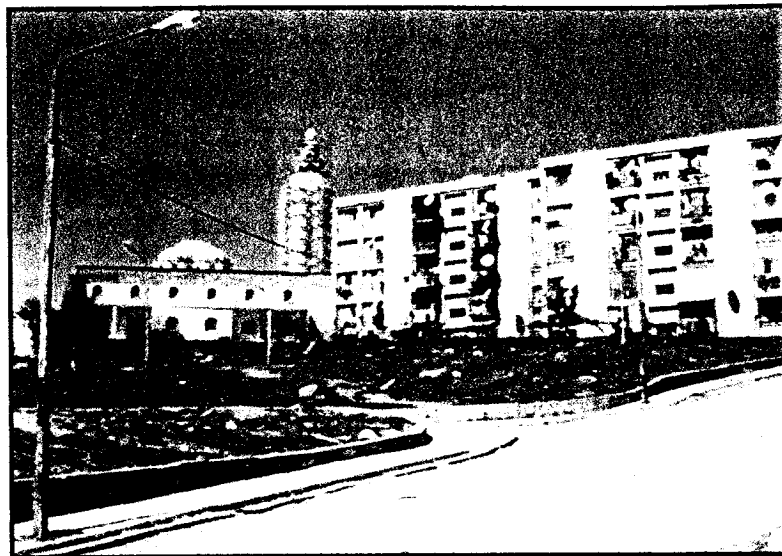
### 6.2.1. Typologie du bâti.

Dans la zone d'étude, on constate un seul type de construction à usage d'habitation, les logements collectifs. Ce sont généralement des immeubles de 4 étages, mis à part quelques immeubles en tours qui ont de 8 à 9 étages, localisés dans le quartier de Sakiet sidi Youssef.

Selon les habitants du quartier de Sakiet Sidi Youssef, ce dernier serait divisé en deux quartiers :

- Le premier qu'ils appellent Sakiet Sidi Youssef 01, serait dans la partie basse de la cité (plus proche du quartier de Sidi Mabrouk).
- Le quartier Sakiet sidi Youssef 02, est plus près du quartier de Ziadia.

Cette division est sommaire et superficielle, elle ne se base pas sur des données quantifiables mais pour l'étude des besoins de la population résidente de chaque quartier, elle se veut importante.



**Photo n° 1 : Immeuble d'habitation à la ZHUN Ziadia**

Source : enquête personnelle, 2005



**Photo n° 2 : Immeuble d'habitation à la ZHUN Sakiet Sidi Youssef**

Source : enquête personnelle, 2005

#### 6.2.2. Densité résidentielle.

La Densité résidentielle est élevée dans la cité Sakiet Sidi Youssef, avec un manque important d'équipements d'accompagnement, d'espace vert aménagé, de parkings et de services publics. En plus le nombre de niveaux important (R+8 et R+5) augmente la densité dans cette zone.

Dans la ZHUN Ziadia la densité est moyenne, le nombre de niveaux dans les immeubles est de 05 étages, avec un manque considérable d'équipements et d'espaces verts aménagés.

**Tableau n° 3 : densité résidentielle dans la zone d'étude**

Quartier	Nombre de logements	Superficie (Ha)	Densité (logement/Ha)
Cité Sakiet Sidi Youssef	2224	36,60	60,76
Cité Ziadia	1388	45,60	30,43
<b>Total</b>	<b>3612</b>	<b>82,2</b>	<b>43,94</b>

Source : OPGI de Constantine

- Le T.O.L (taux d'occupation par logement) :

Le T.O.L dans la zone d'étude est de 5.78, à priori le niveau d'habitabilité est acceptable comparé à la moyenne nationale (7.14 personne /logement)<sup>1</sup>, les logements disposent d'équipements de base correspondants aux nécessités quotidiennes des habitants. À cause de la superficie assez réduite des logements (60 m<sup>2</sup> pour F 3), les habitants procèdent à des interventions assez importantes.

**Tableau n° 4 : densité de la population dans la zone d'étude**

Quartier	Nombre d'habitants	Superficie (Ha)	Densité (habitant/Ha)
Cité Sakiet Sidi Youssef	16 100	36,60	439,89
Cité Ziadia	11 200	45,60	245,61
<b>Total</b>	<b>27 300</b>	<b>82,2</b>	<b>332,11</b>

Source : ONS, statistiques 1998

La concentration de la population est largement supérieure dans la cité Sakiet Sidi Youssef par rapport à la cité Ziadia.

### 6.3. Les équipements.

Les équipements sont, tous les établissements hors logements, sauf les infrastructures (qui ont été analysés séparément) : commerce, équipement collectif, espace vert, espace de loisir et les services.

La zone d'étude contient :

- Pour la ZHUN Ziadia : École Hamdane Bellounis, école Elmoutanabbi, mosquée el Anacer, Arrondissement de Police, Marché couvert, orphelinat, antenne PTT (en cours).

<sup>1</sup> Office National des Statistiques (ONS), statistiques de 1998.

- Pour la ZHUN Sakiet sidi Youssef : école Ayache Omar, école Ali Ibn Abi Taleb, école Cheikh Ahmed Hocine, Mosquée Elkhoulafaa, siège du Secteur urbain et le Tribunal.

En analysant, la localisation, la taille et la qualité des équipements par rapport au nombre d'habitants, aux systèmes de circulation et d'accessibilité, et aux besoins de la population résidente. Le constat est étonnant, il n'y a quasiment que des écoles primaires et des mosquées. Ainsi, pour les établissements éducatifs et culturels, les deux quartiers sont relativement satisfaits, mais pour tout le reste, à savoir le commerce, les équipements culturels et sportifs (maison de jeunes, bibliothèque,...etc.), les espaces de loisirs et espaces verts sont presque inexistantes, à l'exception d'un terrain de sport et d'un petit marché à la cité Ziadia.

Les commerces illégaux trouvent ainsi leur bonheur; à l'aide d'une camionnette, ils offrent leur marchandise (fruits et légumes indispensables quotidiennement), et répondent aux exigences impératives des habitants.

Ces habitants recherchent aussi des lieux, qui inspirent à la détente et au bien-être. La majorité d'entre eux se déplacent dans les autres quartiers avoisinants (Sidi Mabrouk, Daksi) pour jouir d'un environnement différent, animé ou calme.

Ces déplacements journaliers paraissent habituels et courants, mais ils engendrent un déséquilibre certain entre les quartiers de la ville, une migration journalière, où des lieux sont très fréquentés, et d'autres sont déserts.

En plus de ils provoquent une utilisation intensive des transports, des voies. Les espaces deviennent saturés et perdent même leur fonctionnalité (endroits congestionnés et bruyants).

#### **6.4. Le transport en commun.**

Le nombre de véhicules qui circulent dans les routes de la ville de Constantine est 69 000 véhicules, dont 1561 sont des bus. Dans le secteur urbain de Ziadia, il y a 185 bus qui parcourent le boulevard de l'Est et desservent les quartiers.

Plus de 24 % ont plus de dix ans de service public, et 21,62 % ont plus de 20 ans. Le vieillissement du parc autobus, s'avère inquiétant, car en plus de la pollution que ces carcasses émanent, leur précarité et vétusté augmentent la probabilité dans le risque d'accidents. Mettre en jeu la vie des utilisateurs.<sup>1</sup>

Les autobus de type "TATA" sont les plus anciens et on dénombre 36 autobus au "service" des habitant.

---

<sup>1</sup> Direction des transports de la wilaya de Constantine.

**Tableau n° 5 : Le parc de transport du secteur urbain de Ziadia**

Catégorie générale	Le nombre	Total par catégorie	Pourcentage %	Nombre total des Bus
1980 – 1985	40	40	21,62	185
1985 – 1990	20	45	24,32	
1990 – 1995	25			
1995 – 2000	78	100	54,05	
2000 – 2005	22			

Source : Direction des transports de la wilaya de Constantine

### 6.5. Les réseaux divers.

Leurs états, leurs taux de desserte, leur capacité révèlent le niveau de vie et le degré d'attraction du quartier.

Selon les études élaborées par les BET, les réseaux d'assainissement sont dans un piteux état, avec des risques importants, à cause de leurs proximités des réseaux d'eau potable. En plus les réseaux ne répondent pas aux normes techniques, d'où la nécessité de les réfectionnés.

L'éclairage public est défectueux ou parfois manquant sur certains tronçons de routes à l'intérieur du quartier. (Voir carte)

### 7. La gestion immobilière du logement.

Les immeubles d'habitation des ZHUN sont gérés par l'OPGI de Constantine, cette gestion doit se faire sous deux aspects :

- La gestion en exploitation, à travers la location des logements et locaux commerciaux :

- ❖ La ZHUN Ziadia comprend : 753 logements cédés, 635logements en location et 12 locaux.
- ❖ Sakiet Sidi Youssef 2000 logements, correspond à deux programmes :
  - 224 logement (3 tours : 1005 1006 1007) et 6 locaux avec 2 entreprises pour la réalisations. Dont 91 cédé et 133 en location.
  - 2000 logements dont : 1140 logements cédés, 850 logements en location et 10 logements (un bloc) vendus à une société privée.

- la gestion technique ou la maintenance : un service technique est chargé des travaux de réfections concernant l'étanchéité et l'assainissement.

## 8. Problèmes actuels.

### 8.1. L'implantation des immeubles.

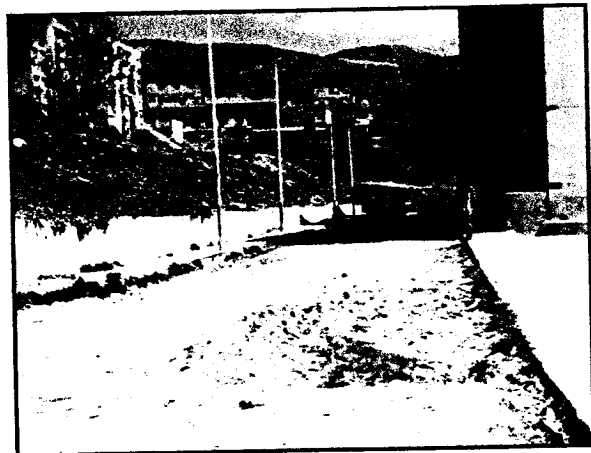
Les orientations des immeubles sont non seulement dissemblables mais elles ne répondent pas aux critères architecturaux et urbanistiques. Le confort est l'un des éléments fondamentaux pour l'habitabilité, cependant il a été négligé, lors de l'implantation des immeubles. Certains logements, dont la façade se situe au nord ouest, ne bénéficient durant l'année que de très peu d'ensoleillement et d'éclairage (Ça va de soit pour le confort thermique). Ces logements subissent ainsi l'humidité et l'insalubrité.

### 8.2. La dégradation et l'insalubrité des immeubles et espaces publics.

Les espaces extérieurs révèlent une réalité singulière, se sont des espaces résiduels, non fonctionnels, dégradés, insalubres, en plus de l'absence d'entretien et de gestion.

La moyenne des précipitations mensuelles durant le moi de décembre comparé aux autres mois pluvieux est élevée et dépasse la moyenne annuelle. Mais les précipitations ne sont pas un problème pour la ville, ce sont plutôt les pluies torrentielles et les averses qui sont abondantes, arrivent subitement et dans une durée très courte. Ces pluies sont d'autant plus qu'elles sont accentuées par la grande dénivelée du terrain.<sup>1</sup>

Les rues deviennent boueuses, surtout avec un mauvais entretien des regards et avaloirs. L'orientation des immeubles par rapport aux vents dominants et au soleil, crée un environnement dans ces ZHUN assez spécifique, la hauteur des immeubles et leurs orientations engendrent des courants d'air, favorisés par le manque de végétation, notamment les arbres.



Photos 01 et 02 : cheminement, trottoirs et voiries dégradés

Source : enquête personnelle, 2005.

<sup>1</sup> Station Météorologique de Constantine.



**Photos 03 : espaces extérieurs insalubres**

Source : enquête personnelle, 2005.

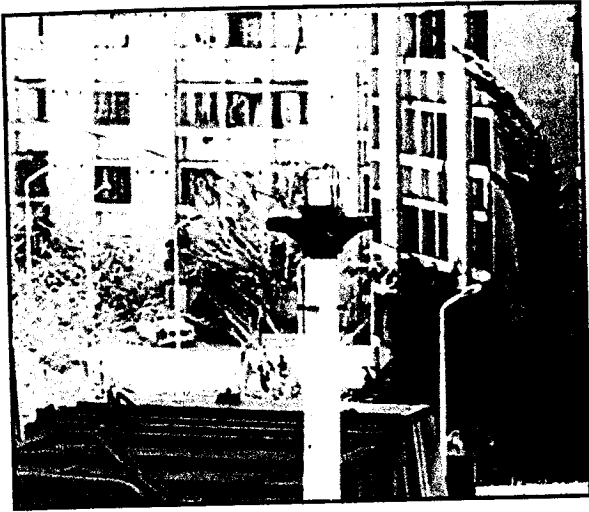
Les voies et trottoirs sont impraticables, en plus d'un manque important de parkings et d'aires de jeux pour les enfants, ces derniers s'exposent aux risques des accidents car ils jouent dans la rue. Ces quartiers sont des cités marginalisés, les réseaux d'assainissement sont obstrués, l'éclairage public est quasiment absent.



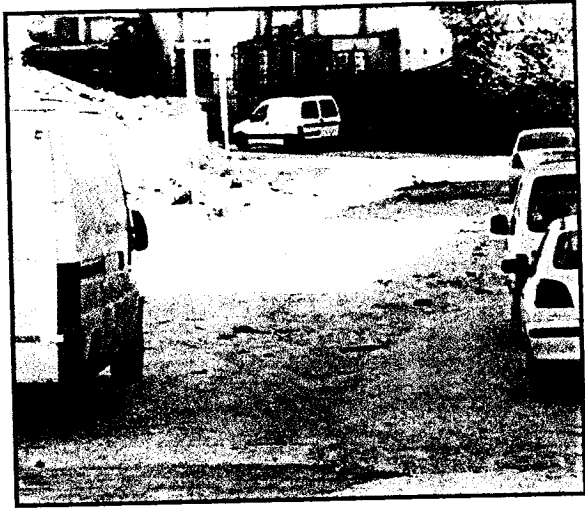
**Photo 04 et 05 : où jouent les enfants !**

Source : enquête personnelle, 2005.

Ces espaces sont abandonnés par les services gestionnaires, en plus de l'irresponsabilité des habitants et usagers de ces espaces. Dans ces lieux s'entassent des déchets de toute nature (domestiques, débris de construction et eaux usées).



**Photo 06 : candélabre endommagé**



**Photo 07 : absence de parkings**

Source : enquête personnelle, 2005.

### 8.3. Les transformations et l'appropriation de l'espace.

Les habitants transforment leurs logements, souvent pour agrandir sa superficie habitable : ils soustraient le balcon, en incluant sa surface dans la chambre, modifiant ainsi la structure du logement.

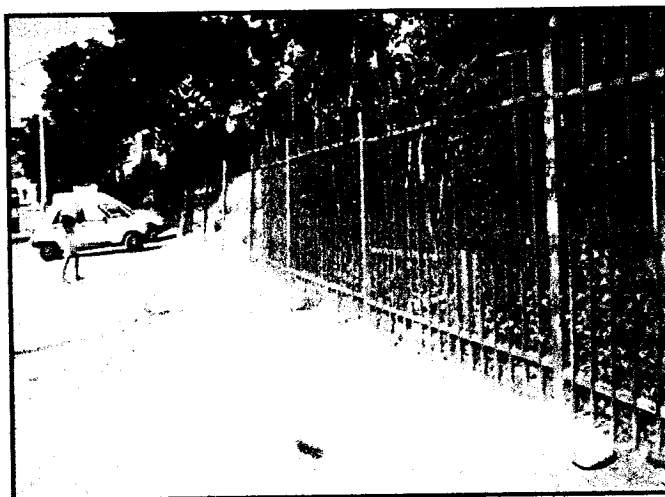
Certains opèrent de grands changements, le déplacement ou l'ajout de cloisons dans le logement, sachant qu'il s'agit d'un système de construction préfabriqué (mur porteur structurant), ces modifications fragilisent l'immeuble et entraîne l'accélération de son délabrement.

Mais les interventions de la population résidente ne s'arrêtent pas au niveau de la propriété (logement), elles concernent aussi les parties communes : la cage d'escalier, l'espace de distribution (palier d'étage); partie rez-de-chaussée, en plus de l'utilisation de l'espace résiduel, à l'intérieur de l'immeuble : les gaines électriques, de gaz, et d'eau.

À l'extérieur des immeubles, les interventions prennent des proportions plus significatives : par l'aménagement d'une clôture en fer, au niveau du rez-de-chaussée, formant ainsi un jardin aux multiples fonctions (travaux ménagers : sécher la laine, étendre le linge; poulailler, ...etc.). Certains ont transformés cet espace en garage en dur. Cette appropriation de l'espace public est interdite et non réglementaire.

*«La gestion de l'espace n'est donc pas neutre et l'appropriation qui en découle n'est pas homogène. Elle est fonction des forces en présence, en l'occurrence les classes sociales qui dictent souvent le mode d'appropriation de l'espace à travers le mode de production de l'espace urbain. Ce dernier distribue l'espace selon les catégories sociales en présence, distribution*

renforcée assez souvent par les orientations des instruments d'urbanisme (PUD, PDAU, POS, ...)».<sup>1</sup>



**Photo 08 : l'appropriation des espaces au rez-de-chaussée**

Source : enquête personnelle, 2005.

Il existe plusieurs lois qui codifient la ville, son environnement, son fonctionnement, ses constructions et sa gestion, cependant leur application reste loin d'être chose aisée. Pour des raisons multiples, la responsabilité des différents pouvoirs, locaux et centraux, en plus de la responsabilité directe des habitants et usagers de l'espace. Les habitants ne coopèrent pas avec les collectivités locales dans le respect de la réglementation et de l'amélioration de leur qualité de vie.

<sup>1</sup> ZERDOUMI Yamina, *L'appropriation des espaces publics de proximité dans les grands ensembles*. Magistère en urbanisme, 1996. p : 35

**Conclusion.**

Pour redonner vie et attraction aux quartiers périphériques (ZHUN) de nombreuses opérations d'amélioration, de restructuration et de gestion doivent s'engager par les pouvoirs locaux. Ces opérations ne peuvent réussir que grâce à l'engagement et la mise en actions de tous les acteurs dont la participation est indispensable.

Constantine à l'instar des autres villes algériennes a évolué sous la pression d'une demande sociale au hasard des acquisitions foncières et à partir des éléments de viabilité existants, indépendamment de la recherche d'harmonie de cohérence et de fonctionnalité du tissu urbain dans son ensemble.

Cette programmation a engendrée un étalement du tissu urbain et des difficultés de gestion de nature multiples. Cette croissance spatiale a donné naissance des zones inorganisées, à un réseau de voirie inadapté au trafic.

Les zones périphériques sont marginalisés, souffrent de nombreux problèmes, dégradation des espaces extérieurs et du cadre bâti, pollution et insalubrité généralisée.

L'amélioration doit se faire par la récupération de certains espaces en vue de leur aménagement en zones de centralité et d'animation, dans la continuité du centre ville actuel et selon le statut métropolitain à promouvoir pour la ville. Il s'agit notamment des grands ensembles d'habitation qui doivent s'intégrer au système urbain de la ville, à partir de la hiérarchisation de la trame viaire, la réalisation d'équipements de proximité et l'aménagement paysagé des espaces extérieurs. Certaines opérations ont été lancées dans le cadre de l'amélioration urbaine et la requalification des espaces urbains. Où en sont les gestionnaires du parc immobilier de ces quartiers ? Sont-ils en mesure d'intervenir ?

**Introduction.**

*"Le monde change, l'économie se transforme et les rapports entre l'Etat et les institutions et les hommes ne sont plus ce qu'ils étaient. Pour toutes ces raisons l'état se doit de changer et doit changer sa politique et sa stratégie".<sup>1</sup>*

Ces dernières années, la politique algérienne semble s'intéresser de plus près à la ville, et surtout, à intégrer à celle-ci le produit le plus emblématique : les grands ensembles d'habitat, que l'on connaît mieux sous l'appellation ZHUN (Zone d'Habitat Urbain Nouvelle). Sur le plan architectural, leur cadre bâti, présente des formes homogénéisées et standardisées dues à la préfabrication, ces immeubles se détériorent rapidement, réclame des travaux de réhabilitation coûteux et un entretien permanent.

Ces ensembles forment des tissus urbains pourvus seulement pour la fonction d'habiter, ils sont souvent sous équipés, avec une concentration de la population, pour laquelle il est impossible de s'identifier à un tel cadre de vie. Les aspirations primaires des habitants sont négligées : les enfants jouent dans la rue, les personnes âgées se regroupent aux abords des immeubles, et les jeunes errent dans les quartiers avoisinants, car aucun espace collectif n'a été conçu pour satisfaire leurs besoins (sport, jeux, culture...etc.)

La population citadine d'aujourd'hui requiert, une ville qui s'adapte aux nouveaux modes de vies et d'habitation, qui se fait selon les aspirations et demandes de ses habitants, qui se fait tout simplement pour eux.

Les décideurs et gestionnaires se sont aperçus de l'état dégradé des villes algériennes, qui devient une entrave au développement urbain, alors que la politique urbaine s'oriente actuellement vers le "développement durable"(voir chapitre : politique ...).

Pour la première fois dans la politique algérienne, la ville est représentée en tant qu'espace capital, qui mobilise le développement urbain et territorial, pour lequel une loi fut adoptée. La loi d'orientation de la ville du 20 février 2006, confirme et régit les nouvelles démarches dans la politique urbaine. Ces principes découlent du Développement Durable, ils s'intéressent au citoyen et à ses exigences, en le faisant participer au développement de son cadre de vie.

De nouveaux concepts apparaissent, enfin dans la politique de la ville : la bonne gouvernance, la concertation et la coordination et surtout ce qui semble le plus pertinent c'est "la gestion urbaine de proximité ". Car, comment la politique urbaine, qui se veut durable et qui

<sup>1</sup> Demain l'Algérie, ministère de l'équipement et de l'aménagement du territoire, Édition : office des publications universitaires (OPU), 1995, P : 78.

s'oriente vers la mondialisation, peut-elle concevoir des actions et interventions sur le cadre de vie des habitants sans les associés à cette démarche ?

Préoccupés par la priorité donnée à la construction massive de logements, les gestionnaires de la ville avaient, durant longtemps, délaissés la gestion urbaine. Mais très vite la dégradation des quartiers, les uns après les autres, commençait à défigurer l'image et l'importance de la ville. Constantine, ville millénaire et capitale de l'est algérien, perdait peu à peu sa splendeur (tant vantée par ses anciens habitants), elle correspondait d'avantage à une ville abandonnée. La responsabilité de chacun était plus qu'indispensable pour lui redonner son vrai visage.

Des interventions urbaines sont menées ces dernières années par les pouvoirs publics, dans la ville de Constantine, elles concernent la revalorisation et la requalification des espaces et équipements publics et la réhabilitation des logements, notamment du centre ville. Ces opérations sont suivies par plusieurs maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvres, la réalisation est attribuée à plusieurs entreprises privées.

Toutes ces opérations semblent être des modèles, pour l'amélioration des conditions de vie dans les quartiers de la ville, mais entre les objectifs fixés et la mise en œuvre, le terrain révèle d'autres intervenants et entraves au bon déroulement du processus pour l'amélioration du cadre de vie des habitants.

À ce stade on arrive à se demander :

Comment ces gestionnaires procèdent-ils pour mettre en œuvre leurs projets et les réaliser conformément à leurs objectifs ?

Et comment procèdent-ils pour réaliser une réelle concertation entre les différents acteurs et intervenants et arriver à satisfaire les aspirations des habitants ?

## I. La ville Algérienne : institutionnalisation et revalorisation.

### 1. L'amélioration urbaine décision généralisée.

L'amélioration de la condition économique du pays a permis aux pouvoirs publics d'adopter de nouvelles décisions et de nouveaux programmes sur tous les plans. Ainsi le ministère de l'habitat et de l'urbanisme a lancé, pour sa part, des opérations urbaines dans le cadre du programme de soutien à la relance économique, pour une période de quatre années (2001-2004), avec comme objectif « d'appuyer notre politique sociale et économique de proximité en vue d'une amélioration des conditions et du cadre de vie des habitants, et de faire des collectivités locales un espace générateur de sa propre dynamique de développement.»<sup>1</sup>

Après les résultats avantageux qu'a eu ce programme, un programme complémentaire fut lancé « De sont côté, le programme de soutien à la croissance économique lancé en 2005 constitue une démarche supplémentaire et complémentaire de l'action de développement local. Ce programme aux dimensions multiples et variées est étalé sur cinq ans, de 2005 à 2009, et nécessite pour sa réalisation une enveloppe financière globale de 555 milliards de DA.»<sup>2</sup>

La nouvelle démarche se voulait améliorée par rapport à la précédente, elle consistait en une approche différente plus soucieuse des habitants qui exige une relation étroite avec les élus locaux. «C'est à cette fin que nous ne cesserons d'inciter les élus locaux à s'impliquer davantage dans une meilleure écoute des citoyens, pour devenir de véritables sources de propositions, de démarches et de projets en vue de la prise en charge des difficultés des populations, et dans le suivi de la réalisation des projets... En d'autres termes, il s'agit pour nous de saisir l'opportunité de ces programmes pour élaborer de nouveaux instruments de gestion et introduire des dispositifs flexibles et performants dans la gestion des projets.»<sup>3</sup>

La décentralisation mène les pouvoirs locaux vers plus de responsabilité, ils doivent améliorer les services publics rendus aux habitants, gérer leurs opérations et répondre aux préoccupations des populations locales, avec la création d'équipements de proximité qui permettent l'amélioration de leur cadre de vie.

Ceci en privilégiant l'action administrative et le travail de terrain des responsables et maîtres d'ouvrages qui, non seulement favorise l'écoute directe des citoyens, mais qui souvent permet de prendre des décisions concrètes et immédiates.

Comme l'affirme le président de la république : «Vous devrez mettre en place des cellules d'encadrement des projets pour assurer les conditions d'un meilleur suivi, de coordination et

<sup>1</sup> Discours du président de la république à l'occasion de la réunion gouvernement – walis, Alger, Le Dimanche 25 juin 2006, [http : //193.194.78.233/ma\\_fr](http://193.194.78.233/ma_fr), Ministère des Affaires Étrangères – Algérie

<sup>2</sup> Idem.

<sup>3</sup> Idem.

d'évaluation, en relation avec les maîtres d'ouvrages, les bureaux d'études et les entreprises de réalisation. ....Il est indispensable de créer un nouveau système de gestion urbaine qui consacre le principe de l'unité de la ville exerçant toutes les responsabilités municipales, et qui lui garantisse une unité de gestion, l'aménagement de son espace et de son développement tout en faisant bénéficier les citoyens d'une administration de proximité leur fournissant les services de base dont ils ont besoin.»<sup>1</sup>

«La réussite de toute opération urbaine dépend de l'implication des habitants dans les interventions prévues. Or, ils se trouvent écartés des processus en questions, car on les considère encore comme obstacle.»<sup>2</sup>

L'importance de l'implication de l'habitant dans l'action administrative n'est plus à prouver, reste à savoir pourtant comment peut-elle être conduite par les différents intervenants ?

## 2. Cadre réglementaire des interventions urbaines.

Le décret n°83/684 du 26 novembre 1986 fixant les conditions d'intervention sur le tissu urbain existant et qui stipule dans son article 5 que :

Les agglomérations ou parties d'agglomération, qui ne s'adaptent pas aux fonctions urbaines, celles ne réunissant pas les conditions d'hygiène et de salubrité ainsi que celle dont les conditions sont vétustes, donnent lieu à un plan d'intervention sur le tissu urbain existant.

Elles sont définies comme suit :

- *La rénovation urbaine* est une opération physique qui sans modifier le caractère principale d'un quartier, constitue une intervention profonde sur le tissu urbain existant pouvant comporter la destruction d'immeubles vétustes et la reconstruction sur le même site d'immeubles de même nature.
- *La restructuration* est une opération qui consiste en une intervention sur les voies et les réseaux divers et en une implantation de nouveaux équipements. Elle peut comporter une destruction partielle d'îlots et une modification des caractéristiques du quartier.
- *La réhabilitation* est une opération immobilière qui consiste en la modification d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles ou équipements en vue de leur donner les commodités essentielles.
- *La restauration immobilière* est une opération permettant la mise en valeur d'immeubles ou groupes d'immeubles présentant un intérêt architectural ou historique.

<sup>1</sup> Idem.

<sup>2</sup> NARRING Pierre, une action à la mesure des enjeux, In : Le magazine international de l'architecture et de la ville, Urbanisme. Sep - Oct. 1999, n° 308, Renouvellement urbain, P : 61.

### **3. Les nouvelles actions publiques.**

#### **3.1. La requalification urbaine.**

Lors de la conception des ZHUN, le logement a été privilégié à l'urbanisme, ce qui explique leur enlisement dans une spirale négative, qui a poussé, ces dernières années, l'État à s'impliquer de plus en plus, afin de remettre ces quartiers dans un processus de valorisation. Et ce n'est que maintenant, que l'on a pris conscience que la pièce maîtresse sur laquelle il fallait agir était le foncier.

En effet, la trame foncière dans ces quartiers est quasi inexistante et n'a aucune valeur opératoire, elle est complètement morcelée et ne donne aucun repère à l'habitant. Le but des pouvoirs publics est donc de recomposer une trame foncière opérationnelle sur le long terme qui puisse restructurer le quartier et le valoriser.

La requalification des espaces urbains constitue aussi un enjeu urbain important dans de nombreuses villes tant dans les pays économiquement développés que dans les pays en voie de développement. L'incidence des dynamiques urbaines, en particulier des initiatives relevant de la «gouvernance urbaine», et les processus à travers lesquels interfèrent les intérêts privés et publics : consultation, concertation, projets conjoints, mesures administratives et interventions plus ou moins contraignantes des pouvoirs publics mais aussi les mécanismes de spéculation et d'exclusion sociale.

Les questions les plus mobilisatrices concernent l'image du quartier, de ses habitants, leurs conditions sociales, les fonctions économiques et sociales du quartier dans l'agglomération et leur évolution, ainsi que l'organisation urbaine propre au site.

Les ZHUN posent un problème urbain spécifique nécessitant une politique d'aménagement adaptée pour :

- Recréer les bases d'une politique urbaine,
- Diversifier les statuts d'occupation,
- Réintégrer ces grands ensembles de logements dans l'économie de la ville,
- Concilier politiques locales de l'habitat et responsabilités des communes.

Au niveau des moyens, il importe de clarifier les responsabilités et d'insuffler une dynamique urbaine dans chaque ZHUN.

Les autorités administratives chargés en vertu de la législation, de la gestion du domaine public, ont pouvoir, chacun dans les limites de ses attributions, de prendre tout acte d'administration du domaine public en vue d'en assurer la protection et la garde (art 59 de la loi n° 90-30). Ces autorités sont les services gestionnaires de l'APC qui devront sauvegarder les

intérêts de l'État et des collectivités locales bien qu'ils soient exclus du processus de production de l'espace lors de l'élaboration du projet.

Les pouvoirs locaux sont surpassés par l'ampleur des opérations à leur charge, et ne peuvent plus assumer à eux seuls la gestion des espaces publics, souvent l'organisation des services est mise en cause, en plus du manque des moyens financiers du manque de sensibilisation et de responsabilité des habitants, l'APC devient alors un organisme administratif et non technique.

Ainsi, la wilaya prend ainsi en charge les opérations d'aménagement, de réhabilitation et d'entretien de la ville, elle attribue la gestion administrative et technique à ses services; en matière d'urbanisme, c'est la direction de l'urbanisme qui doit :<sup>1</sup>

- mettre en œuvre, la politique d'urbanisme et de construction.
- Entreprendre toutes actions en vue de l'amélioration du cadre bâti.
- Susciter et suivre les opérations de rénovation urbaine.
- Engager et animer la concertation en matière d'architecture et d'environnement.
- Encadrer les projets structurants et les aménagements urbains spécifiques.

Donc les opérations d'amélioration urbaine ont été attribuées à la direction de l'urbanisme et de la construction de la wilaya.

### **3.2. La rénovation résidentielle.**

Pour la Ville, l'habitation est un secteur d'activité important, notamment à cause de ses impacts sur la démographie, la vie sociale et communautaire, la forme urbaine et la fiscalité municipale. Le gouvernement joue également un rôle important en matière d'habitation, particulièrement par l'application de ses programmes de rénovation résidentielle et de revitalisation des quartiers centraux; pour l'application de ces programmes.

Enfin, l'O.P.G.I devient également un partenaire incontournable, par l'application de certains programmes et la gestion des immeubles résidentiels. Elle peut également soutenir financièrement, par la réalisation de logements sociaux, notamment dans le cadre des programmes gouvernementaux existants.

En effet, advenant une valorisation du parc résidentiel, la fiscalité de la Ville est avantagée. D'où l'importance pour la Ville de prendre en compte le parc immobilier existant et les services à rendre à la population.

Ainsi, les travaux de rénovation sont plus rentables en terme de retombées que la construction neuve. De plus, les travaux de rénovation contribuent également à l'amélioration de

---

<sup>1</sup> Arrêté interministériel du 14 septembre 1998 définissant les tâches dévolues aux directions de wilaya relevant du ministère de l'habitat et des services les composants.

la qualité de vie de la population existante et permet de retenir sur le territoire de la ville des citoyens qui autrement pourraient être tentés de déménager ailleurs. Une ville délaissée par ses habitants est une ville morte.

Enfin, les travaux de rénovation résidentielle permettent une valorisation du stock de logements résidentiels, contribuant ainsi à l'augmentation de l'assiette fiscale de la ville, sans être obligé d'offrir de nouveaux services. La rénovation résidentielle, c'est une opération payante financièrement et socialement pour la Ville.

Par ailleurs, les nouveaux développements résidentiels ne sont pas toujours « rentables » pour les villes et les gouvernements. La construction de nouvelles résidences nécessite évidemment l'implantation des réseaux d'aqueduc et d'égouts ; de plus en plus ces infrastructures sont défrayées par le promoteur.

### 3.2.1. Les changements majeurs dans la gestion du logement.

La planification urbaine a intégré la dynamique des marchés urbains, un "nouveau monde" pour le financement du logement, le partenariat est adopté entre les gouvernements centraux et les gouvernements locaux, et entre le secteur public et le secteur privé. Mais malheureusement, le logement n'est pas considéré ni géré comme un secteur économique majeur et distinct. Techniquement c'est un produit peu complexe à produire, mais un bien économique des plus complexes à gérer à cause de plusieurs aspects :

- Sa durabilité : mesurée en décennie,
- Son hétérogénéité : taille, âge, plan, rattachement aux réseaux, aménités de quartier, impôts et taxes.
- son immobilité spatiale : rôle fondamental du quartier et qualité des infrastructures, des services, accès à la ville, écologie locale, composition sociologique, vie associative et culturelle.
- Et de sa Réglementation par les pouvoirs publics, la gestion est encore administrée.

Pour améliorer ce secteur clé de l'urbain les pouvoirs publics ont opté pour des opérations de réhabilitations, tant sur les constructions à usages d'habitation que des équipements à caractère culturel et historique, pour revaloriser l'image des quartiers et de la ville.

### 3.2.2. La gestion technique d'un immeuble.

Toute construction quelque soit sa fonction est sujette à des agressions multiples qui altèrent sa résistance et sa durabilité. Les matériaux de constructions sont soumis à des actions naturel (intempéries, vents, mouvements du sol et autres) qui affectent leur constituants, en plus

de l'usure due à l'utilisation permanente des usagers. Mais ce qui accélère la dégradation de ces matériaux et ainsi toute la construction, sont le manque d'entretien et de réhabilitation.

Tout bâtiment doit être entretenu et quand il s'agit de l'habitation, c'est plus que nécessaire, c'est obligatoire pour maintenir une vie saine et agréable aux habitants, mais au-delà, c'est investir sur le plan social, économique et la durabilité des lieux.

Il s'en suit que si des progrès sont réalisés dans l'entretien du parc ancien de logements ou bien dans la qualité de matériaux utilisés pour la construction des logements nouveaux, des gains considérables peuvent être réalisés à ce niveau par le fait que la durée de vie d'un logement ne sera pas réellement de 50 ans (c'est-à-dire un taux d'amortissement de 1 % par an).<sup>1</sup>

La gestion administrative des immeubles collectifs doit se soumettre aux dispositions du décret n° 83-666 du 12 novembre 1983 fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs, qui désigne deux parties distinctes : les parties privatives et les parties communes. Les occupants devront entretenir les parties qu'ils occupent et jouir des parties communes selon certaines conditions : Il ne devra :<sup>2</sup>

- Placer aucune enseigne, tôle de réclame quelconque sur la façade.
- Encombrer les passages et couloirs communs.
- Laisser y séjourner des objets quelconques.
- Modifier les choses communes qu'avec le consentement de la majorité des copropriétaires.

La gestion technique d'un immeuble revêt plusieurs aspects, qu'il s'agit de simples opérations d'embellissement ou d'une réhabilitation lourde. Durant les dix premières années de la vie de la construction, l'ouvrage étant sous garantie, l'entrepreneur et l'architecte resteront solidairement responsables de tous vices et défauts qui menacent la solidité et la sécurité de l'ouvrage.<sup>3</sup> Tous les éléments d'une construction ne se détériorent pas simultanément et ne nécessitent pas un suivi et un entretien analogue. Il peut être prodigué en deux parties :

### 3.2.2.1. Entretien curatif d'urgence

Il désigne des travaux impossibles à programmer : éclatement d'une canalisation principale d'eau, réparation de sinistres causés par suite de maladresse,...etc. il s'agit de la remise en état immédiatement et rapidement d'installation ou d'équipement dont la détérioration a entraîné un arrêt éventuel.

<sup>1</sup> HAMIDOU, Rachid, Le Logement un Défi, co-Édition : ENAP et ENAL, 1987, P 124.

<sup>2</sup> Décret n° 83-666 du 12 novembre 1983 fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs, article 12.

<sup>3</sup> Code civil algérien, article 554.

## 3.2.2.2. Entretien programmable

C'est une gestion courante qui a pour but de maintenir en bon état l'immeuble, elle nécessite des visites périodiques des parties communes, qui lui permettent de cibler les actions à engager, il s'agit de :

- ❖ L'entretien régulier pour la conservation des parties communes en bon état d'habitabilité et de fonctionnement (entretien des halls, cages d'escaliers, ascenseurs, minuteries d'éclairage, les réseaux, les équipements communs, etc.). En plus des opérations de nettoyage, d'hygiène et de remise en état de l'immeuble et de ses alentours.
- ❖ Le gros entretien plus coûteux que le précédent, il concerne des opérations importantes de réparations et réfections des toitures, terrasses, façades,...etc. elles prévues dans un calendrier prédéterminé.

**Tableau n° 01 : État de la durée de vie des constituants des immeubles de l'OPGI**

<b>PARTIES</b>	<b>CONSTITUANTS</b>	<b>DURÉE DE VIE</b>
<b>STRUCTURES</b>	• Fondations	100 ans
	• Structures porteuses	//
	• Vides sanitaires	//
	• Planchers	//
	• Escaliers	//
<b>FAÇADES ET TOITURES</b>	• Façades	
	- Préfabriquées	5
	• Façades en maçonnerie	10
	- En brique	10
	- En pierre	10
	- Enduit au ciment	10
	• Menuiserie extérieure	20
	• Balcons	50
	• Toiture	5
	- Charpente	5
- Tuiles	5	
- Terrasse accessible	10	
- Terrasse non accessible	10	
<b>PARTIES COMMUNES</b>	• Cage d'escaliers	40
	• Sols de circulation	40
	• Caves	100
	• Garages	100
	• Locaux communs	100
	• Porte d'accès à l'immeuble	20
	• Minuterie	2
<b>ÉQUIPEMENTS</b>	• Distribution	
	- Gaz	20
	- Électricité	20
	- Eau	10
	• Évacuation	
	- Eaux usées	-
	- Eaux vannes	-
	• Vide-ordures	5
• ascenseurs	5	

Source : Le guide de l'administration et de la gestion de la copropriété, Août 2004, p : 65.

### 3.2.3. La gestion immobilière, aujourd'hui.

La gestion immobilière n'occupe pas encore la place privilégiée devant permettre de réaliser l'évolution souhaitée en matière d'amélioration du cadre de vie des usagers du parc immobilier.

Il ne suffit pas seulement de construire des logements en grand nombre, mais il est impérieux de s'attacher davantage à mettre en œuvre des principes et des pratiques de gestion qui auront pour but d'entretenir et de sauvegarder comme il convient les immeubles, de prendre des dispositions financières nécessaires pour rembourser les emprunts, de prévoir la meilleure organisation pour la perception des loyers et des charges auprès des usagers.

La gestion immobilière apparaît comme une activité dont les enjeux économiques et sociaux sont d'une importance considérable. Mais ceci implique des préalables à lever concernant des aspects qui constituent les instruments fondamentaux de cette gestion.

#### 3.2.3.1. Les loyers

Le loyer est une contrepartie financière versée par le locataire pour l'utilisation d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. <sup>1</sup>

Les loyers concernant les logements du secteur public continuent à être fixés de façon administrée. Ils sont loin de correspondre à leur niveau réel (Le prix actuel représente un cinquième du prix réel).

De ce fait, au moment où la relance du secteur nécessite des moyens financiers accrus, le loyer, en restant figé à un niveau faible, ne permet ni d'entretenir et de préserver le parc ni de recycler les fonds investis pour la réalisation de nombreux logements.<sup>2</sup>

Un autre problème, qui empêche le bon déroulement de la gestion immobilière, est les relations bailleurs-locataires caractérisées par un déséquilibre en matière de droits et obligations en faveur des locataires qui se considèrent propriétaires des logements qu'ils occupent et agissent en tant que tels (vendent le bien, le sous-louent, le transforment, ne paient pas le loyer, etc.)<sup>3</sup>

Pour arriver à une gestion locative adaptée le loyer doit couvrir :

- Le remboursement des sommes avancées par l'État ou ses organismes pour la construction des logements;
- La rémunération des organismes gestionnaires du patrimoine;
- L'entretien et les réparations nécessaires au maintien des immeubles en état d'habitabilité.
- Le prix de revient de la construction elle-même;

<sup>1</sup> Le guide de l'administration et de la gestion de la copropriété, Août 2004, OPGI Hussein Dey, direction générale, p : 94.

<sup>2</sup> Habitat & Construction, juillet – août 2000, n° 05, p : 12.

<sup>3</sup> Idem

- Les charges financières;
- Les frais de gestion et d'entretien du patrimoine en question.

### 3.2.3.2. La copropriété

C'est un droit de propriété de plusieurs personnes physiques ou morales sur un même bien.<sup>1</sup> La copropriété demeure un problème de fond, particulièrement depuis la mise en œuvre de la loi sur la cession des biens publics immobiliers. En fait la privatisation d'une grande partie du parc public appelle le renforcement de la cogestion des immeubles par leurs propriétaires.

Les propriétaires sont peu sensibilisés à ce mode de gestion, pourtant de nouveaux dispositifs sont lancés par le ministère de l'habitat pour réduire les contraintes en ce domaine, et procéder à la création d'un corps professionnel d'administrateurs de biens immobiliers qui prendra en charge la maintenance des immeubles.

## II. Les interventions urbaines à Constantine.

Depuis quelques années la ville de Constantine a bénéficié de plusieurs opérations, d'amélioration urbaine et de réhabilitation du cadre bâti, les pouvoirs publics réalisent enfin la dégradation démesurée survenue sur l'ensemble de ces quartiers. Ainsi la gestion urbaine longtemps omise devient obligatoire, voire urgente, surtout au niveau du cadre bâti, qui menace la sécurité de ses usagers.

### 1. L'opération de réhabilitation urbaine.

#### 1.1. La réhabilitation du cadre bâti existant.

Constantine à l'instar des grandes métropoles du pays, dont les grands ensembles d'habitat collectifs constituent un patrimoine bâti important, a atteint actuellement une dégradation très avancée et une ampleur de vétusté telle qu'elle peut à terme hypothéquer les efforts déployés jusqu'ici pour faire face à la crise du logement que connaît la wilaya.

Les causes de l'anarchie subie par le parc immobilier sont multiples et variées; elles sont d'ordre législatif et lié au civisme des citoyens, à cela il faut ajouter le vieillissement normal dû à l'ancienneté et à l'action des éléments naturels sur les matériaux, ainsi que l'absence totale de gestion et d'entretien.

Afin d'atténuer la crise du logement, il devient urgent de mettre en place un processus de sauvegarde du cadre bâti planifié dans le domaine de la promotion de l'entretien et de la maintenance du patrimoine immobilier pour permettre aux familles de vivre confortablement.

<sup>1</sup> Le guide de l'administration et de la gestion de la copropriété, Août 2004, OPGI Hussein Dey, direction générale, p : 94.

Pour la réhabilitation et la sauvegarde de ce patrimoine, l'État a consenti des efforts considérables et a initié des opérations de grandes envergures de réparation et de remise en valeur de ce parc immobilier.

L'investissement se fera dans la pérennité des logements, et le maintien de la population, ainsi des relations sociales se créent (voisinage et convivialité), l'indifférence s'atténue et le cadre de vie des habitants reste viable.

## **1.2. La réhabilitation du patrimoine historique.**

L'opération de réhabilitation du patrimoine immobilier a commencé concrètement à Constantine, en application du décret exécutif n° 83/684 du 26/11/83 définissant les conditions d'intervention dans le tissu urbain existant. À travers des opérations de revalorisation du patrimoine historique notamment les équipements culturels et historiques, sous la maîtrise d'ouvrage de la direction de l'habitat et des équipements publics, ces opérations sont :

- La restauration et la mise en valeur du palais Ahmed Bey, qui a débuté en 1982 et jusqu'en 2003, elle était prise en charge par la wilaya et l'Agence Nationale d'Archéologie, mais avec l'instruction n°8 du 06/09/2002, portant modalité de décentralisation de la gestion d'équipements publics, il a été procédé au transfert de l'opération au profit de la wilaya de Constantine.
- La rénovation de la cinémathèque en 2002 transfère de la gestion du Centre Algérien de la cinématographie (CAC) à la wilaya.
- La réhabilitation de la medersa Sidi El Kettani (1776). lançait en 2001.
- La réhabilitation du tribunal de Souk El Asser (1865), lançait en 2001.
- Réfection et aménagement de la Médersa (ancienne académie universitaire), lançait en 2002.
- Réhabilitation du Mausolée Sidi Rached.
- Réhabilitation de la mosquée Sidi Kemmouche.
- Réhabilitation et reconversion de l'école Victor Hugo, en 2003
- Restauration et reconstruction de l'institut Benbadis qui date de 1880.

Ces opérations ont redonné de l'importance et de la valeur à l'histoire de la médina, qui a failli disparaître. Mais ce n'était que le commencement d'autres opérations sur le cadre bâti s'enchaîna notamment dans les grands axes de la vieille ville.

### 1.3. La réhabilitation du parc logement.

C'est durant l'année 2000 que l'opération a recouvert un autre aspect du patrimoine bâti, les constructions à usage d'habitation, surtout le vieux bâti localisé au centre ville. L'opération fut initiée par la wilaya et l'OPGI de Constantine, elle concernait surtout les parties communes, (dans certains cas un renforcement des structures était nécessaire) :

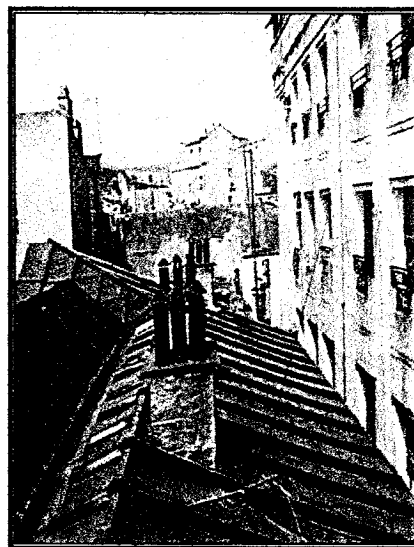
- Les toitures.
- L'étanchéité.
- La cage d'escaliers.
- Les façades extérieures.
- Les conduites communes.

Travaux de réfection de la toiture :

- Réparation des couvertures des toits en bois.
- Réparation de la tôle zinguée.
- Réparation des cheminés descente et gouttières.
- Réparation des lucarnes puits de lumières.



AVANT



APRÈS

Photo n° 01 et 02 : immeuble n° 17, rue Bouhroum Abdallah

Source : OPGI de Constantine.

En mettant en place un montage financier basé sur une participation de l'État à hauteur de 60% (sur l'ancien compte spécial de réhabilitation) et 40% réparties équitablement entre les occupants (locataires) et l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière, si l'immeuble est un bien privé, les propriétaires devaient assurer le paiement des 40%.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Office de Promotion et de Gestion Immobilière de Constantine, Rapport travaux de réhabilitation du vieux bâti à Constantine, Oct. 2005.

Ainsi, 37 immeubles ont été réhabilités, au niveau de :

- Boulevard Zighoud Youssef.
- Avenue Abane Ramdane.
- Rue Tatache Belkacem.
- Rue Larbi Benmhidi.
- Cité Daksi Abdessalam.
- Cité Djouad Tahar.
- Cité 20 Août 55.

Avec le désengagement des occupants des immeubles pour le paiement de leur quote-part, l'opération a échoué, et l'état avait pris en charge le financement de l'opération. Le lancement de la nouvelle opération, avec le financement total par l'état, avait touché 156 immeubles dans les lieux suivants :<sup>1</sup>

- Rue 19 juin 1965.
- Rue Larbi Benmhidi.
- Rue Didouche Mourad.
- Rue des frères Djeghri.
- Rue Abdallah Bouhroum.
- Avenue Aouati Moustafa.
- Rue Abane Ramadane.



**AVANT**

- Décapage des anciens enduits.
- Reprise des enduits grillagés riche en ciment.
- Fourniture et Pose des persiennes.
- Reprise des descentes
- Reprise des ornements et corniches.



**APRÈS**

**Photo n° 03 et 04 : immeuble n° 17, rue Bouhroum Abdallah**

Source : OPGI de Constantine

<sup>1</sup> Idem.

Avec l'expertise, il est apparu des différences dans l'état des différents immeubles, les travaux de réhabilitation ne pouvaient s'effectuer de la même sorte, leur classement donna trois catégories selon la difficulté des travaux :

- ❖ Catégorie 1 : classée verte ou réhabilitation légère (travaux de ravalement de façades).
- ❖ Catégorie 2 : classée orange ou réhabilitation moyenne (travaux de la catégorie i + traitement de toutes les parties communes).
- ❖ Catégorie 3 : classée rouge ou réhabilitation lourde (travaux de la catégorie ii + travaux de renforcement et/ou de reprise des éléments de structure).

#### **1.4. La reconduction de l'opération par l'OPGI.**

Une majorité de bâtiments à Constantine nécessite des interventions en matière notamment d'étanchéité. A cet effet, la direction générale de l'OPGI a élaboré, depuis plus d'une année, un plan d'intervention en vue de procéder aux réhabilitations nécessaires.

Cependant, comme l'ont constaté des membres de nombreux comités de quartiers que l'OPGI associe à ce genre d'intervention, « les opérations de réhabilitation et particulièrement de l'étanchéité accusent un énorme retard. Et au rythme où vont les choses, ces travaux risquent de s'éterniser des années durant ». D'où la nécessité, en parallèle avec ces interventions, d'une campagne de prévention contre les causes mêmes des dégradations, notamment les infiltrations d'eau qui menacent les structures de certains immeubles.<sup>1</sup>

Ces infiltrations sont aggravées par l'implantation de paraboles et de réservoirs sur les terrasses des immeubles. Encore une cause d'infiltration des eaux de pluie qui s'acheminent le long de la structure et arrivent jusqu'aux caves, de sorte que tout l'immeuble est menacé à long terme.

La campagne de l'OPGI commence mais parviendra a-t-elle au bout de ses décisions, d'ores et déjà, des mesures sont prises pour interdire l'utilisation à des fins personnelles des terrasses et d'une façon générale tout ce qui est défini comme « parties communes », comme le spécifie le code de la copropriété.

C'est ainsi que les buanderies existant sur les terrasses des plus anciens immeubles du centre-ville, et pour certains tenant lieu d'habitation, font l'objet d'une lutte permanente pour faire évacuer les personnes qui les occupent. Tout en poursuivant les opérations de réhabilitation en associant les membres des comités de quartiers qui assistent à la réception des travaux, il s'agit

---

<sup>1</sup> Paraboles et réservoirs d'eau interdits sur les terrasses. Publié le : lundi 19 juin 2006. Par A.Benkartoussa, Le Quotidien d'Oran.

de renforcer les mesures d'interdiction d'utiliser les parties communes, et notamment les terrasses, afin de prévenir d'autres dégâts.<sup>1</sup>

L'opération avait été entreprise par la DLEP, avec la réhabilitation du vieux bâti, qui n'a jamais connu aucun entretien ni maintenance, il est devenu inhabitable. La notion de confort et d'usage a évolué et avec le temps, apparaissent de nouveaux produits plus performants, plus actuels pour rénover les constructions.

L'état dégradé des immeubles a eu des conséquences multiples

- Les locataires, les utilisateurs y restent avec le sentiment permanent d'insécurité et la crainte d'accidents.
- Les locataires, les utilisateurs ne veulent plus payer le loyer.
- Dans les bâtiments, le climat social se dégrade.

Les pouvoirs publics étaient devant une réelle problématique : réhabiliter à quel prix ou laisser se dégrader pour finir à détruire et reconstruire ?

## **2. L'opération d'amélioration urbaine.**

### **2.1. Un déficit constaté.**

Le déficit en matière de viabilisation des quartiers dans la wilaya de Constantine a été constaté, ces dernières années, par la DUC et fut envoyé au ministère de l'habitat et de l'urbanisme, dans le but de faire améliorer la situation dans certains sites, notamment les grands ensembles d'habitation.

L'opération d'amélioration urbaine provient du plan lancé par les pouvoirs centraux appelé plan de soutien à la relance économique. Ce plan s'étendait de 2001 à 2004 et a permis à la ville de Constantine de lancer plusieurs opérations urbaines à travers les communes de la wilaya. Il comprenait :<sup>2</sup>

- les opérations de démolitions des immeubles menaçants ruines dues au glissement de terrains (opération d'urgence).
- les opérations d'amélioration urbaine, qui s'insèrent dans le plan quinquennal du président de la république, dans les zones suivantes :
  - La commune de Constantine : la ZHUN 05 juillet et la ZHUN Boussouf (3<sup>e</sup> tranche).
  - La commune de Didouche Mourad : cité Narcisse, Ali Guechi et Farkouss.
  - La commune de Zighoud Youssef : cité Boulemnadjel.

<sup>1</sup> Idem.

<sup>2</sup> Direction de l'urbanisme et de la construction de Constantine, bilan annuel d'activité 2004.

Les opérations dans ces sites ont été, dans leur totalité, achevées et réceptionnées provisoirement. En 2002, trois opérations ont été octroyées pour la requalification urbaine des ZHUN et anciens quartiers et ont permis de prendre en charge 06 projets en travaux d'amélioration urbaine; deux opérations ont été clôturées en 2005 et une est en cours.

## 2.2. La croissance économique et le progrès urbain.

À la fin de l'année 2004, grâce à la hausse conjuguée des prix du pétrole et du gaz naturel, les réserves de change algériennes s'acheminaient vers le cap des 32 milliards d'euros. Ces bonnes performances macroéconomiques ont permis de mieux redistribuer les fruits de la hausse des recettes pétrolières. Ainsi le gouvernement a annoncé en août 2004, le lancement d'un plan de relance de 40 milliards d'euros sur cinq ans baptisé Plan de soutien à la croissance économique (PSCE). Ce dernier prévoit, entre autres, la construction de plusieurs autoroutes, de deux lignes de TGV, de l'achèvement du métro d'Alger (dont le chantier remonte à la fin des années 1970) et de celui du nouvel aéroport de la capitale dont la construction a débuté en 1987. Un million de logements sociaux sont, eux aussi, prévus ainsi que des stations de dessalement d'eau de mer et la réhabilitation des infrastructures en Kabylie.<sup>1</sup>

Avec le lancement du PSCE, le financement des travaux de réalisation des opérations d'amélioration urbaine dans les ZHUN est devenu possible. Aussi le programme de l'année 2005, a retenu trois sites pour les travaux d'amélioration urbaine :

- ZHUN Ziadia.
- ZHUN Sakiet Sidi Youssef.
- Cité el Guemmas.

Le démarrage de l'opération portait sur deux ZHUN de la commune de Constantine, Ziadia et Sakiet Sidi Youssef. L'étude d'aménagement des ZHUN lançait dans le cadre de l'ancien plan P.S.R.E (programme de soutien à la relance économique), en 2002 est une opération de requalification urbaine, sous la maîtrise de la DUC de la wilaya de Constantine.

Le retard entre l'étude et la réalisation de ces programmes a engendré des défaillances dans l'estimation des travaux à effectuer, car cette période a modifié quelque peu les données du site (l'état général a régressé), entre autres, les besoins de la population ont augmenté et certains ont changé. L'opération nécessite une actualisation sur plusieurs plans et surtout des aspirations et exigences citoyennes.

<sup>1</sup> Microsoft © Encarta © 2006. © 1993-2005.

### 3. L'action d'intervention dans l'aire d'étude, opération pilote.

Avec le lancement du PSCE, la wilaya voulait réaliser des opérations à la hauteur des attentes du plan gouvernemental. L'opération d'amélioration urbaine de tout un quartier est une première dans l'histoire des actions des pouvoirs locaux en matière d'urbanisme. Elle réunit deux opérations principales, lune sur l'espace public, avec un réaménagement et réfection de l'existant et l'autre sur le cadre bâti, avec une réhabilitation et un embellissement des parties communes.

Cette opération bénéficie d'un intérêt particulier des pouvoirs locaux et même centraux, car depuis l'indépendance, c'est la première fois que l'on s'intéresse aux cadres de vie des citoyens et que l'on procède à des opérations d'une telle ampleur (auparavant, les quartiers étaient délaissés, abandonnés et marginalisés).

Ainsi, il a été décidé en commun accord entre les organismes représentants de la wilaya (DLEP, DUC et OPGI) de procéder à une opération pilote à la ZHUN Ziadia de la ville de Constantine, Cette opération consiste en la réhabilitation et la requalification toute entière du quartier :

- ❖ *La Réhabilitation* : intervention sur le bâti par la reprise des travaux d'étanchéité, des parties communes (cage d'escalier, gaine technique, menuiserie,...etc.), ravalement des façades et vide sanitaire. la gestion de cette opération revient à la DLEP avec l'OPGI entant que maître d'ouvrage délégué.
- ❖ *La Requalification* : travaux d'aménagement, d'amélioration du cadre de vie (reprise des réseaux divers défectueux, espace vert, terrain de jeu,...etc.) sous la maîtrise de la DUC.

Cette action d'intervention est une action que l'on peut qualifié de renouvellement urbain, elle consiste en une réhabilitation du cadre bâti, une requalification des espaces extérieurs, une nouvelle approche et attention particulière sur la gestion urbaine. Cette opération, certes incomplète, mais elle revitalise le cadre de vie des quartiers concernés.

#### 3.1. L'Opération de requalification des ZHUN.

##### 3.1.1. Les travaux à réaliser.

L'opération de requalification réalisait par la DUC, consiste en un réaménagement et une réfection de l'existant, il s'agit de :

- ❖ *L'éclairage public* : la pose de candélabres (avec cross et luminaires).
- ❖ *La voirie* : terrassement (scarification et profilage de l'ancienne chaussée) et corps de chaussée (graves concassées, couche d'imprégnation et une couche de roulement en multicouche). En plus de l'exécution des trottoirs en béton légèrement armé.

- ❖ *L'assainissement* : pose de buses, réalisation de caniveaux, de regards en béton armé.
- ❖ *L'alimentation en eau potable* : réfection des conduites défectueuses.
- ❖ *L'aménagement* : en effectuant des terrassements, des travaux en réalisant les aménagement proposés sur plans (des places et des allées piétonnes, escaliers, etc.). Généralement les réalisations sont en béton.
- ❖ *Talutage et plantation d'arbres.*

Ces travaux sont réalisés dans leur totalité par une seule entreprise, avec un délai de réalisation de 08 mois pour chaque ZHUN, ce délai n'a pas été respecté et les travaux sont loin d'être achevés.

Qui intervient pour l'accomplissement de cette opération et quelles sont leurs missions ?

### 3.1.2. Les intervenants.

#### - *Le maître d'ouvrage*

Sous la tutelle de la Wilaya, la direction de l'urbanisme et de la construction est l'organisme responsable de l'opération d'amélioration urbaine, c'est le maître d'ouvrage et le chef de projet, toute intervention doit être consultée dans ses services. L'A.P.C est appelée à intervenir, en tant que premier responsable au niveau de la commune.

#### - *Le maître d'œuvre.*

Chaque ZHUN avait bénéficié d'une étude d'aménagement qui a été élaborée par un bureau d'étude privé, elle consiste en l'aménagement des espaces publiques : parkings, aires de jeux, mobiliers urbains, cheminements piétons, murs de soutènement, éclairage public et en une étude de la voirie.

Selon la convention signée avec le maître de l'ouvrage (DUC), le maître d'œuvre a pour mission de :<sup>1</sup>

- ❖ prendre en considération les indications données par le plan d'urbanisme, et par les organismes aménageurs compétents.
- ❖ procéder a une enquête préliminaire sur le site, visant a déterminé des paramètres jugés nécessaires pour aborder les études.

L'étude proposée révèle quelques inadéquations avec la convention, car le plan d'urbanisme désigné par le maître de l'ouvrage est le PDAU, l'instrument d'urbanisme en vigueur

<sup>1</sup> Convention d'aménagement de la ZHUN Ziadia à Constantine, opération requalification urbaine.

dans cette zone, depuis son approbation en 1998. <sup>1</sup>Cet instrument a opté pour une opération d'amélioration du cadre bâti en exploitant les poches urbaines, par une implantation d'équipements sociaux et de service ainsi que le traitement des parties en pentes par des reboisements et des espaces de jeux et de détente.

Par contre les plans remis ne concernent qu'une opération technique, qui s'intéresse seulement aux problèmes de confort et de salubrité, qui sont importants mais qui ne résolvent pas les problèmes spécifiques aux quartiers. Car tous les sites à Constantine nécessitent ce type d'opération d'entretien et de requalification.

Ainsi le site n'a bénéficié que d'une nouvelle image, qui doit être entretenue pour ne pas redevenir au même état, sachant qu'il n'y aucune opération dans ce sens, au long terme présenté par les pouvoirs locaux.

La deuxième mission exigée au maître d'œuvre, est plus ou moins complexe, car l'élaboration d'une enquête pour l'étude d'aménagement de la ZHUN, est assez vague, imprécise de la part du maître d'ouvrage. Mais ceci laisse insinuer que ça doit s'entreprendre selon les règles de l'art et selon les exigences à satisfaire. Donc, selon les critères architecturaux et urbanistiques. Cette enquête consiste en : une étude sociologique (la population, ses spécificités, ses besoins et catégories), une étude économique (coût de l'entretien des lieux, la préservation de l'existant...etc.) en plus de l'étude écologique ou environnementale (que dicte les lois notamment 90-29); pour arriver à proposer un aménagement qui correspond aux habitants.

Le délai de l'étude a été fixé à quelques semaines (entre un et deux mois, selon la convention de l'étude), une étude qui couvre la superficie d'un quartier (d'habitat collectif), doit certainement, dans un délai aussi court, nécessiter des moyens humain et matériels importants pour être menée convenablement à terme.

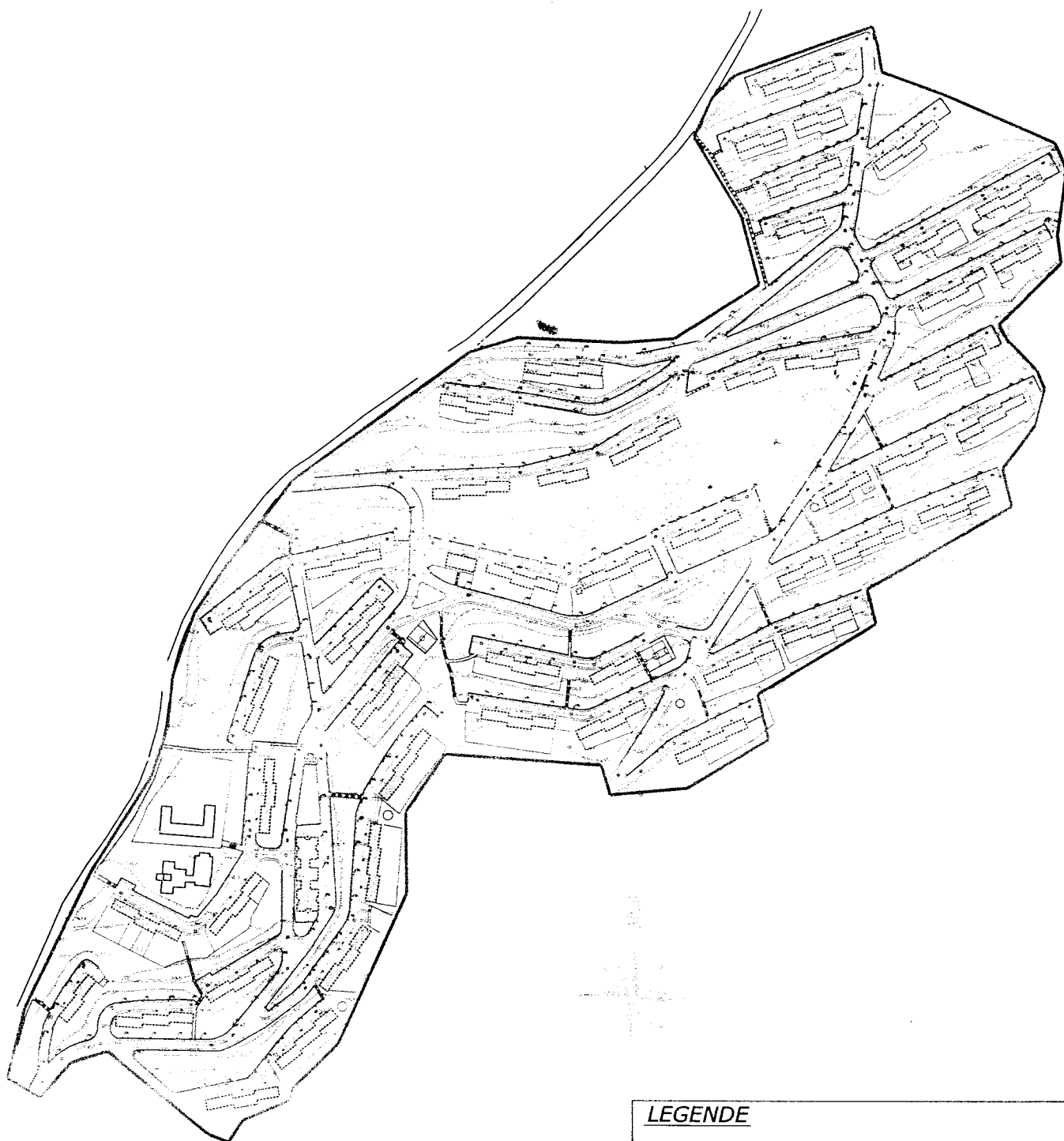
Vu aussi, l'état de dégradation avancée du site :

- manque des espaces vert et des aires de jeux et d'équipements d'accompagnement.
- chaussée et trottoirs dégradés.
- assainissement obstrué et insuffisant.
- avaloirs au dessus du niveau de la chaussée.
- adduction en eau potable à réfectionner.
- éclairage public à réfectionner.

---

<sup>1</sup> le décret exécutif n° 98-83 25 Février 1998 portant approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme intercommunal de Constantine, El Khroub, Ain S'mara, Didouche Mourad et Hamma Bouziane.

# CARTE n°01 : PLAN ETAT DE FAIT DE LA Z.H.U.N ZIADIA



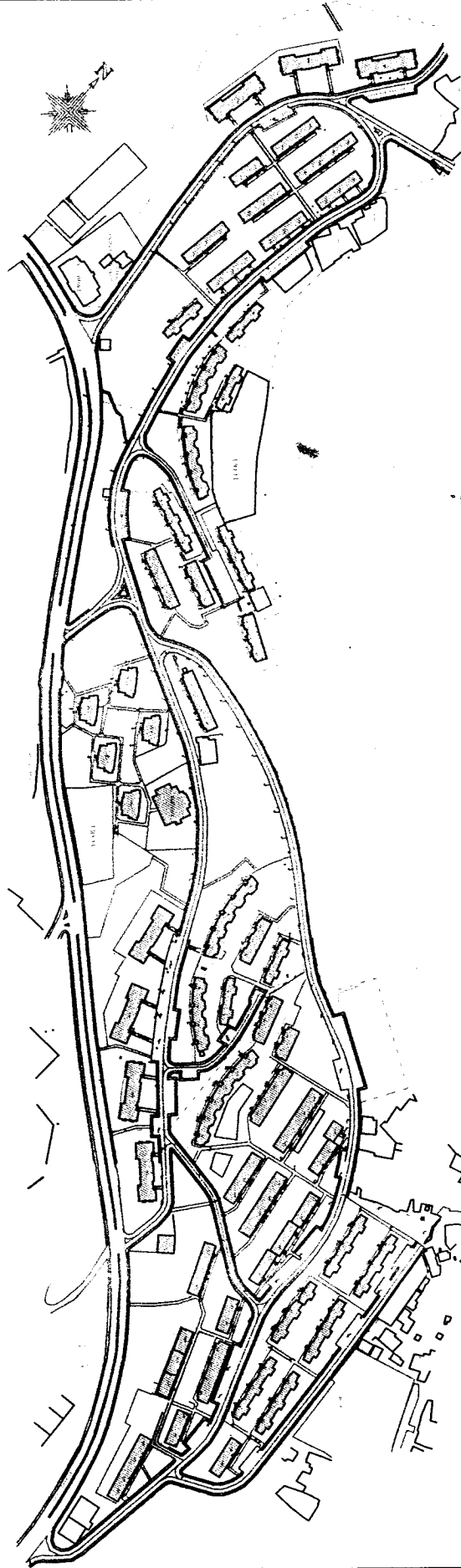
## LEGENDE

- DELIMITATION PERIMETRE D'INTERVENTION
- - - RESEAU VOIRIE EXISTANT
- ... TROTTOIRS ET ALLEES PIETONNES EXISTANTS
- == MURS DE SOUTÈNEMENT EXISTANTS
- ⊞ ESCALIERS EXISTANTS
- ⊞ REGARDS DE VISITES EXISTANTS
- ⊞ BOITES DE BRANCHEMNTS EXISTANTES
- ⊞ CANDELABRES EXISTANTS
- ⊞ ACCES AUX BATIMENTS

Source : PAn Safège/ URBACO + Conception personnelle

Echelle : 1/5000

Carte n°02 : PLAN ETAT DE FAIT DE LA Z.H.U.N  
 SAKIET SIDI YOUSSEF



Echelle: 1/3000

LEGENDE

- DELIMITATION PERIMETRE D'INTERVENTION
- RESEAU VOIRIE EXISTANT
- TROTTOIRS ET ALLEES PIETONNES EXISTANTS
- MURS DE SOUTÈNEMENT EXISTANTS
- ESCALIERS EXISTANTS
- REGARDS DE VISITES EXISTANTS
- CANELABRES EXISTANTS
- ACCES AUX BATHMENTS

Source : plan état de fait (BET) + Conception personnelle

Selon la convention de l'étude, il est stipulé que le dossier à fournir ne comporte que les plans d'aménagement, les dossiers d'exécutions, et le quantitatif estimatif des travaux, sur le plan de l'exécution, le dossier "technique" est complet. Reste pourtant le résultat de l'enquête. Mais de quelle enquête s'agit-il ?

Un aménagement qui ne répond qu'aux normes techniques, est loin d'être concluant. Mais cette étude n'est pas unique, elle même semblable aux autres.

Les demandes et besoins des habitants ne figurent dans aucun article, ni aucune proposition. Serait-on en train de produire à nouveau un modèle type, tel qu'il a été fait avec les grands ensembles d'habitation quelques décennies plutôt.

*- Les entreprises de réalisation et le cahier des charges.*

Le cahier des charges précise les conditions dans lesquelles le marché, pour la réalisation des travaux d'aménagement, sera passé et exécuté. Il indique l'origine et la qualité des matériaux exigés pour la réalisation des travaux. Mais pour organiser le fonctionnement de l'opération surtout lorsque il s'agit d'un tissu urbain existant (entre habitants, réseaux et différents organismes), la procédure reste indéterminée.

La cellule de suivi et de coordination n'est pas mentionnée dans le cahier des charges, donc sa présence sur le chantier ne lui accorde que le droit de regard. La coordination est-elle ainsi accomplie ?

*Le mode d'évaluation de l'entreprise :* Il se fait sur deux critères : technique et financier.

- L'évaluation financière est mieux étudiée et basée sur des calculs mathématiques : L'offre la moins disante est calculée par une formule selon la proposition et l'offre considérée. Et c'est celle-ci qui sera choisie pour la réalisation des travaux prévus dans le projet. L'exactitude des renseignements mentionnés dans le cahier des charges reste sous l'entière responsabilité et certifiés par l'entrepreneur.

- L'évaluation technique : basée sur 4 critères :

- la qualification
- Référence professionnelle (projet similaire).
- Matériel et équipements : camions, bétonnière, compacteur, niveleuse, rétro chargeur
- Délai d'exécution : le plus court, calculée par une formule sur la base du délai considéré.

La notation de la partie technique est basée sur des critères beaucoup plus administratifs que techniques, la qualification exigée (niveau 03) est une obligation pour soumissionner et pourtant elle est notée dans l'évaluation.

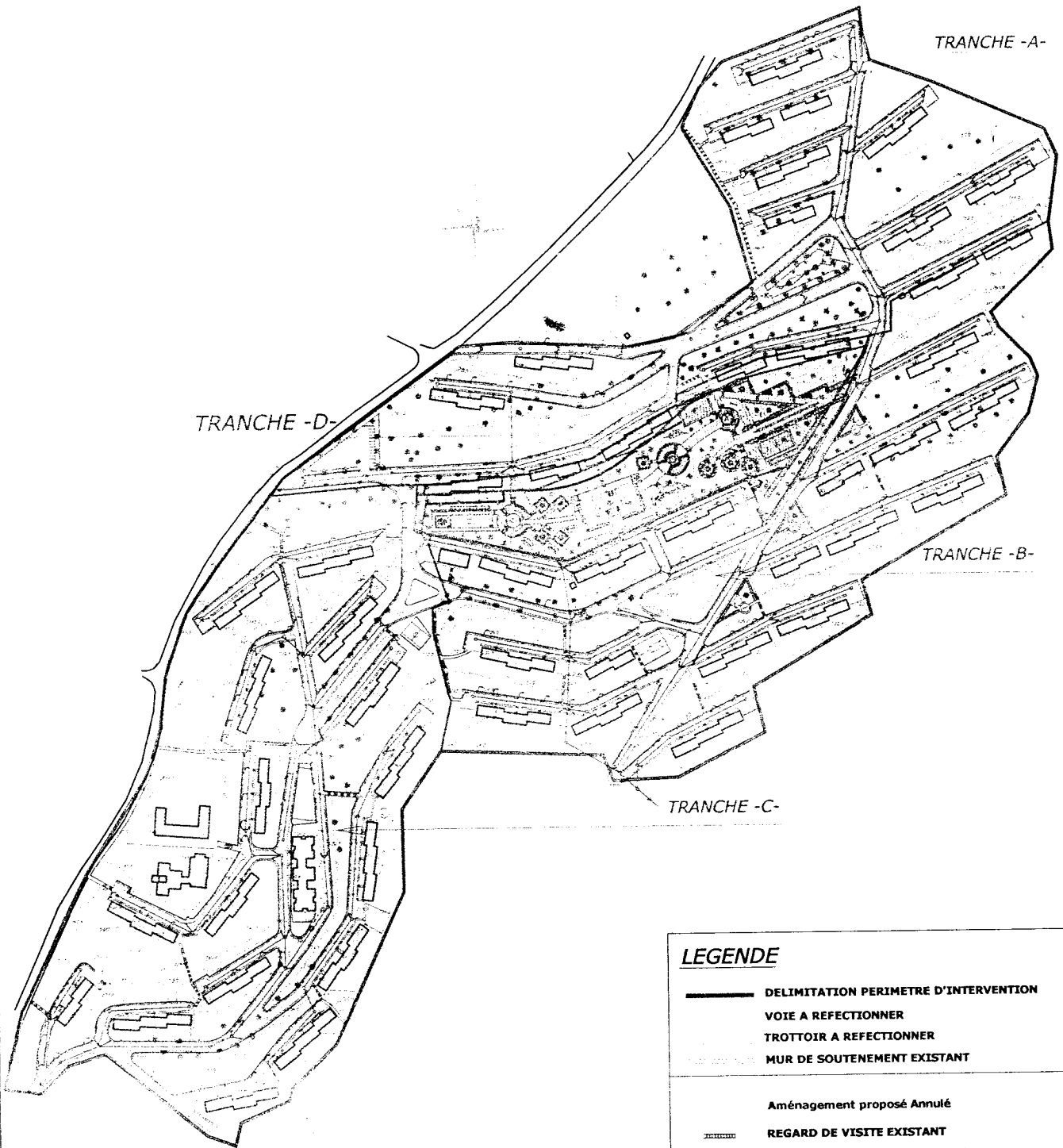
Tandis que pour le délai à accepter, c'est celui qui se rapproche le plus du délai considéré et non pas sur le délai le plus court, l'achèvement des travaux dans ce cas pourrait ne pas être satisfaisant (Dans les règles de l'art).

La référence professionnelle se base sur le nombre de projets similaires, d'accord mais pour leur qualité d'exécution, les délais respecter, les problèmes rencontrés et leurs causes. Un diagnostic sur les antécédents n'est pas requis.

Les équipements pour la réalisation des travaux et le matériel exigé sont détaillés, mais pas inattendus pour une entreprise qualifiée. le chantier nécessite ce genre de matériels, du moins pour des travaux d'aménagement.

Ainsi l'offre technique se base sur des données quantitatives, loin de la réalité à laquelle va s'affronter la réalisation.

# Carte n°03 : PLAN D'AMENAGEMENT DE LA Z.H.U.N ZIADIA



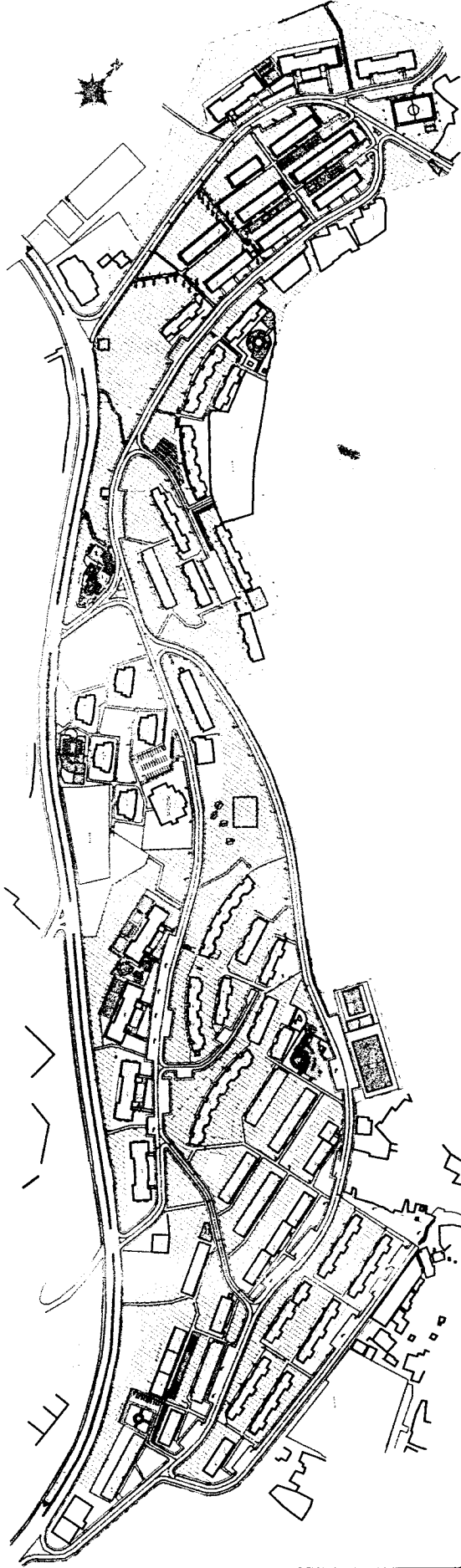
## LEGENDE

- DELIMITATION PERIMETRE D'INTERVENTION
  - VOIE A REFECTIONNER
  - TROTTOIR A REFECTIONNER
  - MUR DE SOUTENEMENT EXISTANT
- 
- Aménagement proposé Annulé
  - REGARD DE VISITE EXISTANT
  - CANIVAU PROJETE PAR LE B-E-T
  - RESEAU EXISTANT
  - RESEAU PROJETE PAR LA D.H.W
- 
- CANDELABRE EN BON ETAT
  - CANDELABRE A REFECTIONNER
  - CABLE A POSER
  - ▶ ACCES AUX BATIMENTS

Echelle : 1/5000

Source : plan d'aménagement Ziadia (BET) + Conception personnelle

Carte n° 04 : PLAN D'AMENAGEMENT DE LA Z.H.U.N  
SAKIET SIDI YOUSSEF



Echelle : 1/3000

**LEGENDE**

DELIMITATION PERIMETRE D'INTERVENTION

IMMEUBLE D'HABITATION

CHEMINEMENT AMENAGE

TRAITEMENT DES TALUS

ACCES AUX BATIMENTS

ESPACE DE JEUX

ESPACE DE DETENTE

Source : plan d'aménagement (BET) + Conception personnelle

### 3.2. L'opération de réhabilitation des ZHUN.

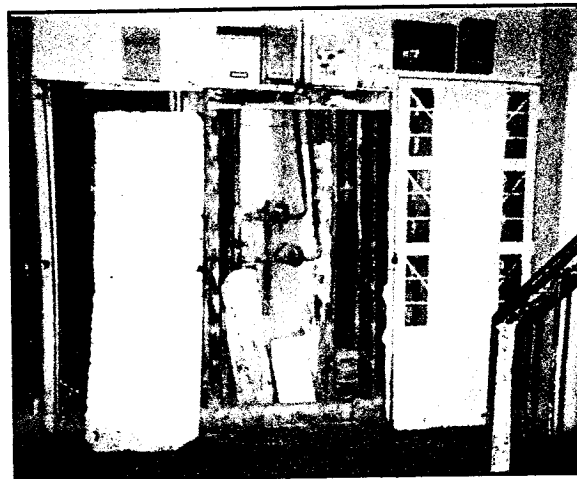
L'opération de réhabilitation est gérée par la DLEP avec l'OPGI en tant que maître d'ouvrage délégué, elle consiste en une gestion administrative et technique par l'OPGI, sous la tutelle de la DLEP qui finance l'opération.

Donc, toute la procédure et la mise en œuvre de l'opération, de l'étude à la réalisation sont sous l'entière responsabilité de l'OPGI. Celle-ci a délégué une unité pour le suivi et la gestion de l'opération.

L'unité de réhabilitation de l'OPGI a procédé au lancement de l'opération, mais la procédure a été quelque peu précipitée, car il ne fut pas fait appel aux bureaux d'étude pour l'expertise et le diagnostic de l'état des immeubles à réhabiliter. Celle-ci a été effectuée par les services de l'unité, qui établirent une fiche technique des travaux.

Comme il s'agissait d'un diagnostic formel, l'estimation des travaux était probable (vu que ces immeubles non jamais, depuis leur réalisation, fait l'objet d'une gestion technique). Ces travaux sont :<sup>1</sup>

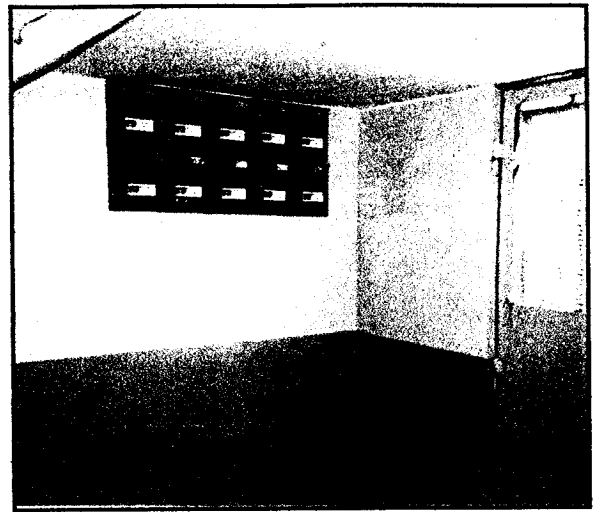
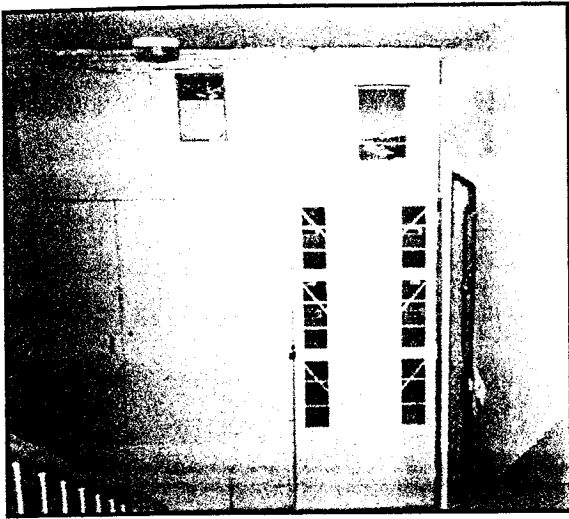
- Reprise d'étanchéité.
- La maçonnerie (reprise d'enduit au niveau de la terrasse).
- La cage d'escaliers (revêtement des sols en chape de ciment, peinture, menuiserie bois, menuiserie métallique et électricité).
- La réfection de la plomberie.
- Le ravalement des façades (enduit de ciment)



**Photo n° 05 : une cage d'escaliers avant réhabilitation**

Source : OPGI de Constantine

<sup>1</sup> Devis estimatif et quantitatif de réhabilitation, Sakiet Sidi Youssef. OPGI de Constantine.



**Photo n° 06 et 07 : la cage d'escaliers après réhabilitation**

Source : OPGI de Constantine

Le projet de réhabilitation n'a cependant été réalisé que dans la ZHUN Sakiet Sidi Youssef, il a été divisé en deux tranches :

- 1<sup>ère</sup> tranche de 20 îlots (chaque îlot est attribué à une entreprise, et un îlot = 1 immeuble ou plus)
- 2<sup>e</sup> tranche de 14 îlots.

Cette répartition des immeubles, entre plusieurs entreprises, améliore la qualité des travaux, car la comparaison renforce la concurrence des entreprises, qui espèrent exécuter d'autres opérations, notamment dans la ZHUN Ziadia. Les délais de réalisation sont fixés de 45 jours à 3 mois, selon la complexité des travaux.



**Photo n° 08 : la façade d'un immeuble après réhabilitation**

Source : OPGI de Constantine

### 3.3. Le processus d'intervention.

#### 3.3.1. La coordination, une procédure innovante.

Suite à la réunion de l'assemblée populaire de la wilaya (A.P.W) en date du 23/04/2005 et en présence de bureaux d'études, du Président de l'assemblée populaire communale de Constantine, du chef de Daïra, et d'autres organismes étatiques. Qui était prévue pour la présentation des études d'aménagement urbain prévues pour les quartiers de Constantine : El Guemmas, Sakiet Sidi Youssef et Ziadia, en attendant, l'inscription d'autres opérations dans l'avenir.

Il fut attribué 250 millions de DA pour la réalisation des travaux, une cellule de suivi fut installée sous la gestion de la direction de l'urbanisme et de la construction, pour un meilleur accomplissement, et une meilleure coordination entre les différents services techniques, cette cellule comprend les organismes suivants et peut intégrer d'autres organismes suivants les nécessités :

- Direction de l'hydraulique.
- Direction des travaux publics.
- Direction de "SONELGAZ".
- L'Algérienne des eaux (A.D.E).
- Direction des de la poste et des télécommunications.

La conclusion fut que les différents sites étaient dans un état de dégradation (absence de trottoirs, des avaloirs des espaces verts et des espaces de jeux). Ce qui nécessite sa restructuration totale.

Le Wali avait fait des recommandations :

- Revoir les estimations financières pour chaque site.
- L'obligation de prendre l'avis des différents organismes techniques (hydraulique, l'algérienne des eaux, office national d'assainissement, la poste, SONELGAZ, les forêts, travaux publics, l'environnement) avant le commencement des travaux.
- Porté la responsabilité entière aux bureaux d'étude durant toute les opérations d'aménagement, par l'obligation du suivi minutieux jusqu'à l'achèvement et la réception des projets.
- Revoir et réfléchir sur l'importance de réaliser le mur de soutènement proposé dans les différentes réalisations.
- Prendre contact pour le bureau d'étude avec l'hydraulique pour la protection du Guemmas des eaux de ruissellement.

- L'APC doit coordonner avec la DUC pour s'assurer que ces opérations ne font partie d'autres programmes et d'autres financements.

### 3.3.2. La cellule de coordination.

Les membres désignés devaient envoyer leur réponse pour l'insertion à cette cellule, effectivement et il y eu des changements :

Après cette réunion, l'arrêté du Wali n°30 du 03/069/2003 était établi, il consiste en l'élaboration d'une cellule de suivi et de coordination pour le projet des travaux d'aménagement urbain à la cité Ziadia, ainsi que pour les travaux de réhabilitation des immeubles d'habitation, sous la direction de la DUC.

Les membres de la cellule sont :

- Un représentant de la direction de l'urbanisme et de la construction (DUC), président de la cellule.
- Un représentant de la direction du logement et des équipements publics (DLEP).
- Un représentant de la direction de l'hydraulique (DHW).
- Un représentant de l'Algérienne des eaux (ADE).
- Un représentant de l'office de la promotion et la gestion de l'immobilier (OPGI).
- Un représentant de la commune de Constantine.

L'Arrêté du wali fait référence à une coordination (concertation) entre différents organismes responsables, quelle forme prend t-elle dans l'exécution du projet de requalification du quartier d'habitat social (ZHUN).

### 3.3.3. Les prérogatives de la cellule.

Le rôle principal des membres de la cellule, selon la DUC, est la coordination au niveau des données, chaque organisme doit informer le maître d'ouvrage des données concernant le site d'étude : réseaux d'AEP, réseaux de télécommunication. Mais sachant que certains organismes ne font pas parti de la cellule, de quelle manière procède la DUC, maître d'ouvrage, pour acquérir des informations importantes pour l'avancement des travaux ?

C'es données ne sont pas facilement accessibles et arrivent parfois un peu tard, l'entreprise sur chantier prend des initiatives pour défendre ses intérêts. Et c'est le changement qui s'opère, au niveau des travaux ou parfois une annulation s'effectue.

Le représentant du secteur urbain de chaque site n'est pas dans l'obligation d'intégrer la cellule, alors qu'il est en permanence en relation directe avec le quartier, il connaît les problèmes réels des citoyens avec leur cadre de vie.

Le représentant du comité du quartier n'est pas informé, et il ne fait pas parti de la cellule, qui se voulait pour la coordination entre les différents intervenants, l'amélioration urbaine vise à améliorer le quartier, une meilleure image certainement pour la ville, mais si la satisfaction des habitants n'est pas obtenue, la situation du quartier ne tardera pas à revenir à ce quelle était. L'habitant est le premier à pouvoir évaluer les besoins quotidiens dans son quartier.

Comment la coordination est-elle perçus par les différents intervenants ? Leurs rôles imprécis, c'est à chacun de prendre part à l'opération selon sa propre compréhension et initiative.

La décision politique d'organiser une cellule de coordination et de suivi est pour le moins utile, mais reste à savoir comment procède-elle pour gérer la situation, à l'échelle d'un quartier existant, où les habitants et usagers continus à vivre, tant bien que mal, normalement. (Problèmes de stationnement, de déversement d'eaux sur la chaussée, de bruits,...etc.)

Quel est alors le rôle réel de cette cellule ?

#### 3.3.4. Relations entre acteurs dans la mise en œuvre de l'opération.

L'opération d'amélioration urbaine, consiste en deux projets distincts, l'un sur les espaces extérieurs, l'autre concerne les immeubles d'habitation. Cette opération lancée sous le signe de la coordination entre les différents organismes. Mais en fait, il s'agit d'une cellule de suivi, qui se réunie sur site une fois par semaine, pour résoudre les problèmes en cours de réalisation.

Certes, ces réunions sont indispensables pour la rapidité et la qualité des travaux, (les représentants des organismes rapportent leurs suggestions, à qui de droit pour intervenir rapidement), il arrive pourtant, que les maîtres d'ouvrages, chacun de son côté gère son projet d'une manière unilatérale, sans prendre en considération le projet global.

Pour la réussite de l'opération, la décision de collaborer entre les différents organismes a donné de bons résultats; selon la cellule de suivi, cette collaboration a facilité la réalisation des travaux, notamment les réseaux souterrains (AEP, assainissement, réseau électricité,...etc.), chaque organisme règle les problèmes qui le concerne.

Pourtant l'implication des habitants (qui n'a pas été sollicitée) a permis, dans certains cas, d'aider au bon déroulement de l'opération. Exemple : <sup>1</sup>

- ❖ "pour la localisation de certain réseaux ou regards existants,

---

<sup>1</sup> Interview des membres de la cellule de suivi avec l'auteur.

- ❖ pour résoudre les problèmes quotidiens tel que le stationnement, en proposant la création de nouveaux parkings,
- ❖ ou encore, dans la sensibilisation des habitants, à travers le comité de quartier, qui a demandé la coopération des habitants dans la réalisation (ex. ne pas piétiner les trottoirs fraîchement coulés)."

Les habitants sont les seuls vrais bénéficiaires de cette opération et pourtant aucune procédure ne les habilite à participer de manière réglementaire, ils interviennent car c'est de leur cadre de vie qu'il s'agit. Les gestionnaires acceptent la participation des habitants, dans la mesure où elle n'entrave pas le déroulement de l'opération. Mais,

Une opération d'amélioration du cadre de vie des habitants ne devrait-elle pas se réaliser avec la pleine participation des habitants et des différents organismes intervenants ?  
Ne doivent-ils pas être impliqués dès le lancement de l'opération (étude) ?

### **3.4. Comparaison entre les besoins des habitants et l'étude de l'opération ACV.**

Selon les données de l'enquête certains besoins des habitants n'ont pas été pris en compte dans l'étude du projet d'amélioration urbaine. Le plan d'aménagement élaboré par les bureaux d'étude, contenait des aménagements au sol et des travaux de réfections. Selon l'enquête les équipements manquants dépassent le degré de simples aménagements :

- les espaces aménagés proposés correspondent globalement aux attentes des habitants, pourtant leur emplacement et leur conception doivent être revus, les habitants demandaient à 60% que les terrains de jeux soient éloignés des habitations, à cause du bruit dus aux enfants.
- Les équipements ne sont pas du tout programmés dans l'étude ACV, c'est un besoin très demandé et fondamental.
- Au niveau des immeubles d'habitation, l'opération a permis la réfection et la revalorisation des immeubles, aucune amélioration réelle ne s'est opérée : les ascenseurs, les colonnes montantes, la gestion et l'entretien ultérieur n'ont été réalisés, ni programmés.

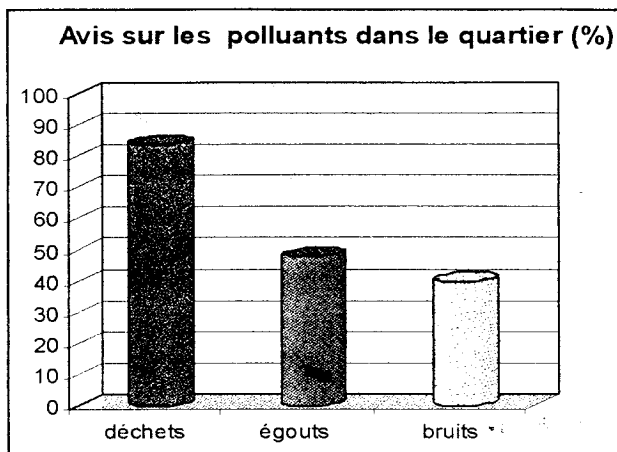
Dans ce qui suit, les résultats de l'enquête vont être comparés aux réalisations pour nous permettre d'analyser le degré de réussite de l'opération.

#### **3.4.1. L'entretien du quartier**

Selon les résultats du questionnaire, les habitants pensent que leur quartier est pollué, et mal entretenu, ils sont 84 % à affirmer sa pollution par les déchets (ordures ménagères, débris,...etc.),

48 % constatent la pollution par les égouts, sans oublier les nuisances sonores, et d'autres telle que la poussière, la pollution visuelle (environnement malpropre).

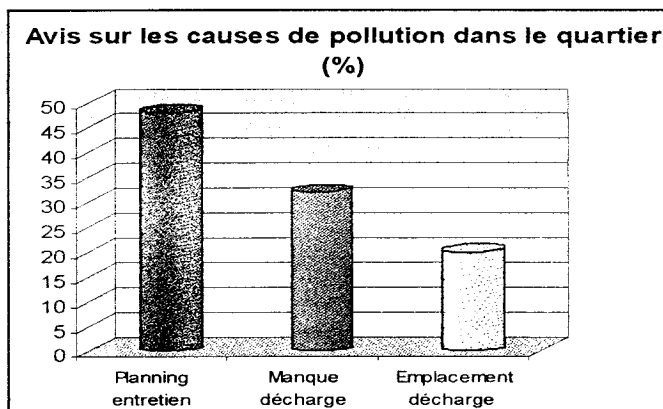
**Graphe N° 1 :**



Source : enquête personnelle, 2005.

Selon toujours leur avis, les causes de cette pollution sont multiples, le premier est le planning de gestion et d'entretien des services publics (48%), en deuxième lieu le manque de décharges pour les ordures (32%), enfin l'emplacement des décharges avec 20 %.

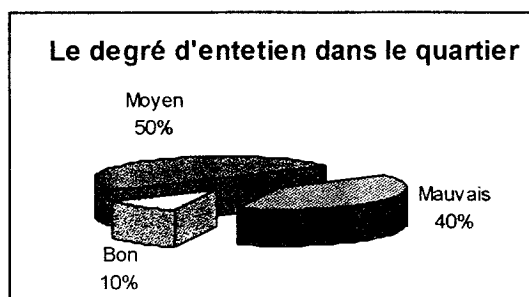
**Graphe n° 2 :**



Source : enquête personnelle, 2005.

Toute cette pollution perçue par les habitants, n'est pas prise en considération par les services d'entretien. Les habitants sont à 40 % à penser que l'entretien du quartier est mauvais, tandis qu'ils ne sont que 10% à penser qu'il y a un bon entretien.

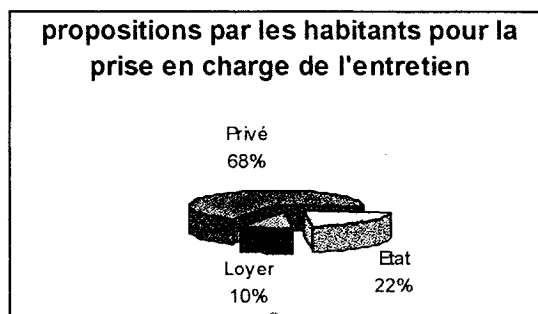
**Graphe n° 3 :**



Source : enquête personnelle, 2005.

Selon l'enquête, les habitants pensent que la prise en charge de l'entretien doit être faite à 68% par les entreprises privées, par contre il ne sont que 10% à vouloir le paiement d'une charge dans le loyer, reste pourtant qu'ils sont 22 % à soutenir l'état dans sa prise en charge.

**Graphe n° 4 :**



Source : enquête personnelle, 2005.

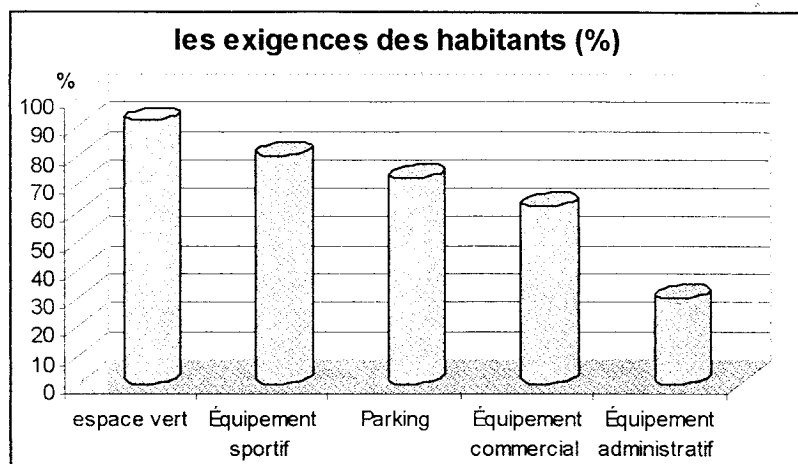
### 3.4.2 Les exigences des habitants.

Étant donné que la zone d'étude est composée de deux ZHUN (voir chapitre 1), qui lors de leur réalisation ne proposaient qu'un minimum, pour un cadre de vie habitable. D'ailleurs quelques temps, plus tard les manques commençaient à peser et à accabler les habitants. Car plusieurs équipements nécessaires étaient inexistantes, les espaces extérieurs peu ou pas aménagés, les espaces verts et de loisir insuffisants et très mal appropriés.

Leurs exigences aujourd'hui se sont multipliées, et ils ne sont pas suffisamment pris en charge par l'étude d'aménagement. Qui ne sait pas faite sur la base d'une enquête sociologique, donc elle est purement programmatique, semblable à sa précédente (celle des ZHUN).

Le graphe suivant concerne les besoins très demandés par l'enquête, certains autres demandes n'ont pas étaient représentés, car moins sollicités, mais qui peuvent nous donnés une appréciation sur les exigences future : équipement sanitaire, équipement culturel, mais aussi les services (assainissement, l'entretien et l'éclairage) qui ne peuvent être assurer avec l'opération, car ils nécessitent une gestion et un entretien continu.

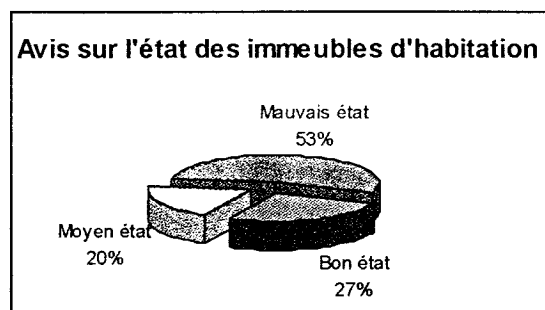
Par ordre de priorité ont été classés les exigences des habitants, seuls les parkings et quelque peu les espaces verts ont été réalisés par l'étude d'amélioration du cadre de vie.

**Graphe n° 5 :**

Source : enquête personnelle, 2005.

### 3.4.3. L'état de l'immeuble d'habitation.

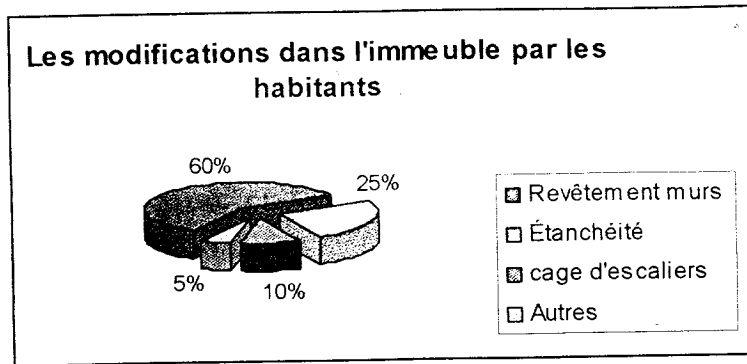
L'état des immeubles d'habitation était détérioré (avant l'opération), l'enquête révèle l'avis des habitants. Ils sont 53% à penser que leur état est mauvais, et 20% qu'il est moyen et seulement 27% pensent qu'ils sont dans un bon état. Ce qui représente un état de dégradation avancée, voir dans certains cas dangereux et risqué.

**Graphe n° 6 :**

Source : enquête personnelle, 2005.

Chaque immeuble d'habitation représente le lieu le plus particulier de ses occupants. Les habitants peuvent ne pas s'identifier au quartier (trop vaste) mais ils ne peuvent ignorer leur immeuble et ses abords. L'enquête nous a permis de constater la différence, certains habitants améliorent leur cage d'escalier ou du moins au niveau du palier d'étage, ils le repeignent, ils l'embellissent avec des plantes (dernier étage). Sans oublier que certains habitants s'engagent à faire des travaux (étanchéité, réfection de la cage d'escalier, ...).

Cependant, les plus importantes modifications sont entreprises au niveau du logement, mais ce qui nous intéresse c'est le volontariat à faire améliorer leur immeuble. Ils s'organisent en petit groupe pour informer et sensibiliser les autres à participer à telle ou telle opération, certes il existe des habitants qui ne veulent pas participer, mais l'opération réussie.

**Graphe n° 7 :**

Source : enquête personnelle, 2005.

Les attentes des habitants ne sont pas satisfaites, notamment en matière d'entretien et de salubrité, le déficit énorme en équipements accentue leur mauvaise condition de vie. Cette opération apporta un véritable renouveau dans les quartiers, mais ne pouvait-elle pas mieux réussir.

Les habitants doivent bénéficier d'une écoute auprès des gestionnaires pour pouvoir exprimer leur différentes exigences et problèmes. Une gestion mieux adaptée plus concertée est tant attendue.

**Conclusion.**

L'opération d'amélioration du cadre de vie des habitants dans les ZHUN, pilotée par la Direction de l'urbanisme et de la construction est une opération première, dans la mesure où elle concerne tout un quartier. Auparavant, les opérations conduites n'assuraient l'amélioration que de certaines zones choisies et seulement sur les espaces extérieurs (l'aménagement). Les objectifs à atteindre sont de rendre la qualité de vie dans les quartiers de la ville de Constantine, de promouvoir l'image de la métropole et capitale de l'est algérien et de réussir une collaboration et une rapidité dans la réalisation et la mise en œuvre de l'opération.

Globalement, l'opération semble réussie, elle a résolu les problèmes majeurs des quartiers concernés. Elle a amélioré les relations entre les différents organismes intervenants, grâce à la cellule, elle a aussi permis d'améliorer les conditions de vie des habitants. Pourtant, durant la mise en œuvre de l'opération, les défaillances apparaissent; la coordination est limitée à quelques organismes, d'autres sont absents ou peu motivés pour le travail de concertation. Les habitants sont considérés comme des obstacles, ils sont peu écoutés et ne sont pas du tout informés de l'opération qui concerne leur cadre de vie.

Les opérations urbaines ont le souci de la gestion des finances faisant ainsi abstraction à une vision stratégique à long terme de la qualité de vie future dans le quartier. Certes les conditions se sont améliorées, mais serait-on en train de faire de la politique de médiation, sans nous soucier d'un développement durable des quartiers.

Les préoccupations et les besoins des habitants doivent être figurés dans l'action d'intervention des gestionnaires, les études d'amélioration de leur cadre de vie doivent sortir du cadre technique pour aller vers le cadre sociologique. Une conception architecturale ou urbanistique réussie doit résoudre, les problèmes réels des habitants.

Les gestionnaires de la ville se sont tournés vers cette nouvelle démarche, avec comme principes la coordination dans la gestion d'un projet, l'amélioration de l'espace de proximité de l'habitant. Il s'agit d'une voie vers la bonne gouvernance, qui doit pourtant agir avec une flexibilité des procédures, une gestion cohérente et des décisions prises dans la transversalité et la complémentarité.

Des actions d'interventions sur les espaces de proximités (quartier) se déroulent ailleurs pour tenter d'améliorer le cadre de vie des habitants, elles ressemblent quelque peu à l'opération conduite dans l'aire d'étude. Leur réussite semble faire appel à d'autres paramètres et procédures.

La procédure de gestion urbaine de proximité, appliquée ailleurs ne pourrait-elle pas aider les gestionnaires à l'exécution du processus d'amélioration du cadre de vie des habitants ?

**Introduction.**

*«Nous pouvons tirer des leçons du succès des autres; leurs techniques et leurs tactiques suscitent d'excellentes idées sur la façon dont nous pouvons aborder les problèmes locaux et régionaux. Mais, finalement, les meilleures solutions sont encore les solutions maison qui se fondent sur la compréhension de leurs propres collectivités et sur ce qu'elles désirent vraiment.»<sup>1</sup>*

Les questions de qualité et de sécurité prennent une place de plus en plus importante dans la demande des citoyens d'amélioration de leur cadre de vie. Les projets urbains actuellement menés dans plusieurs grandes villes mettent aussi en évidence la nécessité d'une approche globale ne dissociant pas ces réflexions des aspects techniques de conception d'un réseau viaire et des préoccupations d'aménagement des quartiers qu'il structure.

La réussite d'un espace urbain dépend de plus en plus de la qualité du processus de son élaboration. L'usager, l'habitant, devient un maillon essentiel de la vie locale. Alors que le vote est l'outil essentiel de la démocratie représentative, la concertation est celui d'une démocratie participative où le citoyen est impliqué de façon active et fréquente.

Les problèmes les plus fréquents de gestion urbaine dans les quartiers en politique de la ville sont connus : Hygiène, dysfonctionnements, vétusté du mobilier urbain, dégradations, épaves, inadaptation et absence de l'éclairage, manque d'espaces de jeux ou de cheminements aux usagers, etc.

Les effets de ces dysfonctionnements sur l'ambiance du quartier sont aujourd'hui identifiés par les élus et les professionnels : sentiment d'insécurité, abandon des espaces extérieurs par une partie des adultes, repli dans le logement, tensions, agressivité ou, encore passivité des habitants vis-à-vis des gestionnaires.

Certains outils ont pour objectif de mieux connaître et d'intégrer les usages et les attentes des habitants afin d'améliorer la qualité des espaces et des services quotidiens. La concertation avec les habitants implique non seulement une écoute, mais également un engagement préalable de la maîtrise d'ouvrage à intégrer certaines demandes des habitants dans le projet.

Si nombre de problèmes de gestion urbaine sont dus à un manque de coordination entre les gestionnaires, les habitants jouent un rôle actif dans la qualité de la gestion. En tant qu'usagers, ils ont une connaissance des dysfonctionnements et atouts de leur quartier. Qui, mieux qu'un habitant, peut être "un expert du quotidien" ? En tant que voisins, ils contribuent à définir des normes sur la «bonne» façon de se comporter dans les espaces collectifs.

<sup>1</sup> Earl Blumenauer, *the sustainable City*, le web : <http://www.equipement.gouv.fr/recherche/sust/ville/v47.htm>

De nombreux pays ont adopté cette démarche dans la gestion urbaine de leur quartier, afin d'améliorer le cadre de vie des habitants et usagers. La France a opté pour ce choix depuis déjà plusieurs années, aujourd'hui, la concertation avec les habitants est obligatoire et légale. Désormais, la politique de la ville tend vers l'amélioration de ce processus d'intervention sur les quartiers prioritaires de la ville.

Dans ce chapitre, quelques exemples seront présentés pour apporter des exemples concrets sur la question de l'importance de l'implication et la concertation avec les habitants dans la gestion de leur quartier.

Une expérience a eu lieu récemment en Algérie avec la collaboration d'un groupe de travail Allemand pour essayer une nouvelle approche, celle de l'implication des habitants dans le processus d'amélioration de leur cadre de vie dans certains quartiers d'habitat social. Cette expérience sera aussi présentée et analysée dans ce chapitre. Dans lequel nous tenterons de répondre aux questions suivantes :

Comment procèdent les gestionnaires dans les quartiers d'habitat social pour les améliorer au quotidien ?

La gestion urbaine de proximité implique les habitants dans l'amélioration de leur quartier, comment répond-elle à leur attente ?

La durabilité est-elle envisagée dans le processus de gestion urbaine dans ces quartiers et comment ?

## I. L'opération d'Amélioration du Cadre de Vie en Algérie : cas Oum El Bouaghi.

L'implication des habitants dans les procédures d'intervention sur les quartiers d'habitat social, a été récemment intégrée dans les actions entreprises par les organismes responsables de l'Etat. Une opération a été lancée en 2004, sur certains quartiers des villes algériennes, pour tester la nouvelle approche (longtemps utilisée dans d'autres pays), celle de l'implication des habitants dans l'amélioration de leur cadre de vie.

Une préoccupation principale du projet de coopération Algéro-Allemande «Perfectionnement dans le domaine de la Restructuration Urbaine et de la Réhabilitation du Cadre Bâti » est la démultiplication de l'approche développée sur d'autres sites et la mise à disposition du savoir faire acquis aux acteurs concernés.<sup>1</sup>

Dans cet objectif, une formation avait été organisée en février, mars et avril 2004 en direction des représentants des DUC et des OPGI au niveau de chaque Wilaya, chargés de réaliser des opérations concrètes dans le cadre du programme « Amélioration du Cadre de Vie (ACV)» qui vise 10 cités par Wilaya.

La formation consiste à adopter la méthode ZOPP (Ziel Orientierte Projekt Planung : Planification par Groupes cibles et objectifs) utilisée en Allemagne et qui exige la participation des citoyens.

Un bilan a été dressé à la fin de la première phase (phase étude) pour déterminer l'évolution de l'expérience; certains critères ont été fixés par les formateurs pour évaluer les problèmes rencontrés dans la mise en œuvre de l'opération :

**Tableau 01 : phase 01 (avancement de l'opération)**

Projet	Existence d'un groupe de travail?			Existence d'un point info?			Contact avec les habitants?			Intégration des habitants dans le groupe de travail?			Support graphique pour concertation?			Mesure démonstrative?			Réalisation d'une journée de sensibilisation?		
	Oui	en cours	non	Oui	en cours	non	Oui	en cours	non	Oui	en cours	non	Oui	en cours	non	Oui	en cours	non	Oui	en cours	non
Pourcentage	60%	30%	10%	30%	30%	40%	90%	0%	10%	80%	0%	20%	50%	0%	50%	60%	0%	40%	30%	10%	60%
Bida		x	x						x			x			x			x	x		
Tissemsi:	x					x	x			x			x			x					x
M'sila	x			x			x			x					x			x			x
Medea	x			x			x			x					x	x				x	
Skikda		x				x	x					x	x			x					x
O El Bouaghi	x					x	x			x			x			x				x	
Bordj Bouareridj	x					x	x			x			x					x			x
Bechar		x				x	x			x					x			x			x
Tipaza		x				x	x			x					x	x				x	
El Tarf	x					x	x			x			x			x					x

Source : Rapport de formation « amélioration du cadre de vie »  
Coopération technique Algéro-allemande, septembre 2004.

<sup>1</sup> Rapport de formation « amélioration du cadre de vie », Coopération technique Algéro-allemande, Oran (Algérie), septembre 2004.

Nous avons choisi un quartier dans la wilaya d'Oum El Bouaghi, pour exemple, car c'est le seul qui semble réussir dans la mise en œuvre de l'implication des habitants dans l'opération ACV, nous essayerons d'analyser le processus par lequel l'opération d'amélioration du cadre de vie, qui utilise la nouvelle méthode tente d'impliquer les habitants dans le projet.

### **1. La mise en œuvre de l'opération.**

Le quartier choisi est la cité des 350 logements à Ain Baïda, dans la wilaya Oum El Bouaghi, il est caractérisé par la dégradation de l'espace extérieur ainsi que les immeubles d'habitation.

Les acteurs intervenants (OPGI et DUC) dans le cadre de l'amélioration du cadre de vie des habitants, ont procédé comme suit :

- Procéder à la constitution du groupe, la fonction de ce groupe est d'assurer le pilotage de l'opération depuis les études préliminaires jusqu'à la réalisation du projet avec la coordination des différents acteurs (DUC, OPGI, DLEP, APC, BET et association).
- Organiser des réunions au niveau de l'APC et de la wilaya pour arrêter les mesures à entreprendre, il s'agit notamment d' :
  - Appeler les membres du groupe à sortir sur terrain,
  - Préciser et arrêter les opérations à engager,
  - Mettre en place un calendrier des interventions.

Des problèmes ont été rencontrés dans la réalisation de ce projet dû notamment à une insuffisance financière (pour démarrer tout le chantier à la fois), et que le projet malgré son adoption par les habitants du quartier et aussi l'association, n'a pas obtenu la participation financière attendue.

### **2. Le plan d'action.**

Les responsables du projet ont opté pour la mise en œuvre d'un plan d'action qui consiste à :

- « Intégrer un habitant dans le groupe de travail,
- Organiser des journées de sensibilisation,
- Demander un local pour installer le point info,
- Assurer une animation permanente dans la cité,
- Associer les jeunes pour la garantie le succès de l'opération,
- Responsabiliser les jeunes,
- Établir un calendrier des interventions à effectuer,
- Rappeler à l'APC, ses engagements concernant l'inscription du terrain de sport,

- Finaliser le montage financier et définir la quote part de chaque intervenant et celle des habitants,
- Entamer les travaux prioritaires pour l'aménagement extérieur,
- Assurer l'entretien futur de la cité après l'opération ACV,
- Prévoir un affichage du montage financier. »<sup>1</sup>

Ce plan d'action révèle une fragilité dans la procédure de concertation entre les acteurs et l'absence de stratégie adaptée aux objectifs fixés, car «*L'objectif de notre intervention en ACV, dans notre cité choisie était l'amélioration durable de cette cité. Donc le point important dans notre démarche est de communiquer entre nous, c'est à dire se concerter dans le groupe de travail, et discuter avec les habitants, pour connaître leurs problèmes et savoir leurs besoins.*»<sup>2</sup>.

Toutes les actions citées dessus ne peuvent être accomplies sans une démarche stratégique, qui prend en charge tout les aspects et tout les objectifs du projet, avec une contractualisation de l'engagement des acteurs concernés. Car l'implication des habitants dans le processus nécessite une réelle prise en considération des niveaux d'intervention, les habitants doivent être représentés par l'association, qui les tient au courant de l'évolution de la démarche, qui rapporte leur attentes au niveau des décideurs et concerte avec eux pour la satisfactions de ces besoins.

Le plan d'action élaboré correspond à une démarche participative des différents intervenants, mais l'habitant n'est pas inclus, il est seulement informé des travaux à effectuer. Son implication n'apporte pas les résultats attendus, car une seule une réelle implication conduit à une participation et une responsabilisation vis-à-vis de leur cadre de vie.

### 3. Problèmes rencontrés.

A l'achèvement de la formation, certains points se sont révélés négatifs et avaient gênés la réussite de l'opération :

- *La communication* : les responsables du projet ont eu des difficultés de communication entre eux mais aussi avec les citoyens, en plus la participation financière a été refusée par les habitants.
- *- L'implication des décideurs* : le mauvais déroulement de l'opération été dû aussi au manque de motivation des responsables, car le quartier ne constitue pas une priorité pour les autorités et les partenaires locaux se sont désintéressés du projet.

<sup>1</sup> Rapport de formation « amélioration du cadre de vie », Coopération technique Algéro-allemande, Oran (Algérie), septembre 2004.

<sup>2</sup> Idem

- - *Le groupe de travail* : plusieurs problèmes ont contrarié le bon fonctionnement de ce groupe, le cadre de travail n'est pas déterminé officiellement, les intervenants ainsi ne sont pas responsabilisés et ne connaissent pas leur mission exacte, en plus du manque de motivation.
- - *la Coordination* : elle est quasi inexistante entre les différents membres du groupe, car non affichée dans la mise en œuvre du projet.

Ces problèmes ont été diagnostiqués après le lancement de l'opération, donc la phase de l'étude et de la mise en œuvre du projet n'a pas été prise en considération par le groupe de la formation.

### **Conclusion 01.**

Dans cette opération, la durée entre l'étude, en adoptant la nouvelle approche, et la mise en œuvre du projet est trop courte et ne permet d'arriver aux objectifs fixés. Car l'implication des habitants et leur participation : constituer une association, demander l'avis des habitants, prendre leur remarques et besoins dans les travaux à effectuer et aussi leur faire part de cette démarche et assurer une participation financière des habitants, nécessitent d'abord sensibilisation et information.

La démarche participative est lancée mais les moyens mis en œuvre sont pour le moins insuffisants et les intervenants peu préparés à ce genre de procédure.

Les objectifs à atteindre dans les interventions de l'opération (GTZ) ne correspondent pas aux attentes des habitants. Entre le lancement de l'opération et sa mise en œuvre (la réalisation du projet), les habitants n'ont pas suffisamment le temps de concerter avec les services gestionnaires.

En plus, les travaux à réaliser s'éloignent de la gestion participative et durable. Car la mise en œuvre nécessite des prises de décisions au niveau politique, avec une clarification des missions et responsabilités de chaque acteur intervenant. La mise en place d'un réel dispositif de concertation et d'implication des citoyens, pour qu'ils puissent participer avec responsabilité et motivation.

Cette expérience démontre la volonté participative des habitants dans l'amélioration de leur cadre de vie, il reste pourtant de réellement les impliquer dans les interventions des organismes gestionnaires, selon une méthode de concertation adaptée à chaque situation.

## II. Les opérations de gestion urbaine en France.

Les débats autour de la gestion des grands ensembles prennent un tour nouveau dans les années 1970, la circulaire Guichard du 21 Mars 1973 « visant à prévenir la réalisation des formes d'urbanisation dites "Grands ensembles" et à lutter contre la ségrégation sociale par l'habitat »<sup>1</sup> arrête les opérations les plus lourdes et codifie les autres. Ce fut le commencement d'une nouvelle approche qui associe les habitants à la politique urbaine.

### 1. La participation des habitants dans la politique de la ville.

En théorie, la participation regroupe un ensemble de partenaires qui s'engagea volontairement vers une codécision. Mais surtout, elle est une occasion de construction d'une action collective.

#### 1.1. Les opérations H.V.S.

Le lancement des opérations « Habitat et vie sociale » entre 1973 et 1977<sup>2</sup> conduit à des enquêtes, à un intense débat sur la vie sociale dans les grands ensembles et aussi aux premières réhabilitations. L'attribution aux organismes locaux était jugée comme une garantie de bonne gestion de proximité et sollicitait vigoureusement par les différents acteurs.

Cette procédure proposait outre une intervention sur le cadre bâti, d'associer un nouvel acteur : l'habitant. La circulaire précise : « *la priorité retenue à l'aspect social des problèmes posés et l'accent mis sur la participation active des habitants à la définition des projets constituent les caractéristiques essentielles des interventions* ». <sup>3</sup> Elle ajoute que seules seront retenues les opérations où la municipalité et les gestionnaires « acceptent une méthode d'élaboration concertée avec les habitants ».

L'activité participative a pris différentes formes, elle s'est parfois réduite à une simple information avant le dépôt des dossiers; dans d'autres cas, les représentants de la population ont été appelés à des réunions de concertation avec les responsables sans incidence réelle sur le déroulement de l'opération. De manière générale, les quartiers d'habitat social ont profité d'une revalorisation du cadre bâti mais l'impact social de cette procédure s'avère très limité en dépit d'une intention franche dans les textes officiels.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Politique de la ville, disponible sur le web : <http://wikipedia.org/wiki/politique-de-la-ville-#column-one>

<sup>2</sup> Politique de la ville, disponible sur le web : [www.ville.gouv.fr](http://www.ville.gouv.fr) -

<sup>3</sup> STEBE Jean-Marc, « Une dynamique de participation, l'opération H.V.S. de Woippy-Saint-Eloy », in Territoires, octobre 1990, n°311.

<sup>4</sup> L'effet HVS. Colloque national sur *les enjeux et l'impact social des opérations "Habitat et vie sociale"*. Paris, AREE, 1980.

### 1.2. Relance de la participation dans les années 1980-1990 : Le DSQ.

La procédure D.S.Q. (développement social des quartiers) instituée en 1982<sup>1</sup> reprend les objectifs généraux de l'opération H.V.S. en axant peut-être davantage ses volontés sur la vie sociale (l'insertion économique des jeunes, l'emploi de proximité, ou la prévention de la délinquance). De plus, l'intention de développer une "nouvelle citoyenneté" et d'encourager la « participation des habitants » est réaffirmée.

### 1.3. Le D.S.U. (Développement Social Urbain) : les années 1990.

A travers cette procédure, la question de la nécessité de la participation est à nouveau à l'ordre du jour. Les contrats « banlieues 1989 » avaient, dès le début des années 1980, mis l'accent sur le décloisonnement des différents quartiers au sein de l'espace urbain.<sup>2</sup>

Cet encouragement à la participation démocratique se prolonge au début des années 1990 avec la Loi d'Orientation pour la Ville (L.O.V.) du 13 juillet 1991<sup>3</sup> qui réaffirme l'importance d'une concertation avec les habitants, associant notamment les maîtres d'ouvrages et les représentants locaux des associations de locataires. Il faut attendre la loi de 1992, relative à l'Administration Territoriale de la République (A.T.R.), pour encadrer des obligations légales d'information.

### 1.4. Le contrat de ville.

La procédure du « Contrat de Ville » naît le 13 mai 1992.<sup>4</sup> Son principe général s'appuie sur le souci de simplifier et de rendre plus efficace les instruments de la politique de la ville. Dans ce cadre, une stratégie de l'offre de participation s'est développée par la mise en place de dispositifs avec une garantie minimale de l'intervention des habitants dans le développement social.

Le contrat de ville est une convention conclue entre différents partenaires publics. Les partenaires se sont engagés ensemble à lutter contre les formes d'exclusion sociale et à prévenir la dégradation du cadre de vie des quartiers les plus en difficulté, ceci en mobilisant leurs moyens humains et financiers afin de réaliser des projets d'amélioration au niveau de ces quartiers.

A travers quatre axes d'intervention du contrat de ville, les projets peuvent prendre la forme suivante :<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Microsoft ® Encarta ® 2006. © 1993-2005

<sup>2</sup> Idem.

<sup>3</sup> Ibid.

<sup>4</sup> Politique de la ville, sur le web : [http://fr.wikipedia.org/wiki/Politique\\_de\\_la\\_ville](http://fr.wikipedia.org/wiki/Politique_de_la_ville)

<sup>5</sup> Le Développement Social Urbain sur le web : <http://www.montreuil93.net/montreuil/1342.htm>.

- résoudre les problèmes du manque d'attractivité et le sentiment d'insécurité dans les espaces communs des immeubles.
- développer une série d'actions préventives dans des secteurs présentant déjà certains signes de dévalorisation urbaine et sociale.

De la procédure H.V.S au Contrat de Ville, l'exhortation à la participation démocratique, enrichie d'attributs législatifs, n'a cessé d'être érigée comme principe fondamental de la politique de la ville, comme postulat social nécessaire à la réussite d'interventions spatiales. Cette disposition est encore récemment réaffirmée à travers le Plan de concertation locative institué par l'article 193 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

### **2.1. Obligations légales de consultation à l'échelle des quartiers.**

Les conseils de quartiers fonctionnent sous l'autorité d'un élu et jouent un rôle consultatif. Depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, l'organisation HLM doit définir un plan et un conseil de concertation qui rassemble ses représentants et ceux des associations de locataires<sup>1</sup>. Le conseil est consulté sur la gestion des immeubles, les projets d'amélioration ou de démolition.

*Le Conseil de Quartier est un lieu :*<sup>2</sup>

- de consultation et concertation sur les orientations, les projets, les décisions, de la municipalité concernant le quartier,
- d'élaboration et d'accompagnement de projets d'intérêt collectif et de propositions en direction de la mairie d'arrondissement sur toute question intéressant le quartier,
- d'écoute et d'information.

### **2.2. La Loi d'Orientation et de Programmation pour la Ville et la Rénovation Urbaine.**

Promulguée le 1<sup>er</sup> août 2003, elle marque une étape décisive pour le développement social et urbain des quartiers en difficulté. Elle définit un programme national de rénovation urbaine visant à restructurer un objectif de développement durable et de mixité sociale, dans les quartiers en difficultés.<sup>3</sup>

L'objectif était de réaliser des projets de qualité et inscrire ces quartiers dans la dynamique des politiques urbaines, en concertation avec les habitants et les partenaires institutionnels, et ce dans le cadre du développement durable.

<sup>1</sup> Urbanisme et cadre de vie, sur le web : <http://coin-urbanisme.org/actualite/luh/gest.htm>

<sup>2</sup> Qualité de vie, conseil de quartier, sur le web : [http://www.mairie14.paris.fr/mairie14/jsp/Portail.jsp?id\\_page=53](http://www.mairie14.paris.fr/mairie14/jsp/Portail.jsp?id_page=53)

<sup>3</sup> Politique de la ville, sur le web : [http://fr.wikipedia.org/wiki/Politique\\_de\\_la\\_ville](http://fr.wikipedia.org/wiki/Politique_de_la_ville)

Cette loi envisage également développées les conventions de gestion urbaine de proximité pour toutes les ZUS (zone urbaine sensible) et les sites concernés par les opérations de rénovation urbaine.

Ces conventions doivent se réaliser sur des diagnostics précis, donner lieu à des engagements contractuels clairs, être dotées d'outils de suivi et d'évaluation et associer les habitants à tous les niveaux de mise en œuvre, du diagnostic à l'évaluation.

La mise en œuvre des projets de rénovation et de renouvellement urbain est progressive et prend du temps (de l'enquête à la réalisation, il peut s'agir de quelques années). Afin que les habitants puissent percevoir au plus tôt les effets, l'étape de l'amélioration immédiate de leurs conditions de vie est indispensable : éclairage public, ramassage des encombrants, propreté, entretien.

Cette démarche doit être concrétisée par des dispositifs entre les bailleurs et les collectivités locales visant à améliorer significativement la gestion urbaine de proximité.

L'association des habitants de ces quartiers à l'élaboration de ces projets reste en tout état de cause, la meilleure garantie au regard de leurs aspirations. Pour l'ensemble du déroulement des opérations, associer les représentants des habitants par une concertation active est nécessaire.

Pour renforcer l'efficacité des démarches entreprises l'État visant à l'amélioration de la vie quotidienne de certains quartiers d'habitat social, les financements de l'État privilégieront des démarches s'inscrivant dans le cadre de projets globaux ou portant sur les sites prioritaires de la politique de la ville. Ces modes d'interventions commencent à être entrepris dans les procédures politiques algériennes, d'amélioration urbaine des quartiers de la ville.

Parmi les projets lancés dans le cadre de ces opérations, Le grand projet de ville (GPV) est un projet global de développement social et urbain qui vise à réinsérer un ou plusieurs quartiers dans leur agglomération. Il permet la mise en œuvre d'opérations lourdes de requalification urbaine. Il s'agit d'améliorer les conditions de vie des habitants et de marquer en profondeur et de manière durable, la transformation de l'image et de la perception du quartier.

### **3. Modèles d'opérations d'amélioration du cadre de vie.**

Dans la politique de la ville en France, les quartiers d'habitat social sont des quartiers prioritaires dans la politique de la ville, ils ont subi depuis plusieurs années des opérations et interventions dans le but de les améliorer : rénovation, réhabilitation et restructuration selon leur spécificité.

Cependant les démarches se sont améliorées, la concertation avec les habitants est devenue incontournable afin de répondre au mieux à leur attente. Nous essayerons dans ce qui

suit de présenter et d'analyser quelques quartiers d'habitat social, dans lesquels des démarches de gestion urbaine de proximité ont réalisé des performances en matière de gestion et d'amélioration urbaine.

### 3.1. Le quartier des Pyramides à Évry.

Le premier exemple choisi concerne une opération de GUP dans un quartier d'habitat social, dans lequel, la participation des habitants avait permis la résolution de nombreux dysfonctionnements et problèmes du quotidien, sans laquelle le quartier n'aurait pas bénéficié d'une amélioration réelle et partagée.

Le quartier des Pyramides, situé dans la ville d'Évry, compte 3800 logements et concentre environ 10 000 habitants, soit 20% de la population totale de la ville. Le logement social prédomine sur le quartier (64%) et le nombre de bailleurs y est très important.<sup>1</sup>

Les différents diagnostics réalisés sur le quartier par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Île de France ont marqué divers dysfonctionnements urbains et sociaux dont :

- une concentration de populations en situation de précarité et de pauvreté,
- une aggravation de l'insécurité,
- un taux de chômage important,
- un bâti complexe et dégradé.

Ces caractéristiques font du quartier des Pyramides un site classé comme prioritaire de la politique de la ville.

#### 3.1.1. Genèse de la Gestion Urbaine de Proximité (GUP) sur le quartier.

Les premières démarches et actions de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) sur le quartier des Pyramides ont été mises en œuvre en 1996, dans le but de soutenir, dans les quartiers d'habitat social, des projets favorisant une collaboration entre bailleurs et collectivités locales, d'une part, et une implication des habitants, d'autre part.

Les acteurs, et notamment les bailleurs du quartier des Pyramides, s'étaient préoccupés de des questions de gestion du quartier, de la propreté, de l'entretien des espaces extérieurs, de l'entretien des réseaux, mais sans parvenir à dégager les responsabilités respectives et réciproques de chaque maître d'ouvrage.

---

<sup>1</sup> Gestion Urbaine de Proximité en Île de France, types de coopération Villes-Bailleurs et effets sur les pratiques de gestion, IAURIF, mars 2002, 218 p. sur le web : <http://www.crpv-paca.org>

Une étude a été lancée sur le quartier, et dans son bilan, le bureau d'étude avait mentionné, le fait qu'il n'y aurait pas d'évolution possible dans les modes de gestion et des problèmes repérés sur la gestion des espaces extérieurs, de la propreté, des réseaux, s'il n'y avait pas une évolution du mode de travail des organismes bailleurs et d'abord de la collectivité qui est doit être la référence pour porter la démarche et en être l'animateur.

Le dispositif de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) avait jugé certains problèmes prioritaires sur le quartier : la propreté, la sécurité, les services publics et les équipements du quartier, l'amélioration du cadre de vie.

Les premiers projets voient le jour à partir de 1999<sup>1</sup>, projet de résidentialisation et d'accompagnement social sur la Pyramide

Les premières actions et démarches de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) menées sur les Pyramides ont permis la capitalisation par les partenaires d'acquis et de savoir-faire sur ce thème. Pour l'ensemble des acteurs des Pyramides, les premières démarches et actions de GUP ont favorisé la construction de relations en réseau (et par conséquent une mutualisation des interventions sur le quartier), la concertation et l'implication des habitants.

Pour les bailleurs, le principal acquis de la démarche est la pérennisation des investissements réalisés et la nécessité nouvelle d'articuler un projet sur le bâti et l'adaptation de la gestion locative.

### 3.1.2. Élaboration et mise en place de la Gestion Urbaine de Proximité (GUP)

La démarche a suivi les étapes suivantes :<sup>2</sup>

❖ l'élaboration d'une convention de gestion urbaine de proximité, elle concerne le volet institutionnel (fortement porté par l'État). Cette convention signée notamment entre l'État, la ville d'Évry, les bailleurs sociaux et d'autres intervenants, elle est le cadre des engagements de chaque partenaire sur les différentes thématiques de travail de la GUP pour les années à venir.

Cet engagement s'est basé sur la clarification du foncier et des responsabilités de gestion, le traitement des dysfonctionnements urbains, la qualité de gestion quotidienne, la mise en réseau du personnel de proximité, et, enfin, l'implication des habitants et des associations. Il s'agit donc d'une forme de charte d'engagement réciproque.

<sup>1</sup> Béatrice MULLER, Patrick LEGROS, Rapport sur l'implication des habitants, Centre Pierre Naville, Université d'Évry, juin 1999, sur le web : [www.resovilles.com/downloads/ressourcesdoc/dossierPH\\_resovilles.pdf](http://www.resovilles.com/downloads/ressourcesdoc/dossierPH_resovilles.pdf).

<sup>2</sup> MULLER Béatrice, LEGROS Patrick, « Participation des habitants sur le quartier des Pyramides, étude pour la SFHE sur le web : <http://www.paca.equip.gouv.fr/politiqueville/GUP-Evry/doc-urb.html>.

Il s'agit aussi d'engagements financiers, sur l'entretien, sur le personnel de proximité; donc tout ce qui peut être considéré, du côté de la ville ou du côté des bailleurs comme faisant partie de la gestion urbaine de proximité. Cette convention est donc le premier point.

❖ La mise en place et la mise en œuvre d'un groupe de travail opérationnel sur le quartier, ce groupe est formé des différents représentants des intervenants (des bailleurs sociaux, des services techniques de la ville d'Évry), il s'agit des gardiens, des techniciens, et des animateurs. L'objectif est de faire en sorte que progressivement, toutes les demandes émanant notamment du conseil de quartier, qu'elles soient liées à de la proximité ou à du quotidien (exemple. une route à réparer), soient résolus aussitôt.

Pour diriger ce groupe de travail, un chef de projet territorial a été nommé, il est chargé de la coordination et de l'élaboration des projets sur le quartier des Pyramides. Aussi, un poste de chargé de mission inter bailleur a été créé, il a pour mission « *d'informer l'ensemble des bailleurs sur les dossiers les concernant, de mettre en place des méthodes et des outils facilitant le travail en commun (...) et de contribuer à l'élaboration d'un point de vue collectif des bailleurs concernant le devenir du quartier et de travailler avec les partenaires extérieurs sur les principaux enjeux<sup>1</sup>* ».

Depuis, des réunions sont organisées mensuellement par le chargé de mission inter-bailleurs afin de faire circuler les informations et favoriser le débat et la coordination.

### 3.1.3. Les interventions de la démarche GUP.

Sur le quartier des Pyramides la GUP recouvre plusieurs domaines d'intervention : le conseil de quartier, l'entretien, la tranquillité publique, l'implication des habitants, et le stationnement.

Le conseil de quartier des Pyramides a été mis en place en avril 1998. Il compte environ quarante habitants et dix représentants d'associations du quartier. Cependant, plusieurs commissions ont été créées, dont la commission Travaux, Environnement et Habitat à la fin de l'année 2001 qui « *doit être à la fois un lieu de propositions (identification des travaux à réaliser pour améliorer la vie dans le quartier) et de validation des propositions de travaux faites par les services techniques.* »<sup>2</sup>

Ainsi, malgré certains dysfonctionnements, ce conseil et cette commission composent un outil important de la mise en place de la Gestion Urbaine de Proximité (GUP) dans une démarche d'implication des habitants.

<sup>1</sup> Étude - action sur la gestion urbaine de proximité du quartier des Pyramides à Évry, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Île de France, octobre 2002, p : 62.

<sup>2</sup> Idem.

## 3.1.4. Les problèmes rencontrés.

Des déficits en matière d'entretien étaient notables sur le quartier. Cependant, la responsabilité n'en incombait pas à un acteur unique, mais plutôt à un manque d'organisation et de concertation des acteurs concernés : les collectivités locales, principalement (la ville) et les services d'entretien des bailleurs. Il était donc nécessaire d'organiser une action transversale basée sur une vision d'ensemble du quartier.

*« L'enjeu est de parvenir à une hiérarchisation des différents espaces en fonction de l'attention qu'ils requièrent. La solution la plus pragmatique est de prévoir, dans un premier temps, des modes de gestion renforcés sur des espaces ou des enjeux cumulant les problèmes. Des dispositifs de coordination entre acteurs directement impliqués dans la gestion de ces enjeux pourraient alors se mettre en place de façon ponctuelle<sup>1</sup> ».*

Suite à cette étude, différents acteurs interviennent dans le maintien de la tranquillité publique du quartier ont été identifiés : gardiens et personnel d'entretien des bailleurs, agents locaux de médiation sociale, animateurs jeunesse, ...etc. Ces acteurs exécutent ces actions sur différentes échelles (espaces concernés) avec coordination et concertation.

Un autre problème fut repéré par le groupe de travail, il concerne la circulation dans le quartier, car le quartier était entièrement construit sur dalle et sur le principe de séparation des flux piétons et automobiles. Cela implique une circulation et un stationnement des voitures en sous-sol. Cependant, les parkings souterrains des Pyramides présentent de grandes difficultés, *« inadaptation de la conception des parkings, dysfonctionnements de gestion, vandalisme, sentiment d'insécurité des locataires, coûts élevés des parkings<sup>2</sup>... »* et donc une sous-utilisation importante et une perte de financement importante.

Pour ce problème plusieurs pistes de réflexion ont donc été lancées :<sup>3</sup>

- « séparation des nappes de parkings entre les différentes résidences,
- sécurisation des parkings,
- renforcement de la gestion,
- travail de communication envers les locataires,
- travail sur le prix des parkings,
- mutualisation des différents espaces. »

Après concertation, chaque organisme s'engagea à prendre en charge, les tâches qui lui incombent.

---

<sup>1</sup> Ibid.

<sup>2</sup> Ibid.

<sup>3</sup> Ibid.

Le travail de coordination entre les différents acteurs est là aussi indispensable. Les démarches de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) sont différentes selon le contexte du territoire sur lequel elles s'appliquent. Il est donc intéressant de réfléchir à une méthode d'intervention pertinente dans un cadre général.

Mais symboliquement, ceci extrêmement important parce que cela marque le début d'un processus dont plus aucun acteur aujourd'hui ne peut se désengager. Et c'est une piste de travail qui apporte dans les quartiers des résultats extrêmement importants.

La question de la propreté, par exemple, sur l'indispensable réactivité à la demande des habitants ou la nécessité de faire propre. Là, il y a un travail sur des choses extrêmement concrètes, et pas sur le lien social en général. La gestion urbaine de proximité, c'est aussi une responsabilité importante vis-à-vis de ce problème, et pas simplement une technicité.

### 3.1.5. Mise en oeuvre de la concertation avec les habitants.<sup>1</sup>

La concertation débute à partir du conseil de quartier qui est articulé de la façon suivante : c'est une émanation des habitants. Le conseil de quartier se compose de quatre collèges : un collège habitants, un collège élus, un collège professionnel et un collège associatif.

Le conseil de quartier est composé de membres. Ses membres sont élus à la demande des intéressés suite à appel à candidature adressée à Monsieur le Maire par les habitants. Les membres du conseil de quartier élisent un co-président qui est un co-président habitant.

Il y a deux co-présidents, le deuxième est un élu municipal, qui est chargé de transmettre l'information des décisions du conseil de quartier à la Mairie. Après avoir visiter tous les lieux difficiles, des notes sont prises pour signaler les anomalies et les travaux à effectuer dans le futur. Ces notes seront remises à la commission de travaux qui va étudier les différents points, puis remettre à son tour son travail au conseil de quartier. Lequel va étudier les propositions et les travaux envisagés, et va déposer ces propositions à la Mairie par l'intermédiaire de l'élu.

La participation n'est pas encore lancée, il s'agit du moins de la première phase : l'information et la concertation. Là la participation des habitants est une démarche favorable et bénéfique (reste qu'elle soit acceptée par les différents intervenants).

## 3.2. La démarche de Gestion Urbaine de Proximité à Paris.

Nous avons choisie d'aborder cet autre exemple, car l'opération dans laquelle fut lancée la GUP, jouit d'un intérêt particulier des pouvoirs public, il s'agit de la démarche GUP dans la ville de Paris.

<sup>1</sup> Qualité de vie, conseil de quartier, sur le web : [http://www.mairie14.paris.fr/mairie14/jsp/Portail.jsp?id\\_page=53](http://www.mairie14.paris.fr/mairie14/jsp/Portail.jsp?id_page=53)

Dans le cadre du Grand Projet de Renouvellement Urbain (GPRU), la Ville de Paris, les bailleurs et les partenaires concernés ont engagé une démarche de Gestion Urbaine de Proximité qui a pour objectif majeur d'améliorer la vie quotidienne des habitants, cette démarche fut lancée dans le quartier Saint-Blaise et les grands principes étaient les suivants :

- « améliorer le service rendu aux habitants,
- adapter le service aux spécificités du quartier,
- mieux coordonner le travail des différents intervenants (Ville de Paris, services techniques, bailleurs sociaux...),
- promouvoir l'expérimentation de méthodes et d'outils innovants,
- impliquer les habitants dans le processus. »<sup>1</sup>

Le quartier Saint-Blaise est l'un des onze sites parisiens inscrits au GPRU (Contrat de Ville 2000-2006). Il a fait l'objet d'un diagnostic social et urbain en 2002 auquel ont participé les services de la Ville (principalement les services en charge de la propreté, des espaces verts, de la voirie, de l'urbanisme et du Contrat de Ville), les services techniques des bailleurs et les représentants du Conseil de quartier Saint-Blaise.

Celui-ci a permis d'identifier les dysfonctionnements et d'inscrire trois priorités dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité :<sup>2</sup>

- la propreté, l'entretien et la maintenance du territoire,
- la tranquillité dans le quartier,
- le cadre de vie et l'accès aux équipements et services.

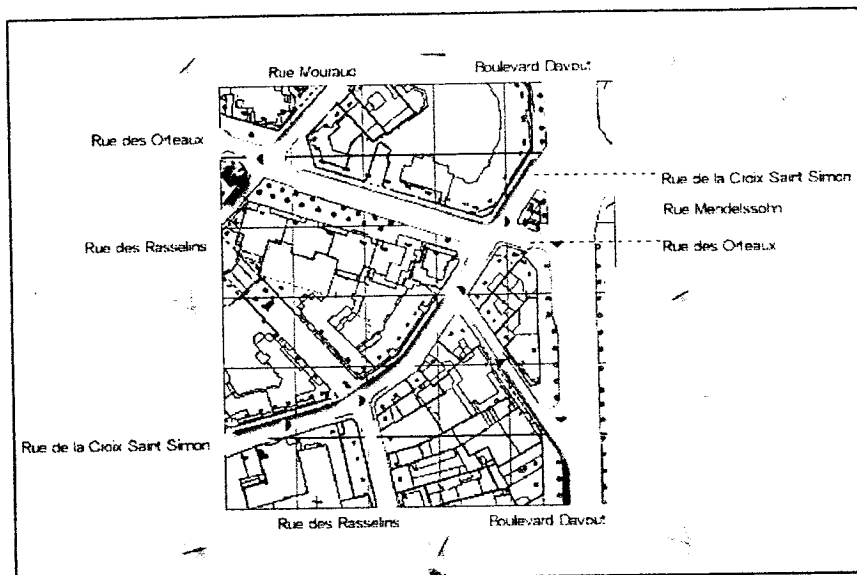
### 3.2.1. La convention.

Le quartier Saint Blaise est le premier quartier à être choisi pour cette première convention de Gestion Urbaine de Proximité dans la ville de Paris. La démarche du GUP s'inscrit dans un cadre institutionnel et opérationnel défini par un Contrat de Ville de Paris 2000-2006, qui est défini dans le cadre du GPRU (Grand Projet de Renouvellement Urbain).

Avec cette convention, la Ville de Paris et les bailleurs sociaux du quartier s'engagent à apporter ensemble une amélioration de la vie quotidienne des habitants et de l'image de leur quartier, en mettant en œuvre les principes de GUP : renforcement de la démarche partenariale, adaptation de la gestion des services rendus sur le quartier aux spécificités locales, faire des habitants des partenaires actifs de la démarche, promouvoir l'expérimentation de méthodes et d'outils innovants. Les différents acteurs s'impliquent dans les enjeux stratégiques du quartier.

<sup>1</sup> Pour l'amélioration de Saint Blaise, sur le web : [www.v2asp.paris.fr/v2/La\\_Mairie/marches\\_publics/aa/liste2.asp](http://www.v2asp.paris.fr/v2/La_Mairie/marches_publics/aa/liste2.asp)

<sup>2</sup> Saint-Blaise, quartier rénové, sur le web : <http://www.cfdt-iledefrance.fr/texte/dossier/actualit/actu03.htm>



**Figure n°02 : plan du quartier Saint-Blaise**

Source : <http://asp.lafabrique.com/sq/qstblaise/sq/me-presentation.asp>

### 3.2.2. La mise en œuvre de l'opération d'amélioration du cadre de vie.

La politique de la ville a pour objectif d'améliorer la vie quotidienne des habitants par des actions conduites dans les espaces privés par le bailleur et sur la voie publique par les services de la ville. « Il s'agit de l'entretien des immeubles : halls, escaliers, des relations de voisinage ; des liens avec le gardien, des petites réparations mais aussi de l'entretien de l'espace public : la propreté, l'éclairage des rues, la tranquillité. »<sup>1</sup>

Dans chaque quartier, des groupes de travail, animés par le chef de projet, réunissent régulièrement les services de la Ville et les bailleurs. Le secrétaire général de la Ville de Paris, visite régulièrement les quartiers, très attentif à l'amélioration du service rendu aux habitants.<sup>2</sup>

Les efforts combinés des uns et des autres accèdent à une amélioration sensible du cadre de vie : « l'OPAC (bailleur) a créé un poste d'agent technique polyvalent, le square a été rénové et bénéficie d'animations, la voirie a été réaménagée. »<sup>3</sup>

Pour la gestion de proximité, certains bailleurs ont favorisé des réorganisations internes, privilégiant la relation avec les locataires et le développement et l'amélioration du rôle des gardiens d'immeuble.

« L'OPAC a mis en place 6 directions territoriales et 35 secteurs de gérance sur l'ensemble du territoire parisien. Logement français et SAGECO ont créé des espaces d'accueil de proximité : les locataires peuvent y rencontrer le gérant, la conseillère sociale, le gardien. »<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Pour l'amélioration de Saint Blaise, sur le web : [www.v2asp.paris.fr/v2/La\\_Mairie/marches\\_publics/aa/liste2.asp](http://www.v2asp.paris.fr/v2/La_Mairie/marches_publics/aa/liste2.asp)

<sup>2</sup> Idem.

<sup>3</sup> Ville de Paris, sur le web : <http://asp.lafabrique.com/sq/qstblaise/sq/me-viesociale.asp>

<sup>4</sup> Idem.

### 3.2.3. La gestion sociale.

Pour la gestion sociale et les conditions de vie dans le quartier, les bailleurs et la ville se sont engagés à améliorer le contact avec les habitants, pour ceci, la SAGECO (bailleur) a ouvert un local d'accueil de proximité avec un traitement informatique des données.<sup>1</sup>

En plus, grâce à ce mode de proximité, les services de propreté ont renforcé leurs interventions et, à la demande des habitants, un nouvel horaire de ramassage des poubelles a été mis en place en partenariat avec les bailleurs.

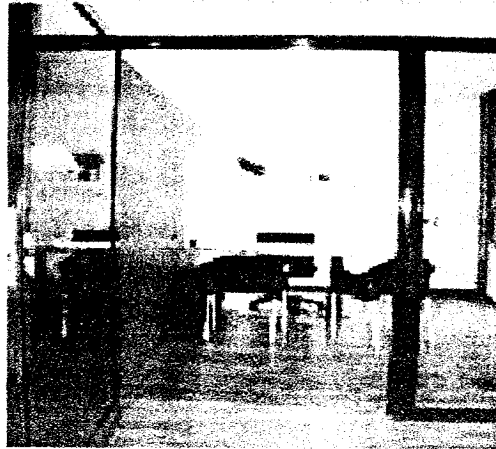


Photo 02 : espace d'accueil

Source : <http://asp.lafabrique.com/sq/qstblaise/sq/me-presentation.asp>

Cet espace permet d'accueillir les locataires, d'organiser des réunions et il constitue un lieu de travail pour les gardiens et responsables de secteur. Cet espace confirme une réelle volonté d'impliquer les habitants pour parvenir à résoudre tous les problèmes à l'échelle du quartier, notamment l'espace collectif (les parties communes des immeubles et l'espace public).



Photos n° 03 et 04 : Le quartier après la mise en œuvre de l'opération GUP

Source : <http://www.architecte-urbaniste.com/quartier/Paris/maire20e.html>

<sup>1</sup>Ibid.

### 3.2.4. L'opération de Propreté dans le quartier, lancement du processus.

Une opération de nettoyage approfondi s'est déroulée dans le quartier du 13 au 26 septembre 2004. Le maire du 20<sup>e</sup> arrondissement de Paris déclare lors du lancement de l'opération *«en dépit des actions mises en oeuvre par les services municipaux, sacs poubelles, encombrants, déjections canines défigurent encore les rues. Relever le défi de la propreté implique la conjugaison de nos efforts. Pionnière à Paris de la démocratie participative, la mairie du 20e a pris en compte les remarques des Conseils de quartiers lors de l'élaboration du Contrat Local Propreté. Le quartier Saint-Blaise a été choisi pour cette opération de grande envergure»*.<sup>1</sup>

Durant cette période, des moyens supplémentaires pour l'opération de la propreté du quartier ont été affectés afin de réaliser un nettoyage intensif et quasi permanent. Après cette première étape, pour que le quartier reste propre et que l'espace public soit respecté, des inspecteurs de salubrité ont été assignés à veiller à faire respecter et en cas d'incivilité, les contrevenants étaient verbalisés.

L'opération propreté s'est effectuée en 3 étapes :

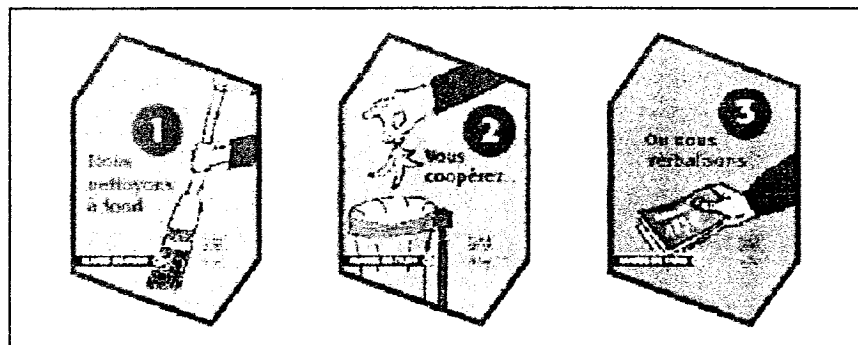


Figure n°03 : les étapes de nettoyage du quartier Saint-Blaise

Source : <http://www.architecte-urbaniste.com/quartier/Paris/maire20e.html>

Classé dans une des zones géographiques prioritaires du Contrat local de propreté signé entre la mairie du 20e et la ville de Paris, le quartier Saint-Blaise a été retenu pour être le périmètre d'action d'une opération de nettoyage de grande envergure organisée par la Direction de la Protection de l'Environnement. Ainsi fut la mise en œuvre immédiate des principes de la Gestion urbaine de Proximité, qui se basait sur la coordination des actions des services concernés

<sup>1</sup> Mairie de Paris, cadre de vie, sur le web : [http://www.mairie20.paris.fr/mairie20/jsp/site/Portal.jsp?page\\_id=383](http://www.mairie20.paris.fr/mairie20/jsp/site/Portal.jsp?page_id=383)

et la sensibilisation des habitants, une première opération consistait à requalifier l'image du quartier, la propreté et l'assainissement consistaient une démarche nécessaire.

Cette opération se déroula comme suit :

❖ *Nettoisement accentué.*

Le secteur Saint-Blaise a été intensivement nettoyé de manière permanente par l'appui provisoire de moyens humains et mécaniques (pour plus d'efficacité et de rapidité). En effet, avec la coopération de la mairie du 20e, des services techniques de la Ville de Paris ainsi que des sociétés privées prestataires de service, des opérations remarquables de propreté se sont succédées en plus de l'entretien courant du quartier. Plusieurs organismes se sont coordonnés pour arriver à l'achèvement de l'opération :

- « Le service technique local de propreté chargé du nettoyage des trottoirs, du lavage de la chaussée et de la collecte des ordures, a procédé notamment au curage des cuvettes des grilles d'arbres et accorda une attention toute particulière aux dépôts sauvages, aux objets encombrants ainsi qu'à la collecte des porte sacs.
- La Direction de la voirie et des déplacements a veillé à l'entretien du mobilier urbain en plus des prestations de " dégraissage " des ouvrages d'art, de lavage et de " dés affichage " des colonnes à verre, sont venus compléter ces actions.
- La Direction des parcs, jardins et espaces verts et la division de la propreté du 20e ont assuré l'entretien des jardinières et ont apporté un soin particulier au square de la Salamandre et à ses annexes. »<sup>1</sup>

Durant cette période, des techniciens qualifiés ont accueillis et sensibilisé les habitants et usagers au respect de leur environnement immédiat (quartier) et les ont informé des différentes étapes de l'opération.

Cette étape consiste à informer, sensibiliser et impliquer les habitants bénéficiaires mais aussi d'encourager et de générer le civisme dans les comportements de tout un chacun (y compris les enfants), pour arriver à faire accueillir et réaliser la responsabilité de tous à faire valoir l'image du quartier mais au-delà de la ville.

❖ *Sensibiliser les habitants et contrôler :*

La deuxième étape de cette opération de nettoyage s'est caractérisé par un retour à un niveau normal d'entretien par le service de la propreté et par la coopération des habitants et usagers (acteurs clés) invités à utiliser les corbeilles et conteneurs à ordures, à ramasser les

<sup>1</sup> Mairie de paris, cadre de vie, sur le web : <http://www.architecte-urbaniste.com/quartier/Paris/maire20e.html>

déjections canines et à appeler le service de ramassage des encombrants ou à se rendre à une déchetterie ou un espace propreté.

Des inspecteurs de salubrité ont verbalisé pour toutes dégradations et comportements inciviques portant atteinte à la qualité de vie dans le quartier.<sup>1</sup>

A l'issue de l'opération, un constat a été effectué par la mairie du 20e et les habitants du quartier ont été informés sur la qualité de l'entretien, le respect de l'environnement, le nombre de dégradations et amendes relevés...etc.

Le constat établi atteste qu'une bonne coopération a été remarquée, les habitants ont adhéré à l'opération, ils doivent pourtant se sentir plus responsable de l'environnement où ils vivent pour pouvoir le maintenir propre continuellement. Les collectivités locales projettent de poursuivre l'opération dans d'autres quartiers.

Cet exemple choisi témoigne de la participation citoyenné, car sensibiliser et informer avant le lancement de l'opération, pour inculquer un comportement civique et une responsabilité partagée, il a fallu mettre en oeuvre les moyens et les méthodes adéquats pour cette opération.

### 3.3. L'opération de rénovation urbaine à Marseille.

Ce troisième exemple va nous permettre d'approfondir l'importance de l'utilisation de la Gestion Urbaine de Proximité pour la réussite d'une opération plus importante. C'est une opération de grande ampleur qui s'est effectuée sur le cadre bâti et l'espace collectif dans le quartier d'habitat social Flamants-Iris dans la ville de Marseille.

L'opération est lancée dans le cadre d'un GPV (Le Grand Projet de Ville), car la ville de Marseille est une ville singulière, elle englobe un parc important de logements sociaux, dont plusieurs milliers sont insalubres, les quartiers correspondants nécessitaient une opération de l'ampleur de leur état.

Le GPV a été mis en place dan ce but, il se situ sur les quartiers Nord de la ville, qui sont caractérisés par des difficultés sociales, économiques et urbaines : déclin démographique, parc privé ancien dégradé, concentration de logements locatifs sociaux, tissu urbain peu structuré, services de qualité inégale. Mais cette zone dispose d'un potentiel exceptionnel : une situation au cœur de l'agglomération, un site dominant dans la ville et de nombreuses infrastructures de transport traversant le territoire.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Idem.

<sup>2</sup> La Rénovation urbaine, sur le web <http://marseille.envues.free.fr/im03/030327conventionGVP/>

Le GPV consiste en plusieurs opérations dont la restructuration urbaine de plusieurs, sur lesquels la dynamique d'amélioration produira des effets avantageux, participant ainsi au développement de l'ensemble de l'agglomération.<sup>1</sup>

Le projet est initié par la ville avec la collaboration des bailleurs, qui avaient décidé, il y a quelques années, avant le lancement de cette opération, d'intensifier leur interventions en s'engageant dans un vaste projet de requalification comportant à la fois démolition, réhabilitation, requalification des espaces extérieurs.

### 3.3.1. La procédure de mise en œuvre du projet.

Selon l'étude accomplie par la ville de Marseille, elle s'est effectuée en 4 étapes

Un diagnostic<sup>2</sup> : la problématique posée sur l'ensemble Flamants/Iris porte principalement sur :

➤ *Les fonctions urbaines*

La présence d'un centre urbain dans le quartier a fortement affecté son fonctionnement mais aussi son cadre bâti, car il englobe les fonctions d'un centre de quartier, lieu de services et de rencontres. Ces fonctions déstabilisent le développement de la vie sociale du quartier.

➤ *Les déplacements*

Le quartier est bordé par des voies à grande circulation, qui paralysent les déplacements dans le quartier, le quartier est contourné par les usagers ce qui favorise son éloignement de l'animation urbaine et accentue son exclusion.

A l'intérieur du quartier, les habitants se déplacent fréquemment vers le centre urbain mais avec des difficultés d'accessibilité et une insuffisance des transports collectifs.

➤ *L'habitat*

La composition architecturale du quartier est assez particulière, « *se décline en barres tripodes, présente en outre une impression de densité peu commune pour le quartier. Le paysage obtenu est un enchaînement de barres laissant peu d'échappées visuelles. Outre la morphologie urbaine, ce quartier souffre d'une concentration exceptionnelle de logements locatifs sociaux en immeubles collectifs.* »<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Idem.

<sup>2</sup> Le Grand Projet de la Ville de Marseille, sur le web : [http://i.ville.gouv.fr/divbib/doc/marseille\\_txt.pdf](http://i.ville.gouv.fr/divbib/doc/marseille_txt.pdf)

<sup>3</sup> Idem.

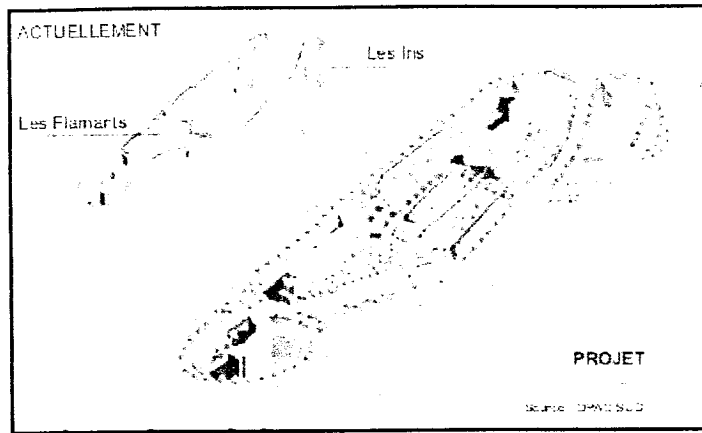


Photo 05 : le projet GPV dans le quartier Flamants-Iris

Source : <http://www.cap-rc07-a4-marseille-re.pdf>

### ➤ *Le cadre urbain*

La topographie du site du quartier est difficile, elle se caractérise par des dénivelées importantes. Les espaces libres sont banals, ils présentent une insuffisance dans leur traitement mais aussi dans leur entretien.

#### 3.3.2. Le projet urbain.

Après ce diagnostic, le projet urbain est établi, selon un parti d'aménagement retenu à l'issue d'un concours lancé par l'OPAC, le projet vise à :<sup>1</sup>

- « recomposer la cité afin de distinguer des sous-ensembles bien identifiés pour casser l'effet de " masse " de ce grand ensemble,
- accentuer la diversification d'usage amorcée, et en particulier un pôle formation, ou l'installation de services publics
- diversifier l'offre de logements afin de favoriser une certaine mixité sociale,
- ouvrir la cité par la création de nouvelles voies. »

Dans ce cadre, la cité des Iris, qui nécessite des travaux de réhabilitation, s'est réalisée par petites unités. Celle des Flamants, qui fait l'objet depuis des dizaines d'années d'interventions multiples, a fait l'objet d'un projet de restructuration lourde avec démolition et reconstruction.

#### 3.3.3. Les attentes des habitants.

Les habitants ont été impliqués dans la mise en œuvre du projet suivant la démarche GUP adoptée dans ce projet, qui a pour objet :<sup>2</sup>

- De participer à la construction du programme en coordination avec les attentes et les besoins exprimés par les habitants, institutions, ... etc.
- De mettre en place un système de concertation et de communication.

<sup>1</sup> Politique de la ville, [http://www.paca.equipement.gouv.fr/depart/amenagement\\_envir/gdproj.html](http://www.paca.equipement.gouv.fr/depart/amenagement_envir/gdproj.html)

<sup>2</sup> Le Grand Projet de la Ville de Marseille, sur le web : [http://i.ville.gouv.fr/divbib/doc/marseille\\_txt.pdf](http://i.ville.gouv.fr/divbib/doc/marseille_txt.pdf)

- De définir et mettre en œuvre un plan d'accompagnement social des habitants.

Dans ce cadre, des ateliers de concertation ont été mis en œuvre pour débattre des thèmes qui devront être considérés dans le cadre du projet (notamment les espaces extérieurs).

### 3.3.4. L'opérationnalité de la concertation avec les habitants.

Le projet urbain a été concerté avec les habitants, à travers plusieurs méthodes et outils de travail : les réunions, les enquêtes, l'information, la communication, ...etc. il en a donc,<sup>1</sup>

- *Le Collectif des Associations* : lieu d'écoute, de débats et de proposition, est un partenaire important, par la dynamique qu'il développe et l'auto régulation basée sur une charte, qu'il exerce dans l'accueil en son sein d'associations.
- *Un Conseil des Résidents* : son rôle est d'informer les habitants régulièrement et de discuter avec eux sur la progression des réflexions, sur les perspectives à venir, les difficultés rencontrées des actions et travaux menés sur le quartier.

Ce conseil comprend les représentants des différents intervenants (le maître d'ouvrage, les associations, les élus, les institutions et organismes concernés).

- *Les enquêtes auprès des locataires* : elles permettent de mesurer les attentes, les perspectives en terme de parcours résidentiel et le niveau de compréhension et de connaissance du projet.
- *La communication* : elle concerne l'information et la sensibilisation des habitants, à travers une exposition présentant le projet proposé.

Les Flamants-Iris ont été parmi les toutes premières cités au niveau national à mettre en place une convention " Amélioration de la Qualité de Service " qui a déterminé des améliorations en termes de Gestion Urbaine de Proximité. La création, depuis plus de vingt ans, d'une antenne locale sur place, a permis de conforter la gestion de la cité, en plus le partenariat avec la Ville de Marseille a favorisé des interventions fortes pour l'aménagement des espaces extérieurs.

### 3.3.5. Le pilotage du projet.

Le projet est piloté par le conseil d'administration du GIP-GPV, qui assure le bon déroulement de l'opération. Il est informé continuellement de l'avancement de l'opération, ce qui lui permet de résoudre d'éventuels problèmes rencontrés. Le conseil se réunit avec les différents acteurs intervenants et notamment les habitants pour être au plus près de leur soucis et attentes.

---

<sup>1</sup> Idem

Ce conseil chapote l'opération, avec la collaboration des différentes institutions et organismes, qui assure le suivi technique grâce à une commission sous la direction du GPV. Au niveau opérationnel, le pilotage est assuré par les structures internes aux maîtres d'ouvrage.

« Ce dispositif est constitué par un chef de projet, il est soutenu par une Équipe Projet rassemblant les compétences issues des différentes directions. Ces personnes portent une responsabilité pour chacun des thèmes identifiés et participent à l'action. »<sup>1</sup>

## Conclusion 02

La démarche Gestion Urbaine de Proximité (GUP) est devenue un outil incontournable pour la mise en oeuvre d'une opération sur un quartier d'habitat social en France, elle est incluse dans les contrats de ville, en tant que mesure obligatoire et nécessaire pour la réussite des projets d'amélioration du cadre de vie des habitants.

Les exemples présentés sont des affirmations certaines, le quotidien s'est transformé dans ces quartiers. Les habitants sont mobilisés et aident les gestionnaires dans leur mission. La gestion urbaine de proximité est généralisée en France et dans d'autres pays, dans le seul but de mieux gérer l'espace urbain et ainsi apporter un environnement meilleur aux citoyens.

Nous avons pu constater qu'un certain nombre d'éléments pris en compte concourent à des prises d'initiatives porteuses de résultats positifs :

- ❖ Une bonne connaissance du terrain et des besoins locaux,
- ❖ la volonté affichée de partenaires,
- ❖ l'implication des habitants à travers le tissu associatif,
- ❖ la concentration de moyens adaptés à chaque situation,
- ❖ l'existence d'un chef de projet clairement identifié,
- ❖ la coordination et la complémentarité des moyens mis en oeuvre,
- ❖ la volonté de s'engager vers des actions pérennes,
- ❖ la mise en place d'un suivi et d'une évaluation du projet.

---

<sup>1</sup> Ibid.

### III. La comparaison entre l'opération en Algérie et celle en France.

L'amélioration du cadre de vie des habitants est le souci majeur des autorités du pays, quelque soit son développement, car améliorer le quotidien du citoyen, c'est améliorer la qualité de vie économique et sociale. L'acteur principal pour le développement est l'habitant, sa tranquillité et son bien être se reflète dans l'état du cadre bâti de la ville.

Dans les pays développés, cette mesure est depuis longtemps adoptée, et les conditions de vie dans les quartiers se sont améliorées. Les initiatives nouvelles en Algérie se préoccupent de l'état des quartiers, mais est ce qu'ils ont obtenus les mêmes résultats que ceux des pays développés ?

Une étude comparative va nous éclairés sur le processus et les réalisations dans chaque cas pour pouvoir souligner les différences entre les deux procédures.

#### 1. Processus de mise en œuvre de l'opération d'amélioration des ZHUN en Algérie.

##### 1.1. Outil de travail.

- La concertation : Cellule de suivi composée de représentants de différents organismes qui se réunie une fois par semaine : objectif facilité la réalisation.
- L'implication des habitants : Présence volontaire lors des réunions de la cellule de suivi.

##### 1.2. Les objectifs.

- Redonner au quartier un cadre de vie viable,
- Travail de coordination entre intervenants pour réussir l'opération,
- Expérimentée la démarche pour de nouvelles opérations,
- Revitaliser les zones périphériques de la ville.

##### 1.3. La mise en œuvre.

L'opération comprend deux projets, chaque projet est géré séparément par son maître d'ouvrage :

- La DUC : requalification de l'espace extérieur :
  - Deux études d'aménagement (deux ZHUN) : bureaux d'étude privés
  - Diagnostic de l'état du quartier,
  - Propositions d'aménagement,
  - Réalisation des travaux : une entreprise privée.
- La DLEP : réhabilitation des immeubles d'habitation
  - Diagnostic des travaux par les services de l'OPGI (maître d'ouvrage délégué).
  - Réalisation : chaque entreprise, un nombre de logements (bloc).

#### 1.4. Les problèmes et les modifications lors de la réalisation.

Pour l'opération d'amélioration des espaces publics, les habitants n'ont pas été informés dès le commencement de l'opération, lors de la réalisation ils ont exprimés leurs attentes et problèmes à la cellule de suivi et à l'entreprise. Certains se sont déplacés à la direction de l'urbanisme pour posés leurs problèmes.

Les plan ont été partiellement modifiés pour répondre à certaines exigences, cette modification ne correspondait plus à une conception globale et réfléchie : une aire de jeux fut remplacée par un parkings, un aménagement au sol est supprimé, des espaces sont manquants, d'autres sont éloignés. Le plan d'urbanisme devient une série de fonctions spatiales ajustées sur un site exigu.

Pour La réhabilitation, les immeubles ont bénéficiés d'une opération de remise en état. Celle-ci est une première dans le quartier, car les immeubles depuis leur construction (1980-1987) n'ont pas bénéficié d'entretien, ni de plan de gestion. Leur état s'est dégradé et devenu insalubre; les habitants, depuis s'organisaient : pour refaire la peinture de la cage d'escalier, pour engager une femme de ménage pour la propreté, pour effectuer des travaux de maintenance (rampe d'escalier, étanchéité,...etc.). Les habitants sont relativement satisfaits aujourd'hui, mais quels seraient le devenir et l'état de ces immeubles après la réhabilitation ?

#### 1.5. Les attentes non satisfaites (selon sondage).

Les habitants ont coopérés à la réalisation, mais leurs besoins dépassent le stade de l'entretien, ils souhaitent une gestion permanente, et n'ont pas des travaux qui reflètent une bonne image aujourd'hui et une dégradation demain.

- Au niveau des immeubles d'habitation, ils ont de nouvelles exigences : prévoir une évacuation d'eau au niveau des paliers d'étages, une réparation des ascenseurs et une séparation des colonnes montantes (électricité, eau et gaz, car de court-circuit de l'immeuble) des immeubles,
- Au niveau de l'espace extérieur, les plans d'aménagement proposés répondent à certaines attentes sans pour autant arriver à réaliser une réelle amélioration; ce n'est qu'une remise en état, qui doit être de rigueur dans tous les quartiers, ils souhaitent :
  - ❖ Des espaces propres et confortables (sans nuisance sonores, sans déchets, ni insécurité).
  - ❖ Des espaces de détente et de repos, de stationnement, de jeux pour leurs enfants.
  - ❖ Des équipements : sportifs, commerciaux, culturels.

Le plan d'aménagement correspond globalement à ces exigences, mais tous ces espaces sont mal distribués, les habitants les veulent là où il le faut. Certains disent que cet espace

(espace de loisir) ne devrait pas être réalisé ici, car il provoque une gêne de proximité. D'autres souhaitent des parkings au pied de l'immeuble, d'autres encore endommagent les lampes des candélabres car l'éclairage les gêne dans leur habitation (le flux lumineux est dirigé sur leur fenêtres). d'autres souhaitent un gardiennage autorisé et responsable de leur véhicules.

## **2. L'amélioration du cadre de vie selon le modèle GUP en France.**

Toutes les opérations d'amélioration du cadre de vie en France se basent sur la GUP dans leur mise en œuvre. Il n'existe pas une méthode type en matière de GUP, en revanche, deux phases s'avèrent incontournables :

### **2.1. le diagnostic partagé.**

C'est une démarche préalable de partenariat entre les acteurs et les habitants. Chaque acteur rassemble les données quantitatives et qualitatives en sa possession, puis les croise avec l'avis des habitants et des travailleurs de terrain.

Les objectifs de ces données sont :

- de rappeler le contexte dans lequel se déroule le projet ;
- de dégager les champs à traiter et de « prioriser » les actions à mettre en place, notamment par l'inventaire des difficultés rencontrées par les habitants et le personnel de terrain ;
- d'observer et d'analyser les pratiques des habitants ;
- d'identifier les partenaires du projet, leur capacité à s'investir, leurs champs de compétences ;
- de clarifier les temps d'intervention de chacun des acteurs ;
- de tester la pertinence du territoire retenu et l'adhésion des acteurs.

### **2.2. la contractualisation.**

C'est la construction d'un cadre méthodologique d'interventions conventionnant les engagements pris par les partenaires et les modalités de suivi et d'évaluation.

La contractualisation, peu importe sa forme, valide durablement les objectifs et donne une reconnaissance au partenariat susceptible de résister au changement des personnes.

### **2.3. le plan d'actions.**

Il s'inscrit dans le document contractuel (charte, convention) devra intégrer les volets thématiques suivants :

- La gestion technique (maintenance et environnement du bâti, services du génie urbain)

- La gestion de proximité (gestion et organisation des espaces et équipements collectifs, accessibilité et mobilités ville/quartier, services commerciaux, service d'accueil, gardiennage, tranquillité)
- La gestion sociale (accessibilité et offre de services publics et sociaux, gestion locative, accueil des nouveaux arrivants par les bailleurs, informations et communication avec les habitants, animation et vie associative, soutien aux initiatives des habitants, insertion et accompagnement des publics en difficulté)

Pour chacune des thématiques, le document contractuel devra faire figurer les éléments suivants :

- Les enjeux du projet de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) (présentation des intentions et des objectifs du projet retenus par les partenaires déterminés à partir de priorités issues du diagnostic partagé)

- Le plan et le « phasage » des actions (distinction des actions à court, moyen et long terme, clarification de la cohérence de leur mise en œuvre dans le temps et l'espace, modalités de leur déroulement, élaboration d'un cahier des charges incluant les critères d'évaluation, le maître d'ouvrage et les partenaires financiers pour chaque action)
- Le partenariat et la maîtrise d'ouvrage (acteurs à mobiliser en fonction des types d'action et règles de leur coordination)
- Le dispositif de pilotage et de mise en œuvre (composé de différentes instances : comité de pilotage, comité technique, commissions thématiques...)
- Les modalités de la concertation et l'implication des habitants (recrutement des habitants : volontariat, tirage au sort..., association des habitants, rôle à jouer dans l'élaboration du projet, réflexion sur les instances susceptibles de pérenniser la concertation)
- Le financement et le coût prévisionnel (coût du projet et sa répartition, modes de cofinancement possibles, recherche du meilleur rapport qualité du service rendu/coût du projet)
- Le dispositif de suivi et d'évaluation (suivi des actions, grâce au partenariat et aux acteurs de terrain, qui doit permettre au dispositif de pilotage de procéder à des réajustements).

### 3. La comparaison.

L'amélioration du cadre de vie des habitants est l'objectif principal et le souci majeur dans les deux études présentées, cependant leurs résultats sont différents, l'expérience en France semble réussir mieux que celle en Algérie, car les problèmes apparus lors de la réalisation, nous incitent à répondre au pourquoi de cette situation ?

Plusieurs paramètres peuvent mettre l'accent sur la différence entre les deux expériences :

- Le niveau de développement du pays : c'est un facteur important qui favorise ou non la mise en œuvre du projet, malgré que les moyens mis en œuvre dans l'opération d'amélioration des ZHUN sont importants.
- Les cultures sont différentes, les deux sociétés n'ont pas évolué dans les mêmes circonstances, et n'ont pas bénéficié du même progrès, ce qui signifie des comportements sociaux différents entre les deux pays.
- Les points divergents et caractéristiques entre les deux opérations sont sans doute la méthode de travail le processus de mise en œuvre de l'opération :

Les étapes de l'opération sont presque semblables sur le plan technique, mais l'approche de l'implication et de la concertation (travail de proximité) avec les habitants est absente dans l'opération dans les ZHUN.

Aussi, la coordination entre les différents organismes n'est pas bien définie dans l'opération en Algérie, ce qui laisse libre choix aux intervenants pour participer voir juste assister au déroulement de l'opération dans les ZHUN, par contre l'opération en France, avec la procédure GUP, la relation entre les intervenants est contractualisée, ce qui clarifie et certifie les engagements de chaque acteur.

Le travail sur terrain de la cellule dans l'opération ZHUN est le suivi des travaux de réalisation, les habitants sont témoins des modifications et ils interviennent quand ça ne leur convient pas. La réalisation s'est transformée en un lieu de conflits et de mécontentements, ralentie elle entraîne des problèmes financiers.

L'opération GUP intègre, dès le départ l'implication des différents intervenants, le travail de proximité (enquête, sensibilisation, information,...) s'établit pour arriver à une produire une étude qui correspond au mieux aux attentes et intérêts de chacun.

Donc à la réalisation, la flexibilité de mise en œuvre poursuit son travail pour palier tous les problèmes rencontrés, et la gestion selon la GUP est à long terme, une opération qui continue et se perfectionne.

Dans l'opération ZHUN, les attentes des habitants restent insatisfaites, les habitants vont bénéficier d'un cadre de vie amélioré, mais qui reste incomplet, c'est quartier qui n'a bénéficié en réalité que d'une image meilleure, les problèmes de base sont toujours là, le manque d'équipements, de propreté, d'espaces de jeux adaptés, toutes ces exigences demandées restent insatisfaites et produirons le même effet qui existe déjà : l'irresponsabilité, l'indifférence vis-à-vis de ce quartier.

La ZHUN déjà insuffisamment programmée lors de sa conception était devenu une cité dortoir, l'opération d'Amélioration du Cadre de Vie n'a pas comblé les déficits antérieurs de

l'étude ZHUN, et depuis les besoins des habitants ont augmenté voire changé, l'introduction de la technologie, de l'information ont fait que les modes de vie ont évolué et nécessitent l'accompagnement par les services rendus et les travaux programmés de la part des gestionnaires. L'amélioration du cadre de vie ne saurait se dissocier de cet objectif pour être pour ainsi dire réussie.

Après avoir présenter les deux opérations d'ACV, l'approche GUP s'avère être une approche qui améliore durablement le cadre de vie, elle se veut obligatoire dans les quartiers d'habitat social pour pouvoir satisfaire réellement les attentes des habitants.

# Comparaison de l'approche et mise en œuvre de l'opération du Cadre de Vie (ACV) entre :

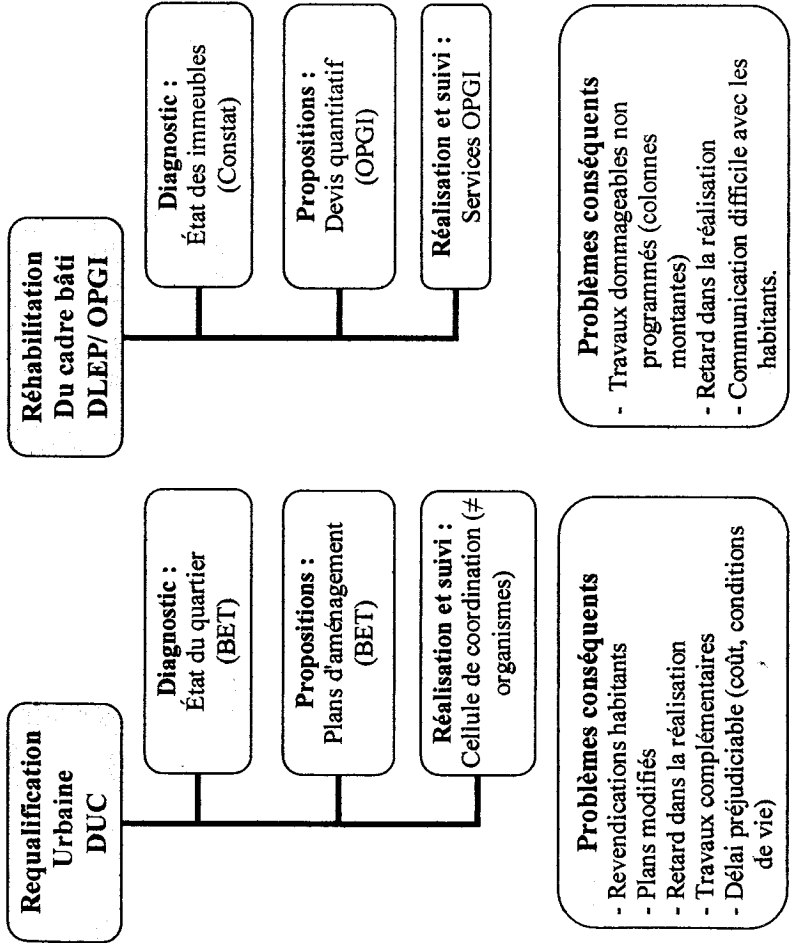
## Expérience En Algérie (ZHUN)

### Objectifs

- Redonner au quartier un cadre de vie viable;
- Rehausser l'image de ces quartiers;
- Expérimentée la démarche pour de nouvelles opérations;
- Revitaliser les zones périphériques de la ville.

**Méthode de travail :** Travail de coordination entre intervenants.

**Mise en œuvre :** Opération contient 2 projets :



### Conclusion

La coordination entre les 2 projets est absente  
 Les attentes des habitants sont insatisfaites  
 Une gestion non adaptée  
 La gestion future du quartier n'est pas envisagée  
**Donc : Une décadence future très probable**

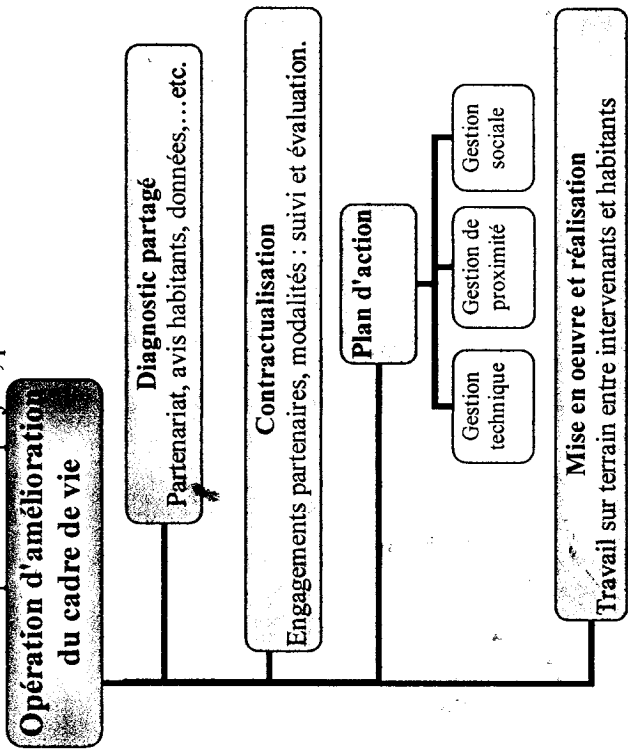
## Expérience En France (HLM)

### Objectifs

- Améliorer la qualité de vie des habitants dans leurs quartiers;
- Améliorer l'ambiance urbaine : en offrant une qualité de service aux habitants;
- Atteindre la qualité en matière d'entretien et de maintenance;
- Assurer la pérennité des investissements sur le bâti, les espaces extérieurs, les équipements, les services publics ;
- Changer les logiques institutionnelles et les modes d'organisation pour être plus réactifs, concertés et planifiés.

**Méthode de travail :** Gestion Urbaine de Proximité

**Mise en œuvre :** Opération : 1 projets, plusieurs intervenants



### Conclusion

Implication de tous les acteurs  
 Les attentes des habitants sont satisfaites  
 Une gestion concertée et flexible (GUP)  
 Un plan de phasage à court, moyen et long terme  
**Donc : Une ACV gérée durablement**

**Conclusion 03.**

La Gestion Urbaine de Proximité (GUP) est un outil qui vise l'amélioration de la qualité de vie des habitants. Son véritable enjeu est de faire travailler ensemble des partenaires dont les objectifs, les méthodes d'intervention et la culture professionnelle en terme de gestion se rejoignent ou parfois divergent.

Les difficultés rencontrées sont un frein à une mise en œuvre plus rapide de ces démarches d'amélioration de cadre de vie. Cependant, les réflexions menées ces dernières années montrent l'évolution de cette pratique et nourrissent les méthodes d'intervention. Cette démarche se base cependant sur l'implication de l'habitant depuis le début de l'opération pour sa réussite, pour satisfaire les exigences citoyennes, d'ailleurs où ils contribuent activement à les concrétiser.

Les besoins sont divergents entre les pays développés et les pays en voie de développement, mais leur objectif est le même : un cadre de vie confortable et durable.

Les pays en voie de développement seront appelés à moderniser leur procédure pour arriver à réellement améliorer la qualité de vie dans les quartiers. Les habitants ont montré une volonté certaine de s'impliquer, reste pourtant que le rôle des gestionnaires doit correspondre à cette volonté, pour qu'ils puissent les faire participer et responsabiliser dans l'opération et surtout après. Le travail d'amélioration doit certainement être suivi de gestion et de maintenance pour conserver l'habitabilité des quartiers concernés.

**CONCLUSION ET**  
**RECOMMANDATIONS**

## Conclusion générale.

De tout temps, les villes ont été le lieu d'interventions des gouverneurs et gestionnaires; souvent elles ont été transformées pour améliorer leur esthétique et la qualité de vie de leurs habitants. Pour ces transformations des moyens et outils différents ont été utilisés, des stratégies de planification ont été optées.

Les villes algériennes ont elles aussi évolué dans ce contexte, les plans d'urbanisme coloniaux ont été suivis à l'indépendance puis améliorés progressivement. Cependant le lancement de la procédure ZHUN n'a pas été suivi d'une démarche de gestion, ces quartiers présentent ainsi des dysfonctionnements conséquents.

L'état de ces quartiers (ZHUN) a été le centre de notre questionnement car la dégradation des espaces publics et des logements d'habitation est leur caractéristique principale. En plus, les gestionnaires de la ville et en particulier les collectivités locales se sont longtemps éloignés de leurs missions, à savoir, assurer le minimum de services aux citoyens en matière de ramassage de déchets, de dépollution et d'entretien. Ces quartiers ne présentaient plus une qualité de vie acceptable, le cadre de vie des habitants était devenu un espace invivable.

Toutefois, la politique urbaine en Algérie s'est penchée ces dernières années sur ce problème et semble l'inclure dans ses priorités ; en lançant des opérations d'amélioration urbaine sur de nombreux sites dans les espaces urbains et ruraux à travers tout le territoire. L'espace public était le lieu de ces interventions, qui consistaient en des opérations d'aménagement, de réfection de la voirie, des trottoirs et des espaces libres. Les constructions ont bénéficié d'opérations de réhabilitation; mais toutes ces opérations étaient ponctuelles et ne comprenaient qu'une remise en état des espaces concernés.

Aujourd'hui les opérations lancées dans ce domaine sont plus stratégiques et mieux coordonnées, l'opération d'amélioration des quartiers est une démarche avantageuse sur différents plans, le travail de coordination s'est instauré, les espaces à cibler sont plus facilement identifiables, grâce au lancement d'un projet global. Mais, l'expérience sur terrain n'a pas été aussi satisfaisante. L'opération d'amélioration urbaine menée sur les ZHUN (aire d'étude) n'a guère sollicité l'implication des habitants. Lors de la réalisation, leurs réactions étaient inévitables car leurs attentes et besoins demeuraient insatisfaits (par rapport aux travaux réalisés). Les organismes gestionnaires ont été obligés de modifier leurs plans et estimations, mais à ce stade l'opération été déjà avancée, les problèmes se multiplient.

Le cadre de vie des habitants est le lieu propice à leur épanouissement et vie communautaire, ne pas satisfaire leurs exigences, ferait de ce lieu, le miroir de leur mécontentement, qui apparaîtra à travers leur irresponsabilité et peut être à l'accélération de la

dégradation de cet espace, qu'ils croient ne pas être le leur. Les comportements civiques se dissipent et les dérives sociales prennent place. Le cadre de vie devient le cadre de mal vie.

Les dysfonctionnements dans ces ZHUN et la dégradation avérée du cadre de vie des habitants montrent le degré de rupture qui existe entre les responsables des collectivités locales et les populations désillusionnées, qui deviennent indifférentes aux nombreux problèmes de la cité.

De nombreux pays ont adopté de nouvelles politiques urbaines, pour se rapprocher le plus du citoyen et lui donner un cadre de vie agréable, où il participe pleinement à sa pérennité. La gestion urbaine de proximité est une procédure qui s'avère prometteuse, testée dans certains quartiers d'habitat social dans les pays développés (France), elle a suscité la participation des habitants, tant dans la prise de décision, que dans les opérations et interventions sur le cadre de vie. Cette procédure démocratique contribue à l'amélioration du cadre bâti et de l'espace public. Elle nécessite une stratégie adaptée, des moyens financiers, humains et surtout une volonté sincère de la part des différents intervenants (collectivités locales) dans l'aboutissement effectif des projets.

En raison de l'absence de mécanismes permettant de développer les pratiques participatives (information, consultation, prise de décision) des habitants à la gestion de leur cadre de vie dans les opérations en Algérie, le sens de démocratie n'a aucune signification dans ce contexte. Si la citoyenneté suppose une participation active du citoyen dans sa cité et dans son développement en s'associant aux décisions prises par les collectivités, il n'en est rien en réalité de cette situation dans nos villes, où le citoyen est souvent marginalisé, d'ailleurs peu intéressé, en matière de projets de développement.

Devant le constat déplorable de cette situation et pour ne pas compromettre l'avenir des générations futures, il est urgent de mettre de l'ordre dans ces dérives urbaines en engageant des actions de communications entre les différents acteurs impliqués dans la gestion de la ville. Les acteurs et en particulier le citoyen, doivent comprendre que leur destin est commun et qu'il doit être pris en charge sérieusement par un tout un chacun. Les responsables et gestionnaires doivent savoir que le quartier n'est pas seulement un espace organique, c'est le lieu de convivialité, de communication, d'échanges, que ses habitants sont les meilleurs responsables de leur cadre de vie, s'ils se sentaient concernés et écoutés.

Notre recherche consistait à savoir comment gérer un projet ou une opération d'amélioration du cadre de vie dans un quartier d'habitat social (ZHUN) et garantir cette amélioration durablement. Elle consistait donc à reconnaître l'importance de l'implication et de la concertation avec l'habitant dans la gestion du cadre de vie.

Pour cela nous avons essayé dans notre recherche, de comprendre quelle est cette gestion urbaine qui conditionne le développement de l'espace urbain, quels sont les acteurs intervenants, les objectifs et les enjeux. Comment prend-t-elle appui et force dans l'acteur principal "l'habitant" dans toute opération, car gérer l'espace urbain revient à gérer tout ce qui est construit et occupé par le citoyen. La gestion intègre les lieux d'habitation de travail, de loisir et de toute activité qui concerne la vie sociale. Les répercussions sur l'environnement ont été à l'origine de l'apparition de la gestion urbaine. Celle-ci est l'un des principes fondamentaux du développement durable.

La gestion de l'espace urbain fait appel à plusieurs paramètres : le social, l'économique, le culturel, et bien d'autres, les acteurs intervenants ont des intérêts multiples et parfois divergents entre le politique, l'économique, l'administratif, il existe des relations complexes et difficiles à cerner. Ce qui fait de la ville un ensemble difficile à gérer, en plus de la diversification dans sa composition et ses composants. Pourtant cette ville est aussi un ensemble de zones homogènes et distinctes, qui constituent les quartiers.

Le choix de la ville de Constantine nous a permis de suivre le déroulement d'une opération d'amélioration du cadre de vie dans certains de ses quartiers. Cette ville s'est développée anarchiquement depuis quelques décennies, produisant ainsi un tissu disloqué, s'étendant le long des grands axes de circulation. La périphérie s'est caractérisée par un type de constructions, semblables aux grands ensembles de logements apparus auparavant dans les pays développés dans les années d'après guerre. Ces ensembles ont été réalisés en Algérie sous l'appellation ZHUN (Zone d'Habitat Urbain Nouvelle).

La périphérie construite à la hâte, pendant les années 70 et 80, a été longtemps abandonnée par les gestionnaires et a commencé à se dégrader peu à peu. L'absence d'entretien et de maintenance, n'a fait qu'accélérer le processus. Dans leur état de dégradation, ces quartiers sont passés à un cadre de vie difficile à vivre et à gérer. Les habitants, surtout les plus jeunes préfèrent aller dans les quartiers avoisinants pour s'éloigner de ce lieu auquel ils ne peuvent s'identifier.

L'opération lancée par l'Etat a permis une amélioration minime des ZHUN concernées, car les problèmes persistent, les espaces extérieurs sont très mal aménagés et ne correspondent nullement aux attentes des habitants. L'objectif primaire de toute opération dans le contexte actuel de la politique de la ville est l'habitant, pourtant, aucun dispositif d'information ou d'implication n'a été opté, dans ce cas la participation de celui-ci ne peut être envisagée.

Cependant, D'autres pays sont passés par cette phase où les périphéries reflétaient la mal vie et les problèmes sociaux (délinquances, insécurités, chômages....etc.), le cadre de vie des habitants s'est dégradé et a amplifié les problèmes sociaux. Pourtant, la politique urbaine s'est

armée d'un outil, qui semble être avantageux, celui de la gestion urbaine de proximité. C'est une forme de gestion qui consiste à gérer l'espace selon les besoins des habitants avec durabilité et efficacité. Pour cela, il faut être à proximité d'eux, recueillir leurs avis et se concerter avec eux pour leur donner le cadre de vie durable qu'ils souhaitent. Le processus de mise en œuvre de cette gestion est contractualisé entre différents acteurs, cette contractualisation valide durablement les objectifs et donne une reconnaissance au partenariat susceptible de résister au changement des personnes.

L'être humain est un être social, il ne peut vivre seul, la société influence son comportement et ses idées, le groupe détient la capacité d'influencer les autres à s'impliquer, par exemple dans des opérations d'entretien d'un immeuble, l'implication des voisins est favorisée et appuyée par les initiatives individuelles. Donc la participation et l'implication font partie du quotidien des habitants.

Les associations et les initiatives de citoyens, défendent les intérêts des habitants. Elles représentent, par conséquent, une ressource importante pour un développement de quartier intégré et un potentiel pour une communauté démocratique et une culture de débat. Il s'agit de communiquer, d'avancer de nouvelles idées mais aussi d'organiser les personnes et les ressources, afin de combiner les intérêts, les activités et les besoins existant, et ceci dans le but de faciliter la vie en communauté.

L'implication vise différents objectifs, elle permet d'établir un contact avec les habitants du quartier, d'identifier les problèmes spécifiques rencontrés à chaque environnement ou encore de trouver des volontaires intéressés à participer au développement de quartier.

Cependant, la participation doit se baser sur des procédures préparées plus ou moins méthodiquement (programme concret, lieu et durée déterminés, déroulement donné, présentation) mais aussi avec des objectifs concrets. Si l'on veut que les processus de participation soient couronnés de succès, il est nécessaire de rendre l'information accessible à tous dès le début de la mise en place des processus, d'adopter une approche ouverte vers différents résultats et de concrétiser de façon innovante certains des petits projets qui donneront ainsi des résultats visibles du travail accompli. Le fait d'obtenir des résultats concrets peut favoriser l'implication. Les citoyens devraient participer à la planification dès le début; ils pourraient ainsi se rendre compte d'avoir aidé à bâtir une nouvelle vision de l'avenir.

La Gestion Urbaine de Proximité met en place un réel mode de traitement et d'organisation de ces questions, qui permettent d'abord de structurer une réponse rapide sans qu'on soit forcément obligé de remonter l'ensemble de la chaîne hiérarchique des services et pour que les interlocuteurs du quartier sachent ce qu'ils se demandent mutuellement. Il faut faire en sorte, finalement, que les relations soient directes et horizontales entre les divers acteurs

(habitants, associations, pouvoirs publics, investisseurs,...). C'est là où intervient la gestion urbaine de proximité avec une responsabilité collective importante. D'où l'importance de la question de la mise en réseau des acteurs de proximité qu'il s'agisse des différentes composantes humaines (gardien, du technicien, animateur de jeunes ou autre). L'ambition consiste à reconstituer une forme de tissu social. C'est le contenu de la gestion urbaine de proximité.

Les différentes expériences étudiées ont clairement démontré que la mise en place réussie de processus d'implication et de participation dépend des décisions politiques prises sur les projets d'actions intégrées et les nouvelles formes de coopération. Lorsque les pouvoirs politiques et administratifs sont impliqués relativement tôt dans les processus de prises de décision, cela permet d'établir, non pas des structures parallèles, mais plutôt de véritables structures de gestion concertées et participatives.

Pour mieux développer ces approches, des expériences, en Algérie et en France ont été présentées pour nous permettre de comprendre le processus suivi, de l'étude à la mise en œuvre ; desquels on peut dégager les principes d'actions sur le quartier servant de base aux processus de responsabilisation des habitants et favorisant la réussite des opérations menées.

De notre terrain d'étude et à travers les opérations d'amélioration du cadre de vie qu'ont été menées, nous avons eu à constater que le processus de gestion urbaine de proximité révèle des défaillances dans sa conception comme dans sa mise en œuvre. Ceci apparaît sur les lieux par les revendications des habitants et les modifications apportés en cours de réalisations. En définitive, les ingrédients de la gestion urbaine de proximité peuvent être envisagés dans la trilogie maître d'ouvrage, maître d'œuvre et habitant (association).

## Recommandations.

L'action de requalification des espaces extérieurs pour l'amélioration du cadre de vie de l'habitant, doit passer par des phases de concertation active avec les habitants pour définir les aménagements futurs des espaces publics. Parallèlement, une évaluation de l'usage des aménagements des espaces extérieurs par les habitants doit être engagée par les partenaires publics afin de vérifier l'adéquation entre les réalisations et les demandes des habitants.

Pour réussir une opération de valorisation sur un quartier d'habitat collectif, il est nécessaire de passer par un diagnostic, sur le foncier et l'immeuble en repérant les inadéquations qui se répètent quelque soit le quartier. Le diagnostic doit se préoccuper des : constats, remarques, idées et envies des habitants. La participation peut s'effectuer sur différentes étapes du projet, car l'habitant ne peut participer financièrement sans qu'il ne soit impliqué dans l'opération, le responsabilisé est un partage de confiance et de coopération.

Une fois ce diagnostic fait, on procède à l'élaboration d'un projet qui prend en compte d'une part la volonté des élus, d'autre part les obligations que doit respecter un tel projet pour rester ancré dans un processus de valorisation sur le long terme.

Pour élaborer ce projet, il est nécessaire d'établir une coordination efficace entre les différents opérateurs, une concertation et un engagement des différents organismes à élaborer un dispositif sur le terrain pour répondre aux attentes des habitants, rehausser l'image de ces quartiers, responsabiliser, faire participer cela au maintien d'un cadre de vie habitable et durable.

L'une des conditions de réussite est la participation effective des habitants, qui se base d'abord sur le fait de pouvoir les sensibiliser et les mobiliser, en leur expliquant l'intérêt de cette démarche, ses objectifs, les intervenants, leur engagement, ceci avec des documents (graphique) et des représentations sur le quartier concerné. L'opération ne peut réussir que si tous les acteurs s'impliquent en ayant pris conscience de leur importance, voire de leur présence dans la mise en œuvre et le bon déroulement du projet.

Il est primordial de faire tomber les barrières entre les différents services administratifs, de mettre en place des structures coopératives au sein des organes administratifs et avec le soutien des organes politiques de la commune, mais également de définir clairement la notion de quartier pour y parvenir.

Dans la mise en œuvre d'un projet, il est préférable de ne pas bercer d'illusions les habitants quant à leurs attentes et surtout être très transparent au niveau des procédures. La réussite d'un programme repose sur la mobilisation des ressources matérielles, sur la communication, la coopération et la coordination à tous les niveaux de direction, d'action dans le cadre d'un développement intégratif des quartiers. Pour y parvenir, la mise en œuvre du programme doit

impérativement donner la priorité aux besoins et aux intérêts des habitants dans les quartiers concernés.

Une démarche d'implication ne peut être dissociée d'un projet d'amélioration de la gestion qui doit être partagée, adaptée et coordonnée. Elle doit s'appuyer sur une conduite de projet rigoureuse (diagnostic, propositions, organisation du pilotage, signature d'une convention). Elle doit être soutenue par les élus et les services de l'État. Du côté des techniciens, elle suppose un professionnalisme en matière de conduite de projet complexe. Elle demande du pragmatisme et des savoir-faire de négociation, par exemple pour permettre une implication des usagers, des habitants dans l'aménagement d'un espace de jeu au pied des immeubles.

Ceci est un objectif difficile à atteindre et plus encore à pérenniser. Différentes stratégies d'implication sont possibles. Il n'y a pas de «bonne» méthode, tout dépend du contexte, des objectifs et des ressources. Le plus important, quel que soit le choix, c'est surtout de respecter les engagements pris vis-à-vis des habitants.

Car concentrer l'attention sur l'interdépendance des composantes, sur l'importance d'un environnement confortable, encourage tous les citoyens à participer activement à l'organisation, à la planification, à la mise en œuvre et au contrôle du projet. L'expérimentation de ces démarches permet d'envisager de nouvelles idées, d'adapter les stratégies de façon à prendre en considération les circonstances dynamiques des quartiers, les priorités en évolution et répond rapidement aux problèmes des citoyens. Un espace public de qualité implique nécessairement que les moyens de le maintenir en bon état soient garantis. Son entretien est une préoccupation qui doit être envisagée dès la conception des réalisations. L'enjeu principal est peut être la construction d'une « *culture de la participation* ».

# ANNEXES

## La participation citoyenne.

Parler de la participation citoyenne selon l'échelle d'Arnstein, le cas français, et l'expérience de la participation des habitants. (Les démarches participatives engagées)

La célèbre échelle de participation élaborée par Sherry Arnstein qui constitue, de loin, la principale référence sur le sujet. Publiée en 1969, dans le *Journal of the American Institute of Planners*, elle a été depuis rééditée une centaine de fois et traduite dans la plupart des langues<sup>1</sup>

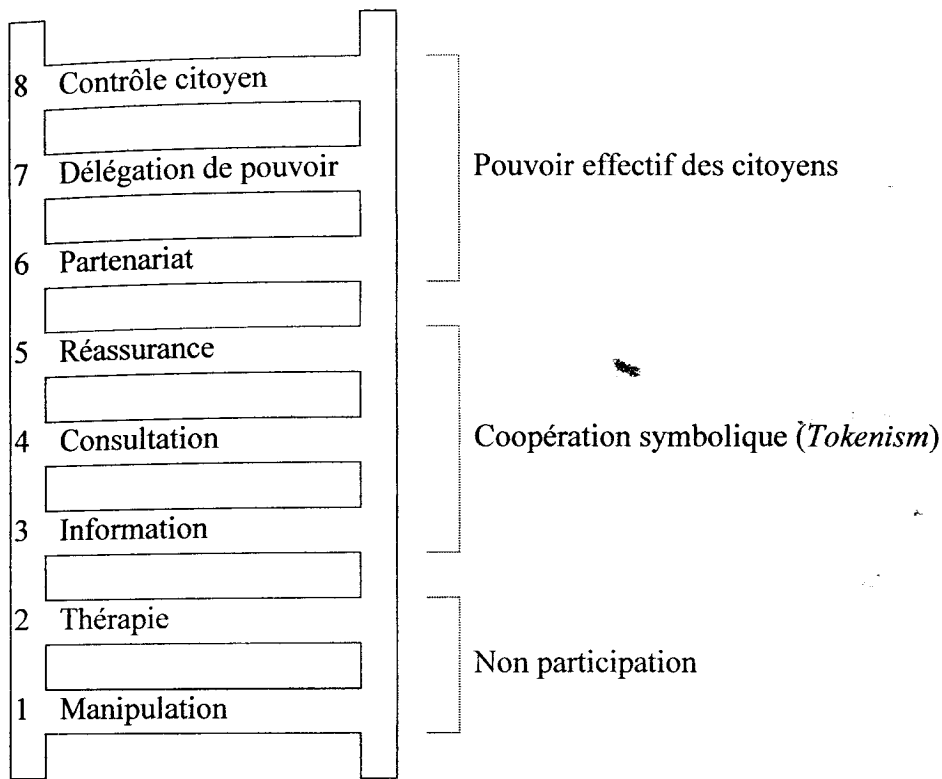
En quoi consiste donc cette fameuse échelle de la participation selon Arnstein ?

Sherry Arnstein distingue trois niveaux correspondant à différents registres de pratiques, obtenant au total huit degrés possibles sur son échelle.

- Le premier niveau correspond aux deux premiers degrés, ceux de la manipulation et de la thérapie. A ce stade le seul objectif est d'éduquer les participants, de traiter (*therapy*) leurs pathologies à l'origine des difficultés du territoire visé. Le plan qui leur est proposé est considéré comme le meilleur. Ce qui est qualifié de participation vise dès lors, exclusivement à obtenir le soutien du public, au travers de techniques relevant de la sphère de la publicité et des relations publiques. Ce premier niveau est considéré par Arnstein comme celui de la non participation.
- Le second niveau comporte trois degrés. En premier, l'information, phase nécessaire pour légitimer le terme de participation mais insuffisant tant qu'elle privilégie un flux à sens unique, sans mise en place de canaux assurant l'effet retour (*feed back*). En second, vient la consultation également légitimante, mais à peine plus conséquente, car n'offrant aucune assurance que les attentes et suggestions des personnes consultées seront prises en compte. Il s'agit alors d'un simple rituel le plus souvent sans conséquence. En troisième, arrive la réassurance (*placation*) qui consiste à autoriser ou même inviter des citoyens à donner des conseils et à faire des propositions mais en laissant ceux qui ont le pouvoir, seuls juges de la faisabilité ou de la légitimité des conseils en question. Ce second niveau est celui de la coopération symbolique (*tokenism*).
- La participation à proprement parler commence avec le troisième niveau qui comporte, lui aussi, trois degrés. Le premier consiste en la formation d'un partenariat, ce qui revient à une redistribution du pouvoir par une formule de négociation entre les citoyens et ceux qui le détiennent. Ces partenariats se concrétisent dans la formation de comités associant ces parties, qui deviennent responsables des décisions et de la planification des opérations. En second, on trouve la délégation de pouvoir, formule proche de la précédente mais qui s'en distingue en ce que les citoyens occupent une position majoritaire (ou un droit de veto) qui leur confère l'autorité réelle sur le plan de la décision, ainsi que la responsabilité de rendre compte publiquement de tout ce qui concerne le programme. Enfin, troisième et dernier

<sup>1</sup> Arnstein, Sherry R., « A ladder of citizen participation », *Journal of the American Institute of Planners*, 1969. P. 216-224.

degré, le contrôle citoyen, ou les tâches de conception, de planification, et de direction du programme relèvent directement des citoyens, sans intermédiaire entre eux et les bailleurs de fonds du programme. Ce troisième niveau correspond au pouvoir effectif des citoyens.



Au seul résumé de cette échelle de la participation citoyenne, on comprend le principal motif de son succès qui tient à cet art de décanter les pratiques que recouvre ordinairement le terme de participation et de les ordonner selon un principe de progression allant de la non-participation vers le contrôle intégral de l'action.

Ce questionnaire est élaboré dans le cadre d'une préparation d'une thèse de Magistère en urbanisme, nous vous prions de bien vouloir répondre aux questions suivantes.

Mettez une croix dans la case correspondante :

Les habitants :

- 1) Date de l'occupation du logement : .....
- 2) Nombre de familles dans le logement : .....
- 3) Nombre de personnes occupant le logement : .....
- 4) L'ancien lieu d'habitation : .....
- 5) Montant des revenus : moins de 10000 DA  10000 – 20000  plus de 20000 DA
- 6) Nombre des actifs : .....
- 7) Nombre d'enfants : .....

Le quartier :

- 8) Quel est l'état du quartier ? Bon  Moyen  Mauvais
- 9) Quels sont vos besoins dans le quartier ?
  - Voirie  Parkings  espace vert  espace de jeu  autres : .....
  - Transport  entretien et propreté  assainissement  éclairage  autres: .....
  - Équipements : Commercial  sportif  culture  administratif  santé
  - autres:.....
- 10) Où jouent les enfants ?
  - Espace de jeu  la rue  la cage d'escalier  au pied de l'immeuble  hors quartier
  - Autres : .....
  - Où souhaitez vous qu'ils jouent ?.....
  - Pourquoi ?.....
- 11) Quels sont les polluants dans le quartier :
  - Égout  déchet  bruit  autres :.....
- 12) Est-ce que l'entretien dans votre quartier est assuré ? oui  non
- Si non à cause de ?
  - Emplacement décharge (ordure)  manque décharge  planning d'entretien  autres:...
- 13) Qui s'occupe de l'entretien et de la gestion dans le quartier ?.....
- 14) Que voulez vous dans votre quartier ?
  - .....
  - .....
  - .....

L'immeuble d'habitation :

- 15) Êtes vous ? : propriétaire  locataire
- 16) Quel est l'état de l'immeuble où vous habitez : Bon  Moyen  Mauvais

17) Est-ce que votre immeuble est entretenu ? oui  non

Si oui par qui ? L'OPGI  la commune  les habitants  personne  autres :.....

18) comment voulez-vous que l'entretien de votre immeuble soit fait ?

Services de l'État  le privé  charges (loyers)  autres : .....

19) Est-ce que vous avez effectué des modifications au niveau du logement ou l'immeuble ?

Oui  Non

Revêtement mur  étanchéité  parties communes  cloisons  autres :.....

Opération d'amélioration du cadre de vie :

20) Pensez vous que l'opération d'aménagement et de réhabilitation des immeubles va satisfaire vos aspirations et besoins ?

Pourquoi ?

.....  
.....  
.....

21) À votre avis, quels sont les travaux d'aménagement et de gestion à effectuer dans le quartier pour améliorer le cadre de vie ?

.....  
.....  
.....

22) Est-ce que vous avez un comité de quartier ? oui  non

Si oui quelles sont ses interventions dans cette opération ?

.....  
.....  
.....

23) Est ce qu'il y a une implication des habitants dans cette opération ? oui  non

Si non, pourquoi ?

.....  
.....  
.....

24) Êtes vous prêt à participer à améliorer votre quartier ? oui  non

Pourquoi ?

.....  
.....  
.....

25) Selon vous, Comment faire participer les habitants pour faire réussir l'opération d'amélioration dans votre quartier ?

.....  
.....  
.....

Nous vous remercions pour votre aide.

## Liste des photos.

### Partie I :

#### Chapitre III : Des Grands Ensembles vers les ZHUN

Photo 01 : La ville de Barcelone de Cerda.....	61
Photo 02 : Villiers-le-Bel (Val d'Oise), la France en 1960.....	62

### Partie II :

#### Chapitre I : L'Extension de la ville de Constantine vers les ZHUN

Photo 01 : Les ruines de l'époque romaine.....	102
Photo 02 : les extensions extra-muros.....	109
Photo 03 : l'apparition des Grands Ensembles à Constantine.....	110

#### Chapitre II : l'Aire d'Étude, Potentialités et difficultés

Photo 01 : Immeuble d'habitation à la ZHUN Ziadia.....	139
Photo 02 : Immeuble d'habitation à la ZHUN Sakiet Sidi Youssef.....	139
Photos 01 et 02 : cheminement, trottoirs et voiries dégradés.....	143
Photo 03 : espaces extérieurs insalubres.....	144
Photos 04 et 05 : où jouent les enfants !.....	144
Photo 06 : candélabre endommagé .....	145
Photo 07 : absence de parkings.....	145
Photo 08 : l'appropriation des espaces au rez-de-chaussée .....	146

#### Chapitre III : l'opération d'Amélioration du Cadre de Vie dans l'Aire d'étude

Photos 01 et 02 : immeuble n° 17, rue Bouhroum Abdallah.....	160
Photos 03 et 04 : immeuble n° 17, rue Bouhroum Abdallah.....	161
Photo 05 : une cage d'escaliers avant réhabilitation.....	174
Photos 06 et 07 : la cage d'escaliers après réhabilitation.....	175
Photo 08 : la façade après réhabilitation.....	175

#### Chapitre IV : Expériences de Gestion Urbaine de Proximité

Photo 02 : espace d'accueil.....	203
Photos 03 et 04 : Le quartier après la mise en œuvre de l'opération GUP.....	204
Photo 05 : le projet GPV dans le quartier Flamants-Iris.....	208

## **Listes des tableaux.**

### **Partie II**

#### **Chapitre I** : L'Extension de la ville de Constantine vers les ZHUN

Tableau n° 01 : Évolution de la population urbaine en Algérie.....	112
Tableau n° 02 : Les ZHUN de la ville de Constantine.....	116

#### **Chapitre II** : l'Aire d'Étude, Potentialités et difficultés

Tableau n° 01 : la répartition de la population par secteur.....	126
Tableau n° 02 : Les ZHUN dans la ville de Constantine .....	128
Tableau n° 03 : densité résidentielle dans la zone d'étude.....	140
Tableau n° 04 : densité de la population dans la zone d'étude.....	140
Tableau n° 05 : Le parc de transport du secteur urbain de Ziadia.....	142

#### **Chapitre III** : l'Opération d'Amélioration du Cadre de Vie dans l'Aire d'étude

Tableau n° 01 : État de la durée de vie des constituants des immeubles de l'OPGI.....	156
---	-----

#### **Chapitre IV** : Expériences de Gestion Urbaine de Proximité

Tableau n° 01 : phase 01 (avancement de l'opération).....	187
---	-----

## **Liste des cartes.**

### **Partie II** :

#### **Chapitre I** : L'Extension de la ville de Constantine vers les ZHUN

Carte n° 01 : Plan de Constantine en 1837.....	104
Carte n° 02 : les transformations jusqu'à 1873.....	105
Carte n° 03 : La ville de Constantine en 1919.....	108

#### **Chapitre II** : l'Aire d'Étude, Potentialités et difficultés

Carte n° 01 situation dans la ville de Constantine .....	131
Carte n° 01 les limites de la zone d'étude .....	132
Carte n° 03 : la trame urbaine.....	135
Carte n° 04 : la composition urbaine.....	137

#### **Chapitre III** : l'Opération d'Amélioration du Cadre de Vie dans l'Aire d'étude

Carte n° 01 : plan état de fait de la ZHUN Ziadia.....	168
Carte n° 02 : plan état de fait de la ZHUN Sakiet Sidi Youssef.....	169
Carte n° 03 : plan d'aménagement de la ZHUN Ziadia .....	172

Carte n° 04 : plan d'aménagement de la ZHUN Sakiet Sidi Youssef .....	173
---	-----

### **Liste des graphes.**

#### **Chapitre III : l'Opération d'Amélioration du Cadre de Vie dans l'Aire d'étude**

Graphe n° 01 : Avis sur les polluants dans le quartier .....	180
Graphe n° 02 : Avis sur les causes de pollution dans le quartier .....	180
Graphe n° 03 : Avis sur le degré d'entretien dans le quartier .....	180
Graphe n° 04 : Propositions par les habitants pour la prise en charge de l'entretien .....	181
Graphe n° 05 : Les exigences des habitants .....	182
Graphe n° 06 : Avis sur l'état des immeubles d'habitation .....	182
Graphe n° 07 : Les modification dans l'immeuble par les habitants .....	183

### **Liste des figures.**

#### **Partie II :**

#### **Chapitre I : Extension de la ville de Constantine vers les ZHUN**

Figure n° 01 : la ville sur le rocher.....	102
--	-----

#### **Chapitre IV : Expériences de Gestion Urbaine de Proximité**

Figure n° 01 : plan du quartier Saint-Blaise.....	202
Figure n° 02 : les étapes de nettoyage du quartier Saint-Blaise.....	205

## Bibliographie.

### Les ouvrages.

- BAUDOUI (R.), La ville et ses anti-modèles, Éd Dunod, Paris, 1972.
- BENAMRANE, Djilali, Crise de l'habitat, perspectives de développement socialiste en Algérie, CREA, Ed SNED, Alger, 1980.
- BENMATI Nadir Abdallah, L'habitat du tiers-monde (cas de l'Algérie), Ed : SNED, Alger, 1982.
- BLANC Maurice, "Participation des habitants et politique de la ville, représentation, participation et espace public, actes du colloque d'Amiens des 5 et 6 février 1998.
- BOUBAKEUR Sid, l'habitat en Algérie : stratégie d'acteurs et logiques industrielles, Éd OPU, Alger,
- CASTEX (J.), PENERAI (J Ch.), «Formes urbaines de l'îlots à la barre», Éd. Dunod, Paris, 1979.
- CHALINE Claude, les villes du monde arabe, collection géographie, Ed : Masson, 1990, 183p.
- COTE Marc, l'Algérie ou l'espace retourné, Éd : média plus, Algérie, 1993.
- COUSIN Jean, l'espace vivant, introduction à l'espace architectural premier, Éd Moniteur, Paris, 1980.
- DE SABLET Michel, des espaces urbains agréables à vivre, édition du Moniteur, 1989.
- Demain l'Algérie, ministère de l'équipement et de l'aménagement du territoire, Édition : office des publications universitaires (OPU), 1995
- DELUZ (JJ.), l'urbanisme et l'architecture d'Alger, Éd OPU, Alger, 1989.
- HAFIANE Abderrahim, les défis à l'urbanisme : l'exemple de l'habitat illégal à Constantine, Ed : OPU, Alger, 1989, 290p.
- HAMIDOU Rachid, Le Logement un Défi, co-Édition : ENAP et ENAL, 1987.
- HALL (E.T.), la dimension cachée, éd Seuil, Paris, 1971
- HAYOT A., SAUVAGE A. et PINSON D., Le projet urbain. Enjeux, expérimentation et profession, Éditions de La Vilette, Paris, 1999.
- LE CORBUSIER, Vers Une Architecture, Vincent FREAL & C/e, Paris, 1966, p. 108.
- LE CORBUSIER, La Charte d'Athènes, Éd Minuit, Paris, 1942. Articles 77 et 78.
- LYNCH (K.), l'image de la cité, éd Dunod (collection aspects de l'urbanisme), Paris, 1995.
- MARTIN, Jean Yves, Développement durable, Doctrines, Pratiques, Evaluations, Ed : l'IRD, l'Harmattan, Paris, 2002, 344p.
- MERLIN (P.), CHOAY (F.), Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Architecture, 723p.
- OUSSAD (A.), l'Habitat en Algérie : l'échec d'une politique, in les cahier de l'EPAU, n° 7, Octobre 1998.
- PAGAND, Bernard, 1989. Op. Cit. p.p:208-239.

Recueil des notices et mémoires de la société Archéologique de Constantine, Constantine son passé, son centenaire (1837-1937), vol. LXIV, Éd Braham, 1937. 479p.

RAHMANI Chérif, La croissance urbaine en Algérie : coût de l'urbanisme et politique foncière, ED OPU, Alger 1982.

SAIDOUNI M, Éléments d'introduction à l'urbanisme, Ed Casbah, Alger, 2001, p.260.

ZUCHELLI (A.), Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, Édition OPU, Alger, 1984, Volume 1,2,3 et 4.

### **Les Thèses et mémoires.**

SAHRAOUI Badiâa, la médina de Constantine héritage et vitalité économique, Mémoire de Magistère (option urbanisme), Sep 1988..

SAIDOUNI M, rapport de la force dans l'urbanisme colonial algérois, ou de la genèse de l'aménagement urbain à Alger (1855-1935)- thèse institut français d'urbanisme -Paris -1995.

PAGANG, Bernard, La médina de Constantine : de la ville traditionnelle à la ville contemporaine, Thèse Doctorat 3<sup>e</sup> cycle, 1989.

ZERDOUMI yamina, L'appropriation des espaces publics de proximité dans les grands ensembles. Magistère en urbanisme, 1996.

FOURCAUT Annie, «L'animation dans le béton : autogérer les grands ensembles ?», colloque " Autogestion, la dernière utopie ? " CHS XX<sup>e</sup> siècle- Université de Paris I, Presses de la Sorbonne, 2002.

### **Les Revues et documentation web.**

Éric Danie -LACOMBE, colloque organisé par le laboratoire CRETEIL de l'IUP le 30 juin 2003 sur le thème, "La Ville et son renouvellement : échanges entre acteurs et chercheurs".

Université de Lyon 3, acteurs et modes d'intervention urbaines, sur le web : <http://www.univ-lyon3.fr/umr5600/act->

Revue Urbanisme n °51 septembre 2003, "l'opération de réaménagement du quartier d'habitat social.

Revue Urbanisme hors série : n°24, 1999, une démarche de Gestion Urbaine de Proximité.

PARFAIT François, « Conception, organisation, réalisation des ensembles d'habitation », Urbanisme n° 65, 1959

A. LEMILI, La Tribune, sur le web : [http://www.cirta-dz.info/article.php3?id\\_article=29](http://www.cirta-dz.info/article.php3?id_article=29)

Discours du président de la république à l'occasion de la réunion gouvernement – walis, Alger, Le Dimanche 25 juin 2006, [http : //193.194.78.233/ma\\_fr](http://193.194.78.233/ma_fr), Ministère des Affaires Étrangères – Algérie

Earl BLUMENAUER, the sustainable City, le web:  
<http://www.equipement.gouv.fr/recherche/sust/ville/v47.htm>

BELLANGER Emmanuel, Politique de la ville, disponible sur le web :  
<http://wikipedia.org/wiki/politique-de-la-ville-#column-one>.

STEBE Jean-Marc, « Une dynamique de participation, l'opération H.V.S. de Woippy-Saint-Eloy », in Territoires, octobre 1990, n°311.

Gestion Urbaine de Proximité en Île de France, types de coopération Villes-Bailleurs et effets sur les pratiques de gestion, IAURIF, mars 2002. sur le web : <http://www.crvp-paca.org>

Développement durable, La Charte de la terre, Conférence de Rio, 1992, sur web :  
<http://www.un.org/french/cnf.fr>

Percevoir et comprendre l'espace urbain, sur le web : <http://www.IREC.fr/études/arch-améng/percp.html>

MULLER Béatrice, Patrick LEGROS, Rapport sur l'implication des habitants, Centre Pierre Naville, Université d'Évry, juin 1999, sur le web :  
<http://www.paca.equip.gouv.fr/politiqueville/Pyramides/rapport.html>

MULLER Béatrice, LEGROS Patrick, « Participation des habitants sur le quartier des Pyramides, Le mail, Aragon, étude pour la SFHE sur le web :  
<http://www.paca.equip.gouv.fr/politiqueville/GUP-Evry/doc-urb.html>.

Pour l'amélioration de Saint Blaise, sur le web : <http://asp.lafabrique.com/sq/qstblaise/sq/me-presentation.asp>

Mairie de paris, cadre de vie, sur le web : <http://www.architecte-urbaniste.com/quartier/Paris/maire20e.html>

Le Grand Projet de la Ville de Marseille, sur le web :  
[http://i.ville.gouv.fr/divbib/doc/marseille\\_txt.pdf](http://i.ville.gouv.fr/divbib/doc/marseille_txt.pdf)

NARRING Pierre, une action à la mesure des enjeux, In : Le magazine international de l'architecture et de la ville, Urbanisme. Sep - Oct. 1999, n° 308, Renouvellement urbain.

A. BENKARTOUSSA, Paraboles et réservoirs d'eau interdits sur les terrasses. Publié le lundi 19 juin 2006. Le Quotidien d'Oran.

Décret n° 83-666 du 12 novembre 1983 fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs.

Code civil algérien.

Monographie de la wilaya de Constantine, Direction de la Planification et de l'Aménagement du Territoire, 2000.

Le guide de l'administration et de la gestion de la copropriété, Août 2004, OPGI Hussein Dey, direction générale.

## Résumé.

Le quartier est le cadre de vie des habitants. Un espace dynamique qui recèle des modes de vie et des aspirations diverses. Chaque personne agit, réagit, s'identifie à cet environnement où chaque élément le composant est perçu et influence son comportement.

La qualité de vie est définie différemment selon les disciplines ; pour les urbanistes et les architectes, elle apparaît dans l'espace bâti. La gestion urbaine est le moyen de valoriser cette qualité, qui ne se limite pas à des pratiques administratives ou techniques, elle doit répondre aussi à des critères sociaux et idéologiques.

Chaque quartier représente une entité sociale spécifique. L'amélioration de celui-ci doit apparaître à travers les actions d'intervention des gestionnaires. Cette opération implique nécessairement des acteurs multiples dont le plus concerné est l'habitant, lui seul peut réellement connaître les dysfonctionnements et les manques dans cet espace où il vit.

La démarche de gestion urbaine de proximité a permis d'atteindre cette qualité dans le cadre de vie des habitants dans certains pays développés. Elle se base sur l'implication et la participation des habitants dans les projets de leur quartier, sur la concertation des acteurs et surtout sur la contractualisation de l'opération. Chaque acteur connaît son rôle, sa mission, ainsi les objectifs fixés sont clairement identifiables.

Les quartiers de grands ensembles posent des problèmes d'habitabilité, ils se caractérisent par la pollution et la dégradation des espaces et le manque de sécurité. Ils nécessitent une gestion urbaine adaptée qui doit arriver à leur redonner une qualité de vie satisfaisante.

Les actions urbaines menées dans ces quartiers en Algérie, visent cet objectif mais restent difficiles à réaliser, cependant que d'autres démarches peuvent être envisagées, telles que la gestion urbaine de proximité, pour pouvoir arriver à satisfaire les attentes des habitants et ainsi parvenir à une amélioration sensible de leur cadre de vie.

**Mots clés :** quartier, amélioration du cadre de vie, aspirations, participation, concertation, gestion urbaine de proximité, acteurs, action d'intervention.

## ملخص

الحي هو محيط معيشي للسكان، مجال ديناميكي يحوي أساليب عيش و طموحات عديدة. كل شخص يفعل، يتفاعل و يحقق هويته في هذه البيئة، أين كل عنصر يحس به و يؤثر على سلوكه.

نوعية الحياة مختلفة التعاريف على حسب التخصصات العلمية، فبالنسبة للمهندسين المدنيين و المهندسين المعماريين، تظهر في المجال المبني. يعتبر التسيير الحضري طريقة لتقوية هذه النوعية، التي لا تنحصر على عمليات إدارية أو تقنية بل. يجب أن تتناسب أيضا وفق معايير اجتماعية و ايدولوجية.

كل حي يمثل كيان اجتماعي خاص، تحسينه ينبغي أن يتجلى من خلال تدخلات المسيرين، هذه التدخلات تتضمن بالضرورة فاعلين مختلفين و يعتبر الساكن المعني بالخصوص، فهو الوحيد الذي يعرف فعلا أي خلل وظيفي أو نقائص في المجال الذي يعيش فيه.

طريقة التسيير الحواري سمحت بالوصول إلى هذه النوعية في المحيط المعيشي للسكان، ففي بعض البلدان المتقدمة، تشيد هذه الطريقة على إشراك و مشاركة السكان في مشاريع حيهم، على تشاور الفاعلين و خاصة على عقد يتضمن العملية، كل فاعل يعرف دوره، مهمته و الأهداف تكون قابلة للتحديد و التعيين.

أحياء المجموعات الكبرى تطرح مشاكل سكنية عديدة، فهي تتميز بالتلوث و تقهقر المجالات و نقصان الأمن، تتطلب إذن تسيير حضري مناسب يمكن من إعادة نوعية معيشية مقبولة.

التدخلات الحضرية القائمة على الأحياء في الجزائر لها هذا الهدف، و لكنها تبقى صعبة التطبيق. بينما يمكن استغلال بعض الإجراءات مثل <التسيير الجوارى> و ذلك للوصول إلى تحقيق متطلبات السكان و تحسين حساس محيطهم المعيشي.

الكلمات الهامة : حي، تحسين المحيط المعيشي، طموحات، مشاركة، تشاور، تسيير جوارى، فاعلين، تدخلات.

## Summary

The district is the framework of life of the inhabitants. A dynamic space which conceals ways of life and aspirations various. Each person acts, reacts, is identified with this environment where each element the component is perceived and influences its behaviour.

The quality of life is perceived differently according to disciplines'; for the town planners and the architects, it appears in built space. Urban management is the means of developing this quality, which is not limited to administrative or technical practices; it must also answer social and ideological criteria.

Each district represents a specific sociological entity. The improvement of this one must appear through the actions of intervention of the managers. This operation only implies necessarily multiple actors of which most concerned is the inhabitant, can really know the dysfunctions and the lacks in this space to him where it saw.

The step of urban management of proximity made it possible to reach this quality within the framework of life of the inhabitants in certain developed countries. It is based on the implication and the participation of the inhabitants in the projects of their district, on the dialogue of the actors and especially on the "*contractualisation*" of the operation. Each actor knows his role, his mission, thus the objectives laid down are clearly identifiable.

The districts of great sets pose problems of habitability; they are characterized by the pollution and the degradation of spaces and the absence of safety. They require an adapted urban management which must be able to give again a quality of satisfactory life to them which will allow modernization (transport, activities, services of proximity, etc.) in these districts and the entire city.

The urban actions carried out in these districts in Algeria, have this aim but remain difficult to realize, however that other steps can be considered, such as the urban management of proximity, to be able to be able to satisfy waitings of the inhabitants and thus to arrive to a noticeable improvement of their framework of life.

Key words: district, improvement of the framework of life, aspirations, participation, dialogue, urban management of proximity, actors, action of intervention.

## Résumé.

Le quartier est le cadre de vie des habitants. Un espace dynamique qui recèle des modes de vie et des aspirations diverses. Chaque personne agit, réagit, s'identifie à cet environnement où chaque élément le composant est perçu et influence son comportement.

La qualité de vie est définie différemment selon les disciplines ; pour les urbanistes et les architectes, elle apparaît dans l'espace bâti. La gestion urbaine est le moyen de valoriser cette qualité, qui ne se limite pas à des pratiques administratives ou techniques, elle doit répondre aussi à des critères sociaux et idéologiques.

Chaque quartier représente une entité sociale spécifique. L'amélioration de celui-ci doit apparaître à travers les actions d'intervention des gestionnaires. Cette opération implique nécessairement des acteurs multiples dont le plus concerné est l'habitant, lui seul peut réellement connaître les dysfonctionnements et les manques dans cet espace où il vit.

La démarche de gestion urbaine de proximité a permis d'atteindre cette qualité dans le cadre de vie des habitants dans certains pays développés. Elle se base sur l'implication et la participation des habitants dans les projets de leur quartier, sur la concertation des acteurs et surtout sur la contractualisation de l'opération. Chaque acteur connaît son rôle, sa mission, ainsi les objectifs fixés sont clairement identifiables.

Les quartiers de grands ensembles posent des problèmes d'habitabilité, ils se caractérisent par la pollution et la dégradation des espaces et le manque de sécurité. Ils nécessitent une gestion urbaine adaptée qui doit arriver à leur redonner une qualité de vie satisfaisante.

Les actions urbaines menées dans ces quartiers en Algérie, visent cet objectif mais restent difficiles à réaliser, cependant que d'autres démarches peuvent être envisagées, telles que la gestion urbaine de proximité, pour pouvoir arriver à satisfaire les attentes des habitants et ainsi parvenir à une amélioration sensible de leur cadre de vie.

Mots clés : quartier, amélioration du cadre de vie, aspirations, participation, concertation, gestion urbaine de proximité, acteurs, action d'intervention.