

Table des matières

Résumé

Abstract

ملخص

Introduction Générale.....	1
La problématique de recherche	6
Les interrogations de départ	9
L'hypothèse de recherche	10
Les objectifs de la recherche	10
La méthodologie de travail	11

Première partie : éléments de cadrage théoriques

1. Chapitre : L'habitat informel

Introduction.....	14
A. Une terminologie laborieuse.....	16
1. Pour une déconstruction du terme « informel »	16
1.1. Apparition du terme informel dans la langue française.....	16
1.2. L'« informel » dans les sciences social.....	17
1.3. L'« informel » dans l'habitat.....	20
1.4. De l'habitat spontané à l'habitat précaire, des notions qui méritent d'être interrogées.....	22
1.4.1. La notion de l'habitat spontané.....	22
1.4.2. La notion de l'habitat précaire.....	24
B. Précarité : une notion recouvrant plusieurs typologies informel et formel	26
1. Les bidonvilles : le cas le plus extrême de la précarité.....	27
1.1 Origine du terme.....	27
1.2 L'histoire des bidonvilles.....	29
1.3 Les bidonvilles, une préoccupation planétaire tardive.....	32
1.4 Des chiffres qui parlent d'eux même.....	37
2. Les quartiers informels en voie de consolidation.....	40

2.1	L'exemple des favelas de Rio.....	41
a.	La genèse.....	41
b.	L'expansion.....	42
c.	La situation actuelle.....	44
d.	Le Projet « Favela-Bairro » dans la favela Vidigal.....	50
3.	Les quartiers aménagés en dur sans intervention de la puissance publique.....	54
4.	Les quartiers anciens et dégradés de la ville formelle.....	56
C.	Insalubrité.....	57
1.	la notion.....	57
1.1	L'insalubrité du milieu.....	59
1.2	L'insalubrité de l'habitat.....	61
1.3	Insalubrité des modes de vie et des équipements.....	61
1.4	Insalubrité technique du bâti.....	63
1.5	Insalubrité et habitat surpeuplé.....	63
1.5	Immeubles insalubres et tuberculeux.....	64
1.6	Ilots insalubres et tuberculeux.....	65
2.	La lutte contre le logement insalubre au XIXème siècle : Origine de l'urbanisme moderne.....	68
3.	La lutte contre le logement insalubre : une idéologie hygiéniste.....	71
4.	Intérêt et actualité de l'approche hygiéniste.....	74
	Conclusion.....	78
2.	Chapitre : Démarche de projet	
	Introduction.....	79
2.1	L'urbanisme par projet.....	81
2.1.1	Le projet ; premières définitions et caractéristiques principales.....	81
2.1.2	Le projet-objet et le projet-processus ; des différences à clarifier.....	84
2.1.3	Le projet urbain et la planification fonctionnaliste ; la ville comme contexte.....	87
2.1.4	Le projet d'aménagement urbain et le projet d'architecture; des différences à clarifier.....	91
2.1.5	Le projet d'aménagement urbain et le projet urbain; des similitudes à révéler.....	92
2.1.6	Le projet d'aménagement urbain.....	93

2.1.6.1	Les principaux enjeux et caractéristiques essentielles.....	93
2.1.6.2	Les principales méthodes et approches structurantes.....	95
2.1.6.3	Les principales méthodes et approches structurantes.....	98
a-	Le programme ; de sa définition à sa formalisation.....	99
b-	Les systèmes d'acteur et leurs fonctions.....	101
•	Les professionnels de l'espace.....	101
•	Les acteurs de la collectivité publique.....	102
•	Les habitants usagers – citoyens.....	103
2.1.6.4	Les principales phases et leurs fonctions.....	103
2.2	Le projet urbain : Les conditions d'émergence.....	107
2.2.1	Les prémices d'un nouveau mode de faire.....	107
2.2.2	Bologne : un projet global.....	107
2.3	Le Projet Urbain : éléments de définitions et caractéristiques.....	108
2.3.1	Réflexions autour du Projet Urbain.....	108
2.3.2	Essai de Définition.....	109
2.3.3	Le Projet Urbain, élément d'appui d'une stratégie urbaine.....	113
2.3.4	Les échelles d'interventions du Projet Urbain.....	114
2.3.4.1	Le Projet Urbain Politique ou Projet de ville.....	114
2.3.4.2	Le Projet Urbain Architectural et Urbanistique.....	115
2.3.4.3	Le Projet Urbain Opérationnel ou Grandes Opérations d'Urbanisme.....	115
2.3.5	Les enjeux du Projet Urbain.....	117
2.3.5.1	La dimension politique et institutionnelle du Projet Urbain.....	117
2.3.5.2	La dimension économique et financière du Projet Urbain.....	118
2.3.5.3	La dimension architecturale et urbanistique du Projet Urbain.....	118
2.3.5.4	La dimension socioculturelle du Projet Urbain.....	119
2.4	Le Projet Urbain : du concept au modèle.....	119
2.4.1	Les conditions requises pour engager une démarche de Projet Urbain.....	120
2.4.1.1	La présence d'initiateurs porteurs d'une intention urbaine.....	120
2.4.1.2	La présence d'éléments déclencheurs.....	120
2.4.1.3	Une vision élargie des interventions.....	121
2.4.2	Les composantes clés d'un Projet Urbain.....	121
2.4.2.1	Le programme ou le contenu programmatique.....	121

2.4.2.2	La préfiguration du projet.....	121
2.4.2.3	Le processus de réalisation.....	122
2.4.3	Les conditions requises pour engager une démarche de Projet Urbain.....	122
2.4.3.1	Le Diagnostic.....	123
2.4.3.2	Stratégie adoptée et conduite du Projet Urbain.....	124
2.4.3.3	La Mise en forme du projet.....	124
2.4.3.4	Le Programme d'action.....	124
2.4.3.5	Stratégie de Communication du Projet.....	124
2.4.3.6	Mise en œuvre du Projet.....	125
2.4.4	Caractéristique de la démarche de Projet Urbain.....	125
2.4.4.1	Le jeu d'acteurs : une clé de l'action à travers le Projet Urbain...	125
2.4.4.2	Temporalité et dynamique des processus.....	125
2.4.4.3	Le Projet Urbain : une double image de conception et de management.....	126
Conclusion.....		129
 3. Chapitre : La production de l'habitat en Algérie		
Introduction.....		131
3.1	Origines de la crise de logement en Algérie.....	131
3.2	Place du logement dans le plan de Constantine (1959-1963).....	132
3.3	Situation de l'habitat au lendemain de l'indépendance.....	133
3.3.1	Le logement dans la période du pré – plan (1962-1966).....	133
	• La révolution industrielle.....	134
	• La révolution agraire.....	134
	• La révolution culturelle.....	134
3.3.2	Le RGPH de 1966.....	135
3.4	Évolution de la population et du parc logements.....	136
3.4.1	Période (1966 - 1977).....	136
3.4.2	Période (1977 - 1987).....	139
3.4.3	Période (1987 - 1998).....	140
3.5	La nouvelle stratégie de l'habitat 1999.....	142
3.5.1	Développement de la promotion.....	142
3.5.2	Développement de la promotion du logement.....	142
3.5.3	Encouragement du marché locatif.....	143

3.5.4	Aides aux accédants à la propriété.....	144
3.5.5	Reformes institutionnelles du financement du logement.....	144
3.5.6	Principes du plan d'action de la production du logement.....	144
3.5.7	Les axes du plan d'action de la production de l'habitat.....	145
3.5.8	Les objectifs de la nouvelle politique de l'habitat.....	145
3.6	Les nouvelles formes de production du logement.....	146
3.6.1	Le logement promotionnel en Location vente L.V.....	146
3.6.1.1	Définition de la location vente.....	147
3.6.1.2	L'acquéreur.....	147
3.6.1.3	Le promoteur.....	147
3.6.1.4	Le programme.....	148
3.6.1.5	Typologie et coût du logement.....	148
3.6.1.6	Modalités de financement.....	148
3.6.1.7	Coût du logement.....	149
3.6.1.8	Rôle de la CNL.....	149
3.6.1.9	Obligation de l'AADL.....	149
3.6.1.10	Cahier des charges.....	149
3.6.1.11	Réalité de la procédure location vente.....	149
3.6.1.12	Le constat.....	150
3.6.2	Le logement social participatif L.S.P.....	151
3.6.2.1	Définition du L.S.P.....	151
3.6.2.2	Les conditions à remplir par les promoteurs.....	152
3.6.2.3	Le dossier à fournir par le promoteur.....	153
3.6.2.4	Modalités d'octroi de l'aide.....	153
3.6.2.5	Sélection des acquéreurs.....	153
3.6.2.6	La liquidation des aides.....	154
3.6.2.7	Choix des promoteurs.....	154
3.6.2.8	Localisation des programmes de logements.....	155
3.6.2.9	Assiette foncière et prix de cession.....	155
3.6.2.10	Approbation des études.....	155
3.6.2.11	Viabilisation des logements.....	155
3.6.2.12	Réalité du LSP.....	155
3.6.2.13	Contraintes spécifiques au LSP.....	156
3.6.2.14	Bilan du programme d'un million de logement (2005-2009)	157

3.6.3	Le logement promotionnel aidé L.P.A.....	161
3.6.3.1	Définition du LPA.....	161
3.6.3.2	Le crédit bancaire à taux bonifié.....	163
3.6.3.3	Inaccessibilité du logement LPA.....	163
3.6.3.4	Composition et lieu de dépôt de la demande.....	163
3.6.3.5	Superficie et typologie du logement LPA.....	164
3.6.3.6	Prix de cession du logement LPA.....	165
3.6.3.7	Modalité de paiement du logement.....	166
3.6.3.8	Obligation du promoteur.....	166
3.6.3.9	Textes réglementaires de référence.....	167
3.6.3.10	Etude comparative entre LPA-LSP.....	168
3.7	Les formes de production de l'habitat individuel.....	169
3.7.1	Le lotissement.....	169
3.7.1.1	Définition.....	169
3.7.1.2	Evolution du cadre juridique et réglementaire des lotissements...169	
a.	Cadre juridique régissant la réglementation des lotissements pendant la période coloniale.....170	
	• La loi CORNUDET du 14 Mars 1919.....170	
	• La loi d'urbanisme du 19 Juillet 1924.....170	
	• Le décret du 18 Août 1935.....171	
	• La loi du 15 Juin 1943 relative à la dimension urbanistique des lotissements.....171	
b.	Evolution du cadre juridique et réglementaire des lotissements après l'indépendance.....171	
	• La loi du 31 décembre 1962 portant reconduction de la législation française.....171	
	• L'ordonnance du 26 Février 1974, relative à la constitution des réserves foncières au profit des communes.....172	
	• La loi du 6 Février 1982 relative au permis de construire et de lotir.....172	
	• La loi du 18 Novembre 1990 relative à l'orientation foncière.....172	

• La loi 90-29 de 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme.....	173
3.7.1.3 Importance de la politique des lotissements.....	174
3.7.1.4 Objectif du lotissement : une manière de stopper l'habitat informel.....	174
3.7.2 L'habitat auto-construit.....	175
3.8 Politique nationale de résorption de l'habitat précaire.....	177
3.8.1 La première phase 1962-1977.....	177
3.8.2 La deuxième phase 1978-1989.....	178
3.8.3 La troisième phase 1990-2000.....	179
3.8.4 La quatrième phase 2001 jusqu'au aujourd'hui.....	181
3.9 La loi 08-15 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.....	181
Conclusion.....	184
 4. chapitre : « Annaba, extension spatiale non maîtrisée et vulnérabilités liées à l'habitat informel »	
Introduction.....	186
4.1 Présentation de la ville de Annaba.....	186
4.2 Annaba, une ville en pleine expansion : ségrégation et contradiction.....	188
4.3 Le logement à Annaba : une situation de crise aigue.....	195
4.3.1 Un parc de logement insuffisant et sur occupé.....	195
4.3.2 Logement formel ou informel : la précarité est un critère en commun.....	198
1. Le sous-équipement.....	199
2. Les conditions d'occupation du logement.....	200
3. Les caractéristiques physiques du bâti.....	200
4. Le niveau de consommation.....	200
5. L'organisation du tissu urbain.....	201
6. Le processus de production.....	201
• Le bidonville.....	201
• L'habitat illicite.....	202
• La vieille ville.....	203
• L'habitat ancien dégradé.....	205
• Autres formes de l'habitat précaire.....	205

4.4 Annaba, une ville en plein dynamique de déclin sociale et économique.....	206
• Crise de l'industrie et Déclinaison de l'offre d'emploi.....	206
• Le chômage.....	209
• La pauvreté.....	209
• La consommation des ménages.....	210
• Le secteur informel.....	211
Conclusion.....	213
5. chapitre : «Présentation du cas d'étude et Diagnostic»	
Introduction.....	214
5.1 Présentation Du cas d'étude.....	214
5.1.1 Choix du site.....	214
5.1.2 Situation.....	215
5.1.3 Evolution urbaine et historique.....	216
5.1.4 Statut du foncier.....	217
5.1.5 Morphologie du site.....	218
5.2 Le diagnostic territorial.....	218
5.2.1 Rappel théorique.....	218
5.2.2 Méthodologie.....	219
5.2.3 Les phases du diagnostic.....	221
5.2.1. Le diagnostic technique.....	221
A. Démographie du territoire.....	221
1. Un accroissement démographique positif.....	221
2. Une population majoritairement jeune.....	223
B. Economie du territoire.....	224
1. Localisation des activités.....	224
2. Population active.....	225
3. Répartition de la population occupé par branche d'activité.....	226
• Activités formelles.....	226
• Activités informelles.....	226
• Part de chacune des activités formelles et informelles.....	227
4. Revenus des ménages.....	228
C. Habitat.....	228
1. Un accroissement positif du parc de logement.....	228

2. Une sur-occupation des logements.....	230
3. Typologie du parc du logement.....	231
• Jusqu'à un passé très récent l'unique typologie été l'individuelle.....	231
• Aujourd'hui le collectif domine.....	232
4. L'évolution informelle du parc.....	232
4.1. Les logements Clos et Couvert 'ETCA'.....	233
• Forme initiale.....	233
• Les différentes formes de l'évolution informelle extra-muros des logements.....	234
• Les différents types d'aménagement intérieur des logements...242	
1. Immeubles familiaux.....	242
2. Constructions précaires.....	246
4.2. Les bidonvilles.....	251
4.3. L'habitat informel en dur.....	254
4.4. Le logement rural semi-collectif.....	256
5. Logements gardant l'aspect formel.....	257
• L'habitat individuel parcellaire.....	257
• Les logements collectifs.....	258
D. Equipements structurants.....	258
1. Les équipements scolaires.....	258
2. Les équipements sanitaires.....	259
3. Les équipements administratifs.....	260
4. Les équipements sportifs, culturels et de loisirs.....	261
E. Infrastructures.....	262
1. Voirie.....	262
2. Réseaux divers.....	263
• Assainissement.....	263
• Alimentation en eau potable.....	263
• Electricité.....	263
• Gaz.....	264
• Réseau téléphonique.....	264
3. Transport.....	264
F. Environnement.....	265

1. La plaine de kherazza.....	265
2. Le sous bassin versant de l'Oued boudjemmaâ.....	266
3. Impact du sous-bassin versant sur l'aire d'étude.....	268
5.2.2. Le diagnostic partagé.....	271
• L'analyse AFOM.....	272
Synthèse du diagnostic.....	277
Conclusion.....	285
Conclusion Générale.....	286
Les recommandations.....	289

INTRODUCTION GENERALE

Motivations et contexte de la recherche

La ville est aujourd'hui confrontée à de multiples défis dans un contexte d'augmentation forte de la population urbaine mondiale, tandis qu'au début du 20^e siècle, la population urbaine ne représentait que 13% des habitants de la planète ; elle en constitue aujourd'hui plus de la moitié et en représentera probablement plus des deux-tiers en 2050.¹

Le monde est entré dans une nouvelle ère urbaine où la ville occupe désormais une position centrale, déterminante pour notre avenir, Nous sommes de plus en plus nombreux à choisir la ville y préférant les modes de vie et les perspectives qu'elle offre.

L'urbanisation s'impose alors comme un phénomène inévitable, inégalement répartie sur le globe, et souvent plus rapide que les capacités d'absorption et d'adaptation des municipalités, elle est aujourd'hui source de profonds déséquilibres tant pour les hommes que pour l'environnement. Un état des lieux qui impose réflexion et action.

Autour du bassin méditerranéen, le défi urbain se pose avec une acuité particulière, dans ces pays deux habitants sur trois vivent déjà dans des espaces urbains², et il faut rappeler, qu'à partir des années 1940-50, toutes les villes situées dans une grande couronne, autour de la Méditerranée, ont connu des rythmes de croissance sans précédent, sous le double effet des gains naturels et des gains migratoires. Ces rythmes vont alors surpasser les rythmes nationaux et il va s'ensuivre, dans chaque état, la rapide progression des taux d'urbanisation, presque toujours, à l'avantage de la grande métropole nationale. L'un des premiers résultats sera la formation, autour de la Méditerranée, d'une auréole de concentrations urbaines, comptant parmi les plus importantes du monde.³

Dans tout le système urbain méditerranéen, le défi urbain est une des grandes questions de la période contemporaine aussi bien pour les pays développés que pour les pays en développement, Le procès des formes illicites d'étalement, tant au Nord qu'au Sud, a été

¹Journée mondiale de l'habitat, FORUM HABITAT GENEVE 2012 Du 27 au 29 septembre 2012, DOSSIER DE PRESSE.

² Vers une stratégie urbaine durable Euro-Méditerranéenne (SUDEM) dans le cadre de l'Union pour la Méditerranée.....Un diagnostic de la situation des villes méditerranéennes....Janvier 2012.

³L'urbanisation et la gestion des villes dans les pays méditerranéens, Evaluation et perspectives d'un développement urbain durable, Claude CHALINE, Document préparé pour la Réunion méditerranéenne sur « Gestion des villes et développement durable », Barcelone, 3-5 septembre 2001.

maintes fois instruit, les villes méditerranéennes sont cernées par des périphéries construites très largement en contravention aux plans d'urbanisme. Berceau d'antiques civilisations, lieu où sont nés les archétypes de la polis et de l'urbs⁴, le bassin méditerranéen n'en connaît pas moins des processus d'urbanisation qui échappent à toute règle. Une ville non planifiée, vigoureuse de par sa population et inventive dans ses formes, caractérise tous les rivages de la mer Méditerranée, conquis par un mal-urbanisme qui s'accompagne, au Nord comme au Sud, de graves dysfonctionnements.⁵

La variété du vocabulaire désignant cette anomalie urbaine témoigne de son ampleur et de sa banalité. Les douars (villages) du Maghreb deviennent des dhawâhî (banlieues) dans l'Est du bassin, mais toujours 'Ashaw'yyah (aléatoires, spontanées), tandis que la rive Nord rassemble des bairros di latas (quartier de planches) au Portugal, des borgate (bourgades) en Italie, des chabolas (baraques) en Espagne, que les gecekondu en Turquie, et qu'Athènes pratique l'Antiparokhi (contre-échange). Ce phénomène est souvent qualifié de «spontané». Mais, sans doute vaut-il mieux employer les expressions d'habitat illégal, de constructions illicites, de quartiers «abusifs», car, si cette ville échappant à l'aménageur et est le résultat d'une somme d'initiatives individuelles, elle n'en est pas moins une réponse obligée à un certain nombre de carences urbanistiques, et en aucun cas le résultat de choix délibérés de ses habitants.⁶

Les données statistiques demeurent approximatives pour évaluer comparativement un phénomène qui peut souvent l'emporter sur les formes réglementaires d'extensions périphériques et dont la réalité se traduit par une terminologie particulière enrichissant les langues vernaculaires. La construction illégale, non réglementée, est spectaculaire dans les grandes métropoles. On peut l'exprimer en pourcentage de la population urbaine totale: c'est 70 % en Albanie, presque autant en Grèce, ce qui explique que 75 % des habitants sont propriétaires, entre 50 et 70 % pour les habitants des grandes villes turques, dans les "gecekondu", cet habitat n'est pas assimilable aux classiques bidonvilles, car il se compose de bâtiments «en dur» qui n'ont rien de précaire. C'est 40 % à Alep, 34 % pour les villes égyptiennes, mais on atteint 58 % dans le Grand Caire où ces quartiers spontanés couvrent 50 % de l'espace urbain. Le pourcentage est estimé à 30 % dans les villes du Maroc et en Algérie,

⁴Dans le latin « urbs » désigne la ville et son enceinte, et civitas désigne l'ensemble des citoyens qui constituent la ville ; le mot "polis", en grec, ainsi que "civitas" chez les latins, on entendoit une ville habitée, l'idée de citoyen se confondait avec celui de ville.

⁵ Ville illégale, ville vivante : l'exception méditerranéenne, Colette VALLAT, Professeur, Paris 10, Mosaïques-Louest-UMR 7145, RÉALITÉS INDUSTRIELLES • FÉVRIER 2008.

⁶Ibidem.

ce parc clandestin semble proche d'un total de 400 000 logements. Les villes du Nord, n'échappent pas à ce phénomène, en particulier Athènes, mais aussi Rome où l'on estime que près de 300 000 personnes ont investi sans droit l'Agro-Romano, sous forme de "borgate" qui juxtaposent "casette" (pavillons) et "palazzi" (immeubles collectifs), tandis qu'à Lisbonne, 51 % des bairros di latas sont au centre, localisation spécifique, accompagnée de la grande pauvreté des matériaux constituant des barracas (baraquas) de plusieurs étages.⁷

Il s'agit, aujourd'hui, le plus souvent de constructions "en dur", évolutives, parfois à plusieurs niveaux, ce qui aggrave les risques, et produites par divers canaux relevant d'initiatives individuelles. Si la construction est toujours illégale, l'acquisition du foncier résulte souvent d'une transaction négociée. Les habitants de ces quartiers viennent en majorité des quartiers centraux, dans le cadre de processus spontanés d'exurbanisation, et appartiennent à des catégories socialement diversifiées qui contribuent à créer un véritable sous-marché immobilier. La motivation majeure est partout la carence de l'Etat à produire un parc significatif de logements sociaux. Il s'y ajoute l'incapacité des pouvoirs publics à maîtriser l'utilisation des sols et, souvent la tendance implicite de l'Etat, qui sous contrainte budgétaire, s'en remet en fait, à la mobilisation de l'épargne populaire pour édifier un bâti, qu'il régularisera et équiperait ultérieurement.⁸

Si ce phénomène a pris une ampleur d'exception aux pays du sud et est de la méditerranée, Cela revient aux mutations extrêmes et les bouleversements très rapides à tous les plans que ces derniers ont connu. Dès les années 50 et 60 ces pays, dont plusieurs parmi eux venaient de recouvrer leur indépendance, ont engagé des programmes économiques et sociaux d'envergure qui vont influencer durablement, voire de façon irréversible, les comportements sociaux et contribuer à drainer vers les villes, là où l'essentiel du développement se réalisait, des populations de plus en plus nombreuses. Cette forte croissance urbaine sera rapidement accompagnée de déséquilibres auxquels les autorités nationales et locales, encore peu préparées, n'arrivent pas à apporter, à temps, les réponses nécessaires. Des développements urbains non planifiés deviendront de plus en plus la règle, avec leur cortège d'exclusion, d'insuffisance (voire d'absence) d'infrastructures urbaines de qualité même minimale, de

⁷L'urbanisation et la gestion des villes dans les pays méditerranéens, Evaluation et perspectives d'un développement urbain durable, Claude CHALINE, Document préparé pour la Réunion méditerranéenne sur « Gestion des villes et développement durable », Barcelone, 3-5 septembre 2001.

⁸Ibidem.

difficulté d'accès aux services sociaux de base, de rareté de l'emploi, d'agression sur l'environnement physique, etc.

Quand des réponses ont été proposées sous formes de programmes de logement sociaux, de schémas directeurs et plans d'urbanismes, de programmes d'emplois ciblés, elles ont parfois apporté des solutions ponctuelles mais leur manque de cohérence et de globalité et leur caractère centralisé, en ont réduit la portée.⁹

Les perspectives de croissance des villes méditerranéennes plus précisément ceux de sa rive Sud et Est ne font que préfigurer une aggravation de problèmes actuels déjà inquiétants; une accélération de la dégradation du patrimoine culturel bâti dû à la sur-densification des habitats anciens et à l'absence d'opération de restauration et de réhabilitation ; l'inadéquation entre la croissance des populations urbaines et l'offre de logements et les disponibilités foncières menant ainsi à une extension de villes nourrie par le dynamisme de l'habitat dit « spontané » ; Les villes de ces pays grandissent en grande partie de manière informelle. Selon les pays et les agglomérations, entre 30 et 70 % des citadins ne parviennent à construire leur logement qu'en recourant à des filières informelles. Ce qui a favorisé l'extension des villes de manière non contrôlée, non équipée, non structurée et non décente sous forme de friches sociales en périphérie avec des conditions difficiles d'accès à l'eau, à l'assainissement et autres services urbains de base. Cette émergence de secteurs entiers sous-équipés a engendré une ségrégation socio-spatiale par la création de poches de pauvretés (bidonvilles) et par l'éloignement.¹⁰

Le processus d'urbanisation dans l'ensemble des pays du Maghreb, tout comme la croissance de la population urbaine, progresse à un rythme important, mais il est loin d'être uniforme dans les territoires et entre les pays qui disposent des ressources inégales selon la plus ou moins grande présence de terres désertiques sur son territoire.¹¹

Hormis parmi les similarités des villes maghrébines, le déroulement de la transition démographique et l'urbanisation qui lui est liée par l'exode rural, génère dans les trois pays quoique de façon moins heurtée des phénomènes de bidonvillisation et de domination de l'habitat informel. Il en résulte des problèmes identiques de résorption de l'insalubrité et de

⁹ Les Stratégies de Développement Urbain en Méditerranée...conférence Barcelone 14 et 15 mars 2011.

¹⁰ Identification de critères de mise à l'examen de projets urbains durables dans le cadre de l'Union pour la Méditerranée ; plan bleu ; sophia antis ; janvier 2011.

¹¹ Rousseau, Vanessa (2004), L'urbanisation du Maghreb : le langage des cartes, Aix-en-Provence, Publications de l'Université de Provence.

régularisation des statuts et des situations des habitants des périphéries et des médinas dégradées.¹²

Il faut souligner, au préalable, que la dynamique des villes du Maghreb depuis plusieurs années se joue essentiellement dans les périphéries urbaines et, en grande partie, sous la forme d'une urbanisation informelle.¹³

Problématique :

¹² "La fabrique des villes maghrébines entre héritages et réinterprétations: institutions, espaces, cultures", in Boumaza(Nadir) (Ed.), Villes réelles, villes projetées. Fabrication de la ville au Maghreb, Paris, Maisonneuve et Larose, 2006, 703p

¹³ SEMMOUD (Nora), déc. 2007, « Nouvelles polarités urbaines, nouvelles attractivités de la périphérie Algéroise », in CHIGNIER-RIBOULON (Franck), SEMMOUD (Nora), (dir.), *Nouvelles attractivités des territoires et engagement des acteurs*, Presses Universitaires Blaise Pascal, CERAMAC, N°24, déc. 2007.

En Algérie, l'accent initialement porté par le régime de l'après indépendance sur le modèle soviétique de développement de l'industrie lourde et le relatif abandon de l'agriculture de subsistance renforcèrent l'exode rural et mena à une arrivée massive d'immigrants pauvres,¹⁴ particulièrement vers les parties du territoire appelées à accueillir les activités de production massive (hydrocarbures, sidérurgie, industrie mécanique lourde...), sans qu'en contrepartie la ville algérienne se développe sur le plan qualitatif et quantitatif (production faible de l'habitat urbain), les villes étaient appelées à assumer des activités industrielles importantes et à drainer une forte population rurale, mais leur aménagement n'as pas été considéré comme une priorité¹⁵

Ce qui a conduit à un entassement de la population dans les logements vacants laissés par la fuite de colons, dans les vieilles maisons des médinas, et dans les bidonvilles « socialiste » qui ont continué de s'étendre à la périphérie et le long des axes principaux.¹⁶

La planification urbaine algérienne des deux premières décennies était caractérisée d'une part, par des efforts d'investissement productif importants et d'autre part, par une approche sectorielle de la planification, les programmes d'investissement et d'équipement étaient régis par les différents secteurs ministériels ou chaque secteur d'activité appliquait empiriquement son propre programme d'actions et le transcrivait sur l'espace sans réelle coordination avec les autres secteurs d'activité engendrant ainsi des incohérences fonctionnelles et spatiales accentuée par l'absence des instruments d'urbanisme (P.UD) et s'ils existaient par leur faible contenu spatial et leur faiblesse juridique (non opposabilité aux tiers).

Le nœud du problème se situe au niveau du secteur de l'habitat et parallèlement au retard considérable dans la production de l'habitat urbain, un fait principal se manifeste dans l'apparition d'une production de l'espace urbain par des formes spatiales incontrôlées, avec une organisation spatiale propre, un processus foncier et une dynamique sociale. Le phénomène est qualifié d'urbanisation sauvage, d'urbanisation anarchique, spontanée traduite par la prolifération de « constructions illicites », « bidonvilles », « habitat précaire », selon les termes utilisés.

¹⁴ Djaffar Lesbet, « Algeria », in KostaMathéy (sous la dir.de), Housing Policies in the socialist third world, op.cit.,p.252-263.

¹⁵ Eléments d'introduction à l'urbanisme, SAIDOUNI MOUAOUIA.

¹⁶ Djaffar Lesbet, « Algeria », in KostaMathéy (sous la dir.de), Housing Policies in the socialist third world, op.cit.,p.252-263.

En dépit des efforts consentis par l'Etat qui s'est chargé à partir de la deuxième moitié des années 1970, de la quasi-totalité des programmes de logements avec une démarche sectorielle de la question de l'habitat- comme des autres questions d'ailleurs-, sous forme de grands ensembles ou de lotissements d'auto-construction. Cette approche programmatique du problème du logement et la négation de l'existence d'un secteur non-planifié, ne pouvait satisfaire les besoins d'une population croissante et résoudre le problème de l'habitat informelle malgré qu'elle a permis de reloger une bonne partie de la population antérieurement installée sur des sites informel.¹⁷

Annaba quatrième ville d'Algérie et deuxième métropole de la région Nord- Est a été affectée par ce type d'urbanisation qui s'est concrétisé par l'implantation dans la décennie 1970 de la SNS El Hadjar et par plusieurs zones d'activités industrielles, Le processus de mutation de la ville se développe autour de la fixation d'une main-d'œuvre, rapidement suivie par les familles, alors que le parc de logements d'Annaba, déjà saturé depuis la guerre d'Indépendance, ne peut absorber les populations nouvelles. La crise urbaine déclenche une modification radicale des formes d'occupation de l'espace ainsi que des politiques d'intervention et de gestion. L'apport de la main-d'œuvre s'est accompagné d'une prolifération de bidonvilles qui ont ceinturé la ville à l'époque (45 000 personnes en 1982) liés à la saturation des structures d'accueil et au verrouillage du formel à cette masse de population rurale déraciné en quête de travail.¹⁸

les autorités locales (wilaya) ont décidé alors d'éradiquer les bidonvilles de Annaba à travers de grands opérations d'expulsion collectif de ces habitants vers leurs région d'origine, la contrainte de la main d'œuvre importante que ces bidonvilles recueillaient pour les emplois industriels du secteur nationalisé les a mené vers une logique de résorption, en 1984, du phénomène des bidonvilles par l'évacuation dans les lointaines périphéries. Les constructions neuves de grands ensembles et de grandes villas se heurtent à l'absence de mesures d'accompagnement (transports publics, groupes scolaires, commerces...).¹⁹

La politique de relogement ou tout simplement d'attribution de logement, accroît la densité des pratiques de mobilité résidentielle, tant au niveau de la ville, de sa périphérie, que de l'est en général (cohabitations, rotations dans le temps d'occupation quotidien du logement,

¹⁷ Eléments d'introduction à l'urbanisme, SAIDOUNI MOUAOUIA.

¹⁸ Mutations de l'espace, mouvement de population (Annaba, Algérie), Monique Fenet-Rieutord, institut de recherches et d'études sur le monde arabe et musulman, livres de l'IREMAM, 1998.

¹⁹ Ibidem.

stratégies de pouvoirs...). Le parc devient progressivement inadapté à l'évolution des familles, des temps de travail, de l'image sociale des nouvelles catégories professionnelles. L'acuité de la crise du logement sert d'élément détonateur dans la redistribution des occupants, selon une nouvelle ségrégation socio-professionnelle de l'habitat. Les opérations de relogement conduisent à des regroupements de nouveaux cadres (lotissements d'État ou immeubles de cadres, regroupements des agents de maîtrise, des ouvriers à proximité de la zone industrielle...).²⁰

La cité du 1^{er} mai faisant partie d'un ensemble regroupant toutes les agglomérations du bassin de la plaine de Kharaza de Annaba, a vu sa création suite à la décision des autorités locales (wilaya) de mener une guerre contre les bidonvilles à annaba en 1980, avec l'installation d'un programme de logements « Clos et Couvert » destiné aux travailleurs de l'entreprise nationale ETCA « entreprise de travaux de construction et d'aménagement » qui ont eux même fait des heures supplémentaires pour construire les logements qu'ils allaient occuper. La cité du 1er mai se situe à quelque 5km du chef-lieu de la daïra d'El Bouni, en empruntant l'échangeur de la RN44 qui conduit directement vers la cité, où on s'aperçoit très vite que le décor est loin d'être accueillant.

Le premier lotissement de la cité fut lancé dans le cadre du programme auto construction, mais malheureusement le programme de relogement de ces habitants dans des logements durs et définitifs a été abandonné. Ce qui a eu pour conséquence une extension anarchique et informelle du tissu urbain avec l'installation de constructions précaires et des baraques sur le piémont de la colline Nord, Nord-Ouest du site.

Actuellement, la cité du 1^{er} mai regroupe 3500 habitants et près de 600 logements, sous équipés, sans aucunes infrastructures. Une agglomération secondaire dépendant de la ville de Annaba pour les besoins les plus élémentaires, des nouveaux différents programme d'habitat sont entrain se s'implanter et des opérations de relogement des habitants des bidonvilles du centre-ville et des maisons dégradé de la veille ville continue à ce jour par le biais de l'habitat rural 1 et 2.

La décision prise par les autorités locales (wilaya) autrefois, pour l'éradication des bidonvilles d'Annaba n'a fait que l'émiettement du tissu urbain et ne représenté qu'une solution temporaire et un prolongement du phénomène dans le temps.

²⁰Ibid.

Aujourd'hui, on assiste à une politique de l'état bien déterminée visant l'absorption de l'habitat précaire (bidonville : 1er aspect de l'urbanisation informel) Par un retour à la formule des logements sociaux collectifs construits sur financements exclusivement publics, montés selon les standards et les procédures éprouvées habituellement ; par contre la politique de l'état reste toujours opaque au regard des extensions anarchiques et informelles que connaît aujourd'hui les lotissements d'État et regroupements des agents de maîtrise d'autres fois, la population "sous intégrée" qui y habitent aujourd'hui détiennent des arrêtés qui remontent à leurs années d'acquisition des logements sans trop savoir quoi faire avec, le surpeuplement les oblige à faire des extensions anarchique timide en tôle et en dure selon le besoin et le nombre des garçons dans la famille par craintes de subir un jour des opérations de "nettoyage" appelées opérations «bulldozer », d'autres qui ont osé de construire des immeubles familiales s'inquiètent à propos du certificat de conformité, et dans les deux cas personne ne souhaitent quitter les lieux, un sentiment d'identité qui les laisse attaché à l'endroit malgré les conditions misérables.

Il faut rappeler aussi que la politique de libéralisation enclenchée par l'Algérie en 1990, signifie la volonté du désengagement de l'état du champ de la production urbaine, au moyen de l'ouverture de cette dernière à un ensemble de nouveaux acteurs, elle signifie également la limitation de l'intervention de l'état à l'encadrement et à la régulation de la démarche urbaine.

Les interrogations de départ:

Nul ne peut nier le fait que la situation actuelle des cités ouvrières édifiées dans les années quatre-vingt tout au long des périphéries de la ville d'Annaba est chaotique. Evoluant vers des formes informelles variées, elles reflètent les contradictions socio-économiques relatives à ce désordre et signalent l'absence d'une pensée des périphéries de la ville en termes d'urbanisme.

De là plusieurs questions s'impose :

Comment peut-on gérer cette situation ? Comment les faire passer de l'informel vers le formel pour une meilleure qualité de vie, une meilleure image de la périphérie de Annaba, un meilleur développement urbain ?

Quelle démarche pourrait être en mesure de résoudre ce problème en impliquant les différents acteurs ?

Quel rôle pourrait avoir les collectivités locales afin d'optimiser le processus de production de l'habitat formel / informel?

L'hypothèse de recherche :

Dans le cadre de cette étude, nous nous fixerons à répondre aux nombreuses interrogations posées précédemment. Pour se faire, nous allons émettre des hypothèses en vue d'orienter le cheminement de nos idées, et nous essayerons de les vérifier (confirmer ou infirmer) à l'issue de ce travail.

Nous considérons donc comme hypothèse principale dans ce contexte de crise que ***Le rôle de la puissance publique face au mal-logement s'est montré défaillant et que l'action de réinvestir qualitativement le processus de production de l'habitat est impossible à travers la démarche urbaine actuelle.***

Et comme hypothèses secondaires :

Premièrement, il s'agit de démontrer à travers l'exemple de la cité du 1^{er} Mai que le laisser-faire adopté par les pouvoirs publics envers les cités ouvrières des années 80 n'a fait qu'impulser l'évolution informelle et anarchique de ces cités en imposant une situation de précarité à ses habitants.

Deuxièmement, Il s'agit de démontrer que les politiques de résorption et régularisation actuelles ne font qu'encourager les pratiques de mobilité résidentielle, la prolifération des bidonvilles et le squat des territoires.

Les objectifs de la recherche :

- Examiner le niveau de déclin des lotissements « auto-construit » de l'état dans les espaces périphérique de la ville d'Annaba.
- Mettre en évidence les carences de la démarche urbaine actuelle et montrer ces limites à générer un développement urbain durable « vivable viable et équitable » par le biais de la production de l'habitat.
- Examiner certaines modalités susceptibles de revitaliser l'espace urbain indirectement à travers le réinvestissement qualitatif du processus de production de l'espace de l'habitat.

La méthodologie de travail :

La méthode de recherche adoptée dans le présent travail prend son départ de la problématique soulevée et s'articule autour de trois étapes :

1. La première étape :

- Consiste à mettre des questionnements et des interrogations a partir d'une observation préalable du phénomène. **‘Construction de la problématique’**.
- Consiste à formuler des suppositions et des hypothèses du travail a partir des connaissances intuitives et puis une méthode d'investigation = construction des hypothèses et sélection des approches.
- Vise à théoriser, à se référer a un ensemble de connaissances scientifiquement établies sur le phénomène de l'habitat informel d'un coté, de l'autre sur la démarche soutenu « démarche de Projet ».

2. La deuxième étape :

Consiste à vérifier les hypothèses, en analysant le phénomène observé suivant les approches choisis. Cette phase repose sur la collecte et le traitement de l'information. **‘Analyse du phénomène observé et vérification des hypothèses’**.

3. la troisième étape :

Conduite par validation des hypothèses, interprétation des résultats et explication du phénomène observé. **‘Conclusion générale’**.

A travers ces différentes étapes, notre méthodologie s'appuie sur deux parties essentielles :

La première partie, dite « approches théoriques » est répartie en trois chapitres :

Le premier chapitre : L'habitat informel

Constitue un support théorique qui nous permet à travers les définitions des concepts la détermination des caractéristiques de l'objet de la recherche « l'habitat informel », de bien éclairer toutes les notions y afférents, de saisir l'ampleur du phénomène ces formes et son contexte à l'échelle mondiale.

Le deuxième chapitre : Démarche de projet

Constitue aussi un support théorique, nous présentons à travers ce chapitre ce que veut une

démarche de projet, et nous mettons l'accent sur les différences qui existe entre un projet d'aménagement urbain, un projet architectural et un projet urbain en détaillant la démarche de ce dernier.

Le Troisième chapitre : La production de l'habitat en Algérie

Dans ce dernier chapitre de la partie théorique, nous revenons sur les origines de la crise de logement en Algérie en retraçant l'histoire des principaux événements qu'a connu le pays avant et après son indépendance, ainsi qu'une rétrospective des différentes politiques engagées par l'état visant la production de logement.

La deuxième partie, dite « analyses et diagnostics » son but est de vérifier les hypothèses émis en s'appuyant sur des outils méthodologiques. Cette partie est composée de deux chapitres :

Le premier chapitre : « Annaba, extension spatiale non maîtrisée et vulnérabilités liées à l'habitat informel »

Nous avons souligné en quelques chiffres dans ce chapitre, les difficultés socio-économiques dans lesquelles se trouvent la ville d'Annaba, et qui se répercutent sur l'ensemble de son territoire. Visant plus particulièrement la situation en crise du logement et de l'emploi vue qu'ils ont une relation directe avec notre thème de recherche.

Le deuxième chapitre : Analyse et Diagnostic

Dans ce chapitre nous présentons en premier lieu notre cas d'étude, à savoir la cité du 1^{er} Mai 1958, puis nous procédons à un diagnostic territorial de la cité afin de déterminer : enjeux, forces et opportunités, faiblesses et Menaces.

La synthèse du diagnostic nous a permis :

- d'appréhender le territoire.
- d'arriver à la conclusion générale de notre travail.
- de faire ressortir les recommandations.
- d'ouvrir des pistes de recherche.

Nous avons adapté le diagnostic territorial à nos besoins et aux moyens mis à notre disposition durant la réalisons du diagnostic (technique et partagé).

Nous avons utilisé comme outil :

- L'Enquête

- Un Echantillonnage de 10% pour une validité statistique.
- Un Questionnaire fermé.
- Un Entretien ouvert.
- Le Focus groups.
- Le témoignage.
- Le relevé.

Première partie
Éléments de cadrage théoriques

1. Chapitre : L'habitat informel

Introduction :

Le logement, un besoin social fondamental, qui représente un des principaux indicateurs du niveau de vie d'une population. « Si le premier souci d'une population est de se nourrir, le second est de se loger » écrit S.P. Thiery. Ces soucis ont été à l'origine des préoccupations des peuples de tous les temps.

Le droit à un logement convenable est « le droit de tout homme, femme, jeune et enfant d'obtenir et de conserver un logement sûr dans une communauté où il puisse vivre en paix et dans la dignité »²¹. Mais ni l'un ni l'autre n'est convenablement assuré dans un pays sous-développé, car les tâches à réaliser sont multiples et les moyens très limités. La pauvreté, le manque d'accès à un emploi, à l'eau ou à l'électricité sont des obstacles empêchant un grand nombre de personnes de vivre dans la dignité et de disposer d'un niveau de vie décent. Pour de nombreux individus, vivre dans un logement sûr, en paix et dans la dignité, reste un rêve inatteignable.

La difficulté d'avoir un logement urbain décent a poussé la plupart des citadins qui ne disposent pas de moyens financiers importants à s'adresser au secteur informel ; celui-ci est le seul à pouvoir leur proposer des mécanismes de production de l'habitat adaptés à leur pouvoir d'achat et à leur savoir-faire : ainsi, ce secteur informel, très souvent critiqué parce que mal connu, a permis souligne l'ONU, de fournir la plupart des apport au stock de logements dans la plupart des villes du Sud depuis ces trente ou quarante dernières années.

Vivre dans un quartier informel (logements informels) en milieu urbain signifie généralement vivre dans des cabanes surpeuplées séparées les unes des autres par des sentiers en terre battue et des fossés remplis d'eau sale et d'ordures en putréfaction. Au quotidien, ces populations sont confrontées à des problèmes de santé, à l'absence de systèmes d'assainissement adéquats, au manque de vie privée et de sécurité. Ces habitants vivent sous la menace constante d'être expulsés de force et de se retrouver séparés de leurs amis et voisins et éloignés de leur emploi et de leurs écoles. Un certain nombre de personnes ont tenté d'exprimer leur dignité humaine en appelant ces zones des « quartiers populaires ».

²¹Rapporteur spécial de l'ONU sur le droit à un logement convenable (E/CN.4/2001/51, paragraphe 8). Programme des Nations unies pour les établissements humains. Rapport mondial sur les établissements humains 2007.

Ainsi, loin des structures de verre et d'acier imaginées par des générations passées d'urbanistes, les villes du futur sont au contraire pour l'essentiel faites de brique brute, de paille, de plastique recyclé, de parpaings, de tôle ondulée et de bois de récupération. En lieu et place des cités de verre s'élevant vers le ciel, une bonne partie du monde urbain du XXème vit de façon sordide dans la pollution, les excréments et la décomposition.²²

²² Mike Davis, Le pire des mondes possibles : De l'explosion urbaine au bidonville global, Editions La Découverte (7 septembre 2006).

A. Une terminologie laborieuse :

La difficulté première de ce travail réside dans la terminologie à employer pour désigner ce type d'habitat que nous avons ici choisi de qualifier informel. Le choix des mots a une importance cruciale dans la mesure où ceux-ci déterminent une certaine prise de position et une connotation morale très marquée. Choisir les termes à utiliser n'est pas chose facile. En effet, ils sont censés décrire quelqu'un ou quelque chose, mais les mots peuvent être trompeurs et ils ne réussissent pas forcément à appréhender ni à exprimer l'essence des gens ou des phénomènes.

C'est ainsi qu'à travers cette étude, nous interrogerons plusieurs notions qui ont permis de nommer le phénomène de l'habitat informel, terme pour lequel nous avons opté et notion, sans aucun doute la plus générique. Nous aborderons ensuite la notion d'habitat spontané ou d'urbanisation spontanée, marginalisation ainsi que l'emploi du terme « *slum* » ou « *bidonville* ».

2. Pour une déconstruction du terme « informel » :

Il faut signaler que l'informel est un phénomène de multiples dimensions. De manière générale, l'informel n'est pas limité au domaine de l'habitat, il s'est développé dans bon nombre de secteurs de la société. Il implique des aspects artistiques, économiques, politiques, culturels et urbains.

En réalité, la question de l'informalité a surgi, essentiellement autour de deux thèmes majeurs : le travail/emploi informel (traité par des sociologues et des économistes) et le développement de l'habitat informel (traité par des géographes et des urbanistes).

2.1. Apparition du terme informel dans la langue française :

Le terme **informel** apparaît dans la langue française, en faisant référence aux transgressions des codes préétablis dans les Beaux Arts au XXe siècle, et est employé pour la première fois par Michel Tapié²³, en 1948 à propos de l'exposition « White & Black », à la galerie des Deux-Îles, et lors de l'exposition « Signifiants de l'informel » qu'il organise en novembre 1951 à Paris. Il est à l'origine de la formule « art informel », qui fut employée dans son ouvrage le plus connu, *Un art autre*. "**L'informel**" est la forme abrégée de l'expression française "Art informel, Peinture informelle".²⁴

²³ Michel Tapié de Céleyran, (1909-1987), artiste, critique d'art, conseiller artistique et collectionneur, qui fut le théoricien de l'Art Informel et l'auteur du célèbre manifeste « Un Art Autre » publié en 1952.

²⁴ Tapiés, Saura, Millares : *L'art informel en Espagne*, PUV, Université Paris 8, Saint-Denis, 2013.

Comme le terme "informel" le laisse déjà deviner, le groupement se qualifie de mouvement opposé à l'abstraction géométrique et au formalisme. L'art informel désigne différentes tendances de la peinture abstraite qui, à l'inverse de l'abstraction géométrique, renoncent à toute règle de forme et de composition et privilégient l'acte spontané.

Concentrées sur le caractère spontané et inconscient du processus pictural et sur l'acte même de peindre et non pas sur le résultat, le processus pictural est ainsi plus important que l'œuvre d'art achevée.

En opposition au terme formel, l'**informel** correspond à « ce qui ne tient pas compte de la forme établie », où la définition culturelle de la forme s'avère fondamentale.

De ce fait, la dénomination informelle dérive d'un regard qui ne reconnaît pas la réalité selon ses propres normes et souligne ainsi la différence. Celui qui dispose des codes qui définissent la forme désigne en tant qu'informel ce qui, à ses yeux, paraît s'y opposer.

2.2.L'« informel » dans les sciences social:

Dans le cadre des sciences sociales, le concept du secteur informel est introduit pour la première fois par l'anthropologue Keith Hart lors d'une étude menée dans la ville d'Accra, au Ghana²⁵, et est la traduction littérale du terme anglo-saxon « informal » qui signifie «irrégulier» ou «sans cérémonie»; Pour parler des activités de petite taille destinées à procurer des revenus de subsistance aux nouveaux citadins de la métropole et qui du fait de leur caractère récent et spontané ont restées en marge des législations et des diverses formes d'enregistrement, notamment statistiques.²⁶

Cette notion a permis de faire le lien entre la multitude de pratiques économiques que l'on se contentait auparavant de désigner comme « traditionnelles », et les processus de rationalisation et de formalisation qui accompagnent, notamment, la construction des États-Nations²⁷. Hart montre l'existence d'un vaste champ d'activités ne pouvant être situé ni dans le secteur moderne, ni dans le secteur traditionnel de l'économie au sens d'Arthur Lewis (1954)²⁸, mais articulant précisément les logiques supposées relever de ces deux secteurs²⁹.

²⁵ Communication présentée initialement en septembre 1971 à la conférence sur le chômage urbain en Afrique (Institute Development Studies, University of Sussex), puis révisée et publiée par le journal of Modern African Studies en 1973, (Hart, 1973).

²⁶ Hart, Keith. 1973. "Informal Income Opportunities and Urban Employment in Ghana." *Journal of Modern African Studies* 11(1):61-89.

²⁷ L'économie informelle sous l'angle de la vulnérabilité : pratiques de solidarité et de protection en Bolivie, Isabelle Hillenkamp, Institut de socio-économie, Université de Genève, Colloque « Informalité et Indiscipline. », IHEID, 26-27 Octobre 2011.

²⁸ Lewis suppose une structure duale des économies des pays en développement comprenant, d'une part, un

Rompant alors avec l'idéologie dominante du dualisme (secteur moderne, secteur traditionnel), Hart reformule le dualisme traditionnel/moderne et introduit le dualisme informel/formel³⁰.

Si Keith Hart fut le premier à employer ce terme, c'est véritablement le rapport du BIT sur la situation de l'emploi urbain au Kenya (ILO, 1972) qui lança et vulgarisa le concept, depuis lors, le terme de "secteur informel" est devenu d'usage courant, bien que sa signification précise soit restée quelque peu évasive et sujette à controverse, le concept ayant été défini dans différents contextes avec différentes significations. C'est un sujet controversé parce que l'on peut observer le secteur informel de différents points de vue. Il peut être :

- ⇒ considéré de manière positive comme fournissant de l'emploi et des revenus à des millions de personnes qui autrement n'auraient pas de moyens de survie.
- ⇒ Vu négativement comme un pan entier de la société qui échappe à toute régulation et protection.
- ⇒ Idéalisé comme un vivier d'entrepreneurs qui pourrait prospérer si seulement il n'était pas entravé par un système réglementaire et bureaucratique inutile.
- ⇒ Condamné comme une vaste zone de relégation, de pauvreté, de conditions insalubres, de travail dangereux, d'illégalité.
- ⇒ Simplement ignoré.³¹

Les expressions pour qualifier le secteur informel sont abondantes : non officiel, non structuré, parallèle, clandestin, marginal, illégal, souterrain, occulte, de l'ombre, duale, périphérique, non déclaré, populaire, spontanée.....etc.

Le terme « informel » instaure une dichotomie entre, d'une part le formel et d'autre part l'informel, c'est-à-dire la norme et l'anomalie érigeant alors le secteur informel en exception alors même qu'il est souvent majoritaire, tant dans le secteur de l'économie que de l'habitat des pays en voie de développement.

secteur industriel moderne et, d'autre part, un secteur traditionnel agricole et de petits services où se concentre l'excédent de main-d'œuvre.

²⁹ Isabelle Hillenkamp, « L'approche latino-américaine de l'économie populaire, les inégalités et la pauvreté », *Revue de la régulation* [En ligne], 6 | 2e semestre / Autumn 2009, mis en ligne le 05 octobre 2009

³⁰ Le secteur urbain informel dans les pays en développement : une revue de la littérature, Philippe Barthélemy, *Revue Région et Développement* n° 7-1998.

³¹ Secteur informel : historique, définition et importance, Ralf HUSSMANN « Bureau International du Travail », actes du séminaire sur le secteur informel et la politique économique en Afrique subsaharienne bamako, 10 au 14 mars 1997.

Dans la 14^{ème} Conférence Internationale des Statisticiens du Travail (CIST) en 1987, lorsque le représentant du Kenya, pays où était né le concept, demanda la parole pour expliquer que dans son pays ces activités auxquelles on se référait ne pouvaient être qualifiées d'activités souterraines : le terme « moonlighting » signifiant « au clair de lune » que les pays industrialisés avaient discuté jusque là de façon unilatérale et univoque lui semblait inapproprié puisque dans son pays, ces activités étaient menées « en plein soleil » et non « au clair de lune » : le terme Swahili « Jua Kali » servant à désigner ces activités se traduit d'ailleurs par « sous le soleil brûlant » : une façon de dire que les activités du secteur informel, loin de se cacher, s'exercent en plein jour et qu'il n'y a pas, de la part de ces opérateurs, une volonté délibérée d'éviter de se soumettre aux obligations légales et au paiement des taxes. Il s'agit bien plutôt d'une certaine incapacité ou d'un manque de volonté de la part de l'Etat, à faire appliquer ses propres réglementations, peut-être parce que, dans bien des cas, celles-ci se révèlent inadaptées et inapplicables.³²

D'un point de vue scientifique et plus précisément en géographie, la notion d'informel est définie dans « Les mots de la géographie, dictionnaire critique » de Roger Brunet, Robert Ferras, et Hervé Théry comme quelque chose d'irrégulier, qui ne respecte pas les formalités. Dans le secteur informel, la législation du travail et les normes de la comptabilité sont ignorées.

Une autre définition provenant du « Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés » de Jacques Lévy et Michel Lussault peut être utilisée pour compléter la précédente, à savoir que « le secteur informel ne doit pas être confondu avec l'économie souterraine ou illégale, en ce sens que ses activités ne sont pas nécessairement entreprises avec la volonté délibérée de se soustraire au paiement des impôts ou aux législations en vigueur : c'est plutôt une incapacité des États à faire appliquer leurs propres réglementations souvent inadaptées, que traduit l'existence de ce secteur ».

Dans un premier temps, le terme d'informel est donc propre au secteur économique puisqu'il s'applique aux entreprises et activités non reconnues par la norme, et par ce qui est formel. C'est plus tard qu'il sera employé de manière plus générale, notamment dans le domaine urbain.

³² Jacques Charmes, Les origines du concept de secteur informel et la récente définition de l'emploi informel.

2.3.L'« informel » dans l'habitat :

En matière d'établissements humains et d'habitat, le terme “ informalité ” soulève les mêmes problèmes de définition que lorsqu'il est appliqué aux activités économiques et à l'emploi, sa définition varie selon les auteurs et les pays et est souvent défini dans une approche négative³³.

D'après Ana-Claudia Correa Diaz dans « Réflexion sur les changements introduits par la formalisation des quartiers informels en Amérique latine », l'informalité provient de la déficience des États, notamment par leur absence d'offre dans le secteur formel (du point de vue de l'offre d'emploi ou du logement par exemple).

Comme en étymologie, « l'informel » nom grec signifiant ce qui n'a pas de forme, qui n'est pas soumis à des règles strictes, officiels oui qui s'en détache. Il s'agit donc, appliqué à l'habitat, d'une caractéristique spatiale et esthétique attachées à la forme, puis d'un rapport à la réglementation.³⁴

- L'absence de forme :

Le premier aspect exprime un aspect fondamental de la construction ou d'un paysage : La forme. Les logements « informels » ont une forme, comme tout objet matériel, mais elle n'est pas reconnue car non décidée par les autorités, différente ou invalidée. L'informel s'oppose par essence au formel, la production enregistrée, et donc au planifié qui est, lui, conçu comme un outil de maîtrise de l'urbain.

- Le rapport avec la réglementation :

L'habitat informel questionne – en matérialisant une autre façon de faire, d'interagir dans un territoire avec l'existant – l'essence même de l'organisation urbaine : la planification et la normalisation. La ville formelle serait donc celle qui acceptée car normée, convenable puisque pensée en amont et maîtrisée. L'informel se place en contraste comme une production hors projection et non maîtrisée, et sonne comme un échec et sa mise à niveau représente l'un des principaux objectifs de la régularisation.

La construction informelle réagit à son environnement, à des nécessités immédiates. Elle peut se caractériser par sa forte évolutivité et sa réactivité, traduite dans son architecture comme

³³ Quelles réponses à l'informalité et à l'illégalité des établissements humains dans les villes en développement, séminaire 23-26 mai 2001, Leuven et Bruxelles, Belgique, Texte d'orientation.

³⁴ Fanny Gerbeaud, l'habitat spontané : une architecture adaptée pour le développement des métropoles « le cas de Bangkok thailand », thèse soutenu le 4/12/2012, université de bordeaux 2.

dans son rapport au site. En ce sens, les mesures de régularisation dans les ensembles informels tendent à en normaliser l'espace, les réseaux (d'électricité, d'adduction d'eau, les voies de circulation et les accès) et l'architecture, afin d'en réduire les risques et de les assimiler aux infrastructures globales de la ville.³⁵

Notion qui est difficile à définir, floue et utilisée dans de nombreux contextes, régionales et/ou locales³⁶, Le concept d'habitat informel regroupe toutes les réalisations matérielles opérées en dehors de toute réglementation sans suivre des directives et des lois précises qui déterminent le comment et le lieu où construire. Il englobe ainsi toutes les productions de l'habitat réalisées par ses propres habitants, en impliquant les processus d'auto-construction de la maison et d'auto-urbanisation des sites.³⁷ À ce propos, Jean Paul Loubes confirme que le secteur informel : « Echappe à tout encadrement, prévision, planification, contrôle, évaluation des institutions, ce phénomène ne peut plus être regardé comme une déviation à la marge, car il est devenu un mode d'habiter majeur dans nombre de pays ».³⁸

C'est dans ce sens-là que nous allons employer ce terme, du point de vue de l'impuissance des États à faire respecter leurs règles ou à trouver des alternatives.

La construction informelle est avant tout une réponse aux besoins qui ne sont pas couverts par l'offre de logements adaptés en particulier de logements sociaux. Même s'il n'est pas forcément synonyme d'insalubrité et de précarité (certaines constructions informelles peuvent disposer de confort), c'est dans ce type d'habitat que se retrouve la majeure partie des logements insalubres (absence de sanitaires et d'eau courante, humidité, installation électrique non-conforme, infiltrations d'eau, exposition aux risques naturels).

La ville informelle produit un habitat souvent précaire, ainsi que des modes d'accès à la terre qui divergent. À ce titre, la construction de la ville par la voie informelle avec la construction de logement peut se faire soit sur des terrains publics, des terrains privés, des terrains réservés pour un certain type de construction ou sur des terres agricoles. Elle peut résulter de l'invasion de ces terrains par un groupe de population, du placement d'un certain nombre de personnes par les autorités publiques ou du fait de trafiquants de terres.

Les quartiers informels sont caractérisés par trois types d'irrégularités : l'infraction aux règles de la construction, l'irrégularité au regard des règles d'urbanisme, l'occupation de terrain

³⁵ Ibidem.

³⁶ Azaïs, C. et J.-F. Steck (dir.) (2010), Les territoires de l'informel, Espaces et société, 143, no 4, Paris, Ères, 218 pages

³⁷ L'habitat informel dans les quebradas de Valparaíso, dynamique d'appropriation, Andrea Patricia Pino Vasques, thèse soutenue le 7/12/2012, Université de Bretagne Occidentale.

³⁸ Jean Paul Loubes, Traité d'architecture sauvage, Editions du Sextant, novembre 2010.

privé ou publics (Clerc, C., 2010).

Le résultat est la production d'un quartier qualifié d'irrégulier, précaire, illégal, soit de nombreuses dénominations selon les contextes.

Le concept générique d'habitat informel, possède plusieurs appellations équivalentes propre à chaque pays pour désigner cette forme d'habitat : habitat spontané, habitat clandestin sous-intégré, non réglementaire, illégal, irrégulier, illicite, précaire, anarchique, non planifié, marginal, bidonvilles, favelas, slums , barriadas, gourbi-ville, douar urbain...etc. C'est un terme qui a une désignation large, qui va des bidonvilles jusqu'aux quartiers tramés, sans réseau.³⁹

Dans le souci de contrôler ce qui ne relève pas de la planification, cette diversité terminologique est arrangeante pour les politiques locales qui, pourtant, convergent toutes vers deux objectifs : régulariser l'habitat ainsi produit, dissuader sa construction.⁴⁰

1.4 De l'habitat spontané à l'habitat précaire, des notions qui méritent d'être interrogées :

1.4.1 La notion de l'habitat spontané :

Le terme « spontané » en lui-même signifie « une action qu'on fait de soi-même, sans y être poussé ni forcé » ou « agir sans calcul, sans arrière-pensée, sous l'impulsion de ses premiers sentiments ».⁴¹

Or, les habitants des quartiers spontanés sont obligés de construire leur maison hors des plans urbains en raison de la nécessité de logement et de l'exclusion socio-économique qu'ils subissent. Ils n'ont pas la possibilité de choisir un autre type d'habitat (habitat social ou préconstruit par les entreprises immobilières) car cela ne correspond pas à leurs cas (sans un salaire fixe) ou à leurs revenus. En effet, leur choix est à la fois spontané et imposé par le contexte dans lequel ils évoluent. Plus particulièrement, si nous parlons des quartiers auto-construits, leurs habitants agissent en envisageant l'avenir des générations futures en pensant à une stabilité dans un logement privé, construit petit à petit et avec des moyens limités (constructions évolutives).⁴²

³⁹ Guillaume Josse, le Forum Mondial Convergences 2015.

⁴⁰ L'urbain non planifié en Algérie : un signe avant coureur de la reconfiguration de la ville, Sassia Spiga Boulahbel, Doctorat d'Etat, Directeurs de recherche : Boukhemis A. et Pinson D. Université d'Annaba, juin 2004.

⁴¹ Dictionnaire Larousse.

⁴² "Quartiers d'origine spontanée : Approche critique de la planification urbaine (villes d'Amérique Latine et de la

Le terme est alors utilisé pour désigner une occupation de fait d'une fraction du sol urbain par des catégories de population pour qui l'accès aux formes légales de logement est impossible, essentiellement pour des raisons d'impécuniosité chronique, subsidiairement par suite de l'insuffisance de la construction de logements à bon marché. Il s'agit d'un habitat improvisé, indifférent à toute organisation préalable de l'espace urbain – sinon a contrario, car certaines fractions des agglomérations sont même exclues des emprises d'utilisation fonctionnelle ou résidentielle du sol.⁴³

L'habitat dit « spontané » est défini par son non-intégration dans les procédures officielles et se situe en dehors de tous les circuits classiques de production. Et se caractérise généralement par l'illégalité des constructions, qui sont principalement édifiées sur des terrains sans statut, et par des réponses spécifiques à chaque situation, suivant la possibilité, les opportunités de chacun.

Proposé à plusieurs reprises et qualifié comme plus correcte et moins péjoratif pour plusieurs chercheurs, selon ces derniers il donne une définition dynamique de ces quartiers qui pourrait aider les planificateurs à une considération différente du phénomène.⁴⁴

Cette terminologie, plus satisfaisante pour certains que celle d'habitat informel, mérite toutefois d'être interrogée. En effet, l'expression « urbanisation spontanée » permet de révéler l'absence de la contrainte étatique mais semble perpétuer l'idée d'une urbanisation désorganisée et effectuée en dehors de toute logique et de règles. De cette manière, certains chercheurs - ils sont assez peu nombreux - réfutent cette terminologie et estiment qu'avant toute chose ce type d'urbanisation est le fruit d'une réflexion, même si elle s'exprime en dehors de toute planification étatique.

Cet habitat est engendré par un contexte économique particulier et peut a priori prendre n'importe quelle forme. Elles se présentent soit sous la forme d'un habitat de bidonville, soit d'un habitat organisé sur un modèle analogue à celui des lotissements officiels et susceptibles d'être restructurés et officialisés.

Fournir le clos et le couvert reste le premier objectif des habitations construites dans la « logique spontanée ». En outre, les matériaux utilisés sont le plus souvent des matériaux

Méditerranée)", Chryssanthi Petropoulou.

⁴³ L'habitat spontané, parasite de l'urbanisation en pays sous-développé, Pierre George, *Cahiers Internationaux de Sociologie*, nouvelle série, Vol. 42, (Janvier-juin 1967), pp. 13-26

⁴⁴ Ibid.

gratuits – pour une large part des matériaux de récupération --, ce qui interpelle la notion de précarité. Ces habitations construites sans recours à de vrais concepteurs compétents et des professionnels formés, sans respect de normes de qualité des matériaux et sans connaissances suffisantes en matière de détails techniques, se soldent souvent par des erreurs professionnelles. Les règles de l'art sont souvent complètement négligées et Les finitions mal exécutées. Ceci évidemment au détriment du propriétaire qui, s'il est pauvre, en souffre davantage. Le manque de compétence est aussi une des sources principales de la précarité du logement.

1.4.2 La notion de l'habitat précaire :

Les mots *précaire* et *précarité* ont une longue histoire. Depuis son étymologie qui lui prête la même origine que *prière*, le latin *precarius*, le mot *précaire* a connu de multiples acceptions, tantôt adjectif tantôt substantif, attaché tantôt au vocabulaire courant, tantôt au droit. On sait que derrière la vieille idée d'une chose obtenue par prière, autrefois, on utilisait le mot *précaire* pour parler d'une situation où on se mettait à genoux, on se soumettait pour demander en priant, en implorant Dieu sa puissance, et donc aux puissants et au pouvoir. L'autre sens que le mot avait c'est « qui existe par autorisation révocable », c'est-à-dire un droit qu'on peut vous retirer à tout moment.

l'acceptation moderne de précarité renvoie principalement à ce dont l'avenir, la durée, la solidité n'est pas assurée, à ce qui est instable et incertain, à ce qui est court, fugace ou fugitif, voire à ce qui est délicat et fragile.⁴⁵

La notion de précarité existe depuis le début du XIXe siècle, et a une origine juridique : est *précaire* une situation dans laquelle un individu se trouve sous la dépendance d'un autre. Cela induit que le changement de sa situation dépend donc du bon vouloir de celui qui l'emploie. Mais l'usage de ce mot, et de ses dérivés, « précariser, précarisation », pour désigner une réalité sociale et économique précise, devient courant à partir des années 1980. Et s'applique ainsi à toute une population qui a d'abord été confrontée au chômage de masse dans ces années-là. C'est à partir de ce moment que le terme « précarité » commence à gagner du terrain sur celui de « pauvreté », et qu'on l'utilise lorsqu'il s'agit de désigner des préoccupations relatives à l'emploi : des personnes qui sont menacées de chômage, d'autres qui y sont déjà, et qui ne sont pas nécessairement des « pauvres » au sens étroit du terme. Puis

⁴⁵ Que sais-je ? La précarité, Patrick Cingolani, Presses Universitaires de France, 2006 2e éd.

on s'aperçoit progressivement que la précarité dépasse peu à peu la seule problématique de rupture d'un contrat de travail ou d'une perte d'emploi, mais désigne aussi une grande partie des salariés : ceux qui sont confrontés à des contrats à durée déterminée, souvent courte, à des contrats intérimaires, et même, dans l'entreprise, ceux qui n'ont pas de difficultés d'emploi, mais dont les conditions de travail sont très mauvaises.

En effet, précarité et précaire, renvoient à des acceptions différentes :

- 1- le travail ou, plus exactement, l'emploi précaire ;
- 2- les précaires, que l'on associe à une expérience plus ou moins électorale, néanmoins persistante, d'une certaine précarité ;
- 3- la précarité, entendue comme synonyme d'une manifestation spécifique de la pauvreté.

De la dernière acception on remarque qu'il ya un **glissement de « pauvreté » à « précarité »**. La notion de pauvreté était essentiellement associée aux ressources financières, disponibles ou non. La notion de précarité l'a remplacée, et si elle englobe beaucoup de situations différentes, elle devient donc moins précise dans ce qu'elle peut désigner : c'est une notion mouvante, aux causalités tout aussi mouvantes, qui désigne une réalité économique très importante, mais qui postule donc que le travail demeure une question centrale dans l'organisation de notre société, et même le pivot central des protections sociales de l'individu.⁴⁶

Joseph Wresinski définit la précarité dans son rapport au Conseil économique et social français comme tel : "La précarité est l'absence d'une ou plusieurs des sécurités, notamment celle de l'emploi, permettant aux personnes et familles d'assumer leurs obligations professionnelles, familiales et sociales, et de jouir de leurs droits fondamentaux. L'insécurité qui en résulte peut être plus ou moins étendue et avoir des conséquences plus ou moins graves et définitives. Elle conduit à la grande pauvreté quand elle affecte plusieurs domaines de l'existence, qu'elle devient persistante, qu'elle compromet les chances de réassumer des responsabilités et de reconquérir ses droits par soi-même, dans un avenir prévisible".⁴⁷

⁴⁶ Florence Caeymaex, La précarité en questions, Culture, le magazine culturel en ligne de l'Université de Liège.

⁴⁷ Définition contenue dans l'avis adopté par le Conseil économique et social français les 10 et 11 février 1987, sur la base du rapport "Grande pauvreté et précarité économique et sociale" présenté par Joseph Wresinski. Paris, Journal Officiel, 1987, p 14.

Cette définition a notamment été reprise par les Nations unies, en particulier dans les travaux de la Commission et du Conseil des Droits de l'Homme sur les droits de l'homme et l'extrême pauvreté.

En matière d'établissement humain R. Sidi Boumedine en donne deux définitions.⁴⁸ La première concerne la construction et renvoie aux types de matériaux utilisés: rudimentaires (planches, tôles, bidons) ou en dur (béton, parpaings); la seconde est liée au statut des occupants du précaire qui peut avoir une suite de définitions :

- administrative : absence de titre de propriété du sol, du logement, du permis de construire ou non respect de l'affectation du sol ou de son usage initial.
- politique : correspondant à l'absence de statut politique (réfugié, immigré clandestin).

la précarité est souvent le dénominateur commun à ces quartiers décrits comme «informels», « spontanés », « populaires», « illégaux », ou encore « sous-équipés», qui mettent à chaque fois l'accent sur une particularité du quartier mais ne rendent pas compte de la diversité des situations, Aborder l'ensemble des quartiers sous l'angle de la précarité apparaît plus opérationnel : qu'elle soit sociale, économique, environnementale ou urbaine, la précarité est le dénominateur commun à ces quartiers et bien évidemment à des degrés très différenciés dont le bidonville « terme utilisé en langue française pour désigner les constructions en tôles et autres matériaux de récupération » qui représente le cas le plus extrême.⁴⁹

B. Précarité : une notion recouvrant plusieurs typologies informel et formel :

Les quartiers précaires sont d'une grande diversité, aussi est-il nécessaire de bâtir une typologie pour mieux les comprendre et adapter les interventions à leurs spécificités. , la typologie proposée ici caractérise les quartiers en croisant différents critères (statuts fonciers, types de bât, rapport au centre, profils socio-économique, des habitants, etc.). A visée opérationnelle, la typologie proposée ici approfondit celle mise au point par le GRET et ONU-Habitat (Mansionet Rachmuhl 2012) et caractérise les quartiers en croisant différents critères (statuts fonciers, types de bâti, rapport au centre, profils socio-économiques des habitants, etc.).⁵⁰

⁴⁸ R. Sidi Boumedine, «Habitat précaire et qualité de vie au Maghreb», communication présentée au Congrès régional de la population, Le Caire, 8-12 décembre 1996.

⁴⁹ L'AFD & l'intervention en quartiers précaires, retours d'expériences et recommandations stratégiques.

⁵⁰ Ibidem.

1. Les bidonvilles : le cas le plus extrême de la précarité :

1.1 Origine du terme :

Vraisemblablement, Bidonville fut à l'origine le nom d'une espèce de quartier précaire spontané surgi à Casablanca, pendant le Protectorat Français au cours des années 1920,⁵¹ en s'inspirant des matériaux utilisés par les travailleurs pauvres nouvellement installés en ville pour construire leurs maisons, , fait de bric et de broc (avec des bidons d'huile d'olive qui, dépliés et assemblés, permettaient de construire un abri plus ou moins étanche aux intempéries, sur un terrain occupé illégalement. Mais son usage, dans la langue française, date des années 50 et concerne aussi bien les taudis du tiers monde que les quartiers illégaux aux bords des villes françaises. ce terme revêt une signification plus large et désigne tous les ensembles d'habitations construits en matériaux de récupération et rejoint le terme anglais de « **slum** » qui à son tour paraît pour la première fois en 1812 sous la plume de l'écrivain et hors-la-loi James Hardy Vaux, dans son *Vocabulary of the Flash Language*, où il est présenté comme synonyme de « racket » ou « commerce criminel ».⁵² Mais dès les années de choléra des décennies 1830 et 1840, les pauvres vivent dans les slums bien plus qu'ils n'en vivent. On crédite souvent le cardinal Wiseman d'avoir fait passer, dans ses écrits sur la réforme urbaine, le mot « slum » (« pièce dans laquelle on se livre à des activités louches ») du registre de l'argot des rues à celui des écrivains bien policés.⁵³

En effet les classes laborieuses urbaines émergentes allèrent habiter près des fabriques et des usines industrielles qui les employaient, dans des zones surpeuplées et mal desservies. « Slum » désignait au départ « un endroit de mauvaise réputation » mais il prit au fil du temps la définition générique de « zone urbaine sordide et surpeuplée habitée par une population extrêmement pauvre ».⁵⁴

Dans la première étude « scientifique » de la vie dans les taudis américains (*The Slums of Baltimore, Chicago, New York and Philadelphia*, 1894), le nouveau département du travail des États-Unis définit encore le Slum comme « une zone de ruelles sales, notamment lorsqu'elle

⁵¹ Jean-Charles Depaule, *Les mots de la stigmatisation urbaine*, Maison des Sciences de l'Homme (1 juillet 2006).

⁵² Jacinta Prunty, *Dublin Slums*, op. cit., p. 2.

⁵³ J.A. YELLING, *Slums and Slum Clearance in Victorian London*, Londres, 1986, p. 5.

⁵⁴ *Passé, présent et futur des bidonvilles*, ONU-HABITAT.

est habitée par une population de misérables et de criminels ».⁵⁵

En 2002 ; une définition officielle des bidonvilles est adoptée, sous l'impulsion d'ONU-Habitat : Les auteurs de *The Challenge of Slums* rejettent ces calomnies victoriennes mais conservent la définition classique du bidonville, avec ses caractéristiques de surpeuplement, de logements informels ou de piètre qualité, d'accès insuffisant à de l'eau saine, de manque d'hygiène, et d'insécurité quant à la conservation de la jouissance du domicile.

« Un bidonville est une zone d'habitation contigüe où les habitants sont dotés de logements et de services de base insuffisants. Le bidonville ou taudis n'est souvent pas reconnu ou pris en compte par les autorités comme une partie intégrante et équivalente de la ville ». Il se caractérise par quatre composantes principales :

- > Un accès insuffisant à l'eau ;
- > Un accès insuffisant à l'assainissement et autres infrastructures de base ;
- > Une qualité de la structure du logement insuffisante ;
- > Un surpeuplement.

En raison de l'absence d'indicateurs de mesure jugés fiables, une cinquième composante, « la sécurité de la tenure », a été finalement retirée de cette définition adoptée par le comité d'experts réunis à Nairobi en novembre 2002 sur le thème « Définir les Bidonvilles et la Sécurité de la Tenure ».

Aujourd'hui, cette définition opératoire est une référence internationale et a servi de base à la création d'outils d'évaluation de l'avancement des Objectifs du Millénaire pour le Développement (OMD), et plus particulièrement de la cible 11 qui vise l'amélioration de la vie de 100 millions d'habitants des bidonvilles.

Ces quartiers regroupent les caractéristiques les plus critiques des quartiers en décrochage et cumulent généralement les trois formes d'exclusion sociale, urbaine et foncière : bâti en matériaux de récupération, manque voire absence d'infrastructures et de services, grande pauvreté des habitants, foncier non sécurisé, vulnérabilité de la localisation (zones à risques, interstices urbains impropres à l'habitat ou encore « déconnectés » de la ville du fait de leur éloignement et enclavement). Dans les pays en développement, toutes les grandes métropoles

⁵⁵ Voir Carroll D. Wright, *The Slums of Baltimore, Chicago, New York and Philadelphia*, Washington, 1894, p. 11-15.

et de plus en plus de villes moyennes génèrent des bidonvilles, dont les dénominations varient d'un contexte à un autre.

1.2 L'histoire des bidonvilles :

On peut faire remonter le phénomène de bidonville au début du 19ème siècle lorsque s'entassent, autour des grandes agglomérations européennes, les premiers quartiers taudis des ouvriers. C'est en effet au cours de la première révolution industrielle que l'Europe connaît un exode rural massif qui va entraîner un réel engorgement des villes. La population ouvrière, bien trop importante pour les capacités urbaines, venait s'agglutiner dans des logements de fortune autour des usines situées en périphérie du centre historique. Ce phénomène se résorba peu à peu lorsque patrons et politiciens prirent conscience du problème et unirent leurs efforts pour créer des logements ouvriers ou sociaux, et mirent en place des aides à la pierre et des aides au logement.

Puis l'Europe connaîtra une deuxième grande phase de bidonvilisation, après la seconde guerre mondiale, avec les vagues d'immigrants généralement issus du Maghreb. Une nouvelle fois les villes seront incapables d'accueillir ses populations pauvres qui s'installeront une nouvelle fois sur les terrains vagues à la périphérie des grandes agglomérations. L'exemple le plus connu en France est le bidonville de Nanterre qui a accueilli des immigrants principalement algériens. Les premières baraques se sont construites en 1953 et en 1962, plusieurs dizaines de milliers de familles vivaient dans ce qui fut le plus grand bidonville de France, à quelques mètres des logements sociaux. D'un côté un certain confort, de l'autre, boue, rats, incendies, déchets. De nombreux pays du Nord, qui continuent d'accueillir les populations immigrées, sont encore le théâtre d'une certaine bidonvilisation.

Dans les pays en voie de développement, deux facteurs se combinent pour engendrer le phénomène de bidonvilisation à partir des années 1950, 1960. Le premier est la paupérisation des campagnes. En effet, pour beaucoup de gouvernements qui viennent de récupérer leur indépendance après de nombreuses années de tutelle coloniale, le développement du pays passe par la croissance du secteur secondaire et tertiaire. « La plupart des gouvernements du Tiers-monde égaré par l'idéologie industrialiste (sous sa forme marxiste ou libéraliste), ont voulu copier les pays riches et sacrifié leurs agriculteurs. » Leur politique mise donc sur un développement urbain au détriment des zones rurales. Délaissés, bousculés par la pression démographique, les paysans se rendent de mieux en mieux compte

qu'ils ne maîtrisent ni leurs outils de travail, ni la terre, ni la capitalisation de leurs produits. Leur statut est totalement dévalorisé, la misère gagne, la ville devient alors pour beaucoup d'agriculteurs leur seule possibilité de survie. Voici les propos d'un agriculteur coréen : « les conditions de vie des paysans coréens sont pires que celles des animaux domestiques dans les zones urbaines. Le traitement injuste qu'on nous réserve ne revient à rien d'autre qu'à nous dire de mourir ».

Le deuxième facteur, totalement lié au premier, est l'image que véhicule la ville. Elle est présentée comme un lieu dynamique d'émancipation qui permet des revenus plus importants. C'est aussi le lieu où l'on peut accéder aux attraits de l'occident. En venant participer à la ville, les populations rurales ont l'impression de sortir de l'impasse de la campagne et de pénétrer dans un monde de perspectives. Le désenchantement est malheureusement aux portes de la ville...

Les conséquences de cette migration vers les grandes villes sont en effet assez dramatiques car l'offre en logements est nettement inférieure au flot de population qui débarque dans les villes. L'unique solution pour ces migrants qui arrivent sans épargne se situe en fait hors de la ville. Construire une baraque au plus près des foyers d'emplois, telle fut la première réaction de ces paysans rejetés par la ville. Apparurent donc, dans tous les « vides urbains » et en périphérie, des poches d'habitats spontanés où règne une insalubrité totale. Au début la ville les acceptait car c'était une source de main-d'œuvre indispensable pour le développement des entreprises et de l'industrie.

Nous l'avons vu, l'augmentation de la population des bidonvilles de part le monde est essentiellement dû à l'exode rural massif qui ne diminue pas car les campagnes connaissent toujours une grande misère et une forte pression démographique.

Les pays occidentaux n'ont-ils pas connu aussi cette très forte urbanisation au 19ème siècle ? Ne peut-on pas appliquer les mêmes bonnes solutions et éviter les erreurs déjà faites ?

Les analogies sont aux premiers abords nombreux : exode rural, concentration urbaine de pauvres jouxtant des quartiers riches, marginalisation sociale, insalubrité des « logements », saleté... Mais les similitudes s'arrêtent là.

En effet le contexte des bidonvilles de l'Europe du 19ème siècle est très différent de celui que nous connaissons aujourd'hui dans les pays en voie de développement. En Europe, la révolution agraire permettait d'améliorer les rendements et dégageait un surplus économique

favorisant l'accumulation du capital industriel et la libération de force de travail pour les usines.

Au contraire dans les pays en voie de développement la migration dans les villes se fait sans création significative d'emplois et la production primaire n'est pas suffisante pour le pays qui est obligé d'importer son alimentation. La population migrante éprouve donc d'énormes difficultés pour s'insérer économiquement et socialement dans la ville. De plus, les villes industrielles européennes dont l'urbanisation était ancienne bénéficiaient d'une base et de structures beaucoup moins fragiles que de nombreuses villes du Tiers-monde qui se montrent souvent très vulnérables vis-à-vis d'une croissance qu'elle ne contrôle pas.

En outre, les données démographiques urbaines sont fort différentes. La fécondité est généralement bien plus forte que ce qu'ont connu les villes européennes (les femmes africaines ont souvent plus de 6 enfants) et grâce aux avancées de la médecine, la mortalité infantile est plus faible. L'accroissement naturel des populations des bidonvilles des pays en voie de développement est par conséquent très élevé. Il est d'ailleurs plus élevé dans le bidonville que dans la ville car la population y est souvent moins éduquée et issue d'une culture plus traditionnelle. A cela s'ajoute l'accès aux moyens contraceptifs quasi inexistant.

Noël Cannat⁵⁶ résume bien la situation actuelle : « C'est d'abord la misère rurale qui emplit les bidonvilles. Puis l'accroissement naturel prend le relais ».

La démesure du phénomène de bidonvilisation ainsi que le contexte urbain, économique et social dans lequel il s'insère, rend obsolète les solutions qui avaient été apportées autrefois en Europe avec la construction de cités ouvrières ainsi que de projets des patrons paternalistes et des réformateurs sociaux. Pour l'instant la politique du logement pratiquée par les pays en voie de développement est souvent restée très secondaire et inefficace. Enfin aucune politique pour restaurer l'attrait des campagnes et pour améliorer la condition des agriculteurs n'a réellement été mise en place. Par conséquent les milieux ruraux ne cessent de se vider. Ainsi beaucoup de bidonvilles qui étaient auparavant des poches de misère sont devenus des quartiers entiers, voire des « villes » entières d'habitats précaires. De plus, de nombreux nouveaux bidonvilles se sont créés à l'extérieur de la ville, parfois à plusieurs kilomètres, à

⁵⁶ Noël Cannat était un sociologue indépendant, ancien expert pour les Nations unies et la Banque mondiale, spécialiste des bidonvilles.

des endroits où leur croissance n'est pas limitée.⁵⁷

1.3 Les bidonvilles, une préoccupation planétaire tardive :

Au départ, les bidonvilles des pays en voie de développement sont considérés comme un effet transitoire de la croissance urbaine appelé à se résorber. Ils ont ainsi au départ été considérés comme un vestige rappelant les villages ruraux pouvant être détruits et dont les habitants seraient absorbés dans les nouveaux logements construits lors des processus de planification mis en œuvre par les administrations coloniales.⁵⁸

Or, les organisations internationales prennent conscience de la non-pertinence des politiques urbaines valorisant les sociétés immobilières comme productrices de logement pour la population de ces territoires : « il apparaît partout que ce type d'opération ne parvient pas à venir à la rencontre des plus faibles revenus, malgré une tendance récente à réviser en baisse les normes de confort qui étaient montées en flèche après les indépendances. On peut estimer que même dans les pays les plus prospères un maximum de 20 ou 30 % du total de la population urbaine est à même de supporter les charges de logements ainsi construits »⁵⁹

Les autorités commencent ainsi à comprendre progressivement que les bidonvilles ne sont plus des sas d'urbanisation et qu'il convient, au vu des résultats des politiques menées dans les pays développés, de mettre en œuvre des politiques de valorisation et de réhabilitation en protégeant les habitants de ces territoires.

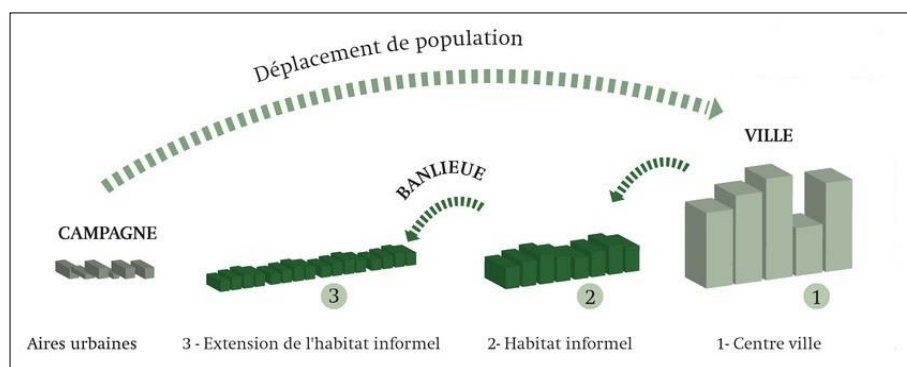


Figure 1 : Schéma des étapes de la bidonvilisation dans les agglomérations des pays en voie

⁵⁷ Yann BARNET, Bidonvilles et architectes, Mémoire de fin de deuxième cycle fait à l'école de Strasbourg, sous direction de P.G. Gerosa.

⁵⁸ Ambe J. NJOH, Planning in Contemporary Africa: The State, Town Planning and Society in Cameroon. (Aldershot: Ashgate Publishers, 2003).

⁵⁹ Philippe HAERINGER, La dynamique de l'espace urbain en Afrique noire et à Madagascar : problèmes de politique urbaine, 1972, In COLLECTIF, La croissance urbaine en Afrique noire et à Madagascar, (Paris, CNRS, 1972) : 177-188.

de développement

Ainsi, dès 1962, Stokes met en place une grille d'analyse permettant d'établir une classification prenant en compte le degré d'intégration socio-économique des habitants selon deux facteurs : l'attitude psychosociologique des habitants (avec comme variable la présence et l'absence d'espoir d'une amélioration des conditions de vie) et la mesure des handicaps et des barrières qui peuvent compromettre cette intégration.⁶⁰ Il parle alors de "bidonville de l'espoir" et de "bidonville du désespoir".

Un premier pas est accompli dans ce sens en 1966 avec la Convention Internationale sur les Droits Economiques, Sociaux et Culturels (adoptée en 1966 et mise en œuvre en 1976) qui proclame que « Les États membres... reconnaissent le droit de chacun à un niveau de vie adéquat ... incluant la nourriture, les vêtements et le logement ». En 1975, le Président de la Banque mondiale, McNamara, prononce un discours au conseil des gouverneurs de la Banque mondiale dans lequel il fustige le fait que « les frustrations que connaissent les citadins pauvres ont de tout temps été exploitées par des extrémistes. Par conséquent, si les villes ne s'attaquent pas sans tarder et de façon plus constructive au problème de la pauvreté en milieu urbain, c'est cette dernière qui, finalement, les anéantira».

Par la suite, le processus de prise en compte des réalités de ces territoires urbains est fortement marqué par la tenue de conférences internationales. Tout d'abord, elles permettent aux différents acteurs concernés (politiques, praticiens, chercheurs, Organisations Non Gouvernementales) de se rencontrer, de débattre, d'émettre des opinions et d'apporter un éclairage renouvelé sur cette problématique. Ces lieux d'échanges ont ainsi contribué à mettre en lumière la réalité urbaine dans les pays en développement et l'importance de la reconnaissance d'un « droit à la ville ». Et au final, ce sont ces conférences qui ont précédé les grandes décisions prises par l'ONU.

En 1976, un tournant important est pris avec la première Conférence Habitat à Vancouver qui condamne les évictions et déplacements sans relogement des populations et préconise des mesures d'étatisation ou de municipalisation des terrains à urbaniser. Ceci constitue un premier pas dans la reconnaissance internationale des quartiers précaires qui sera relayé par la création de l'ONU-Habitat en 1978. Ce n'est qu'ensuite à la fin des années 80, en 1988, qu'une « Stratégie mondiale pour le logement jusqu'à l'an 2000 » est adoptée par l'ONU. Elle fait obligation pour les gouvernements d'améliorer les logements plutôt que de les détruire.

⁶⁰ Charles J. STOKES, "A theory of slums" in Land Economics, Vol 38, No 3, (1962): 187-197.

Parallèlement, l'Agenda 21, adopté à la Conférence de Rio de Janeiro de 1992, fait « obligation aux États de protéger les populations contre les évictions ». En 1993, la Commission des droits de l'homme des Nations Unies déclare que les évictions constituent une violation des droits de l'homme. La Conférence Habitat II de 1996 insiste sur la « protection légale contre les évictions ; relogement en cas d'éviction ».

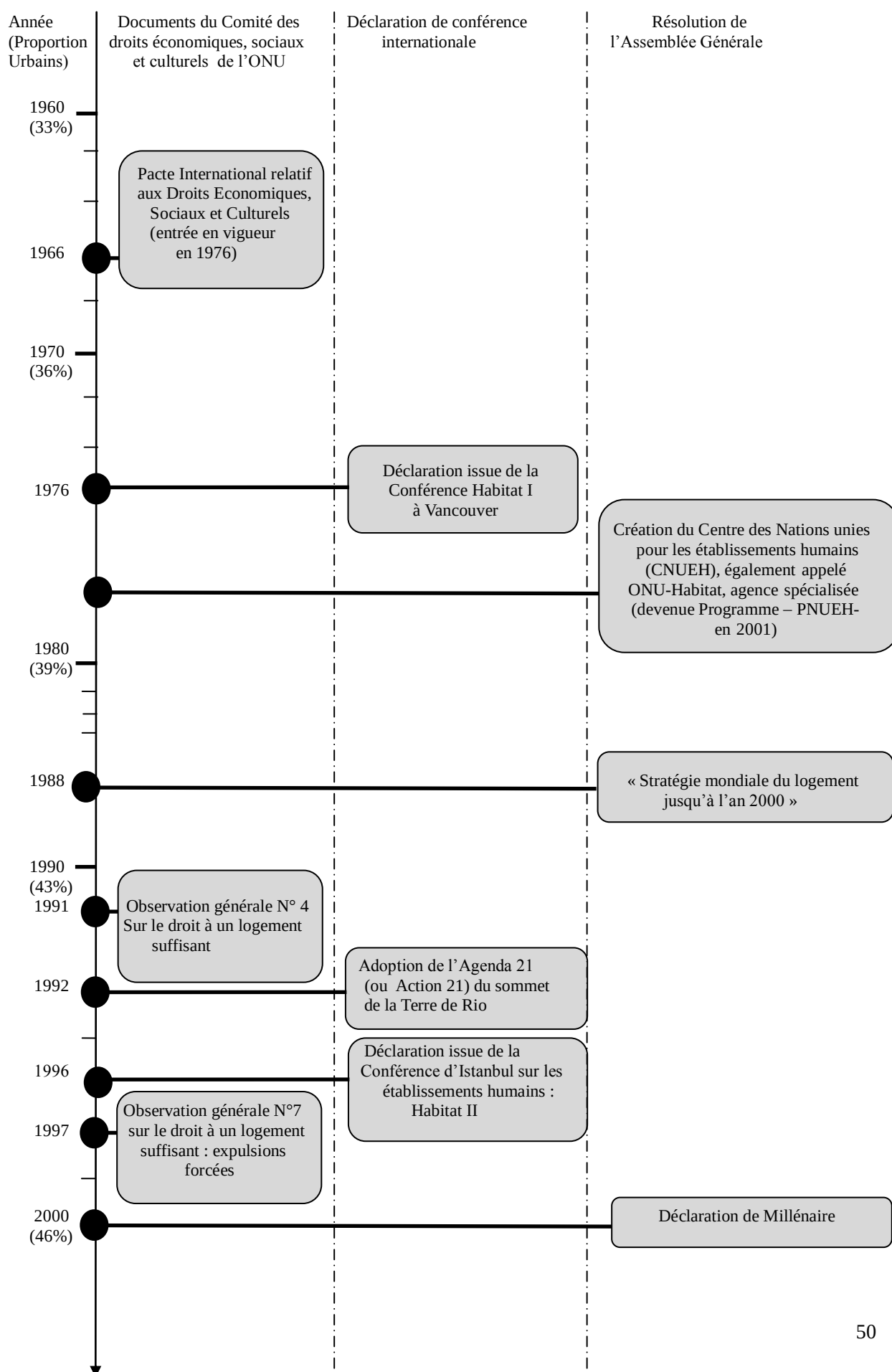
En 2000, un nouveau tournant majeur est opéré avec l'inscription d'objectifs chiffrés et ciblés. L'une des clauses des Objectifs du Millénaire pour le Développement (OMD) adoptés par l'ONU est de « réussir à améliorer sensiblement, d'ici 2020, la vie d'au moins 100 millions d'habitants de taudis » (objectif 7, cible 11). Il faut attendre cependant pour que 2003 les critères et les indicateurs permettant de mesurer les progrès escomptés soient réellement précisés. Si l'on s'en réfère au programme ONU-Habitat, la population des bidonvilles est considérée comme « un groupe de personnes vivant sous le même toit, ne bénéficiant pas de l'une des conditions suivantes : l'accès à l'eau potable, l'accès à l'assainissement, la sécurité de l'occupation, un logement durable et une surface habitable suffisante ».⁶¹ En 2004, la Commission sur les Droits de l'Homme adopte une résolution réaffirmant le fait que « chaque femme, homme et enfant a le droit à un endroit pour vivre en paix et la dignité, qui inclut le droit de ne pas être expulsé illégalement, arbitrairement ou sur une base discriminatoire d'une maison, d'une terre ou d'une communauté... Elle invite fortement des gouvernements à entreprendre immédiatement des mesures... destinées à éliminer la pratique des expulsions forcées ».⁶²

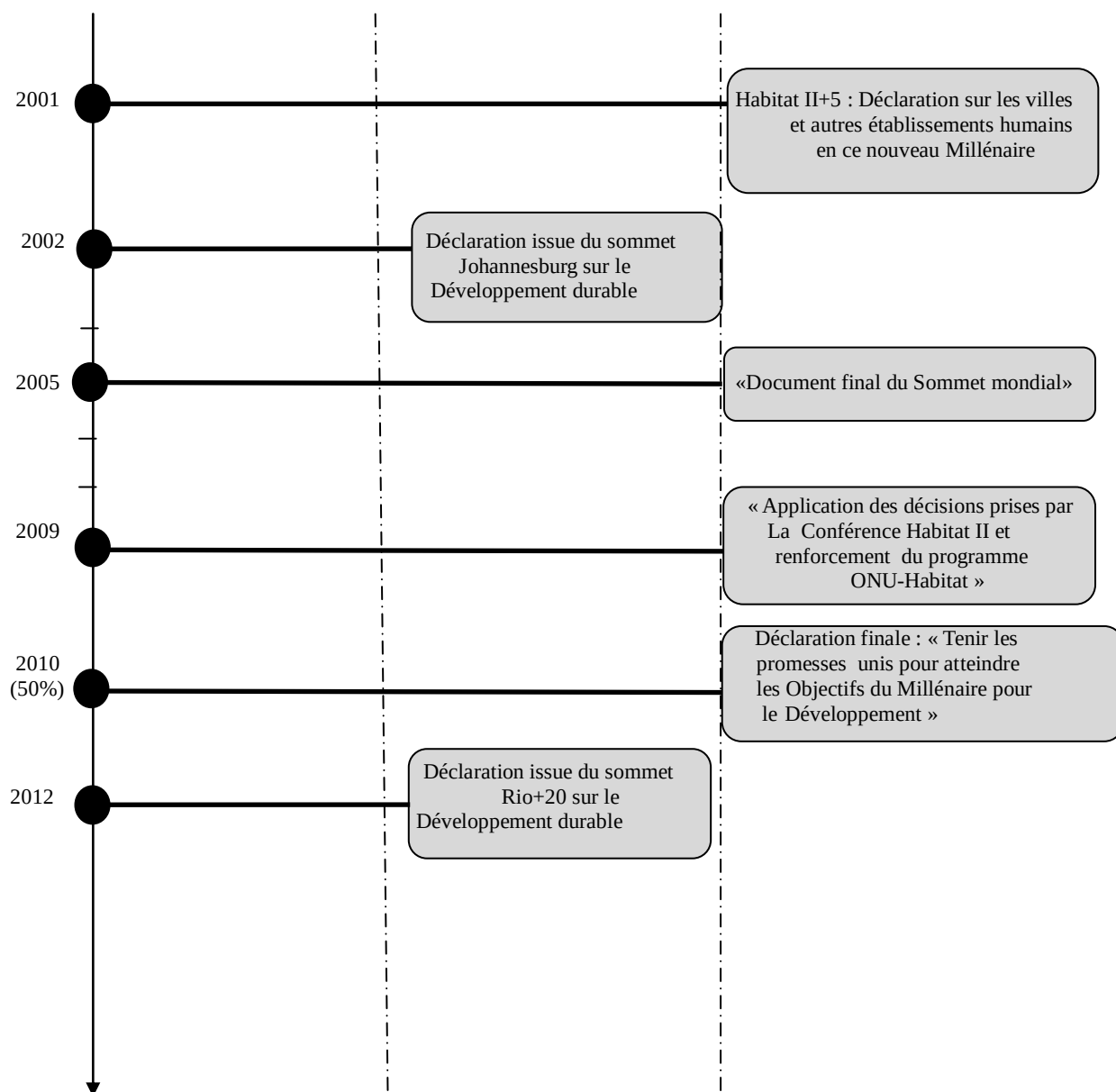
Parallèlement, le dialogue entre les différents acteurs continue à travers les Forums Urbains⁶³ qui contribuent à faciliter les échanges de données d'expériences et le partage des connaissances collectives entre les villes et leurs partenaires au développement. Ainsi, au fil des décennies, les déclarations internationales ont placé la résorption des bidonvilles sur l'agenda de la communauté internationale. Ils ne peuvent plus être considérés comme une malheureuse conséquence de la pauvreté urbaine mais comme un phénomène à part entière, une question centrale du développement urbain

⁶¹ UN-HABITAT (United Nations Humans Settlements Programme), 2003, The Challenge of slums. Global report on human settlements, (London: Earthscan, 2003).

⁶² UN Commission on Human Rights, Resolution 2004 / 28 on Prohibition of forced evictions.

⁶³ Organisé tous les deux ans, l'année où le Conseil d'administration d'ONU-Habitat ne se réunit pas. En 2010, celle de Rio de Janeiro avait pour thème : « Le droit à la ville: Combler la fracture Urbaine ».





Grappe 1 : Evolution de la prise en compte des bidonvilles

1.4 Des chiffres qui parlent d'eux même:

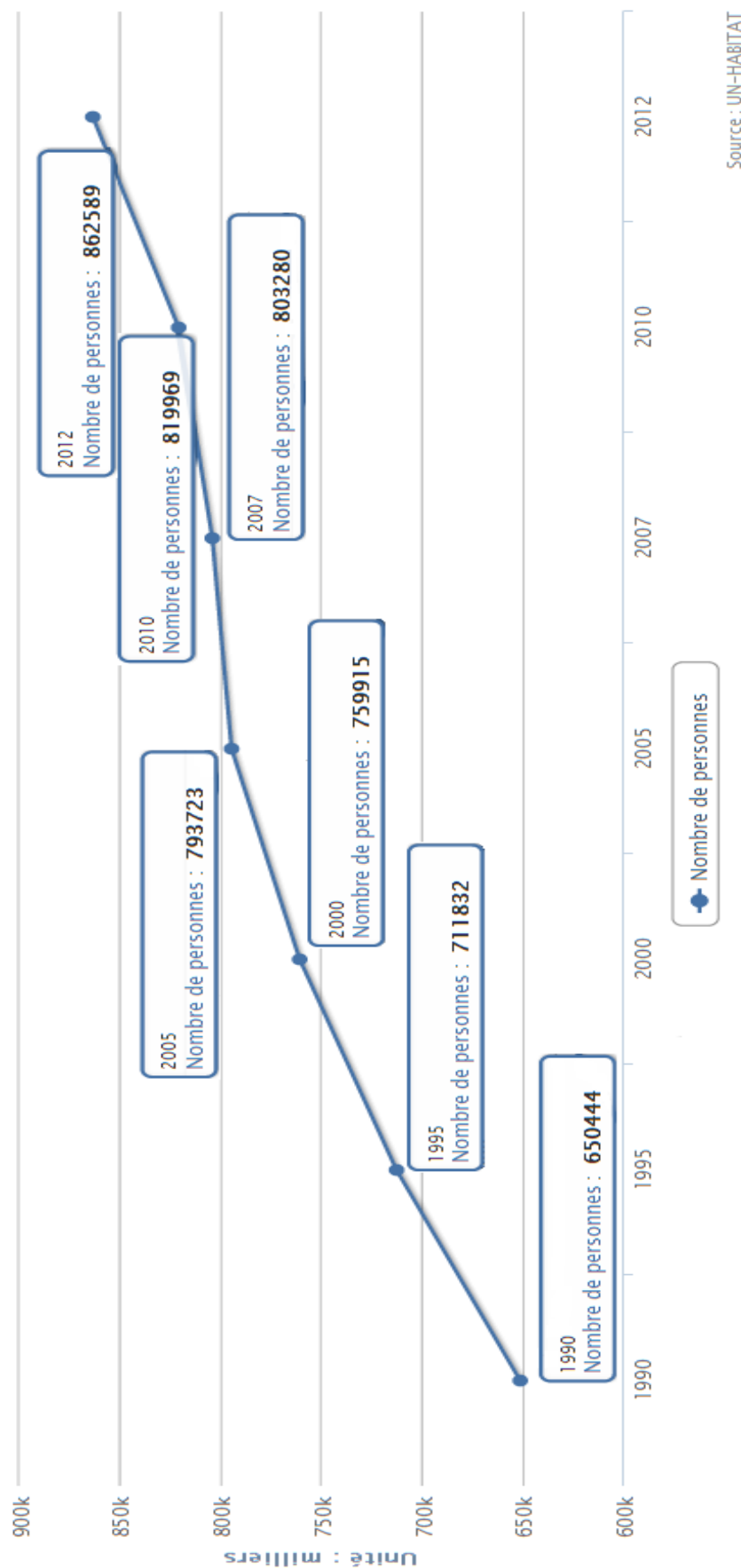
Dans les pays en développement, un peu plus de 862 millions de personnes vivent dans des bidonvilles en 2012, selon le rapport 2012/2013 du programme des Nations Unies pour l'Habitat. Ces données cachent des disparités importantes selon les aires géographiques considérées. Que ce soit en valeur absolue ou en proportion de personnes vivant en bidonville au sein de la population urbaine.

Population vivant dans des bidonvilles dans les pays en développement			
	Population urbaine en millions	Part de la population urbaine vivant dans un bidonville en %	Nombre d'habitants des bidonvilles en millions
Pays en développement	2 634,2	32,7	862,5
Afrique du Nord	95,6	13,3	12,7
Afrique subsaharienne	345,5	61,7	213,1
Amérique latine et Caraïbes	482,5	23,5	113,4
Asie de l'Est	731,6	28,2	216,5
Asie du Sud	573,7	35	200,5
Asie du Sud-Est	257,7	31	79,9
Asie de l'Ouest	145,1	24,6	35,7
Océanie	2,4	24,1	0,6
Source : Un-Habitat, State of The World Cities 2012/2013 - 2012			

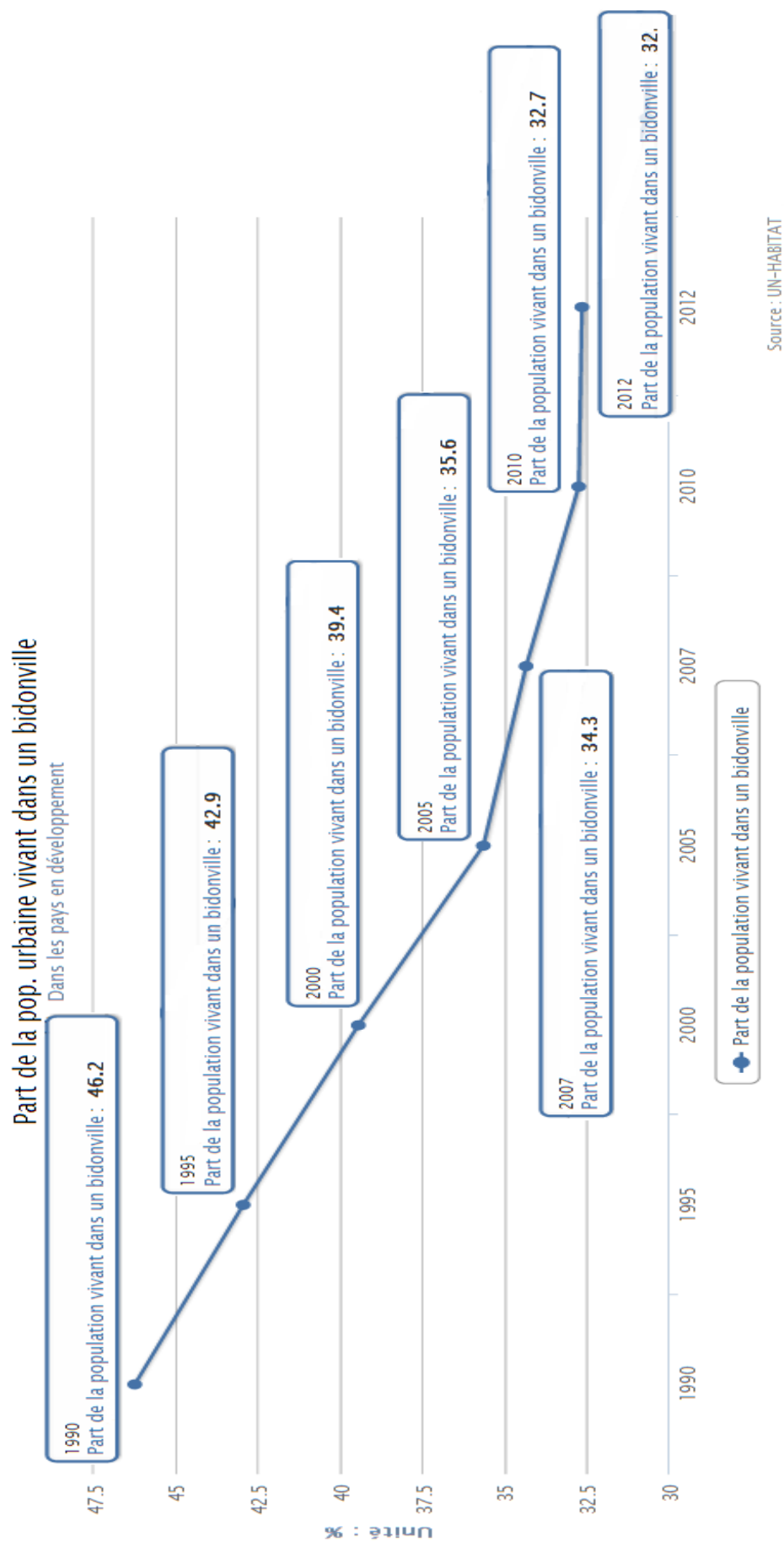
Tableau 1 : Population vivant dans les bidonvilles dans le monde

De 1990 à 2012, la population des bidonvilles est passée de 650 à 862 millions de personnes, soit 200 millions de personnes supplémentaires. Mais cette hausse est moins rapide que la progression de la population totale des pays en développement. Depuis vingt ans, la part des habitants vivant dans des taudis dans le monde diminue de façon constante. En 1990, au sein des seuls pays en développement, on estimait à 46,2 % la proportion d'habitants vivant dans un bidonville, contre un tiers en 2012.

Nombre de personnes vivant dans des bidonvilles Dans les pays en développement



Graphe 2 : Nombre de personnes vivant dans des bidonvilles dans les pays en voie de développement



Graphe 3 : Part de la population urbaine vivant dans des bidonvilles dans les pays en voie de développement

Bidonville, terme utilisé d'un point de vue empirique, pour décrire les habitats « précaires », ou « provisoires » ou « construits en matériaux de fortune ».⁶⁴ Décrit aussi la construction d'un abri par nécessité de se loger pour une courte durée de temps et dans le but de ne pas s'y installer pour longtemps. Ce type de quartiers n'arrive pas à se consolider à cause d'interdictions d'organismes publics de construire une habitation durable hors des plans urbains. Ces interdictions menacent de démolition de toute construction précaire utilisant des matériaux durs pour le toit ou le plancher et vont parfois jusqu'à la démolition de ce type de quartiers sans reloger les habitants (pratique très répandue par les gouvernements autoritaires).

Dans les pays de l'Amérique Latine et de la Méditerranée comme il est le cas chez nous en Algérie (et dans d'autres pays du monde)⁶⁵, le terme « bidonville » correspond seulement au moment de naissance des quartiers dites spontanés ou informel et ne représente qu'une étape de leur construction. Plusieurs quartiers de ce type sont apparus, quelques-uns ont été démolis par les organismes publics et d'autres se sont transformés en des quartiers consolidés et intégrés au tissu urbain. Le passage d'une situation précaire à la régularisation de leur situation et à la consolidation du quartier dépend de nombreux facteurs et surtout du niveau d'organisation des habitants.

2. Les quartiers informels en voie de consolidation :

Le plus souvent, il s'agit de quartiers à l'origine informels qui se sont progressivement consolidés (trame viaire, équipements, bâtis « durcifiés ») sur des terrains publics ou privés. Ces améliorations s'expliquent soit par leur ancienneté, soit par une relative sécurité foncière (pas de menace d'éviction), soit par la mixité des profils socio-économiques. Dans les quartiers plus anciens, lorsque l'étalement urbain n'a plus été possible (notamment en raison de la topographie), le tissu s'est densifié, avec la construction de petits immeubles (R+2, R+3). Le plus souvent occupés par des locataires. Ce qui caractérise avant tout ce type de quartiers, c'est la mixité des situations : les constructions en dur y côtoient les abris de fortune des nouveaux arrivants. D'autre part, il n'est pas rare d'y trouver une ou plusieurs rues commerçantes.⁶⁶

⁶⁴ Peletier J. , Delfante Ch., 1994 ; Santos M. 1975 ; Bairoch P., 1985

⁶⁵ Cannat N., Sous le bidon les villes, De Manilla à Mexico, 1998.

⁶⁶ L'AFD & l'intervention en quartiers précaires, retours d'expériences et recommandations stratégiques.

Dans Plusieurs cas, comme à Rio, Sao Paolo, Istanbul Barcelone (Ferras, 1975), Athènes (Burgel, 2002), et Rome (Vallat, 1993), une « durcification »⁶⁷ de l'habitat précaire par l'intégration dans les normes urbaines, sociales et techniques a pu se produire au fur et à mesure de l'étalement urbain et de la hausse du niveau de vie des habitants. Nous allons développer dans ce qui suit le cas des favelas de Rio de Janeiro qui sont devenues aujourd'hui un « icône », et même une image touristique de la ville.

2.1 L'exemple des favelas de Rio :

a. La genèse :

Les Favelas (bidonvilles) existent à Rio de Janeiro (Brésil) depuis plus d'un siècle et font désormais partie du paysage urbain. Les premiers favelas sont apparus lors de la transformation d'une petite ville commerciale à une ville industrielle avec toutes les caractéristiques d'une nouvelle métropole capitaliste moderne, la ville connaissait une forte croissance démographique (274972 en 1872, 522651 en 1890) et au fur et à mesure que la population augmentait avec les différentes migrations (esclaves, immigrants nationaux et étrangers) ; les conditions de vie et d'hygiène diminuaient dans les habitations collectives « cortiço »⁶⁸. Diverses mesures hygiéniques et administratives furent décrétées par les autorités publiques pour éliminer cette forme d'habitation: prohibition de leur construction, démolition et substitution par des cités ouvrières salubres au loyer. En outre, il n'existait pas de réelle politique de relogement pour les habitants des « cortiços ». Le loyer des rares habitations hygiéniques étant trop élevé, la crise de l'habitat ne cessa dès lors de s'aggraver, ce qui a mené à l'apparition d'une nouvelle forme d'habitat populaire : les favelas.

Ces favelas n'inquiétaient pas l'état pour diverses raisons : elles avaient un caractère « provisoire » ; elles se situaient aux flancs des mornes très aérés par la brise venant de la mer, et elles n'étaient pas des habitations collectives. Malgré l'écart qui les séparait du modèle hygiéniste, les favelas ne faisaient pas peur à cette époque ; elles étaient désormais la seule possibilité pour les pauvres pour rester dans le centre ville.

⁶⁷ On entend par « durcification » : processus de transformation d'un habitat majoritairement précaire à un habitat en dur.

⁶⁸ Habitation collective insalubre à Rio (le mot originel vient de la boîte où les abeilles produisent le miel et la cire, l'association a été probablement faite entre la ruche et les habitations collectives surpeupelées).

Au début du XX^{ème} siècle, le maire de Rio Pereira Passos (1902/1906) entreprit la première réforme urbaine de la ville considéré parfois comme le Haussman Tropical,⁶⁹ Passos cherchait à embellir et à moderniser la ville. Cette intervention urbaine donne ainsi le coup d'envoi à la restructuration de la ville, redéfinissant le centre et les zones résidentielles riches et pauvres. En quatre années, le renouvellement urbain efface définitivement son ancienne image de ville esclavagiste. L'ensemble des opérations d'assainissement, de restructuration du port et du système de circulation conduit de fait à une modernisation de la ville.

En raison de la fièvre édifcatrice et de la brutale valorisation du sol urbain découlant de la dite Ère des démolitions, le centre ne pouvait déjà plus abriter les populations pauvres, plusieurs « cortiços » et autres habitations populaires qui résistaient encore furent ainsi détruites. La rénovation du centre-ville continue d'en expulser les plus pauvres tandis que l'embellissement de l'élégante zone sud continue d'attirer les investisseurs au détriment de la zone nord (des classes moyennes) et surtout de la zone suburbaine (du prolétariat). Les favelas, se répand rapidement sur les terrains inoccupés, aux titres de propriété douteux et/ou sans intérêt pour les promoteurs immobiliers.

Dans ce but Pereira Passos a officialisé la ségrégation spatiale entre riches et pauvres, tout en étant, paradoxalement, le grand responsable du développement et de la consolidation initiale des favelas.

b. L'expansion :

Depuis la réforme de Pereira Passos, les contradictions de l'espace urbain à Rio ne font que s'aggraver. Les pouvoirs publics continuent à renouveler le centre-ville en expulsant les plus pauvres. Les autorités embellissent toujours la zone sud au détriment de la zone nord.

Dans une tentative pour contrôler le développement de la forme urbaine de Rio. L'urbaniste français Alfred Agache a été invité afin d'élaborer un plan pour remodeler la ville, son expansion et l'embellir. Dans une série de conférences sur la ville, Agache abordait Dans sa troisième conférence intitulé « cités-jardins et favelas », en 1927, le problème des favelas de Rio. Tout en y traitant des cités-jardins anglaises...Voici un résumé :

⁶⁹ Cf. Jayme Larry Benchimol, Pereira Passos : un Haussman tropical, Rio de Janeiro, Biblioteca carioca, 1990.

« Les cités-jardins sont des petites agglomérations-satellites créées près de grands centres et complètement autonomes, avec une expansion restreinte, et un nombre limité d'habitants. [...] La fevella est aussi un type de cité-satellite de formation spontanée, qui a choisi, de préférence, le haut des mornes, composée, cependant, d'une population un peu nomade, contre toute sorte de règles d'hygiène »⁷⁰

Le plan d'Agache est le premier document officiel qui évoque explicitement la nouvelle forme d'habitation populaire, qui ne cesse de se développer à Rio, que sont les favelas.

Les favelas, remarquées pour la première fois, sont immédiatement considérées comme « un problème social et esthétique » ; le plan ne propose qu'une seule solution à leur égard : l'éradication. Or il n'a jamais été appliqué tout en restant une référence pour les plans futurs.

La forte industrialisation continue à provoquer de grands mouvements migratoires vers les villes qui grandissaient, sans que le développement des transports suive sa croissance. La distance entre le lieu de travail et le domicile s'accrût considérablement ; la nécessité d'un travail proche incita cette population à s'installer sur les terrains non occupée, ceux qui échappent à la promotion immobilière pour des raisons d'inconfort pour la construction : mornes, marais, zones inondables. Les favelas se propagèrent ainsi vers les zones industrielles et vers la zone sud dont la population était toujours en demande de services.

Il y a eu à cette période (1937-1945) quelques rares expulsions des favelas suivies de relogement dans des parcs prolétaires construits par le gouvernement dans une tentative timide de « substitution » car les parcs étaient construits à proximité des favelas détruites. Le programme a été un grand échec ; les pouvoirs publics demeurent impuissants face à l'ampleur des migrations. En réalité, l'état s'impliquait peu malgré l'expansion considérable des favelas dans la ville.

Les années 40 ont été la période de la plus forte prolifération des favelas à Rio. C'est à cette époque que le premier recensement officiel fut effectué (1947). Il reste le symbole de la reconnaissance officielle par l'état de l'existence des favelas qui faisait désormais partie du paysage de la ville.

Le recensement de 1950, quant à lui, nous donne pour la première fois un essai de définition

⁷⁰ Alfred Hubert Donat Agache, *Cidade de Rio Janeiro, Remodelação-Extensão e Embellezamento* (1926-30), Prefeitura do Distrito Federal, éd. Foyer Brésilien, Paris, 1930, p.20, (t. d.a.).

des favelas comme « groupements urbains » qui ont « totalement ou partiellement » les caractéristiques suivantes :

1. Proportions minimales : groupement de bâtiments ou résidences formés avec des unités en nombre généralement supérieur à 50.
2. Type d'habitation : prédominance, au groupement, de taudis ou baraques d'aspect rustique, construits principalement en toiles de fer, de bidons, plaques en zinc, planches en bois ou d'autres matériaux semblables.
3. Condition juridique de l'occupation : construction sans permis et sans fiscalisation, en terrains de tiers ou de propriété inconnue.
4. Infrastructures publiques : absence, totale ou partielles, de système d'égouts, électricité, téléphone et eau potable.
5. Urbanisation : site non urbanisé, sans aménagement de la voirie, non numérisé et sans signalisation.

Les favelas, définies et recensées, commencent à être étudiées, elles deviennent à chaque fois plus visibles et font le thème de plusieurs débats. Malgré cela, les autorités publiques ne font rien d'exceptionnel, et le gouvernement est resté complètement impuissant devant l'ampleur du « phénomène », et les favelas prolifèrent de plus belle.

À l'époque de la dictature militaire (après 1964), la politique urbaine se montre très répressive: de nombreuses favelas sont rasées, notamment dans la riche zone sud, et leurs habitants en sont expulsés pour être relogés dans des ensembles habitationnels modernistes construits en périphérie, très loin du marché du travail. Cependant, n'ayant pu s'adapter à leurs nouveaux logements, une large partie d'entre eux rejoignent leurs anciennes favelas ou vont en créer de nouvelles, malgré tout l'effort d'élimination rapide des favelas par les maires successifs de cette époque, le nombre des favelas ainsi que celui de leur population continuèrent à augmenter.

c. La situation actuelle :

Au début des années 80, avec le processus d'ouverture politique et la fin de la dictature militaire, les politiques officielles de logement se firent moins autoritaires. Ce n'est qu'après la re-démocratisation du pays que les propositions d'urbanisation, réclamées depuis longtemps par les favelados, sont incorporées aux politiques officielles. La pratique

d'élimination des favelas fut substituée l'idée d'une urbanisation et les habitants des favelas « favelados » furent considérés comme des travailleurs et non plus simplement en tant que marginaux. La favela commença à être perçue comme le résultat malheureux d'un développement industriel trop rapide et mal planifié ; c'est l'époque où les politiques de « **légalisation** » commencèrent.

La définition officielle d'une favela devint en 1991 : « un groupement constitué par au moins 51 unités d'habitation (baragues, maison) occupant ou ayant occupé jusqu'à une période récente un terrain de propriété appartenant à autrui (publique ou privé) disposés, en général, selon une forme désordonnée et dense, manquant, en majorité, des services publics essentiels »⁷¹.

Paradoxalement, bien que, dans les années 80, la croissance démographique commence à se stabiliser dans le pays, la population des favelas continue à s'accroître durant cette même période. La pauvreté urbaine s'étend non plus en raison des migrations rurales, mais de la paupérisation des travailleurs urbains que le processus inflationniste ne fait qu'aggraver.

Un nouveau phénomène d'occupations collectives commence à se développer collectives commence à se développer juste parés l'élection de Leonel Brizola (1982) qui avait promis de régulariser les terrains occupés par les favelas. A partir de ce moment, les occupations prolifèrent dans la ville, toujours collectives et généralement bien organisées. Les baragues sont construites pendant la nuit et plusieurs nouvelles favelas naissent chaque jour sur les terrains vagues de Rio.

Signalons que c'est à cette période que les favelas déjà existantes vont se consolider et se densifier. Les baragues, de plus en plus solides, commencent même à se verticaliser ; les nouveaux étages sont construits parfois dans des buts locatifs et les favelas consolidées viennent à ressembler à des quartiers pauvres ordinaires. Les terrains à construire dans les favelas sont chaque fois plus rares et prennent de la valeur.

Un autre phénomène voit le jour : l'apparition des favelas de rue, liée à la récente valorisation des favelas. Les loyers de plus en plus chers, dans les favelas déjà établies, obligent des familles entières à quitter leurs baragues pour s'installer ailleurs. Des abris encore plus

⁷¹ Cité par S. Taschener, O quadro atual da habitacao no brasil : o déficit de moradias como instrumento para avaliacao da politica habitacional in Revista da Admininstracao Municipal n°203n Rio de Janeiro, 1992, pp. 48-58 (t.d.a).

précaires sont alors construits en bas des viaducs et au bord des routes, en des endroits où une urbanisation quelconque est tout simplement impossible. Les caractéristiques principales de cette nouvelle forme de favela est en effet sa précarité ; les matériaux de construction sont les débris de la ville : boîtes en carton, plastiques, tissus, déchets divers...cela d'un côté, d'un autre côté sa population est d'origine urbaine : la ville produit désormais ses propres favelas qui n'ont plus les caractéristiques rurales d'avant.

Brizola avait établi plusieurs programmes visant la population des favelas : le programme « Proface » de la CEDAE (compagnie d'état des eaux et des égouts) ; le programme « chaque famille un lot » (cada familia um lote) visant à distribuer un million de lots urbain, suburbains et ruraux dans un délai de 5ans, le programme « mutirao » qui consistait à employer les habitants des favelas comme main-d'œuvre pour améliorer les conditions de leurs propres communautés (c'est de cette façon que plusieurs favelas ont pu réaliser les travaux d'infrastructure basique). C'était le début du rêve de l'urbanisation, il ne fallait plus craindre les expulsions. Ce projet commence dès lors à très bien fonctionner et il existe encore aujourd'hui.

Mais le vrai plan d'urbanisation systématique des favelas n'a débuté qu'en 1994 avec le lancement du programme « Favela-Bairro » qui consistait, comme le nom l'indique, à transformer les favelas en quartiers (bairros). Selon le plan officiel de la mairie⁷² :

Les objectifs étaient de :

- Compléter (ou construire) la structure urbaine principale (sanitaire et démocratisation des accès) ;
- offrir les conditions environnementales pour rendre possible une lecture de la favela comme quartier de la ville.

Et les présuppositions :

- Profiter de l'effort collectif déjà dispensé, constructions et services déjà installés ;
- le moindre réaménagement possible ;
- adhésion des habitants au programme : introduction des valeurs urbanistiques de la ville formelle comme signe de son identité en tant que quartier : rues/places/infrastructures/service public.

⁷² Favela-bairro, integracao de favelas no Rio de Janeiro, Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro ? Iplan-Rio, 1996 (t.d.a).

Et parmi les améliorations dues au plan :

- L'intégration de la favela à la ville ;
- Le sentiment de citoyenneté et d'appartenance à la ville.

La mairie avait sélectionné les équipes d'architectes par concours publics. Chaque favela a son projet spécifique selon son cas. Le programme Favela Bairro, axé sur l'assainissement des bidonvilles, avait pour but de rendre accessibles aux transports publics ainsi qu'aux voitures de police et autres véhicules d'urgence des favelas qui étaient jusque-là impénétrables, en élargissant et pavant les voies publiques. Les résidents des favelas ont ainsi pu jouir d'une plus grande mobilité, car les chemins de leur quartier étaient désormais mieux intégrés dans le réseau des rues de Rio. Ces investissements infrastructurels ont aidé à hausser sensiblement les revenus des citoyens pauvres et à améliorer les services de base dans des domaines comme la santé, l'éducation, le logement et les transports. En outre, des postes de police permanents ont été installés dans certains secteurs.

Favela Bairro s'est déroulé en deux phases, soit de 1994 à 1999 et de 2000 à 2004. La première comportait la mise en place de divers éléments d'infrastructure qui ont permis de relever le niveau de vie des habitants des favelas au moyen de projets spécifiques dans chacune d'entre elles. Au nombre des objectifs précis visés par ces initiatives, on peut notamment citer l'atténuation des risques géologiques et environnementaux comme les glissements de terrain et les inondations, la réduction des maladies vectorielles et l'utilisation accrue des services publics.

À la fin de la première phase en 1999, le programme avait été mis en marche dans plus de 90 favelas. Les améliorations réalisées comprenaient l'alimentation en électricité, l'installation d'égouts, la canalisation de rivières, la plantation d'arbres et l'aménagement paysager, ainsi que l'éclairage, l'élargissement et le pavage des voies publiques. L'aménagement de places publiques a constitué une grande amélioration pour la vie publique dans les favelas, car la plupart des habitants passent beaucoup de temps à l'extérieur parce que les logements sont trop exigus.

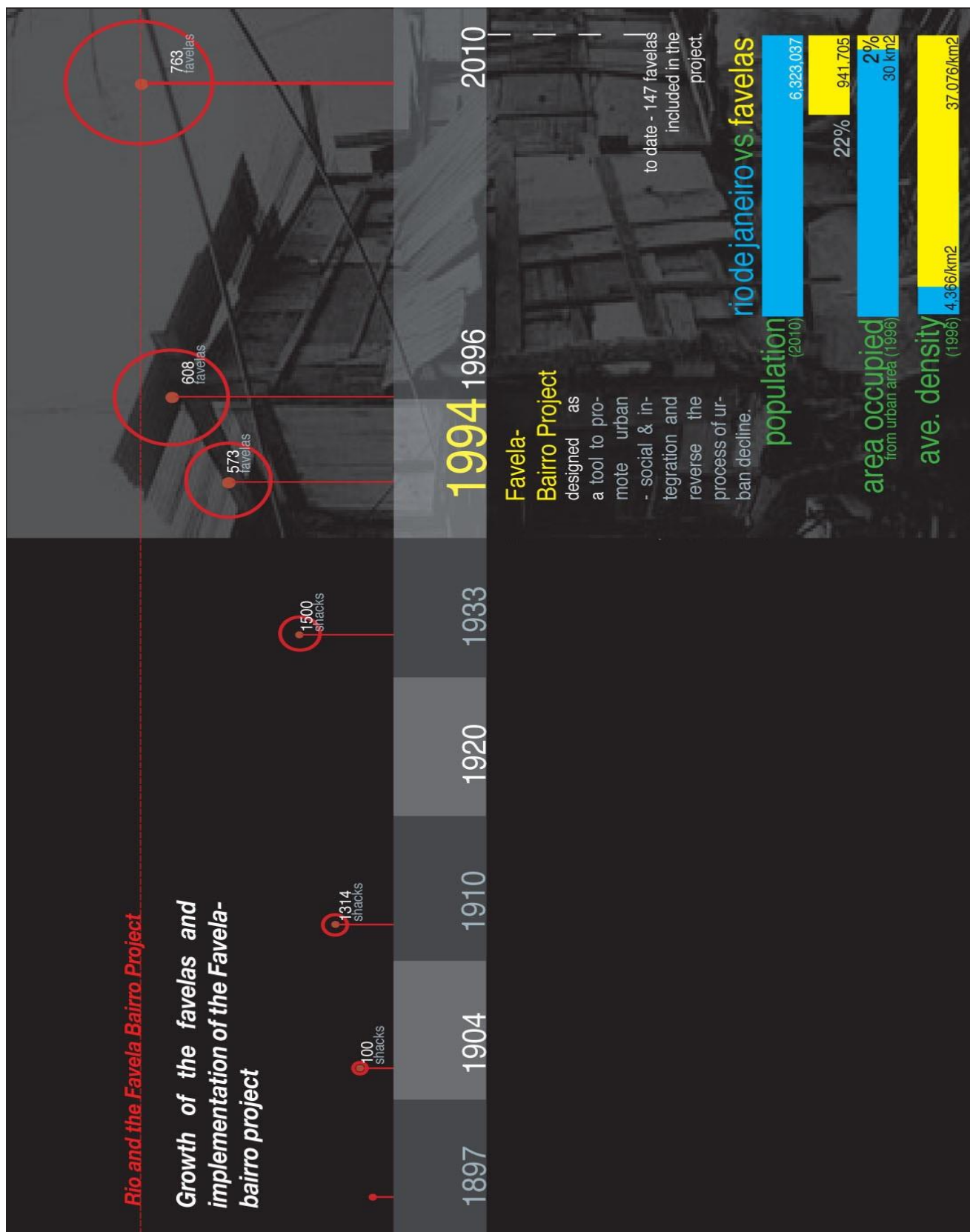


Figure 2 : Croissance des Favelas de Rio de Janeiro

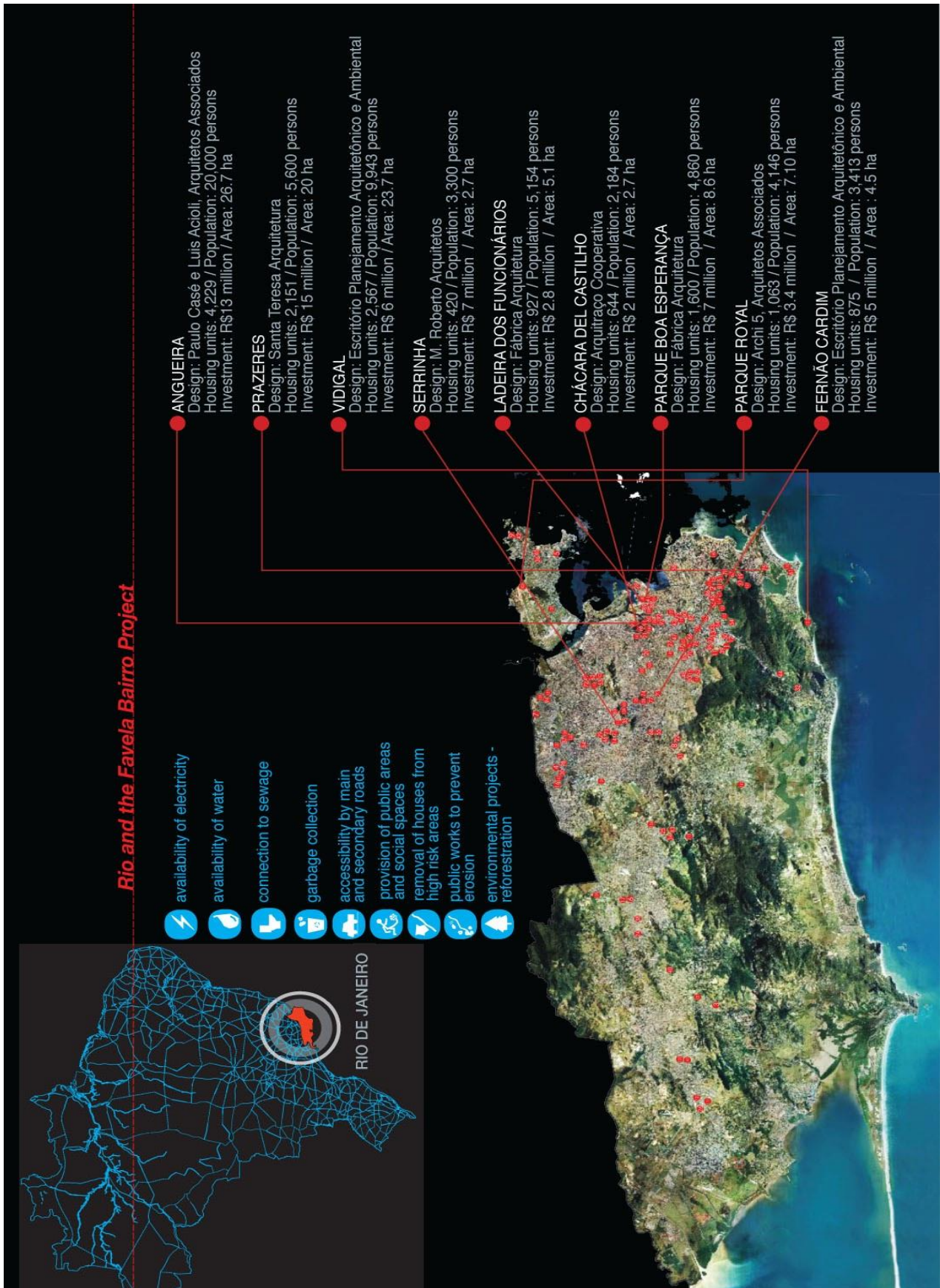


Figure 3 : Zones d'intervention du programme Favelas Bairro

La deuxième phase du programme Favela Bairro s'est amorcée en 2000. On débordait alors le domaine des améliorations purement structurelles pour attacher plus d'importance à la prestation de divers services sociaux, y compris la construction d'installations récréatives et sportives, d'écoles et de centres communautaires, ainsi qu'un programme d'attribution de titres fonciers. Ces mesures ont accru la présence de l'État par des moyens sociaux et ont permis aux habitants dans le besoin de réduire leur dépendance envers les narcotrafiquants pour obtenir de l'aide. À l'action du programme Favela Bairro s'est ajoutée la prestation de services de sécurité plus stables, ce qui a également eu des effets bénéfiques.

Ce programme a reçu une reconnaissance nationale et internationale en raison de l'efficacité de l'intervention de l'État dans l'habitat urbain grâce à des investissements du gouvernement. Le programme vise à intégrer des bidonvilles dans la ville légale, en fournissant un accès pour la population des favelas aux services urbains et sociaux de base, ainsi que la régularisation de ses espaces publics et privés.

C'est l'un des plus importants programmes de mise à niveau "de voisinage" dans le monde. L'objectif principal du projet est d'intégrer les favelas au reste de la ville grâce à la fourniture de services et la facilitation de l'interaction de la communauté par des interventions telles que les places de rassemblement public, les centres communautaires, les nouveaux bâtiments d'interaction sociale, les centres de soins de santé, des parcs et un village olympique...etc.

d. Le projet « Favela-Bairro » dans la favela Vidigal :

Vidigal avec près de 200 000 habitants, est l'une des favelas les plus importantes à Rio de Janeiro, principalement en raison de son emplacement. Situé sur les collines de la "noble zone sud" de la ville en face des belles plages de Leblon et Ipanema ; Vidigal a quelques-unes des plus belles vues de Rio.



Figure 4 : Situation de Vidigal



Figure 5 : Vues panoramiques de la favela de Vidigal

L'intervention de Vidigal a été conçue par l'architecte argentin Jorge Mario Jauregui, qui est l'un des architectes les plus importants et les mieux connus parmi les intervenants dans les projets de « Favela-Bairro », il poursuit actuellement des travaux dans Complexos Manguinhos et Alemão dans le cadre de la PAC⁷³. La Conception principale de Jauregui est structurée autour d'une courbe, en essayant de tirer pleinement parti du potentiel de

⁷³ Programme pour accélérer la croissance / le développement. La PAC a été lancée en Janvier 2007 par le président Lula, en vue de relever les plus grandes favelas.

l'aménagement paysager local. Le noyau linéaire commence à l'entrée de la Favela, avec une petite place et un amphithéâtre attenant à la Avenida Niemeyer, et se termine à une perspective supérieure (un téléphérique, encore jamais construit). Une série d'éléments fonctionnels est configuré pour l'installation le long d'un kilomètre, d'autant plus : un centre sportif, terrain de football, buanderie commune, une place publique a également été introduit. Selon Jauregui, la forme et les couleurs appliquées (surtout les violets et les verts) distingue ses interventions en tant que «sites progressistes pour un avenir meilleur», tout en se rapportant à la culture et le contexte. En tant que tel, la forme et les couleurs architecturaux visent à créer un symbole visuel pour la périphérie, ce qui lui donne une importance, tout en générant un sentiment de fierté et d'appartenance pour les résidents de Vidigal.

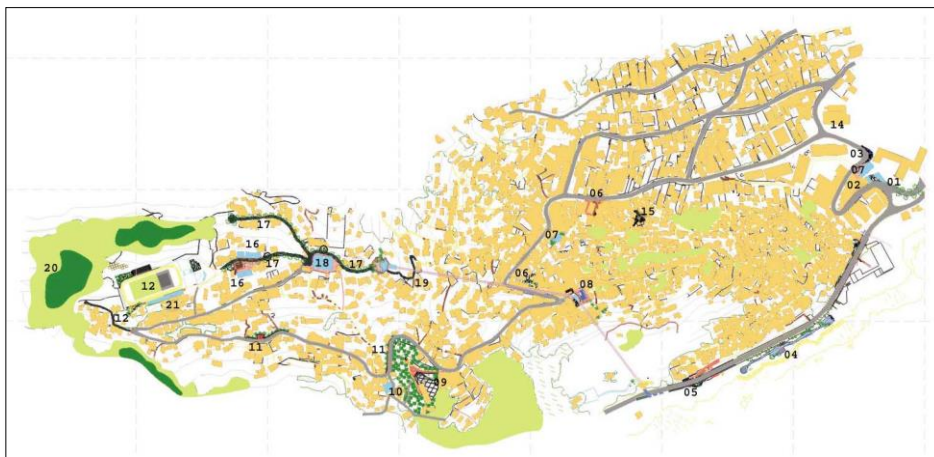


Figure 6 : Le plan de Jauregui pour Vidigal

En raison de la forte densité et la nature consolidée des bâtiments de la favela, les concepteurs ont employé trois principes de base dans leur plan:

- a) Accorder une attention particulière à la frontière entre la favela et la région environnante et mettre l'accent sur les points d'entrée de l'Avenue Niemeyer.
- b) Pénétrer dans la favela Avec un système de rue qui brisera l'orientation traditionnellement introvertie de la région, faciliter les connexions multiples entre les nouveaux espaces et les fonctions sociales et permettre l'accès des véhicules dans les zones les plus élevées.
- c) Créer, dans cet espace périphérique, un pôle de développement qui donnera l'écho à la qualité de l'image existante dans la zone frontalière le long de l'avenue.

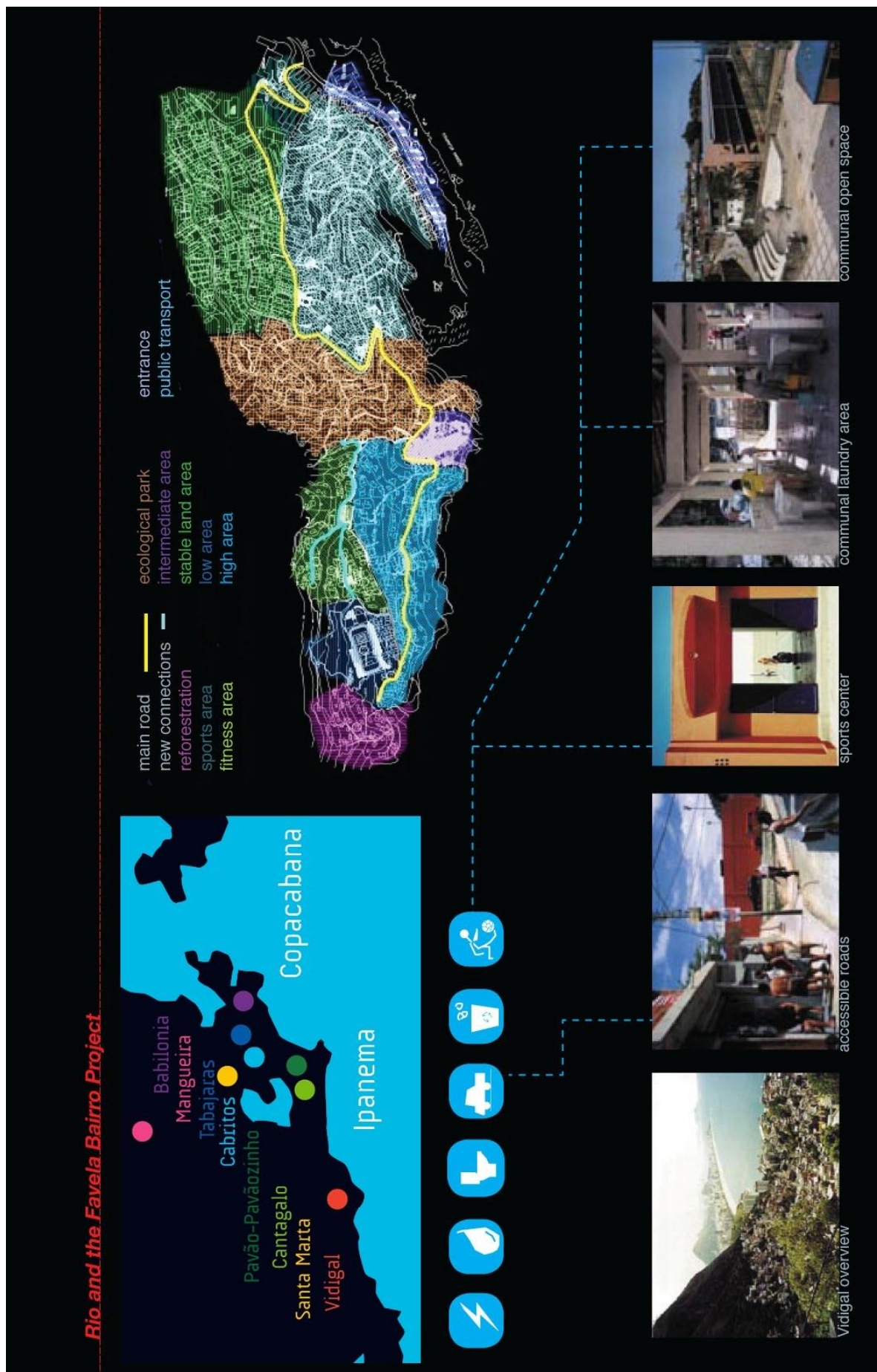


Figure 7: Les interventions en Vidigal

3. Les quartiers aménagés en dur sans intervention de la puissance publique :

Situés en général en périphérie des villes, ces quartiers s'apparentent visuellement à la ville formelle. Ils comptent principalement des constructions « en dur » mais bâties en dehors du cadre réglementaire (sans permis de construire ni respect des normes) et de toute planification.

L'occupation du foncier s'appuie parfois sur une base légale, souvent en droit coutumier. La genèse de ces quartiers est assez similaire d'un pays à un autre : des promoteurs privés lotissent sans autorisation des terrains sur lesquels des maisons ou petits immeubles sont ensuite auto-construits. Bien que ces quartiers soient dotés de réseaux d'eau et d'électricité, les infrastructures y sont le plus souvent sommaires. Relativement bien intégrés sur le plan urbain et rarement menacés d'éviction, ces quartiers dits « illégaux », « irréguliers » ou « non réglementaires » pallient la faiblesse de l'offre de logements à destination des petites classes moyennes.⁷⁴

En suivant les modèles occidentaux classiques, les États ont voulu produire des quartiers sur la base de documents d'urbanisme. Mais ces plans d'urbanisme réglementaire ne répondaient guère aux besoins de villes où l'occupation des sols échappe à tout cadre juridique et les schémas d'urbanisme ont été débordés par le rythme de l'urbanisation. L'expansion urbaine s'est donc faite largement selon des processus informels. Au lieu que les quartiers d'habitat soient édifiés sur des terrains appropriés puis lotis et équipés, le processus s'est inversé : il commence par l'occupation du terrain et la construction du logement ; la viabilisation du site vient plus tard, à l'occasion d'opérations de restructuration du quartier et d'une éventuelle régularisation.

Les statuts fonciers de ces quartiers diffèrent d'un quartier à l'autre, avec deux situations principales :

- 1- des quartiers installés sur des terrains squattés par les premiers occupants, situés principalement sur les terrains publics (à l'infraction de la construction s'ajoute ici l'illégalité foncière).
- 2- des quartiers construits sur des terrains privés détenus légalement par leurs occupants, mais inconstructibles.

⁷⁴ L'AFD & l'intervention en quartiers précaires, retours d'expériences et recommandations stratégiques.

On trouve également des cas de squat de terrains privés ou des biens religieux de mainmorte, immobilisés et frappés de séquestre au profit des fondations créées dans un but pieux ou d'utilité publique (waqf).

Au Maroc et, surtout, en Tunisie et en Égypte, la redistribution des terrains urbains a été un moyen de favoriser l'émergence d'une classe moyenne. En Amérique latine (en particulier au Mexique, au Brésil), au Maghreb et en Égypte, en Afrique subsaharienne, en Asie du Sud (Pakistan, Inde, Sri Lanka), en Asie du Sud-Est (Thaïlande, Malaisie, Indonésie, Philippines), la production (formelle ou informelle) de terrains pour l'habitat, destinés aux groupes de revenus moyens a été l'un des éléments majeurs des politiques foncières urbaines, au moins jusqu'à la fin des années 1990. Pour des états dont les ressources sont limitées, produire et distribuer des parcelles viabilisées ou tolérer puis régulariser les opérations de promotion foncière menées par des lotisseurs informels est, en effet, l'un des moyens les plus efficaces pour asseoir la légitimité du régime en renforçant sa base sociale.

Lorsqu'ils n'ont pas directement contribué à accroître l'offre foncière, les états ont souvent adopté une politique de laisser-faire, en tolérant le développement de marchés fonciers informels où opéraient des lotisseurs irréguliers, et en procédant ensuite à des opérations de régularisation. Ils ont parfois tenté, en Afrique, avec un succès inégal, de débloquer l'accès au foncier urbain en réaffirmant le monopole foncier de l'état afin de contourner les pouvoirs coutumiers. Cependant, les propriétaires fonciers coutumiers se sont imposés comme des interlocuteurs clefs dans l'aménagement des périphéries urbaines, au moins jusqu'à ce que leur pouvoir s'érode par le jeu du marché et du changement social.

Dans ce cas, on peut avoir à faire à de vraies opérations de promotion immobilière qui ne diffèrent de la filière entrepreneuriale que par leur rapport à la loi. Au moins l'un des volets (achat du terrain, respect des normes d'urbanisme et de construction, montage financier) n'est pas conforme aux normes juridiques. Ces filières sont à l'origine de la formation des quartiers de squatters et des lotissements informels ou irréguliers. Elles s'adressent d'abord aux populations pauvres mais pas exclusivement. Dans de nombreuses villes (cas des loteamentos de Sao Paulo, des colonias de Mexico, ou des quartiers clandestins des villes marocaines), elles répondent à la demande de groupes de revenus moyens ou moyens-bas.

Les quartiers informels dans ce cas, présentent des similitudes physiques, sociales et fonctionnelles avec les quartiers formels. Ils sont quasiment tous construits en parpaings de ciment, avec souvent une armature en béton armé. Ces quartiers ont un accès plus difficile aux

infrastructures de base que le reste de la ville, en particulier les plus récents et les plus éloignés du centre. L'eau n'arrive parfois que quelques heures par semaine, les écoles, en nombre insuffisant, sont surchargées et les espaces publics et verts sont quasi inexistants.

Loin d'être tous des migrants ruraux récents leurs habitants ont souvent des parcours résidentiels urbains, formels et informels, ou habitent ces quartiers depuis plusieurs dizaines d'années. Certains ont même parfois vendu un bien formel pour s'installer dans un quartier informel.⁷⁵

4. Les quartiers anciens et dégradés de la ville formelle :

La dégradation, le manque d'entretien ou des usages incompatibles avec la destination initiale des édifices peuvent transformer en quartiers précaires des pans entiers de la ville formelle. C'est par exemple le cas des centres anciens paupérisés dont les bâtiments, menaçant de tomber en ruine, ne relèvent pas à l'origine de l'auto-construction. Insalubres, sur-densifiés, dépourvus d'un accès renouvelé aux services urbains, ces quartiers, souvent considérés comme un patrimoine urbain, constituent également des poches de pauvreté, habités généralement par des locataires (voire des « squatteurs »). Leurs habitants bénéficient toutefois de la proximité du centre urbain. On retrouve ce cas de figure dans les médinas paupérisées du Maghreb, ainsi que dans les anciens quartiers coloniaux d'Afrique subsaharienne et d'Asie du Sud-Est. Ce type de quartier précaire est bien souvent oublié des typologies parce qu'il ne correspond pas à l'idée reçue qui voudrait que tous les quartiers précaires soient informels, et vice versa. La construction informelle n'est pas forcément synonyme d'insalubrité et de précarité (certaines constructions informelles peuvent disposer de confort).⁷⁶

L'insalubrité dans le cas des Médinas anciennes se traduit par la vétusté du bâti (maisons dégradées, voire en ruine), par le sous-équipement, par des infrastructures obsolètes ou saturées et par des conditions problématiques d'occupation du logement (forte cohabitation, densité élevée d'occupation de l'espace). Si l'habitat des anciens tissus urbains, « médinas », est construit en dur, brique et pierre, il est cependant marqué par un fort taux de vétusté, de très fortes densités d'occupation pouvant atteindre 1000 habitants par hectare au Maroc et au Caire et un taux d'occupation très élevé où on y rencontre des familles de 8 à 10 personnes partageant

⁷⁵ Quartiers informels d'un monde arabe en transition Réflexions et perspectives pour l'action urbaine, Département de la Recherche, AFD, 7 juin 2013.

⁷⁶ L'AFD & l'intervention en quartiers précaires, retours d'expériences et recommandations stratégiques.

l'unique pièce du logement.⁷⁷ Parfois, le degré d'insalubrité dans certaines Médinas est plus préoccupant que celui qui caractérise les bidonvilles ou l'habitat clandestin.

Les anciennes Médinas sont gravement affectées par trois types de crises :

1. celle de l'usure du temps d'abord, qui, faute de travaux de sauvegarde et de restauration, a raison de ces prestigieux joyaux de l'art urbain et de l'architecture traditionnels ;
2. celle, ensuite, de la pression produite par l'afflux massif d'une bonne partie de la population migrante qui y trouve refuge ;
3. celle, enfin, de la sur-densification, de la surexploitation des réseaux et des graves déficits d'entretien de ces vieux tissus urbains.

Ainsi fragilisées, les Médinas anciennes se classent presque intégralement dans la catégorie du sous-habitat.

C. Insalubrité :

1. la notion :

Dès qu'on aborde l'insalubrité, on se heurte à la difficulté d'appréhender ce concept et de définir ses contours (Rharbi et Dinia)⁷⁸. Si on s'accorde à reconnaître l'ampleur de l'habitat insalubre et à qualifier certaines de ses manifestations (bidonville, habitat clandestin, spontané, précaire, marginal, sous-intégré, sous-habitat etc.), on a encore des difficultés à avancer une définition précise permettant de l'appréhender.

La définition la plus ancienne de d'habitat insalubre (1850 à 1902) selon la loi : art L.13331-26 du code de la santé publique français est : « Un immeuble, bâti ou non, vacant ou non, attenant ou non à la voie publique...constitue soit par lui-même soit par la façon dont il est occupé...un danger pour la santé des occupants ou des voisins... ».

L'habitat insalubre désigne diverses formes d'habitat, différentes du point de vue des caractéristiques du tissu urbain créé, de l'occupation du logement ou des habitants, mais aussi du point de vue de la formation et du développement : particularités du statut foncier, des matériaux de construction utilisés, de l'organisation du tissu urbain et du processus de

⁷⁷ El Kadi Galila. Qualité de vie et habitat précaire dans quelques pays du monde arabe. In: Espace, populations, sociétés, 1997-1. Les populations du monde arabe - People of the Arab Middle East. pp. 35-47.

⁷⁸ Rharbi L. & Dinia H., «L'insalubrité dans le bâti urbain : essai d'approche », Cahiers de l'ANHI, «Almaouil », n° 1, juin 1991.

production (Debbi, 1991)⁷⁹. Et fait référence à la fois aux notions de vétusté du bâti, d'habitabilité, de sécurité et de sous-équipement du tissu urbain.

Souvent confondue avec la vétusté qui désigne "l'état d'un objet abîmé par le temps et qui n'est plus en parfait état", l'insalubrité est perçue comme un état statique négligeant sa dynamique d'évolution, car on sait que tout environnement est susceptible de connaître un mouvement de dégradation ou d'amélioration de son état initial d'insalubrité.

Cette confusion tient au fait que l'insalubrité dans le bâti peut résulter de la vétusté, quoique celle-ci ne soit pas toujours l'unique facteur de la dégradation. Les conditions d'occupation ou d'environnement, d'une manière générale, peuvent contribuer à ce processus, et l'accélérer. Il faut noter cependant que les niveaux de dégradation, souvent fonction de l'un ou de l'autre de ces phénomènes, ou de leur conjugaison, ne sont pas toujours faciles à mesurer; cette situation étant liée à la difficulté d'établir des seuils d'insalubrité et de circonscrire leurs champs spatial et environnemental.

Il faut noter aussi que la diversité des contextes économiques, sociaux et culturels, que ce soit pour des pays de niveaux économiques différents ou à l'intérieur d'un même pays est à l'origine de la difficulté de définir la notion d'insalubrité. Elles sont également liées aux perceptions souvent différentes de l'insalubrité par ceux qui la vivent et ceux qui l'évaluent de l'extérieur.⁸⁰

Avec la difficile question d'apprécier ce qui est insalubre aujourd'hui, au delà de la seule définition par les conditions d'habitat qui portent atteinte à la santé des occupants, un bref retour historique permet d'appréhender l'histoire sociale qui sous-tend la question de l'insalubrité.⁸¹

Le concept d'insalubrité est construit dans le XIXe siècle, Ses antécédents sont la plupart du temps ignorés : on la traite souvent, à tort, comme une question n'ayant été seulement soulevée qu'au moment où se forme la société industrielle, la société dite moderne, à l'aube du XXe siècle. Une idéologie hygiéniste s'est en effet développée avec la caution des progrès scientifiques du XIXe.

⁷⁹ Debbi F., « La problématique de l'habitat insalubre au Maroc », Cahiers de l'ANHI, « Almaouil », n° 1, juin 1991.

⁸⁰ L'habitat insalubre au maroc à la fin du XX-ème siècle, Mohamed Anis, University of CRAIOVA, 2010.

⁸¹ Ibid.

Plusieurs précautions s'imposent lorsqu'il s'agit d'étudier l'évolution d'une notion comme l'insalubrité à la fois descriptive et normative. En effet, s'il n'y a pas de notion en soi, il convient d'en retracer l'usage qui se trouve dans le cas de l'insalubrité utilisée par des enquêteurs sociaux dès le début du 19ème siècle et mise en application (« la lutte contre l'insalubrité ») à la même période. Ainsi, parler de l'usage de cette notion nécessite de la localiser ce qui nécessite de qualifier les auteurs des discours sur l'insalubrité et leur contexte. Nous avons donc pris le parti de mettre en relation les textes qui décrivent l'insalubrité et ceux qui veulent la traiter.

D'autre part, l'idée d'évolution est aussi discutable. Une évolution peut se lire dans l'objet visé par l'insalubrité : aliments insalubres, établissements insalubres, milieu insalubre, logement insalubre. Les contenus dominants de la notion d'insalubrité sont tellement variables que le terme d'évolution pourrait être inapproprié. Si l'on s'attache à la forme des discours on constate que certaines périodes sont marquées par une rationalisation de la notion sous forme de critères normatifs voire quantitatifs appliqués de manière impersonnelle par des fonctionnaires de l'observation et/ou de l'action, alors que d'autres laissent supposer la réapparition d'une certaine émotion, d'une indignation qui a marqué les premiers écrits hygiénistes. De ce point de vue aussi la notion d'évolution s'avère inadaptée : tout au plus devrions-nous parler de « tendances » dans les usages de la notion d'insalubrité.

Nous aborderons dans ce qui suit le cas Français vu que tout au long du XIXe siècle, Paris était la deuxième ville d'Europe par la population (de son agglomération), et sa croissance fut particulièrement forte dans la seconde moitié du siècle, beaucoup d'ouvriers menaient une vie difficile dans les grandes villes, notamment en raison de conditions de logement souvent déplorables.

Sept tendances peuvent être distinguées de la notion d'insalubrité :

1.1 L'insalubrité du milieu :

L'acception la plus ancienne se rapporte à l'air à la fin du 19ème siècle (alors que le terme d'insalubre est déjà bien intégré au champ alimentaire dès le 16ème siècle).

En 1802 à Paris, des conseils d'hygiène et de salubrité dans les départements au niveau du canton et de l'arrondissement. Des professionnels nommés par le Préfet, devaient être consultés sur des problèmes aussi divers que l'assainissement des localités et des habitations,

les maladies épidémiques et endémiques, la qualité des aliments et des eaux, les grands travaux d'utilité publique.

Le sol est qualifié d'insalubre dès la loi de 1807 relatif au dessèchement des Marais, aux travaux des rues, places et quais dans les villes et de salubrité dans les communes s'était donné très tôt pour objectif d'assainir les localités, c'est-à-dire d'imposer aux municipalités, la réalisation de plans d'alignement et d'extension. En 1808 le médecin physiologiste Pierre Cabanis évoque « ces maladies produites par l'insalubrité des villes » (CABANIS, Rapp. phys. et mor., t. 2, 1808, p. 86). Enfin un décret du 15 décembre 1810 relatif aux ateliers qui répandent une odeur insalubre ou incommode...

Les enquêtes de topographies médicales qui visent à dresser des enquêtes de milieu afin d'étudier les causes d'insalubrité sont importantes à la fin du 19^{ème} siècle. La plus connue est celle de Lepecq de la Clotûre dans le Pays normand. La notion de « constitution épidémique », se concrétise par des grilles de lecture qui croisent « l'état des saisons, la topographie médicale du lieu, l'histoire générale de la maladie, l'histoire de chaque malade, la comparaison de ces histoires ». Il s'enquiert donc de l'exposition des terroirs où il est appelé, aux vents qui diffusent les maladies malignes, à l'air, à l'eau consommée dont il recherche l'origine. C'est à partir de ces observations, consignées sous forme de récits, qu'il construit un diagnostic imputant l'épidémie ou la pandémie, à la météorologie, au milieu, aux habitudes, aux conditions de vie l'amenant parfois à accuser les usages alimentaires des maux constatés. Sa démarche se structure en étapes d'observation du plus au moins visible : « Du dehors au dedans, dès le moment où le praticien a quitté le seuil de sa propre demeure, successivement les masses d'air, les vents, la température ont été interrogés puis dans un ordre chronologique hiérarchique, le local où gît le malade, la nature du sol, les traditions alimentaires de la maisonnée, l'âge, le tempérament, les habitudes du patient »⁸².

La rupture vient de l'enquête de Villermé sur le choléra de 1832 à Paris où il constate que la maladie s'est moins implantée en fonction de facteurs naturels qu'en termes sociaux touchant les quartiers les plus miséreux.

⁸² PERROT J.-C. (1975), *Genèse d'une ville moderne*, Caen, op.cit.

1.2 L'insalubrité de l'habitat :

L'insalubrité du logement fait son apparition juridique dans le cadre de la loi de 1850 relative au logement insalubre.

Selon la loi de 1850, “ les logements réputés insalubres se trouvent dans des conditions de nature à porter atteinte à la vie ou à la santé de leurs habitants ”. Néanmoins, la loi de 1850 sur les logements insalubres est, malgré son ambition nationale, volontairement imprécise dans la définition de l'insalubrité, et libérale pour ce qui concerne l'interprétation de cette notion et les pouvoirs nouveaux accordés aux municipalités. En effet, ce sont les villes qui se trouvent amenées à définir localement l'insalubrité et qui contribuent à la rationalisation, technicisation, normalisation de la notion. Un processus d'adaptation, d'ajustement local débute dès la publication de la loi à partir du moment où celle-ci est interprétée et intégrée à l'action municipale. Cette diversité de pratiques fonctionne sur la base de « plaintes » qui proviennent souvent, notamment à l'époque du choléra sur la base de plaintes de voisins.

La loi distingue l'insalubrité provenant de causes inhérentes à l'habitation, soumise au régime précédemment décrit, et l'insalubrité extérieure et permanente, plutôt soumise à l'expropriation. Alors que les causes inhérentes à l'habitation relèvent des défauts du logement (pièces sans jour, approvisionnement en eau, systèmes d'évacuation, surpeuplement), l'insalubrité extérieure et permanente représente tout ce qui fait de l'espace urbain un milieu nocif et requiert une intervention de la commune par l'expropriation. Dès lors, les propriétés insalubres comprises dans un périmètre de travaux peuvent également faire l'objet d'acquisitions forcées : "Lorsque l'insalubrité est extérieure et permanente ou lorsque ces causes ne peuvent être détruites que par des travaux d'ensemble, la commune pourra acquérir la totalité des propriétés comprise dans le périmètre des travaux" (article 13). On retrouve donc l'insalubrité de milieu décrite plus haut et ce malgré une rationalisation des normes d'habitat.

1.3 Insalubrité des modes de vie et des équipements :

L'évolution de la notion d'insalubrité et l'émergence de nouveaux objets insalubres à Paris y est révélatrice d'une préoccupation de plus en plus centrée sur la famille et logement. Dans ses premiers jours d'exercice, la Commission des Logements Insalubres de Paris est

profondément "aériste"⁸³, attentive aux miasmes et aux odeurs. Elle n'admet sa compétence que dans la sphère intime de l'appartement : " Il y a insalubrité partout où il y a mauvaises odeurs pouvant vicier l'air de l'habitation. Cette insalubrité peut être extérieure : amas d'immondices, stagnation d'eau pour cause de mauvais pavage, défaut d'entretien des conduites d'eau ménagères, mauvaise odeur des fosses et cabinets, saletés des murs, corridors et escaliers. Cette insalubrité extérieure n'entre pas dans la compétence de la loi de 1850"⁸⁴.

Ainsi, l'insalubrité intérieure, inhérente à l'habitation, se manifeste par "l'agglomération des habitants, l'humidité, le défaut d'air et de lumière, l'exiguïté des logements, la malpropreté"⁸⁵. Dans le cadre restreint de l'univers domestique, la commission impose donc aux propriétaires le nettoyage, l'ouverture d'une fenêtre, la création d'un vasistas, la suppression de cloisons, le pavage. Mais elle souligne rapidement son impuissance devant le surpeuplement : aérer le logement sans tenir compte de la taille des appartements et du nombre d'habitants par foyer, relève parfois de l'absurde.

L'absence d'eau dans les maisons comme cause d'insalubrité est évoquée, sans doute sous l'influence de l'ordonnance de Police du 23 novembre 1853 relative à la salubrité des habitations. Cette ordonnance est le fruit des recommandations du conseil d'hygiène, mais elle est contestée efficacement jusqu'au début du vingtième siècle.

L'instruction qui accompagne cette ordonnance indique que l'insalubrité peut être soit locale (le logement de la famille) soit générale (provenant de la maison toute entière). Dans le premier cas, résoudre l'insalubrité conduit à s'intéresser à l'air, au mode de chauffage, à la propreté. Dans le second cas, la salubrité des maisons dépend de la présence de cabinets d'aisance commun, de l'évacuation des eaux ménagères.

Cette attention aux appartements familiaux la conduit à s'intéresser de plus en plus aux dispositifs techniques et aux modes de vie des habitants. Dans son rapport de 1857, la Commission des Logements Insalubres déplore « les habitudes invétérées et l'insouciance de

⁸³ CORBIN Alain (1982), *Le miasme et la jonquille. L'odorat et l'imaginaire social 18ème et 19ème siècle*, Paris, Aubier-Montaigne 1982.

⁸⁴ Paul JUILLERAT et André LEVY-DORVILLE Note sur l'organisation et le fonctionnement du bureau de l'assainissement et de l'habitation, Préfecture de la Seine, Direction des affaires municipales, 1900, (65 p), p 4 l'ouvrage reprend la jurisprudence de la Commission des Logements Insalubres depuis 1851. Voir aussi rapports de la Commission des Logements insalubres 1851-1870. Série VD 6-83 des Archives de Paris (par arrondissements). Egalement Rapports de la commission des logements insalubres de la Ville de Paris, Archives Nationales F8-211.

⁸⁵ Paul JUILLERAT et André LEVY-DORVILLE Note sur l'organisation et le fonctionnement du bureau de l'assainissement et de l'habitation, op.cit p 20.

gens qui ne comprennent pas la portée des conseils et pour lesquels le mot d'INSALUBRITE est vide de sens »⁸⁶.

1.4 Insalubrité technique du bâti:

L'entrée des ingénieurs dans la composition des Commissions des Logements Insalubres les conduits à s'intéresser à la mauvaise construction originaire, aux modifications opérées sans contrôle à l'intérieur des bâtiments, au défaut d'entretien. Il s'agit désormais de préserver le bâti contre l'humidité, de permettre un renouvellement de l'air grâce à un cubage adéquat, de se préserver des émanations provenant des fosses, de permettre l'écoulement des eaux pluviales et ménagères.

Dès lors, la définition de l'insalubrité s'élargit, recouvre le champ de l'habitabilité et parfois même du confort, si bien que le devoir social du propriétaire se trouve investi de nouvelles obligations. Le souci d'une intervention publique forte est confirmé. Il s'exerce sur les équipements sanitaires (eau salubre et fosses fixes), les réseaux et la solidité des constructions. Ainsi, "Les causes de l'insalubrité les plus fréquentes et les plus graves sont l'humidité, le défaut d'air et de jour, l'absence d'eau salubre, le mauvais état des planchers, des parquets ou des carrelages, les infiltrations par les toitures, l'exiguïté des pièces habitées, l'encombrement, l'insuffisance de hauteur des plafonds, l'absence de cheminées, le défaut de tirage des tuyaux de fumée, la mauvaise installation des fosses fixes"⁸⁷.

C'est à ce stade qu'on voit apparaître la notion de confort confondue à celle de salubrité.

1.5 Insalubrité et habitat surpeuplé :

L'établissement de critères techniques ne conduit pourtant pas une définition unanime de la notion d'insalubrité. En 1883, sur 2.498 plaintes reçues émanant de locataires, 1428 soit 56% ont donné lieu à visites et rapport au conseil municipal, c'est à dire ont été considérées comme relevant vraiment de l'insalubrité ; 855 soit 34% n'ont donné lieu qu'à des visites seules⁸⁸. Ces écarts de jugements préoccupent certains médecins tels Octave Du Mesnil, fidèle successeur

⁸⁶ Rapport de 1857, in Paul JUILLERAT et André LEVY-DORVILLE Note sur l'organisation et le fonctionnement du bureau de l'assainissement et de l'habitation p 17. En majuscule dans le texte. Voir aussi rapport de 1866, p 4 ANF8-211.

⁸⁷ Paul JUILLERAT et André LEVY-DORVILLE Note sur l'organisation et le fonctionnement du bureau de l'assainissement et de l'habitation, op.cit, p 32.

⁸⁸ Rapport de 1857, in Paul JUILLERAT et André LEVY-DORVILLE Note sur l'organisation et le fonctionnement du bureau de l'assainissement et de l'habitation p 17. En majuscule dans le texte. Voir aussi rapport de 1866, p 4 ANF8-211.

de Villermé à la rédaction des Annales d'Hygiène Publique et de Médecine Légale. En 1878 il tente de systématiser les rapports soumis à la Commission des Logements Insalubres sous la forme de dix-sept questions établissant une description précise des lieux : nombre d'habitants dans l'immeuble et par chambre, description de l'immeuble insistant particulièrement sur l'aération, la ventilation, l'état des sols, la description des chambres en termes d'éclairage, le mode d'écoulement des matières usées, la présence d'industrie...

Ces réflexions en faveur d'une rationalisation des jugements d'insalubrité aboutissent à la mise en oeuvre du recensement de 1891 à Paris qui prend en compte pour la première fois en France la question du surpeuplement. Celle-ci est décidée par la Commission Permanente de Statistique Municipale, dont le secrétaire est Jacques Bertillon, docteur en médecine, et fils du démographe Louis-Alphonse Bertillon (1821-1883). Dans une séance du 25 octobre 1881, qui réunit entre autres l'ingénieur Durand-Claye, le docteur Du Mesnil, et le statisticien Toussaint Loua, Bertillon expose qu : "Il existe à Paris un grand nombre de personnes qui vivent dans des logements beaucoup trop étroits. Sans même parler des malheureux qui vivent dans des garnis affreux où la même chambre sert à plusieurs dizaines de personnes, il y a beaucoup de familles d'ouvriers et d'ouvriers aisés où père, mère, garçons et filles vivent dans la même pièce. Il est aisé de deviner les conséquences d'un tel entassement au point de vue de l'hygiène et de la morale"⁸⁹. Ce principe de mesure statistique, motivé par la posture charitable héritée de la loi de 1850, définit le surpeuplement en terme de personnes par pièce, l'habitat insalubre devenant ipso facto l'habitat surpeuplé. On recherche la corrélation entre mortalité et surpeuplement.

1.6 Immeubles insalubres et tuberculeux:

Cette curieuse association fait du lieu d'habitat le lieu de production de la maladie. Il se fonde sur un système statistique d'observation : le casier sanitaire qui repose sur le principe de relevés de terrain consignés dans des chemises de maisons classées dans des chemises de rues. On trouve dans les chemises de maisons des relevés physiques relatifs au tissu urbain et sanitaire, notamment une enquête à l'intérieur de chaque bâtiment pour consigner la présence d'équipements, la propreté et l'état d'entretien des parties communes d'immeubles : cabinets d'aisance et ventilateurs, cours, escaliers, couloirs, écuries. Des données sur la nature de l'occupation identifient la présence d'établissements industriels ou commerciaux, le nombre de boutiques sur rue, le nombre d'habitants et surtout la statistique démographique et sanitaire :

⁸⁹ Commission permanente de statistique municipale de Paris. Compte rendus des débats 25 octobre 1881, p 5.

nombre de décès par maladies transmissibles, dont la tuberculose et vers 1904 le cancer. A ce dossier sont joints, s'il y a lieu, les comptes- rendu de visite des Commissions des Logements Insalubres.

Les statistiques issues de l'exploitation du casier sanitaire de Paris permettent d'élaborer rapidement une théorie. Dans ces premiers essais, Paul Juillerat, inventeur de la « méthode » montre que la mortalité par immeuble varie selon le degré d'équipement sanitaire⁹⁰. Mais dès 1905, il impute les plus fortes mortalités à l'absence d'air et de lumière, et donc à la densité bâtie⁹¹. En effet, l'attention nouvelle pour la phtisie pulmonaire, liée à l'émergence du mouvement pastorien, semble condamner les rues étroites et les cours obscures. En 1888, les médecins pastoriens Nocard et Roux déclarent pouvoir cultiver le bacille de Koch (1884) contenu dans des produits pathologiques comme le crachat et le pus. Si selon ces expériences, le bacille se développe beaucoup mieux à l'obscurité qu'à la lumière, dans le froid qu'à la chaleur humide, le casier sanitaire est le nouvel outil permettant d'exporter sur le terrain urbain ces découvertes de laboratoire. Ces principes permettent de détecter des « immeubles insalubres », aussi qualifiés de maisons meurtrières et tuberculeuses. Ainsi, l'étude de l'influence de l'ensoleillement sur la maladie permet-elle à Juillerat d'affirmer qu'un nombre non négligeable de décès tuberculeux se concentrent depuis 1894 dans les mêmes maisons⁹². Par itération, celles-ci s'agglomèrent dans des milieux particulièrement nocifs, les îlots insalubres désignés comme équivalent des îlots tuberculeux. La tuberculose, dûment cartographiée, est synonyme d'insalubrité. On retrouve dans les annuaires statistiques de la préfecture de la Seine cette confusion jusqu'en 1959.

1.7 Îlots insalubres et tuberculeux:

Le 8 mars 1906, le conseiller municipal de Paris Ambroise Rendu reprend mot pour mot une note technique de 1904 rédigée par Juillerat et précisant les caractéristiques, les délimitations, les classements en terme de risque de six îlots meurtriers, agglomérations d'immeubles, d'une dizaine à une trentaine de rues où le taux de mortalité par tuberculose, 800 pour 100.000 habitants, selon les rapports du casier sanitaire, est le double de la moyenne parisienne. Dans

⁹⁰ JULLERAT Paul, " Note statistique sur deux groupes de maisons de Paris d'après les données fournies par le casier sanitaire ", Revue d'hygiène et de police sanitaire, 20 janvier 1899.

⁹¹ Préfecture de la Seine Rapports sur la répartition de la mortalité par tuberculose pulmonaire dans les maisons de Paris depuis le 1er janvier 1894 jusqu'au 1er janvier 1910, 1894-1908 (12 volumes). Le titre du volume change en 1905, Rapports sur la répartition de la tuberculose pulmonaire dans les maisons de Paris et en 1906 : Rapports sur la répartition de la mortalité par tuberculose pulmonaire et par cancer dans les maisons de Paris

⁹² Rapports sur la répartition de la tuberculose pulmonaire dans les maisons de Paris, 1905, p 59.

ces îlots qui représentent 1.600 maisons et 59.000 logements, 80 pour cent des immeubles de ces secteurs sont considérés comme "tuberculeux".

L'expression « d'immeubles tuberculeux » est significative. Elle traduit l'importance accordée à la notion de milieu qui, dès lors, empêche de rechercher l'insalubrité dans le logement comme le voudrait la loi de 1850. L'insalubrité se réduit à la tuberculose. Mais cette expression est aussi liée au concept de contagion qui porte l'attention sur les individus, porteurs de contagies. Ces deux éléments résument toute l'ambiguïté de la notion d'insalubrité à la fin du 19^{ème} siècle, réduite à des éléments techniques et des statistiques de mortalité, mais qui n'en continue pas moins à être un « marqueur social ». D'après Juillerat "presque jamais une maison à forte mortalité n'est isolée. Dans la presque totalité des cas, les maisons contiguës à des immeubles contaminés sont également frappées avec plus ou moins de sévérité. Le résultat est la formation de véritables îlots infectés"⁹³. Cette idée de contagion par le bâti a pour corollaire le refus d'une causalité sociale⁹⁴ : " Pour nous la tuberculose n'est pas une maladie populaire. Ce n'est pas telle ou telle classe de la société qui est frappée de préférence à d'autres. Ce sont les habitants des logements sombres et mal aérés quelle que soient leurs conditions sociales, qui paient le plus lourd tribut"⁹⁵. La quantification s'exerce en priorité sur l'immeuble tuberculeux susceptible d'en contaminer d'autres. C'est le modèle de la contagion qui est présent là.

Néanmoins Juillerat ne manque pas de souligner combien la contagion urbaine peut provenir des individus vivant dans des îlots insalubres. Citant le professeur Louis Renon, auteur d'un ouvrage sur les maladies populaires et inquiet de l'augmentation de la densité des rapports sociaux en ville, Juillerat est conduit à se méfier de l'apparence anodine du tuberculeux éparpillant ses germes au gré de ses allées- venues⁹⁶. « Toutes les autres (maladies) ont une évolution limitée. Pendant une semaine, deux semaines, deux mois, il est possible de surveiller le malade, de régler ses rapports le monde extérieur, de désinfecter chaque objet qu'il aura touché, puis après terminaison de la maladie, par décès ou guérison, désinfecter soigneusement le logement et le mobilier. Pour la tuberculose rien de semblable. Le

⁹³ Ibid.

⁹⁴ "Les quartiers où la tuberculose s'établit à demeure sont les quartiers où les logis sont obscurs et mal aérés. Toutes les autres causes invoquées jusqu'ici, la misère, l'alcoolisme, le vice sous toutes ses formes sont des causes secondaires si on en compare l'effet à la privation d'air et surtout de la lumière solaire" Paul JUILLERAT, Rapports sur la répartition de la tuberculose pulmonaire dans les maisons de Paris , 1906.

⁹⁵ Paul JUILLERAT "L'habitation urbaine" Premier congrès international d'assainissement et de salubrité de l'habitation, Paris, 1905, p45.

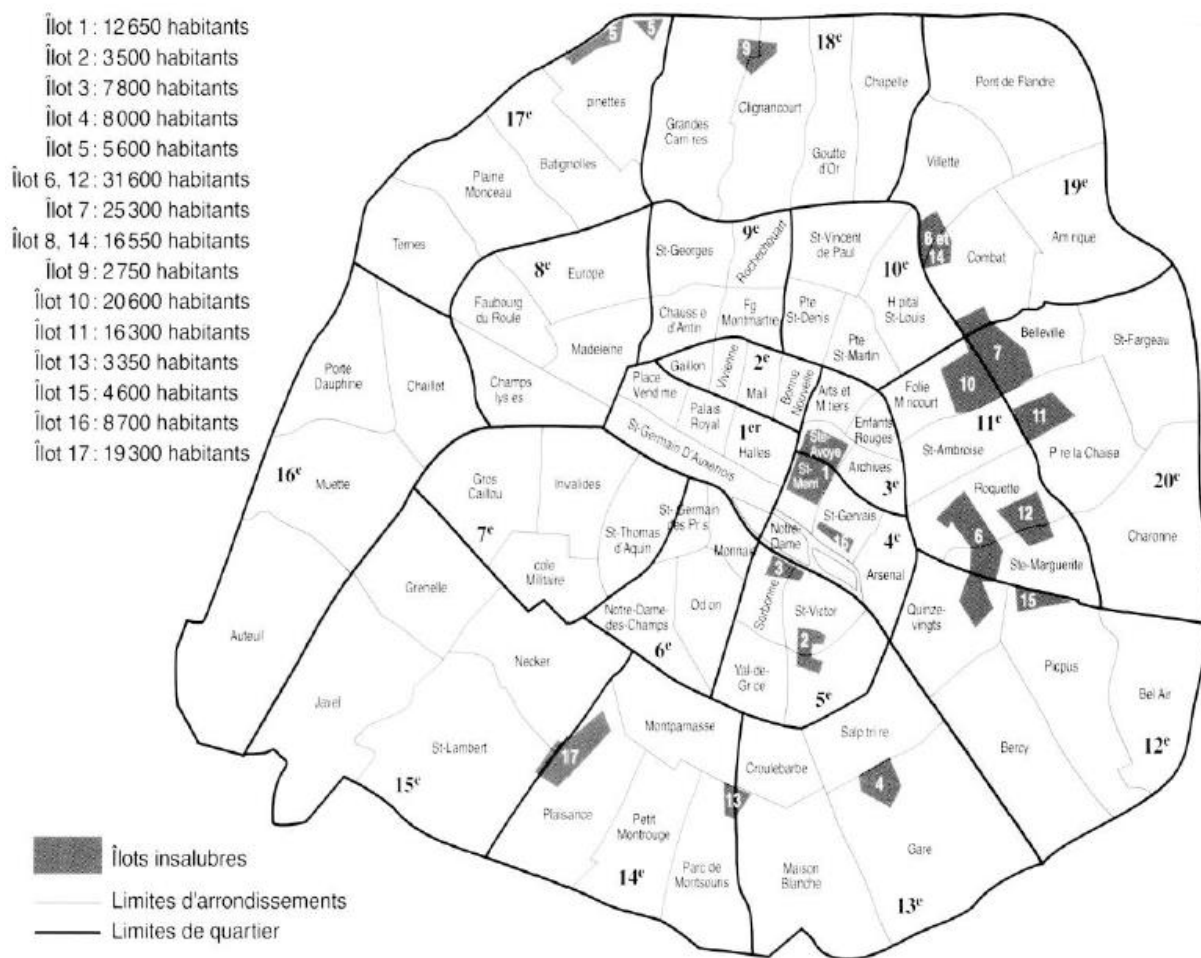
⁹⁶ Cité par Paul JUILLERAT dans Une institution nécessaire : le casier sanitaire des maisons de Paris, 1906, p 12.

tuberculeux sauf dans la dernière période de son mal n'est pas alité. Il va et vient, vaque à ses occupations pendant des mois, des années mêmes. Et pendant ce temps partout où il passe et séjourne, il crache, répandant autour de lui par millions les bacilles meurtriers »⁹⁷. La recherche des lieux de primo-infection, en l'occurrence les îlots insalubres, s'avère alors fondamentale⁹⁸.

Au cœur des politiques publiques urbaines, la notion d'insalubrité y trouve finalement, entre 1906 et 1920, son expression concrète dans la délimitation de dix-sept «îlots insalubres» qui représentent encore, à la fin des années cinquante, une masse de quelque 4 800 immeubles occupés par plus de 180 000 habitants (voir carte). Dans la première moitié de notre siècle, «aucune séance du conseil municipal ne se déroule sans que les îlots insalubres ne soient évoqués comme problèmes ou comme solution» (Fijalkow, 1998). Ce succès politique aurait dû causer le dépérissement et la disparition du problème : il n'en fut rien, du moins jusque dans les années soixante. Ce qui frappe au contraire, c'est que la large mobilisation administrative - à la suite de la loi du 13 avril 1850, qui ouvrait pour les locataires le droit de se plaindre de conditions d'habitat portant atteinte à la santé publique, puis après, à travers la création du Casier sanitaire des maisons de Paris en 1894- tarde autant à faire sentir ses effets.

⁹⁷ Louis Renon, Les maladies populaires, vénériennes, alcoolisme, tuberculose, Paris, Masson 1905.

⁹⁸ Alain COTTEREAU souligne aussi ce parti pris écologique alors que l'usure du travail aurait pu être l'une des causes étudiées à l'époque. Alain COTTEREAU " la tuberculose à Paris, 1882-1914 : maladie urbaine ou maladie du travail ? Un exemple de production de connaissances et de méconnaissances sur les modes de vie" dans "Vie Quotidienne en milieu urbain", supplément aux Annales de la recherche Urbaine, Paris 1978. Voir aussi Lion MURARD et Patrick ZYLBERMAN "Les murs qui tuent" Les cahiers médico-sociaux, Genève, 1983,4 pp 285 294.



Carte 1 : Carte Tracé simplifié des 17 îlots insalubres de Paris vers 1920

En même temps, il faut noter une continuité historique dans l'inscription de l'action publique dans le territoire, qui reprend finalement à son compte, pour certaines opérations de rénovation urbaine des années soixante, le diagnostic d'insalubrité tel qu'il a été formulé plus d'un demi-siècle auparavant, et conduit à des opérations de « résorption » d'îlots entiers accompagnées de changements dans le peuplement.

2. La lutte contre le logement insalubre en Europe au XIX^{ème} siècle: Origine de l'urbanisme moderne :

La révolution industrielle du 19^{ème} siècle avait engendré certaines conséquences dont les plus sérieuses sont : la pollution, les maladies, l'entassement de la population, la crise du logement et le prolétariat urbain. Ce qui va pousser les gens à trouver des remèdes, la réflexion sur ces remèdes pendant presque toute la deuxième moitié du 19^{ème} siècle aboutira à la naissance de

l'urbanisme et de l'architecture moderne.⁹⁹

Les tentatives voulant améliorer les conditions des classes laborieuses vont être entreprises par des individus ou groupes d'individus, particulièrement par les industriels eux-mêmes en essayant de se prendre en charge par la création de communautés de peuplement de toute sorte en intégrant leur industrie sous de nombreuses formes.

Ces tentatives qui pour la plupart ne résoudront pas réellement les conditions des classes laborieuses, révéleront un côté positif en contribuant au développement rapide de la pensée urbaine qui persistera au-delà du 19^{ème} siècle. Le consensus entre la volonté de vouloir éradiquer l'insalubrité urbaine et la critique de la grande ville industrielle fera émerger deux tendances de la pensée urbaine : les idéologies sociétares d'une part et hygiénistes d'autre part.

Au début de l'industrialisation lorsque les transports urbains n'étaient pas encore développés, la solution qui arrangeait le mieux les industriels face à la dégradation des vieux quartiers où s'entassaient les populations les plus pauvres était de fournir le plus grand nombre d'abris rudimentaires le plus près des centres industriels de production.

Evidement ces zones d'habitation étaient surpeuplées sans aucune norme de confort et d'hygiène avec des installations sanitaires souvent inexistantes ou primaires, des toilettes communes, des lavoirs et des poubelles à l'air libre. Avec des systèmes d'écoulement des eaux usées (égouts) à l'air libre et un entretien inadéquat, ceci provoquant des excréments et des ordures, conditions qui seront à l'origine de beaucoup de maladies et d'épidémies meurtrières notamment entre 1830 et 1850.

Ainsi se trouvait posé pratiquement le problème de l'habitat ouvrier et celui des premières réglementations de l'urbanisme. Ces épidémies vont contraindre pour la première fois les pouvoirs publics à entreprendre des réformes. Entre autres, la réforme sanitaire avait pour objectif de mettre à sa place les premières législations urbaines afin de prendre en charge et de contrôler la construction et l'entretien de ces zones urbaines à forte concentration de population.

C'était en Angleterre où cet arsenal juridique a été introduit bien avant les autres pays européens, sur le terrain les initiatives initiales étaient entreprises souvent par des sociétés philanthropiques plutôt que par les pouvoirs publics. Ces sociétés caritatives avaient construit les premières habitations bon marché où les logements sont empilés les uns au-dessus de

⁹⁹ Fourra Mohamed, histoire critique de l'architecture, Office des Publications Universitaires.

l'autre et organisés autour d'une cage d'escalier. Plus tardivement il ya eu une participation des autorités avec diverses associations de bienfaisance pour tenter d'améliorer la qualité du logement ouvrier. Néanmoins ces tentatives n'auront que peu de portée jusqu'à l'introduction de la loi le « Housing of the working class act » de 1890 (loi sur le logement des classes laborieuses), qui obligeait pour la première fois, les autorités locales à construire des logements avec de l'argent public, ce qui permettra de construire encore plus de logements sociaux à bon marché.

En France, Les habitations à bon marché, très souvent appelées HBM, correspondaient - jusqu'en 1949 - aux actuelles HLM (habitations à loyers modérés). Ce type de logement populaire prend sa forme autonome avec la loi Siegfried du 30 novembre 1894 qui crée l'appellation d'« habitations à bon marché » (HBM) incitant la mise à disposition de logements à prix social avec une exonération fiscale, par la suite la loi de 1912 crée les offices publics d'HBM (habitation bon marché) et les pouvoirs publics interviennent pour réaliser des programmes de logements sociaux.

La lutte contre l'habitat insalubre fut au centre du débat sur les conditions de vie des "classes laborieuses" tout au long du XIX^e siècle; elle constitue le fondement du logement social ainsi que des premières opérations publiques d'aménagement en quartier existant (assainissement, nouvelles voiries, puis équipements collectifs).

Les premiers urbanistes n'étaient pas des architectes mais des hommes de loi, juristes, médecins, politiciens. Ce sont en particulier les socialistes français et anglais qui réfléchissaient sur le bien être des gens, préoccupation aussi partagée par les autres pays d'Europe qui connaissent les mêmes effets de la révolution industrielle. Leur réflexion est théorique car ils n'ont pas le pouvoir pour réaliser leur décision qui est la plupart du temps utopique. L'utopie du 19^{ème} siècle est la réaction d'une classe sociale par rapport à l'ordre établi. C'est la vision rassurante d'un avenir planifié exprimant par des symboles classiques les rêves et son désir profond de remettre en cause les structures rigides de la cité traditionnelle.

F.Choay nous montre qu'au cours du 19^{ème} siècle les utopistes étaient présentés par deux courants principaux, l'un fondé sur le concept de progrès, animé par les utopistes progressistes, et l'autre fondé sur le concept de culture, animé par les utopistes culturalistes. Elle désigne comme "pré-urbanisme" cet ensemble de textes et des réalisations

du XIX^{ème} siècle, dont la démarche, qualifiée d'utopique, anticiperait et préfigurerait celle de l'urbanisme. Ils se rencontrent pour dénoncer, chacun dans sa propre zone de diffusion intellectuelle, les tares de la société capitaliste industrielle, surtout visibles dans les grandes villes : densités excessives, insalubrité de l'habitat et des quartiers ouvriers, distances épuisantes entre lieux d'habitation et de travail, inadaptation de la voirie, absence d'espaces verts, opposition entre quartiers riches et quartiers pauvres, monotonie et laideur des nouvelles constructions. Ces modèles du pré-urbanisme présentent un intérêt épistémologique considérable, car ils annoncent des conceptions de l'urbanisme.

L'auteur fait remarquer aussi que les deux courants sont fondés sur **une idéologie sociétale et hygiéniste**.¹⁰⁰

3. La lutte contre le logement insalubre : une idéologie hygiéniste :

La lutte contre l'insalubrité dictait l'urbanisme de la moitié du XIX^{ème} siècle, période dans laquelle le mouvement hygiéniste avait pris son essor, le discours des médecins sur la nécessité de rectifier l'espace urbain est approuvé par les milieux scientifiques et intellectuels de l'époque.

Ce sont les ingénieurs qui sont convoqués pour remédier à cette situation apocalyptique. On attend d'eux qu'ils proposent une organisation technique des villes à même de répondre aux enjeux de salubrité, de santé et de sécurité. De profondes rénovations urbaines sont réalisées : certaines fortifications sont abattues, les activités insalubres sont progressivement déplacées hors de la ville et les rues adoptent un tout nouveau profil. La création de trottoirs permet, selon les théories des hygiénistes, de non seulement séparer le sol souillé de la rue d'avec l'air et donc de préserver le second de la corruption du premier, mais aussi et surtout, de protéger les piétons des accidents de la circulation. La présence des caniveaux permet l'évacuation des eaux usées vers des égouts implantés sous les rues.

Une attention toute particulière est portée à la présence du végétal dans la ville : des espaces verts sont aménagés et des arbres sont plantés au milieu des mails. Il est à noter que l'arbre, qui était jusqu'alors considéré comme vecteur d'humidité et donc de transmission potentielle de maladies, devient, sous l'effet de nouvelles connaissances scientifiques, un facteur d'amélioration de la qualité de l'air. Il est aussi intéressant de montrer que la présence de la nature dans la ville visait au XIX^{ème} siècle à assainir la ville en la dé-densifiant alors que

¹⁰⁰ CHOAY Françoise, « L'urbanisme, utopies et réalités, une anthologie », éd du Seuil, Paris, 1965.

cette même nature dans la ville sert aujourd'hui à justifier une politique de densification. En effet, la densité ne peut se faire accepter que si elle assure la réalisation d'un projet urbain de qualité. Or, la mise à disposition d'espaces verts accessibles et de qualité, permettant aux populations urbaines de se détendre, constitue un des gages majeurs de bien-être et de qualité de vie à l'heure où plus de la moitié de la population mondiale vit dans des villes de plus en plus denses. Par contre, l'eau qui constitue aujourd'hui un élément majeur de valorisation de nos espaces urbains, est complètement exclue de la ville hygiéniste car synonyme d'odeurs nauséabondes et vectrice de maladies (comme cela était le cas à la Renaissance et au XVIIIème siècle). L'eau n'y est acceptée qu'à condition d'être parfaitement maîtrisée, c'est-à-dire lorsqu'elle apparaît, par exemple, sous la forme de fontaines.

A Paris, cette transformation hygiéniste de la ville s'incarne au travers d'au moins trois personnages. Ainsi, entre 1833 et 1848, le Préfet Rambuteau met en place les premiers éléments de la transformation de la capitale : égouts des quais, plantations, éclairage des rues au gaz, vespasiennes..., etc. Son successeur, le Préfet Haussmann, poursuit cette transformation en procédant à une profonde restructuration du tissu urbain parisien entre 1853 et 1869. Au milieu du XIXème siècle, la morphologie urbaine de la capitale reste à peu près identique à celle existant au Moyen Âge dans la mesure où les rues y sont encore sombres, étroites et insalubres. L'idée de Haussmann consiste alors à "libérer les flux" en créant une meilleure circulation de l'air et des hommes, en adéquation avec les théories hygiénistes : distribuer, séparer, assécher, nettoyer. Ces mots d'ordre s'inscrivent dans une idéologie de la circulation qui concerne les hommes, les biens, l'argent, l'air, l'eau, par opposition à l'enfermement, à la stagnation, à l'étouffement.

On assiste ainsi à la création de grandes percées dans le centre de Paris, donnant naissance à de larges boulevards et à de grandes places dégagées, à l'aménagement d'espaces verts et à l'implantation de mobilier urbain. Ainsi, aux rues étroites et courbes succèdent des rues larges et droites.

Cette campagne sera intitulée par le Préfet Haussmann lui-même : « Paris embellie, Paris agrandie, Paris assainie ». Au-delà des enjeux hygiénistes, l'opération avait aussi pour finalité de faire revenir en centre-ville les classes sociales aisées en "repoussant" le peuple vers la périphérie. Et un autre objectif, moins avoué publiquement, était de maîtriser d'éventuels soulèvements populaires, le boulevard permettant notamment de tirer au canon et de faire passer la cavalerie pour réprimer les émeutes. Entre 1883 et 1893, le Préfet Poubelle prend les

arrêtés du 24 novembre 1883 et du 7 mars 1884, obligeant ainsi les propriétaires d'immeubles parisiens à mettre à disposition de leurs locataires des récipients communs, munis d'un couvercle et d'une capacité suffisante pour contenir les déchets ménagers. Eugène Poubelle fut également à l'origine de la mise en route du tout-à-l'égout et fit passer, en 1894, un arrêté imposant aux propriétaires de raccorder les immeubles neufs puis anciens au réseau d'égout de la ville de Paris.

D'autres villes en Europe ont subi d'importantes transformations de leur tissu urbain pour des raisons qui tenaient elles aussi à des raisons hygiénistes. C'est le cas de Londres qui a été frappée par une série de fléaux (variole, typhus et choléra en 1831, 1848, 1854...) ayant motivé, comme à Paris, une intervention sur le tissu urbain. Il faut toutefois attendre la crise de la « Grande puanteur » (The Big Stink) de l'été caniculaire de 1858 [causée par les odeurs nauséabondes émanant de la Tamise, alors véritable égout à ciel ouvert] pour que soit entrepris des travaux d'assainissement à la hauteur des enjeux. De même, le Plan d'extension de Barcelone réalisé par Idelfonso Cerda en 1859 visait un objectif hygiéniste très explicite : au tissu urbain congestionné et insalubre de l'époque, il proposa un large plan en damier, bien aéré avec de grands îlots ouverts et à l'intérieur des espaces verts.

La doctrine fonctionnaliste succède progressivement au mouvement hygiéniste, tout en restant toutefois très inspirée. En effet, si le fonctionnalisme est surtout connu comme une volonté de rendre la ville plus efficace, ses prémices sont pourtant directement liées à la nécessité d'éradiquer l'insalubrité de l'habitat.

Les architectes issus du mouvement moderne prônent une construction des villes répondant à la séparation de ses quatre fonctions principales : habiter, travailler, circuler, se récréer. Les intentions de cet urbanisme étaient essentiellement hygiénistes. Les formes urbaines, qui en découlaient, devaient donc répondre, en premier lieu, à l'impératif (hygiéniste) de santé : éclater l'îlot, abandonner l'alignement sur rue, éliminer la parcelle, supprimer la rue-corridor, construire en hauteur, orienter héliothermiquement les édifices, espacer le bâti pour laisser entrer l'air, la lumière, le soleil, la végétation. Tels étaient les moyens spatiaux à utiliser pour construire des villes et des logements propices à la santé selon les architectes du Mouvement Moderne.

4. Intérêt et actualité de l'approche hygiéniste :

Au XIX^{ème} siècle, l'hygiénisme a permis de replacer la nature en ville, mais une nature ordonnée, dominée, bonne pour la santé publique et mentale et bonne pour l'ordre social. En mettant en avant cette notion de "poumon de la ville", en dédensifiant, en créant des ceintures vertes, l'hygiénisme a contribué à réduire le taux de mortalité urbaine. La notion d'écologie urbaine fondée à l'école de Chicago en 1925 s'inscrit dans le droit fil d'une préoccupation hygiéniste et la ville "verte" est devenue un modèle pour les mouvements écologistes des années 1980. La réintroduction de la nature en ville, pensée de manière unitaire (les systèmes de parcs urbain) ou dissociée en composantes (qualité de l'air, de l'eau, lumière, verdure), devient alors le principal remède aux maux de la ville.¹⁰¹

Mais aujourd'hui au-delà de l'intérêt général que prend la question de l'insalubrité en regard de l'ensemble de l'humanité et même de la planète, cette question se trouve désormais plus globalement inscrite dans ce que (Pinson D, 1992, p 109) appelle l'écologie urbaine dès le moment où les menaces de la pollution, amplifiées, interpellent collectivement la société et, non plus simplement des quartiers insalubres, clairement délimités.

Les mouvements écologistes des années 1980 défendaient l'idée de "la ville à la campagne", aujourd'hui la ville durable implique de limiter la consommation d'énergie pour réduire la pollution et le réchauffement climatique et pour économiser une ressource énergétique non renouvelable. Cela nécessite de repenser la circulation en ville et la ville elle-même et au niveau du bâti de mettre en œuvre des normes Haute qualité environnementales (HQE).

Le concept de développement urbain durable doit sans doute son succès aux impasses rencontrées par l'écologie urbaine, la course à la propreté, la chasse aux nuisances, l'ouverture du bureau de plaintes, les mètres carrés d'espaces verts ne font pas une politique de développement durable.

Aujourd'hui la ville durable remet en question ces aspects. Dans le champ urbain et dans le contexte occidental, les pratiques de développement urbain durable vont jusqu'à inverser les principales conduites au XIX^{ème} siècle. Nécessaires en leur temps, comme le fut la réponse de l'urbanisme moderne, elles ne correspondent plus aux enjeux présents.¹⁰²

La dénonciation par le milieu médical des excès de l'hygiène est particulièrement pertinente

¹⁰¹ L'écologie urbaine entre science et urbanisme, In: Quaderni. N. 43, Hiver 2000-2001. Écologie urbaine. pp. 85-99.

¹⁰² Ville, architecture et développement durable, Y.Veyret, professeur Université de Paris X-Nanterre, 2007.

en milieu urbain. L'hygiénisme en ville a conduit à supprimer les capacités d'autoépuration des milieux urbains, qui s'avéreraient aujourd'hui utiles pour limiter les décharges de polluants dans les territoires environnants, véhiculés par exemple par les eaux pluviales. D'autre part, de nombreux problèmes d'environnement ne sont pas visibles ou ne relèvent plus de l'hygiène. Le CO₂ est sans couleur et sans odeur, les pesticides sont à peine détectables, les produits chimiques qui interfèrent et perturbent le fonctionnement des systèmes hormonaux étaient considérés hier comme inoffensifs. A l'autre bout de l'échelle, le réchauffement climatique, la surpêche, l'érosion des sols, de la biodiversité, la désertification, la déforestation, ont très peu à voir avec l'hygiène.

Le XIX^{ème} siècle s'était acharné à imperméabiliser le sol urbain et à recouvrir les canaux, pour assécher la ville et la désolidariser de ses boues putrides. Les hygiénistes se sont ensuite battus pour dédensifier la ville et la trouser de larges avenues. Ils ont, bien avant Le Corbusier, encouragé le zonage, la séparation des fonctions et des populations.

Les politiques de développement urbain durable vont prendre le contre-pied de l'approche hygiéniste. L'imperméabilisation est discutée, et rendue responsable de l'aggravation des inondations, de sorte que l'on envisage le stockage des eaux de pluie sur des toits poreux ou des chaussées poreuses et de limiter quand cela est possible l'imperméabilisation. S'agissant des eaux usées, on développe de plus en plus des bassins où se concentrent les eaux urbaines qui s'infiltreront lentement permettant ainsi l'auto-épuration de l'eau dans les sols. On tend aussi à réintroduire la rivière dans la ville, alors que l'on avait souvent enterré les cours d'eau transformés en égouts ou que les villes tournaient le dos à leur cours d'eau source de risque ou de nuisances.

L'humide retrouve quelques lettres de noblesse en milieu urbain. Sa revalorisation passe par la résurgence des trames aquatiques en ville : la restauration des marais périurbains, le déblaiement des zones humides littorales, le réaménagement des ports fluviaux abandonnés, la reconquête des berges, plus largement, et la remise à ciel ouvert de rivières et canaux recouverts au XIX^{ème} siècle.

Les politiques de dé-densification urbaine ont eu d'autre part un tel succès que des formes de resserrement urbain sont devenues nécessaires, soit par une densification interstitielle des tissus urbains et un recyclage des friches urbaines, soit par une densification linéaire ou ponctuelle à proximité des transports en commun. L'extension des limites de la ville préconisée par les modernes à la suite du mouvement hygiéniste fait place au souci inverse de contenir l'urbanisation, pour freiner la consommation croissante d'espace, d'infrastructures et d'énergie. La circulation n'est plus un remède aux problèmes d'hygiène mais un des principaux facteurs de pollution de la ville. Le principe des circulations séparées (piétons, voitures, cyclistes, ...) est également remis en question par certaines collectivités, qui entendent calmer le trafic automobile par la mise en présence sur la chaussée de tous les moyens de transport, ce qui ouvre conjointement la voie à une réappropriation de l'espace de la voirie, espace public par excellence.

Politiques hygiénistes	Politiques de développement durable
Politique de dédensification (assainir, aérer)	Politique de densification (endiguer l'étalement urbain)
Assèchement de la ville: - Recouvrement des canaux - Endiguement des rivières - Abandon des marais périurbains	Réhabilitation de l'humide: - Projet de réouverture de canaux - Réaménagement des berges - Réhabilitation des ports fluviaux - Restauration des marais périurbains
Politique d'imperméabilisation des sols (macadamisation)	Perméabilisation des sols urbains
Enterrement du cycle de l'eau	Gestion des eaux pluviales à ciel ouvert Lagunage
Politique d'extension des espaces verts	Recomposition des espaces végétalisés le long des trames aquatiques Politique de continuités végétales

Tableau 2 : Une sortie progressive de l'hygiénisme / Ciria Emelianoff « La notion de la ville durable dans le contexte européen : quelques éléments de cadrage » dans 'Enjeux et politiques de l'environnement', Cahier français n° 306, janvier-février 2002

Ces différentes ruptures ne permettent plus de classer le développement durable dans la filiation de l'hygiénisme. La problématique de la ville durable s'est affranchie de l'héritage qui conditionnait encore l'écologie municipale, cet affranchissement étant à la mesure de l'étendue et de la complexité des problèmes écologiques du XXIème siècle.

Enfin, L'urbanisme d'Athènes se fondait sur la politique de la "table rase", sur la décontextualisation de l'architecture moderne appuyée sur des standards industriels et sur un

style moderne mis en œuvre très largement. Cela a conduit à une architecture indépendante du contexte local (des conditions climatiques, des aspects paysagers, du site notamment) ; l'insertion paysagère du bâti est rarement prise en compte.

La charte d'Athènes développe l'idée de zonage, distinguant les zones d'activités, de vie. Elle insiste sur l'importance de la fluidité de la circulation impliquant des voies différentes pour les divers modes de transport. A cela la charte d'Aalborg répond de manière tout à fait autre.

À l'inverse d'un urbanisme d'experts en l'occurrence très rationaliste, la Charte d'Alborg défend une construction partenariale et participative de la ville. De nouvelles formes de concertation sont préconisées, qui devrait impliquer une frange de population intéressée par le thème. Le développement durable confronte les décideurs à la complexité de la décision ; il leur montre ce qu'ils ne maîtrisent pas. Passer par cette phase d'incertitude et de concertation signifie qu'on accepte que les réponses que l'on détenait ne fonctionnent plus de manière optimale.

Charte d'Athènes (1933)	Charte d'Aalborg (1994)
Principe de la table rase	Attitude patrimoniale Partir de l'existant et le mettre en valeur
Abstraction de l'architecture par rapport au contexte environnant (historique, géographique, culturel, écologique) Style international	Insertion du bâti dans un environnement multidimensionnel
Zonage	Mixité fonctionnelle et politiques transversales
Fluidification de la circulation Séparation des circulations	Réduction de la mobilité contrainte Reconquête de la voirie par tous les modes de transport
Urbanisme d'experts Géométrisation et rationalisation de la ville	Urbanisme participatif Singularité des réponses

Tableau 3 : Inversion de points de vue entre les Chartes d'Athènes et d'Alborg / Ciria Emelianoff « La notion de la ville durable dans le contexte européen : quelques éléments de cadrage » dans 'Enjeux et politiques de l'environnement', Cahier français n° 306, janvier-février 2002

Conclusion :

Il apparaît clairement que la l'habitat informel constitue un phénomène vaste et complexe. Les types de logement qu'elle propose sont différents, tout comme ses conditions sont différentes. La transformation permanente le caractérise et les exceptions sont fréquentes, faisant de l'hétérogénéité une de ses conditions principales.

Le risque de voir doubler la population résidant dans des quartiers informel, rend la nécessité d'intervenir d'autant plus urgente que cette situation n'est pas un phénomène inéluctable. D'abord la conséquence d'une urbanisation mal maîtrisée, les quartiers informels doivent faire l'objet d'une attention particulière, notamment dans les pays en voie de développement, pays qui comptent la part la plus importante de population vivant dans de telles conditions.

La pauvreté, la précarité, l'insalubrité et logement indécent sont des conditions souvent présentes, et qui ont rendu nécessaire l'intervention dans les quartiers informels. Cependant, les conditions connaissent toujours des exceptions et font l'objet de transformations. Les quartiers informels n'accueillent pas strictement la population pauvre et marginale ; et, les conditions des logements ne sont pas forcément précaires. L'instabilité des conditions socio-économiques, physiques et légales, se remarque, notamment au stade constitutif, mais cette instabilité n'est pas une exclusivité des quartiers informels, elle peut aussi se retrouver dans le cadre de la ville formelle.

Convaincue que la ville est un territoire de potentialités et face à l'ampleur des défis à relever, notamment auprès des populations les plus défavorisées, nous devons faire de l'intervention en quartier informel l'un des axes prioritaires du développement urbain du territoire.

2. Chapitre : Démarche de projet

Introduction :

La ville, cette réalité complexe, ne peut pas se réduire juste à l'ensemble des masses construites et les diverses connexions qui les relient (voiries, routes, ...). Elle est aussi un lieu de partage, de co-existence et d'interrelations entre sujets sociaux. La ville est à la fois territoire et population, cadre matériel et unité de vie collective.¹⁰³

Le présent Chapitre a pour objectif d'apporter un éclairage sur la complexité de l'environnement de la production urbaine contemporaine, et de se focaliser sur les profondes mutations auxquelles la gestion urbaine a été confrontée. Ces mutations qui se traduisent par un passage d'un modèle de produire la ville (basé sur la centralité, sur l'aspect séquentiel des actions, sur la stabilité des problèmes et des enjeux, ...) à un modèle de co-produire la ville (transversal, négocié, incluant une multitude d'acteurs) qui permet de mieux comprendre l'origine de la crise urbaine d'aujourd'hui et de dépister les dysfonctionnements qui sont à l'origine des imperfections du développement urbain contemporain.¹⁰⁴

Après l'abandon des grandes doctrines urbanistiques et des visions le plus souvent technocrates et formelles, la production urbaine s'est orientée vers une autre logique de produire la ville à savoir ; coproduire la ville. Les notions traditionnelles de plan et de planification sont progressivement remplacées par celles de développement urbain durable et de projet urbain.

Le mode de faire que tente de fédérer le vocable « projet urbain » relève d'une logique postmoderne de production de la ville, au sens où il se définit en opposition, voire en réaction, au productivisme et au fonctionnalisme afférent qui se sont imposés durant les années de croissance (les Trente Glorieuses). Pour les théoriciens¹⁰⁵, le vocable projet urbain s'est constitué comme renouvellement des méthodes d'élaboration des aménagements urbains. Les promoteurs du projet urbain ne visaient pas en soi une nouvelle conception de la ville, mais la prise en compte de l'existant en pensant à sa gestion (gestion de l'existant). Ainsi, le projet urbain se présente comme une démarche issue de la pratique de l'urbanisme et non de sa conceptualisation, fruit d'un choix politique et culturel et non produit d'un modèle pseudo-

¹⁰³ Smail KHAINNAR, Besoins informationnels dans les démarches urbaines : fragmentation, complexité et stratégies d'acteurs.

¹⁰⁴ Ibid.

¹⁰⁵ Voir les chapitres rédigés par F. Tomas et J. Rey, in J.-Y. Toussaint et M. Zimmerman (dir.), *Projet urbain, ménager les gens, aménager la ville*, Margada, Collection « Architecture + Recherche », 1998, pp.15-47.

scientifique légitimant des modes opérationnels singuliers.

Moment de transition entre la manière traditionnelle de penser l'urbanisme et une nouvelle approche qui se voudrait moins figée, plus ouverte aux transformations et aux débats, le projet urbain se situe dans une logique de processus, complexe, associant continuité et changement. Par-là-même, il reconnaît sa relativité, dans le temps et dans l'espace. Approche dynamique, démarche de réflexion globale et collective sur la ville, il sollicite l'action du plus grand nombre, suppose la participation active de tous les acteurs urbains dans son élaboration, se caractérise par la globalité de ses finalités (logement, transport, espace public, équipement, économie, social, culture, etc.), ainsi que par la mobilisation simultanée de différents domaines de connaissance et de compétence.

Le projet urbain est une alternative à l'urbanisme fonctionnaliste. Il concerne généralement des opérations de restructuration et de réhabilitation de quartiers (mais peut aussi renvoyer à d'autres échelles), et se définit comme un scénario, une démarche plutôt qu'un modèle. Le scénario consiste en un processus en devenir permettant de faire émerger des idées, de poser des questions plutôt que de chercher à les résoudre à tout prix : c'est en d'autres termes, une nouvelle conduite des opérations qui est soulignée, conduite dont les règles du jeu sont clairement posées et compréhensibles pour tous.

N'étant plus réservé à une corporation de spécialistes, le projet urbain supposait donc la participation active de tous les acteurs urbains, y compris les habitants, non pas seulement pour les informer au terme des études mais dans l'élaboration même du projet d'aménagement. Plus qu'une procédure, c'est une véritable stratégie, qui au-delà de textes utopiques, essaie de forger un outil pertinent et opératoire, pour la planification urbaine.

Portant en lui des valeurs stratégiques, il est devenu l'outil privilégié des transformations urbaines, investis d'une triple mission : La modification d'importants secteurs urbains, la consolidation de l'image et la représentation de mutations plus profondes liées au changement du contexte socio-économique. Il est capable de relever les défis et répondre aux attentes de la société et vient s'adapter parfaitement aux besoins de la ville d'aujourd'hui.

2.1 L'urbanisme par projet :

En guise d'introduction, nous souhaiterions préciser avant toute chose quelques caractéristiques et éléments de compréhension qui nous semblent être essentiels à propos de la notion de « projet ».

Il s'agit en effet d'un concept flou qui relève de nombreux synonymes et d'approches différenciées selon le domaine dans lequel il est appliqué ou culturellement rattaché. Comme le relève Michèle TRANDA-PITTION : « Ce terme revêt des sens très différents d'une discipline ou profession à l'autre, tout comme d'une langue à l'autre »¹⁰⁶. Le projet est, par conséquent, une notion qu'il est délicat de définir et de décrire de façon univoque. « Dessain, intention, finalité, objectif, but, visée, planification, programme »¹⁰⁷ sont autant de synonymes du terme projet.

Diffusée dans de nombreuses pratiques professionnelles au courant du XXème siècle, cette notion mérite quelques clarifications, afin de mieux cerner le centre de notre propos, dont la démarche de projet en est le point central.

2.1.1 Le projet ; premières définitions et caractéristiques principales :

Il existe un large éventail de projets. De formes, de tailles, ou de durées parfois très différentes, les projets ne se prêtent pas au jeu de l'exhaustivité et ne se laissent pas facilement définir. En effet, un projet peut être de grande envergure ou beaucoup plus modeste. La construction des pyramides d'Égypte ou la construction d'une cabane dans un arbre diffèrent sur passablement de points mais font appel, l'une comme l'autre, à la notion de projet. Celui-ci peut également impliquer un grand nombre de personnes ou un seul individu. Il peut être aussi professionnel ou personnel et également, d'autre part, être défini par un contrat officiel ou une entente officieuse. Bien que le projet soit un concept à géométrie variable les définitions qui suivent tentent d'en préciser progressivement les contours.

Selon le dictionnaire de langue française le terme projet, au sens large, est défini de façon très générale comme «ce que l'on a l'intention de faire»¹⁰⁸. Cette définition met en avant le caractère dynamique du projet qui trouvera sa finalisation dans l'achèvement de la tâche,

¹⁰⁶ TRANDA PITTION Michèle, décembre 2010, « Quel potentiel pour les projets urbains/de territoire dans les processus de production urbaine ? », Urbia, Les Cahiers du développement urbain durable : Centralité, urbanisme durable et projet, vol. 11, p.101

¹⁰⁷ BOUTINET Jean Pierre, 2012, « Anthropologie du projet », Quadriges manuels, 2ème édition, PUF, p.13.

¹⁰⁸ Le PETIT Larousse, 2003.

mission, ou action effectuée. Le projet tente, par conséquent, de « [...] décrire une intention d'anticipation, mais aussi pour susciter une aide indispensable à l'action. Le projet devient alors un guide opératoire saisissable au sein d'une méthodologie plus ou moins bien explicitée »¹⁰⁹, ou institutionnalisée pour reprendre le terme de Gille GAREL¹¹⁰.

Une seconde définition, généralement la plus établie de ce qu'est un projet, a été formulée par le PMI (Project Management Institut) : « Un projet est un effort temporaire entrepris pour créer un produit ou un service unique »¹¹¹. Cette définition peut être complétée par celle formulée par Bob WYSOCKI, qui mentionne les notions de temps, de budget et de spécification, soit, les prémices du cycle de qualité : « Le projet est une séquence d'activités uniques, complexes et connectées, avec pour but d'atteindre un objectif. Ceci doit être réalisé à l'intérieur d'un cadre temporel, d'un budget et en respect de spécification »¹¹².

Une autre définition du projet que nous souhaiterions mentionner à ce stade concerne, cette fois-ci, plus spécifiquement le domaine de l'aménagement spatial. Ce dernier est rattaché à l'urbanisme en tant que projet urbain : « Le projet urbain, est un concept et une manière d'agir en formation, qui répond à une logique de processus complexe associant continuité et changement »¹¹³. En d'autres termes, le projet urbain et, par voie de conséquence, l'urbanisme par projet qui caractérise le concept théorique qui nous intéresse, intègre la démarche de projet comme un instrument, parmi d'autres, de développement urbain.

« La notion de "projets stratégiques de développement" indique en premier lieu une identification territoriale (lieux stratégiques), mais aussi une démarche de projet accompagnée d'un processus participatif et de la mise en place d'instruments opérationnels, permettant de maîtriser les délais et de réunir les conditions de mise en œuvre »¹¹⁴.

Par ailleurs, au-delà de ces typologies, de ces catégories ou de ces définitions, le projet, au sens large, correspond avant toute chose à un état d'esprit avec lequel est appliquée une méthode, laquelle accompagne et guide l'ensemble des phases d'un projet quel qu'il soit. Il

¹⁰⁹ BOUTINET Jean Pierre, 2012, « Anthropologie du projet », Quadriges manuels, 2ème édition, PUF, p.170.

¹¹⁰ GAREL Gilles, 2003, « Pour une histoire de la gestion de projet », Réalités méconnues, Gérer et comprendre, n°74, p.77.

¹¹¹ SNYDER STACKPOL Cynthia, 2010, « Project Management Body Of Knowledge (PM- BOK) », édition Wiley and Project Management Institute, p.5

¹¹² Encyclopédie libre, en ligne URL : <http://fr.wikipedia.org/wiki/Projet>, Consulté : le 11 février 2012.

¹¹³ INGALLINA Patrizia, 2010, « Le projet urbain », Que sais-je, 4ème édition, PUF.

¹¹⁴ Site Internet officiel de l'État de Genève, URL : http://etat.geneve.ch/dt/amenagement/a_votre_service-glossaire_projets_strategiques_developpement_12687.html, Consulté : le 06 août 2012.

s'agit d'un dispositif d'accompagnement caractérisé par les principales approches suivantes.

- **Une approche itérative** : la démarche de projet décrit un processus de « va-et-vient » entre le présent et l'avenir qui implique une forte capacité à se questionner. Il s'agit donc de lancer un processus de réflexion d'un point de départ vers l'avant, littéralement de se projeter dans un avenir, à court, moyen ou à long terme. En effet, le projet se construit dans un équilibre dynamique. La démarche de projet est assimilée, par conséquent, à une réflexion dynamique et non linéaire. Effectivement, l'une de ses caractéristiques fondamentales est de se développer dans un processus itératif qui se traduit généralement par d'innombrable aller retours selon la complexité du projet.
- **Une approche pragmatique** : comme le mentionne la définition formulée par le PMI (Project Management Institute), tout projet vise à fournir un produit ou un service quel qu'il soit. Il s'agit ainsi de penser le projet comme un dispositif réalisable, ajustable et non inatteignable en termes de délais, de faisabilités économiques et techniques ou de faisabilité légale et politique, par exemple.
- **Une approche évolutive** : il s'agit de penser le projet comme un dispositif ouvert et adaptable. Etant à la fois ouvert à la négociation et aux changements, le projet se distingue en effet par sa flexibilité. Le développement d'un projet aura tendance à évoluer en fonction du contexte dans lequel il se trouve, au gré des circonstances et des opportunités.
- **Une approche interactive** : le projet est pensé comme un dispositif d'interaction avec son environnement social, spatial ou culturel, etc. La démarche de projet se caractérise par une approche décroisée et transversale qui cherche à mettre en relation et faire converger les différents points de vue, compétences ou sensibilités de l'ensemble des acteurs impliqués dans le projet.
- **Une approche créative** : l'approche créative est une des approches centrales qui structure et définit l'ensemble des approches précédemment citées. La pensée latérale est en effet au cœur de la démarche de projet. Contrairement à la pensée verticale qui se définit comme une pensée classique, linéaire et cloisonnée, la pensée latérale comme la nomme et la définit Edward de BONO « [...] aide l'innovation en considérant que l'imagination d'une solution impossible ou irréaliste peut servir d'étape à la découverte d'une solution possible éventuellement innovante. Les étapes potentiellement illogiques servant alors de " tremplin " vers d'autres idées, elles-mêmes réalisables ou non, jusqu'à l'obtention d'une solution valide. La base de la

pensée latérale consiste ainsi à réaliser des " sauts discontinus ", éventuellement dans le domaine de l'impossible, souvent illogiques, mais toujours dans une optique de " changement ". La solution apportée apparaissant a posteriori incontestablement logique ».

A ce stade, il nous semble à nouveau essentiel de préciser le centre de notre propos. Il est en effet difficile de formuler de prime abord une définition stricte et univoque que l'on pourrait attribuer au terme de projet sans en clarifier sa filiation. Notre propos va donc se concentrer essentiellement sur les deux typologies suivantes de projet ; les activités à projet (projet-processus) et les objets à projet (projet-objet), dont les principales différences seront clarifiées par la suite. Soit respectivement les deux catégories suivantes en particulier ;

- Les projets d'aménagement liés au domaine de l'urbanisme, soit : l'urbanisme par projet.
- Les projets d'objets techniques liés au domaine de la production industrielle, soit : l'ingénierie concourante.

Comme nous le verrons par la suite l'ingénierie concourante fait appel à la notion de « prototype », que nous tenterons d'associer à celui « d'aménagement temporaire » en milieu urbain.

2.1.2 Le projet-objet et le projet-processus ; des différences à clarifier :

La dernière clef de compréhension concernant la notion de projet que nous souhaiterions aborder ici, concerne la « nature » de l'action projetée. En effet, comme nous le fait remarquer Jean-Pierre BOUTINET il existe une différence entre des projets centrés sur l'action à mener (le processus) et d'autres centrés sur le résultat (l'objet). Ces deux attitudes sont indissociables dans le cadre de la réalisation d'un projet quel qu'il soit.

Néanmoins, l'importance donnée à l'une ou l'autre de ces deux approches opératoires structurera fortement la démarche de projet. Cette opposition interne est en fin de compte liée à la dualité de l'espace et du temps. Le projet-objet se conçoit principalement en relation avec l'espace tridimensionnel tandis que le projet-processus se concentre davantage sur la dimension temporelle.

A titre d'exemple, le projet de soins, le projet pédagogique (formation continue) ou plus spécifiquement le projet d'aménagement (l'urbanisme ou l'architecture du paysage) favorisent une approche opératoire centrée sur le processus. La notion de dynamique temporelle structure le développement de projet (croissance végétale, par exemple). A l'inverse, le projet d'objet technique (la voiture, le mobilier urbain) ou plus spécifiquement le projet d'architecture, facilitent, quant à eux, une approche opératoire centrée sur la finalité du projet (l'objet), défini par la dimension spatiale. Par conséquent, la notion de dynamique temporelle (évolution) n'est pas centrale dans l'élaboration et le développement du projet-objet, voire tout simplement inexistante. Ici, la dynamique temporelle fait appel à la notion d'évolution et non de changement. En effet, le terme d'évolution évoque des transformations successives et continues dans le temps, contrairement au terme de changement, qui s'apparente davantage à la notion de rupture.

Cette distinction, entre projet-objet et projet-processus, s'explique, en partie, par la notion de rupture et de continuité. Comme le mentionne Patrizia INGALLINA : « Le projet d'architecture est limité dans le temps, dans l'espace et aussi dans la conception. L'architecture doit veiller à ce que le projet soit réalisé dans un temps court ; il est guidé en cela par une pensée de l'achèvement »¹¹⁵. A l'inverse, la pensée que nous pourrions nommer la pensée du « prolongement » sous-tend la notion de projet-processus.

Cette pensée de l'achèvement, Jean-Pierre BOUTINET la nomme la logique du bâtisseur, qui s'oppose à la logique de l'héritier. Sans savoir pour autant laquelle de ces deux logiques prédomine. Elles se distinguent, néanmoins, par une approche liée au temps (histoire) très différente. « [...] les héritiers doivent se soucier de faire fructifier d'anciens projets forgés en amont d'eux en apportant leur contribution à travers leur propres projets ; cette logique des héritiers ne peut en effet, se limiter aujourd'hui à maintenir simplement ce qui existe, [...] il lui faut au contraire continuellement chercher à développer, adapter, diversifier »¹¹⁶. Et de poursuivre : « Les bâtisseurs en ce qui les concerne donnent au contraire l'impression d'opérer une rupture par rapport à l'amont qui se trouve ainsi reléguée, rejetée ; ils se lancent dans un effectif projet d'entreprendre qui au-delà de l'innovation ambiante, se veut véritable œuvre de création ».

¹¹⁵ INGALLINA Patrizia, 2010, « Le projet urbain », Que sais-je, 4ème édition, PUF, p.117.

¹¹⁶ BOUTINET Jean-Pierre, 2012, « Anthropologie du projet », Quadriges manuels, 2ème édition, PUF, p.271.

En d'autres termes, cette distinction permet à cet auteur de conclure sur le caractère innovateur et créatif du projet (projet d'innovation et projet de création). « La création se fait transgression alors que l'innovation se veut continuité ; le créateur devient ainsi en quelque sorte sa propre transcendance alors que l'innovateur trouve la transcendance dans l'outils existant qu'il cherche à transformer »¹¹⁷.

Parlant du projet d'urbanisme, les propos de François GRETHER illustrent également ces notions d'achèvement et de continuité : « [...] le projet ne vise pas, contrairement au projet d'architecture, à un aboutissement final ; il n'y a pas de fin. Une ville finie, c'est une ville morte. Tous les urbanistes ont le sentiment de travailler sur des transformations, sur des passages, vers des étapes futures, mais avec des suites que nous ignorons encore »¹¹⁸.

Ces deux approches sont au cœur du projet d'aménagement urbain et de l'urbanisme, en général. Elles se répondent et se complètent, bien que de nos jours une de ces deux approches semblent être davantage mise en avant. « On ne rêve plus à la ville idéale, mais on s'intéresse à la ville réelle, telle qu'elle est devenue aujourd'hui capable de se transformer et d'admettre le désordre. Ainsi, on n'analyse plus la forme urbaine comme une donnée, mais on s'intéresse plutôt aux mécanismes de sa formation en considérant la forme dans une logique de processus, et non pas d'objet »¹¹⁹.

Dans le prolongement de nos interrogations concernant le projet d'installation temporaire en tant qu'outil stratégique d'aménagement urbain, nous pourrions l'apparenter, en ce sens, à la définition formulée par Michèle TRANDA-PITTION qui évoque la notion de projet dans le domaine de l'urbanisme de la façon suivante « [...] à la fois comme "projet spatial" sous forme de dessin élaboré sur la base d'un dessein négocié, et comme "projet collectif" en tant que processus de co-crédation intégrant les différents acteurs concernés, le plus souvent décideurs politiques, experts, et groupes d'intérêt, voire même parfois la population en direct»¹²⁰.

¹¹⁷ Ibid.

¹¹⁸ GRETHER François, « Comment synchroniser les temps des projets urbains ? », Grand Lyon communauté urbaine, Direction prospective et stratégie d'agglomération espace des temps, 2007, p.17

¹¹⁹ INGALLINA Patrizia, 2010, « Le projet urbain », Que sais-je, 4ème édition, PUF, p.123.

¹²⁰ TRANDA-PITTION Michèle, décembre 2010, « Quel potentiel pour les projets urbains/de territoire dans les processus de production urbaine ? », Urbia, Les Cahiers du développement urbain durable : Centralité, urbanisme durable et projet, vol. 11, p.102

Le projet d'aménagement temporaire, comme outil stratégique d'aménagement urbain, apparaît dès lors comme un véritable espace d'expérience grandeur nature, qui prend la forme d'une installation éphémère in situ (aménagement spatial en 4 dimensions). En effet, cette typologie d'aménagement spatial temporaire s'inscrit dans une démarche à 4 dimensions (la droite [x], le plan [x ; y], l'espace [x ; y ; z] et la constante temporelle [x ; y ; z ; ct]).

Ainsi, le projet d'aménagement temporaire en milieu urbain, peut, selon la manière avec laquelle il est conçu et mis en place, être à la fois un projet-objet en tant qu'installation, c.-à-d, caractérisée par des dimensions spatiales et matérielles, et, dans le même temps, un projet-processus, en tant que dispositif de participation citoyenne (compris dans ce texte au sens large du terme, intégrant la notion d'information, de consultation et de concertation) et de gestion du temps.

2.1.3 Le projet urbain et la planification fonctionnaliste ; la ville comme contexte :

La ville est par nature inachevée et en constante évolution. Elle se réinvente en permanence. Ce caractère évolutif de la ville est en effet une de ses caractéristiques fondamentales. Comment dès lors parvenir à penser et agir dans un tel contexte ?

Le terme de projet urbain représente depuis quelques années déjà une alternative à la planification urbaine traditionnelle qui se caractérisait par un déterminisme excessif. Cette démarche n'a progressivement plus été adaptée à l'évolution des besoins de la population ni à celles des transformations urbaines. Comme le mentionne Patrizia INGALLINA :

« L'urbanisme sortait quelque peu disqualifié de la période de planification spatiale, fonctionnaliste et " technocratique ", disait-on, des années 1950-60, des Trente Glorieuses, en comptant plus large »¹²¹.

Cet état de fait a, par conséquent, favorisé le développement progressif d'un urbanisme par projet opposé à une logique de planification rigide articulée autour de programmes figés. Comme le relève Alain AVITABILE : « En terme de méthode, cette nouvelle culture de l'action met au centre le projet dans une démarche qui se veut globalisante, en rupture avec les approches sectorielles, et veut prendre en compte les acteurs, lesquels se sont largement multipliés »¹²².

¹²¹ INGALLINA Patrizia, 2010, « Le projet urbain », Que sais-je, 4ème édition, PUF, p.3.

¹²² AVITABILE Alain, 2005, « La mise en scène du projet urbain. Pour une structuration des démarches », L'Harmattan, p.25.

Cette notion relativement récente, apparue dans les années 1980, traduit une nouvelle manière de concevoir, de planifier et de gérer la ville. Caractérisé par l'introduction du temps, la multidisciplinarité et la participation, comme le suggère Patrizia INGALLINA, le projet urbain se démarque de la démarche traditionnelle de planification urbaine du milieu du XXème siècle. En effet, à titre indicatif le tableau comparatif suivant illustre les différences essentielles entre la gestion par planification et la gestion par projet.

	GESTION PAR PLANIFICATION	GESTION PAR PROJET
MÉTHODE	Rationnelle et objective	Approximative et successive
PRINCIPES	Rationalité technique et fonctionnelle Séparation entre secteur public/privé importante	Capacité à faire face à l'incertitude et la complexité Partenariat public/privé important
ARCHÉTYPE	Bureaucratique Expertise Procédurale Le futur est fonction du présent	Créative et innovante Groupe de projet Processus Le futur est incertain
STRUCTURE	Hiérarchique	Horizontale et bien délimitée (fonctionnement par groupes de travail)
TEMPORALITÉ	Découpage et mise en série (séquence linéaire) Stable	Itération (plusieurs séquences en boucles) Instable

Tableau 4 : Comparaison entre la gestion par planification et la gestion par projet

Les principales origines de l'émergence de l'urbanisme par projet peuvent en partie s'expliquer par les éléments suivants.

Tout d'abord, la généralisation de la culture de projet, qui a, comme nous l'avons précédemment souligné, marqué la seconde moitié du XXème siècle, a profondément redéfini la manière de mener une action quelle qu'elle soit dans notre société contemporaine. « Le terme générique de projet devient en quelque sorte le maître-mot, dans le monde de l'entreprise mais aussi dans de nombreux services publics, dès lors qu'une ambition est exprimée »¹²³.

¹²³ AVITABILE Alain, 2005, « La mise en scène du projet urbain. Pour une structuration des démarches »,

D'autre part, la prolifération des acteurs sur la scène urbaine a considérablement augmenté la complexité des interactions entre les différents acteurs. Cette prolifération s'explique en partie par la spécialisation de plus en plus accrue des domaines professionnels mobilisés dans le cadre d'un projet urbain. Par ailleurs, l'apparition de partenariats public-privé, comme nouveaux modèles de gestion et d'investissement, a également redéfini le rôle des différents acteurs impliqués dans le processus de planification.

Pour terminer, l'un des derniers aspects qui explique en partie l'émergence du projet urbain est, pour sa part, lié à l'évolution de la concertation publique. En effet, comme l'indique Alain ATABILE : « Du côté des acteurs sociaux, avec la montée évoquée des contentieux, la sensibilisation et l'information croissante du public, la prise en compte et l'association-même de la société civil deviennent, dans de nombreux cas, une composante essentielle du processus d'élaboration du projet urbain »¹²⁴.

Sans pour autant posséder une définition stricte et uniforme à son sujet, le projet urbain représente simultanément un instrument de médiation et de conception, dont la forme initiale est suggérée et non figée. Il se caractérise effectivement par une approche ouverte et souple aux transformations et aux débats, tout en définissant un cadre particulier de réflexion et d'action. Le terme « urbain » ne se limite pas uniquement à une approche spatiale de l'organisation de la ville, et le terme de « projet », de son côté, n'appartient pas exclusivement au domaine de l'architecture. *« Le mot " projet " a été considéré pendant longtemps comme l'un des fondements que l'on accorde à l'architecte sous le double aspect de conception et de projection. Aujourd'hui, il a acquis une connotation plus large et d'autres dimensions lui ont été reconnues »*¹²⁵.

Par là même, le projet urbain intègre une multitude de savoirs théoriques, de connaissances pratiques et d'expériences vécues. L'implication de ces différents acteurs autour d'un projet collectif redéfinit, en quelque sorte, le type de relation qu'entretiennent traditionnellement les élus, les experts, les techniciens, les habitants et les utilisateurs entre eux. *« C'est une approche qui dépasse les oppositions classiques : entre l'urbanisme entendu comme gestion urbaine et l'architecture considérée comme une production artistique ; entre les spécialistes*

L'Harmattan, p.25.

¹²⁴ AVITABILE Alain, 2005, « La mise en scène du projet urbain. Pour une structuration des démarches », L'Harmattan, p.29.

¹²⁵ INGALLINA Patrizia, 2010, « Le projet urbain », Que sais-je, 4ème édition, PUF, p.101.

des sciences sociales, qui pensent l'espace comme s'il était déterminé par les usages et les architectes qui pensent à une société type, à situer dans un espace préconstitué, en tenant compte des contraintes d'environnement »¹²⁶.

Une autre particularité du projet urbain est qu'il se concrétise généralement à moyen et long terme, principalement dans la durée, prenant alors la forme d'un projet permanent.

En d'autres termes, le projet urbain correspond davantage à un état d'esprit avec lequel est appliquée une méthode ou une autre, plutôt qu'à une méthode en tant que telle. Cet état d'esprit guide et accompagne l'ensemble des phases de développement de projet qui comprend notamment la définition de la problématique, l'élaboration et le développement du projet, la consultation, la construction, la communication et, pour finir, l'exploitation même du projet. Il représente, par conséquent, un véritable dispositif d'accompagnement qui intègre, par exemple, des outils de médiation, de coordination, de communication, d'aide à la décision et de suivi. Parlant du projet urbain, Patrizia INGALLINA illustre cette analyse de la manière suivante : « [...] il ne se situe pas comme une méthode, mais comme une série de démarches qui nécessitent une approche multidisciplinaires. C'est pour cette raison que la constitution du projet urbain comme discipline unique n'a pas de sens. Il s'agit plutôt, pour chaque discipline, de suivre une logique de projet, car le projet urbain naît de la rencontre de différentes disciplines »¹²⁷.

Pour conclure cette brève description du projet urbain, il est essentiel de mentionner que ce dernier est avant tout pensé comme un processus et comme un résultat intermédiaire, en perpétuelle transformation, dont les évolutions doivent être accompagnées. Il s'apparente, dans ce sens, davantage à un *projet-processus* qu'à un *projet-objet*, pour reprendre les termes développés précédemment.

D'autre part, comme le soulève Nadia ARAB en évoquant le projet urbain : «Fondamentalement, il contient l'idée que l'action urbaine doit désormais s'appréhender dans sa pluralité et sa diversité. Elle doit, dès lors, adopter comme posture d'action le dialogue ou la "mise en projet" »¹²⁸.

La notion de « projet » semble apparaître ici comme un véritable outil opérationnel tentant de

¹²⁶ INGALLINA Patrizia, 2010, « Le projet urbain », Que sais-je, 4ème édition, PUF, p.20.

¹²⁷ INGALLINA Patrizia, 2010, « Le projet urbain », Que sais-je, 4ème édition, PUF, p.124.

¹²⁸ ARAB Nadia, 2001, « Projet urbain, maîtrise d'ouvrage, commande », L'Harmattan, espace et société, p.59.

faire face à la complexité et à l'incertitude que la prolifération des acteurs sur la scène urbaine, d'une part, et l'évolution de la concertation publique, d'autre part, ont intensifiées. A l'heure actuelle, ce fonctionnement caractérise toute action en milieu urbain. En effet, comme le relève Alain AVITABILE : « *Une des évolutions majeures dans les pratiques professionnelles de l'urbanisme, attachées notamment à la notion de projet urbain, réside dans ce passage d'une culture de l'étude (très développée dans les années 1970-1980) vers une culture du projet. Ceci correspond à une évolution profonde des approches et des modes de faire, même si certaines structures gardent encore fortement ancrée cette culture traditionnelle de l'étude avec le rapport comme aboutissement de la démarche (posture d'expert, unilatérale, à connotation technique)* »¹²⁹.

En l'occurrence, les aménagements temporaires s'apparentent davantage à une logique de projet qu'à une culture de l'étude. Ainsi, cette caractéristique fondamentale semble être favorable à leur intégration au processus de conception et de développement qui structurent les projets d'aménagement urbain.

2.1.4 Le projet d'aménagement urbain et le projet d'architecture; des différences à clarifier :

Dans le prolongement des clarifications entre le *projet urbain* et la *planification fonctionnaliste* développées ci-dessus, il nous semble utile de comparer le projet d'aménagement spatial et le projet d'édifice, défini ici comme respectivement le *projet d'aménagement urbain* et le *projet d'architecture*.

Comme nous l'avons mentionné plus haut, le projet d'aménagement urbain est lié aux «activités à projet». A l'inverse le projet d'architecture est lui prioritairement rattaché aux «objets à projet». Cette distinction entre ces deux catégories de projet se traduit par un rapport différent vis-à-vis du temps. Comme le relève Jean-Pierre BOUTINET en évoquant l'aménagement spatial par les propos suivants : « *Il s'agit là d'une activité jamais terminée, sans cesse à reprendre pour constituer un espace plus habitable tel qu'il peut être concrétisé dans un projet de territoire (Chevalier, 1998) ou un projet urbain (Ingallina, 2001)* »¹³⁰. Le projet d'architecture, à l'inverse, est lui guidé par une pensée de l'achèvement.

¹²⁹ AVITABILE Alain, 2005, « La mise en scène du projet urbain. Pour une structuration des démarches », L'Harmattan, p.33.

¹³⁰ BOUTINET Jean-Pierre, 2012, « Anthropologie du projet », Quadriges manuels, 2ème édition, PUF, p.103.

Dans la pratique ces deux modes de pensée tendent de plus en plus à se confondre. En effet, tant la notion de *projet d'aménagement urbain* que celle de *projet d'architecture* se sont progressivement dissoutes dans le *projet urbain*. Ces deux activités impliquent, en somme, les principaux facteurs suivants, soit :

- La négociation permanente entre les différents acteurs du projet qui cherchent à maîtriser leur espace (approche participative).
- Le temps, avec ses délais et son horizon indéterminé (approche dynamique).
- Le contexte spatial, avec ses contraintes et ses potentialités.
- Les moyens à mettre en œuvre, qu'ils soient politiques, financiers, techniques, etc.

2.1.5 Le projet d'aménagement urbain et le projet urbain; des similitudes à révéler :

Il nous semble, dès à présent, utile de mentionner également qu'il existe un nombre important de similitudes entre le projet urbain, en général, et le projet d'aménagement urbain, en particulier. Effectivement, de part sa taille, son échelle spatiale, son horizon temporel ainsi que la catégorie et le nombre d'acteurs qu'il implique, le *projet urbain* revêt passablement de ressemblance avec le *projet d'aménagement urbain*.

Les termes d'aménagement urbain font référence ici à l'aménagement de l'espace public, en général. La notion du contexte spatial et social, la participation ou encore les outils de conception qu'ils mobilisent sont souvent proches, voire tout simplement identiques. En effet, la majorité des phases qui structurent et guident l'ensemble de cette famille de projets reposent sur des bases communes. L'espace public semble être, selon notre interprétation des propos de Patrizia INGALLINA, le « point d'ancrage » des projets urbains. « *Trois points de vue émergent [...] qui convergent vers la reconnaissance de l'espace public comme le lieu le plus démocratique et significatif de la ville, dont la valeur d'usage est considérée comme la principale valeur à identifier par une double lecture des usages, du passé et de l'avenir. La démarche collective du projet urbain part de cette attention particulière vis-à-vis de l'espace public qui est aussi un espace objet de négociations et d'échanges* »¹³¹.

Par suite, l'un des enjeux essentiels de tout projet urbain, et, par là même, de tout projet d'aménagement urbain, est de redonner du sens et de la valeur d'usage à l'espace. « *La finalité du projet urbain est de " rendre l'espace à l'usage ", en tenant compte de la mémoire*

¹³¹ INGALLINA Patrizia, 2010, « Le projet urbain », Que sais-je, 4ème édition, PUF, p.104.

des usages passés qu'un lieu a accumulés dans le temps et qu'il finit par représenter dans son ensemble »¹³².

2.1.6 Le projet d'aménagement urbain :

2.1.6.1 les principaux enjeux et caractéristiques essentielles :

Le projet d'aménagement urbain est un préalable à la constitution de l'espace public. En premier lieu, la notion de projet décrit un processus de réflexion basé, d'une part, sur la prospective et, d'autre part, sur une grande capacité de questionnement. Ce processus de réflexion s'inscrit dans la durée et se construit à travers un équilibre dynamique.

Par ailleurs, les principales particularités du projet d'aménagement sont que celui-ci représente, non seulement un outil de réflexion, de conception, de mise en œuvre et de suivi, mais également, et surtout, un instrument de médiation entre acteurs. En effet, le projet d'aménagement se distingue par sa capacité à articuler simultanément différentes échelles géographiques (réflexion multi scalaire) et une multitude d'acteurs aux compétences complémentaires et aux attentes et besoins parfois divergents (interaction sociale). Ces notions d'articulation et d'emboîtement spatiaux (topologie) sont importantes, mais, avant toute chose, la collaboration et l'interaction sociales (management, coordination), sont primordiales et décisives pour le bon déroulement du processus de développement des aménagements urbains.

En effet, l'un des objectifs du projet d'aménagement urbain est de réunir et d'impliquer les personnes nécessaires à la définition, l'élaboration, la construction et l'exploitation d'un projet d'aménagement urbain. L'un des enjeux majeurs est, en fin de compte, de parvenir à intégrer l'ensemble des problématiques visant à élaborer une réponse commune et acceptée par tous (c.-à-d. croiser les échelles de réflexion, de sensibilités et d'intérêts différents) au travers d'un processus participatif. Le projet repose ainsi sur un système d'acteurs et se concrétise au gré des opportunités et des circonstances, des processus décisionnels et des opérations de mise en œuvre. Il s'agit, en quelque sorte, de gérer un processus opportuniste dans la durée. L'aménagement de l'espace urbain est basé, de ce fait et en grande partie, sur la combinaison de plusieurs approches complémentaires que nous développerons par la suite.

Parallèlement, il est utile de mentionner que chaque projet d'aménagement intervient dans un

¹³² INGALLINA Patrizia, 2010, « Le projet urbain », Que sais-je, 4ème édition, PUF, p.116.

contexte spatial et social unique. Chaque projet possède ses propres contraintes et potentialités, qui révèlent des enjeux particuliers. Cependant, chaque projet est guidé, depuis quelques années déjà, par un enjeu général commun qui concerne la notion de *qualité urbaine*. Cette notion est au cœur des projets d'aménagement urbain. L'identification et la définition des enjeux du projet d'aménagement sont étroitement liées à la notion de *qualité urbaine*. Comme le mentionne Pierre VATTE en parlant des enjeux d'aménagement : « *En aménagement urbain, ce terme exprime les préoccupations de qualité urbaine en vertu desquelles on estime que des exigences de projet doivent être fixées* »¹³³. Et de poursuivre : « *La qualité de l'espace public ne s'exprime pas selon des normes et des mesures, mais par rapport à des atouts et des potentialités ou des faiblesses dont l'appréciation fait d'abord appel à notre sensibilité* »¹³⁴.

Bien que la notion de qualité urbaine semble difficile à cerner et à définir, un certain nombre d'enjeux communs à tout projet d'aménagement influencent significativement cette notion. Il paraît utile de mentionner que ces derniers prennent plus ou moins d'importance en fonction du contexte et des attentes des utilisateurs. Il s'agit comme l'a relevé Pierre VATTE de quatre thématiques essentielles.

- L'organisation spatiale,
- Les ambiances du lieu,
- Les différents usages de l'espace,
- La dimension historique et patrimoniale du site.

Ces enjeux, qui tentent de caractériser la notion de qualité urbaine, se déclinent en quatre thématiques distinctes. Ces thématiques sont à articuler les unes avec les autres. Selon le type d'espace à aménager et le lieu dans lequel ce dernier se situe, certaines de ces thématiques seront plus dominantes que d'autres. Il est, par conséquent, essentiel de garder à l'esprit que ces thèmes sont voués, en définitive, à se combiner. En effet, l'approche combinatoire conditionne la façon de les employer au sein d'un projet d'aménagement. D'autres approches, que nous décrirons par la suite, structurent également cette démarche.

¹³³ VIATTE Pierre et al, 2007, « Comprendre l'espace public pour mieux programmer son aménagement. Approche sensible », CERTU, p.14.

¹³⁴ Ibid.

2.1.6.2 les principales méthodes et approches structurantes :

Tout projet d'aménagement urbain débute par une réflexion concernant la démarche de projet à mettre en place comme le mentionne la direction de l'aménagement du territoire du Canton de Genève : « Cette démarche doit préciser la méthode de travail et le mode de participation des acteurs privés (propriétaires, groupes d'intérêts, associations, etc.). Elle dépend de nombreux facteurs : le degré de précision des objectifs et du programme, la nature des enjeux d'aménagement (domaines, complexités, interrelations, etc.), les acteurs impliqués (pouvoirs publics, propriétaires, habitants, etc.), la volonté politique d'ouvrir le débat au sein de la population, etc. »¹³⁵. Il existe par conséquent différentes méthodes de projet (tableau ci-après) concernant les aménagements urbains.

MÉTHODES ⁴⁵	DESCRIPTION
L'APPROCHE PAR SCÉNARIO	Plusieurs scénarios sont préparés par un mandataire et mis en discussion dans les structures de travail et de concertation; les débats visent à construire une vision commune en comparant les avantages et les inconvénients des diverses stratégies possibles. Cette méthode s'impose lorsqu'une étude d'évaluation stratégique d'impact sur l'environnement est requise.
LA PLANIFICATION TEST	Mobilisation de plusieurs mandataires pour étudier et tester des solutions et des stratégies à un même problème. Celles-ci sont débattues en commun entre mandants, mandataires, experts, etc. L'organe de pilotage dégage les leçons à tirer et les actions ultérieures à développer. Cette méthode est bien adaptée pour explorer les potentialités d'un territoire donné.
L'APPROCHE PAR ÉTUDES PARALLÈLES	Plusieurs mandataires testent des hypothèses de travail et partagent leurs réflexions tout au long du processus ou à certains stades, sous le pilotage de décideurs aidés ou non d'experts, avec une implication possible d'associations, d'habitants ou d'acteurs privés. Le mandat d'études parallèles s'apparente à un concours (sans la clause de l'anonymat, voir norme SIA 142), les mandataires étant choisis grâce à une procédure de présélection.
LE CONCOURS D'IDÉES	Le concours a pour but de clarifier un programme, soit pour un bâtiment, soit pour un site, en vue de définir les bases d'un mandat (norme SIA 142). Le nombre de concurrents est limité ou non, le concours s'effectue sous la clause de l'anonymat.
L'ATELIER OU « WORKSHOP »	Sert plus à identifier des problèmes et dresser un état des lieux qu'à trouver des solutions élaborées. Le temps consacré est fort variable. Les travaux s'effectuent en sessions régulières ou groupées sur quelques jours. Les participants peuvent être divers: administrations, politiques, experts, groupes d'intérêts, habitants, etc.

Tableau 5 : Les différentes méthodes de projet

¹³⁵ BONNARD TECKLENBURG Marie et QUINCEROT Richard, 2003, « Cahier de l'aménagement 6, Plans directeurs localisés », République et canton de Genève, DAEL, p.43.

Ces différentes méthodes de projet intègrent, dans le cadre des aménagements urbains, plusieurs approches structurantes en lien direct avec les quatre thématiques précédentes identifiées par Pierre VATTE (l'organisation spatiale, les ambiances du lieu, les différents usages de l'espace, et la dimension historique et patrimoniale du site).

Ces quatre « regards » thématiques permettront alors de questionner le site de projet par le biais de différentes approches. Ces approches aideront à structurer et à caractériser le déroulement du projet d'aménagement urbain et accompagneront l'ensemble du processus à des échelles spatiales différentes. Il s'agira principalement de l'échelle du quartier (ou groupe de quartier) et de l'échelle du lieu. Ces approches sont les suivantes :

- **Une approche spatiale** qui se caractérise par une attention particulière portée à l'organisation spatiale ou la configuration urbaine du lieu. Les notions de relations spatiales, de morphologie, de configuration interne, de rapport entre les « vides » et les « pleins » (espace bâti et espace ouvert) constituent le centre de cette approche.
- **Une approche paysagère**, qui, comme le mentionne Pierre VATTE, « [...] faisant le plus appel aux appréciations culturelles, subjectives et sensibles de l'espace public »¹³⁶.
- La notion d'interprétation se situe, par conséquent au cœur, de cette approche. Le terme de séquences, de transitions ou encore d'identités ou d'ambiances paysagères sont régulièrement cités pour décrire une situation propre au lieu.
- **Une approche centrée sur les usages** dans laquelle la dimension du rôle social est essentielle. Les temporalités urbaines, le fonctionnement à différents moments de la journée et de l'année, sont pris en compte. La dimension événementielle et quotidienne de l'espace sont tour à tour considérée et intégrée au projet d'aménagement. Cette approche s'intéresse, par conséquent, aux interactions entre les différents espaces, aux comportements des usagers, à l'accessibilité et à la vocation des lieux ainsi qu'à leur fonctionnalité.

¹³⁶ VIATTE Pierre et al, 2007, « Comprendre l'espace public pour mieux programmer son aménagement. Approche sensible », CERTU, p.17.

- **Une approche patrimoniale et historique** dans laquelle les notions de continuité et de prolongement sont dominantes. Comme le mentionne Pierre VIATTE : « *L'espace public est marqué par des signes, des traces, voire des formes spécifiques ou encore des édifices qui aident à comprendre comment les lieux ont été constitués, utilisés, remaniés au cours de l'histoire [...] »*¹³⁷. Ces traces ou signes historiques, plus ou moins anciens, peuvent, suivant le projet, être réinterprétés et redonner un sens ou une identité propre au lieu. Cette approche se caractérise par la volonté de tenir compte des événements antérieurs qui imprègnent le lieu pour mieux imaginer son évolution. Elle sert finalement à mieux articuler le passé et l'avenir.

En résumé, les principales caractéristiques du projet d'aménagement urbain intègrent des approches multiples et complémentaires, qu'il s'avère nécessaire de combiner durant l'ensemble du processus de projet. Ces quatre types d'approches, que nous venons de décrire, structurent et organisent l'ensemble du déroulement du projet d'aménagement urbain.

Par ailleurs, il nous semble utile de compléter ces quatre approches spécifiques par les approches complémentaires suivantes. Celles-ci découlent, pour une grande partie d'entre elles, des approches rencontrées dans toute forme de projet quel qu'il soit, comme nous l'avons mentionné dans la partie introductive. Ces dernières ont cependant été reformulées et adaptées au contexte du projet d'aménagement urbain. Sans pour autant jouer un rôle structurant dans le processus, elles permettent d'en accompagner le développement.

- **Une approche transversale**, dans laquelle le projet est pensé dans la totalité de ses aspects et de ses acteurs. Soit, à titre d'exemple, les aspects fonctionnels, esthétiques, techniques, écologiques, culturels, économique, et d'autres intervenants tels que les habitants, les utilisateurs, les experts, les élus locaux et les techniciens. Le projet d'aménagement « traverse » littéralement ces différentes thématiques et se constitue précisément dans ces interactions répétées (démarche itérative), avec ces thématiques qui caractérisent le site à aménager. L'ensemble de ces disciplines et de ces différents points de vue tendent, à terme, à se dissoudre pour se reconstituer en une synthèse, *un projet*. Les notions d'interaction et d'itération sont en effet au cœur de cette approche.

¹³⁷ VIATTE Pierre et al, 2007, « Comprendre l'espace public pour mieux programmer son aménagement. Approche sensible », CERTU, p.20.

- **Une *approche contextuelle***, dans laquelle le projet d'aménagement est pensé avec son environnement spatial et social existant et non contre lui. Cette approche se caractérise par une réflexion multi scalaire qui balaye de façon permanente les différentes échelles spatiales en relation avec le site de projet. Ainsi, le projet doit s'intéresser à son contexte proche et lointain, qu'il soit spatial, historique ou naturel.
- **Une *approche évolutive***, dans laquelle le projet doit pouvoir s'adapter aux aléas rencontrés au cours de son développement. Il s'agit, comme nous l'avons mentionné, de gérer un processus opportuniste ou plus précisément d'opportunités. Cette notion de flexibilité constitue un élément décisif concernant la traduction du projet d'aménagement sous forme graphique, par exemple. Effectivement, la représentation graphique du projet doit pouvoir conserver un potentiel d'adaptation et d'interprétation suffisant. Il est donc essentiel de ne pas figer le projet.
- **Une *approche pragmatique***, dans laquelle il est nécessaire de parvenir à des solutions réalisables. Les faisabilités économiques, techniques, légales, temporelles, sont à considérer dès l'amont du projet.
- **Une *approche dynamique***, dans laquelle la dimension temporelle est à prendre impérativement en compte. Incontestablement, l'une des particularités du projet d'aménagement urbain concerne sa dimension temporelle. Par conséquent, le projet d'aménagement urbain doit intégrer dans sa réalisation, son fonctionnement et son évolution, la notion du temps.

2.1.6.3 les principales méthodes et approches structurantes :

Pour bien comprendre la nature du projet d'aménagement urbain, il nous semble essentiel d'en préciser également son contenu. Le projet d'aménagement urbain s'articule de façon permanente et itérative autour de trois composantes-clefs qui sont : la fonction, la forme et l'usage. Soit de façon simplifiée: un lieu, dans lequel s'inséreront un aménagement spatial, un programme d'aménagement, qui définiront des fonctions, et un système d'acteurs, qui générera des usages.

Dans le cadre de cette étude nous nous concentrerons prioritairement sur les deux dernières composantes, soit le programme et le système d'acteurs. Néanmoins, nous souhaiterions préciser ici que l'emploi du terme « aménagement urbain » est compris, dans cette recherche

comme un espace ouvert dont la dimension spatiale correspond principalement à de petits aménagements. Nos réflexions se limiteront donc à l'échelle du quartier et concerneront en premier lieu la « microforme » (la place, le square, la rue, la cour, l'îlot urbain etc.). Notre cas d'étude, qui sera décrit par la suite (carrefour de la Sallaz), en sera le témoin privilégié.

a. Le programme ; de sa définition à sa formalisation :

La logique du programme, comme le relève Jean-Pierre BOUTINET, a été principalement diffusé au début du XX^{ème} siècle par les fonctionnalistes du Bauhaus¹³⁸. Le projet devient alors dépendant du programme qui fixe les objectifs et les exigences de réalisation définis en principe par le maître d'ouvrage.

Jean-Pierre BOUTINET décrit le programme par le biais de la notion d'espace programmatique : « *L'espace programmatique est un espace rationalisé, bureaucratisé, c'est-à-dire spécifié en statuts bien précis : zone à aménager, constructible, viabilisée, concertée, différée... Les possibles que renfermait l'espace géométrique se réduisent au contact de l'espace programmatique par le choix de quelques éventualités, celles que laisse échapper un espace de plus en plus rigidifié ; le projet se fait asservir par le programme, ce qui est là une donne relativement nouvelle dont reste tributaire l'évolution de notre architecture contemporaine* »¹³⁹. Le programme, pierre angulaire de tout projet d'aménagement et d'architecture, semble vouloir vider et dénaturer l'approche architecturale qui tente de structurer et de développer une approche par projet. « *Avec l'avènement de l'espace programmatique propre à la société postindustrielle, nous sommes donc passés d'un projet architectural à un projet architecturé ; ce projet doit obéir au programme du maître d'ouvrage, la plupart du temps une collectivité représentée par la structure technico-politique qui a effectué au préalable les études de faisabilité économiques, financières, environnementales, techniques* »¹⁴⁰.

L'enjeu est de taille, car le programme se situe à l'interface entre le *maître d'ouvrage*, le *maître d'œuvre* et l'utilisateur. Sa définition et sa traduction en terme spatial jouent, par là même, un rôle prépondérant dans la qualité du projet à réaliser. Quelle place est à accorder au

¹³⁸ Le Bauhaus désigne un courant artistique concernant principalement le design et l'architecture, qui a été fondé en Allemagne au début du XX^{ème} siècle (1919) par Walter Gropius. Ce mouvement a posé les bases de l'architecture moderne.

¹³⁹ BOUTINET Jean-Pierre, 2012, « Anthropologie du projet », Quadriges manuels, 2^{ème} édition, PUF, p.193.

¹⁴⁰ BOUTINET Jean-Pierre, 2012, « Anthropologie du projet », Quadriges manuels, 2^{ème} édition, PUF, p.193.

programme dans le développement d'un projet d'architecture ou d'aménagement urbain ? Qui le définit réellement et à quel moment ?

Comme le mentionne Alain AVITABILE : « [...] aux yeux de nombreux concepteurs urbains, mais aussi pour beaucoup de collectivités qui s'en remettent aux "hommes de l'art", le travail sur le contenu-programme n'apparaît pas comme un volet de la conception en soi mais relève simplement de la phase préalable de définition des objectifs. Il est en quelque sorte extérieur au processus d'élaboration du projet, celui-ci étant considéré comme la formulation de la "commande" par la maîtrise d'ouvrage et donc de ce fait hors du projet »¹⁴¹. Alain AVITABILE mentionne néanmoins que dans certaines situations, en particulier lorsque le maître d'ouvrage que représentent les collectivités publiques n'est pas bien structuré, ces dernières laissent volontiers le soin aux concepteurs urbains (architectes, paysagistes, urbanistes, etc.) de définir eux-mêmes le programme en question. Parlant des collectivités publiques, ce dernier relève: « [...] lorsque ceux-ci font appel à des concepteurs urbains, ils restent souvent très vagues dans la définition des objectifs et s'en remettent tout simplement aux concepteurs sans individualiser la mission que représente la conception programmatique, pourtant essentiel dans le travail général d'élaboration du projet [...] ». Cette situation est souvent perçue par les concepteurs urbains comme une aubaine. Cette liberté créative, bien que temporaire, leur permet en effet de développer et d'imaginer des projets dénués de certaines contraintes. Le programme est, par conséquent, intégré aux plans de façon implicite et n'est en soi pas identifiable, en tant que tel, et ne peut être par conséquent véritablement débattu. Il est intéressant de relever les propos de Jean-Pierre BOUTINET qui distingue le « projet-visé » et le « projet-programmation ». « Le but projeté est destiné à osciller continuellement entre une visée à poursuivre et une programmation à réaliser : on ne peut séparer le projet-visée du projet-programmation, même si, au gré des circonstances, l'un l'emporte sur l'autre »¹⁴².

La notion de «conception-programmatique» paraît, dès lors, être essentielle dans la réussite d'un projet d'aménagement urbain. Bien qu'il règne une certaine confusion concernant son élaboration, il semble de plus en plus indispensable d'associer la population à la constitution du programme et, de ce fait, de parler davantage de «co-conception» que de «co-production».

¹⁴¹ AVITABILE Alain, 2005, « La mise en scène du projet urbain. Pour une structuration des démarches », L'Harmattan, p.54.

¹⁴² BOUTINET Jean-Pierre, 2012, « Anthropologie du projet », Quadriges manuels, 2ème édition, PUF, p.274.

b. Les systèmes d'acteur et leurs fonctions :

L'acteur, selon M. Bassand : « [...] est un individu ou un groupe d'individus qui occupent une position sociale et qui de ce fait sont en relation avec d'autres acteurs et participent à la dynamique d'une ou plusieurs collectivités, d'une mouvance, et d'une société. Un acteur est autonome, c'est dire qu'il dispose d'une marge de manœuvre qui n'est jamais totale »¹⁴³.

D'autre part, chaque acteur possède des compétences, des savoirs ou des expériences complémentaires, des attentes ou des points de vue (sensibilité culturelle, politique, etc.) parfois divergents. L'ensemble de ce système d'acteurs et des relations qu'il génère, est généralement régulé par des plans partiels d'affectation ou encore des autorisations de construire, par exemple. Ce système d'acteurs intègre, par conséquent, la démarche de projet d'aménagement. Comme le relève Alain AVITABILE : « [...] on semble avoir découvert qu'interfèrent sur le processus de projet urbain de multiples acteurs qui font système, avec des logiques différentes, et que ceux-ci n'apparaissent plus aujourd'hui comme des contraintes mais des éléments voire des forces avec lesquelles composer »¹⁴⁴.

Dans le cadre des aménagements urbains concernant plus spécifiquement les espaces publics, M. Bassand distingue quatre grandes figures d'acteurs, aux fonctions et rôles particuliers, dont nous retiendrons les trois premières.

• Les professionnels de l'espace :

Les professionnels de l'urbanisme, experts en aménagement (aménagistes, urbanistes, architectes urbanistes, etc.), et professionnels de la conception et de la réalisation (architectes, architectes paysagistes, ingénieurs, entrepreneurs, etc.) constituent une frange importante des acteurs privés. La position de cette catégorie d'acteurs (urbanistes et architectes), a été pendant longtemps celle de « l'expert ». Caractérisés par une approche technocratique de l'aménagement de l'espace et de la production du cadre bâti, ces experts en aménagement étaient convaincus d'occuper le rôle central dans ce système d'acteurs. Cependant, l'évolution des mentalités et des savoirs a repolarisé ces rapports de dépendances vis-à-vis des professionnels de l'aménagement. Il ne s'agit plus d'être « au service de », mais bien au contraire « de faire avec ». Les notions de participation, de collaboration, de partenariat ou

¹⁴³ BASSABD Michel, 1997, « Métropolisation et inégalités sociales », Lausanne PPUR, p.230.

¹⁴⁴ VIATTE Pierre et al, 2007, « Comprendre l'espace public pour mieux programmer son aménagement. Approche sensible », CERTU, p.60

encore d'interdépendance sont progressivement apparues dans le débat quant à la production du cadre bâti et plus largement de son aménagement.

En effet, les démarches participatives se sont amplement diffusées depuis quelques années dans les domaines de l'urbanisme et de l'architecture. Notons, que depuis la fin du XXème siècle déjà, cette démarche est bien ancrée dans les pratiques urbaines.

Nous relevons néanmoins les propos d'Alain AVITABILE qui nuance les résultats de la démarche de « co-production », décrivant à ce sujet un malentendu chronique entre professionnels et usagers, toujours présent à l'heure actuelle : *« Les écarts constatés entre les discours et les pratiques, les confusions sur l'objet de l'exercice, c'est-à-dire entre ce qui apparaît comme une "promesse" et la portée réelle de la réponse avancée ont aussi et surtout pour conséquences d'entretenir et d'accroître le malentendu entre professionnels de la conception en matière de projets urbains et les usagers »*¹⁴⁵. Et de poursuivre : *« Ce malentendu porte en effet sur la nature des attentes, notamment des habitants (en termes de vécu, de rapport quotidien et d'intégration à la ville,...) au regard de la réponse apportée par le projet urbain qui se pose le plus souvent en termes de formes et d'actions physiques »*¹⁴⁶.

Evoquant cette fois-ci plus précisément les espaces publics, il relève les éléments suivants : *«En outre, de plus en plus limitées aux espaces libres publics ou collectifs –existants ou rendus comme tel – ces interventions sont souvent conduites et gérées de manière quasi autonome par rapport aux actions conduites au plan social, même si la pratique de la concertation s'est développée et est devenue une "figure imposée" »*¹⁴⁷.

- **Les acteurs de la collectivité publique :**

Il s'agit essentiellement des élus et des administrations, tels que les services d'urbanisme et des constructions ainsi que les services d'espaces verts, par exemple. Dans le premier cas, ces derniers ont pour objectif de définir une vision du devenir souhaitable du territoire et jouent un rôle prépondérant dans la gestion du processus de décision. Dans le second cas, les administrations jouent, pour leur part, un rôle central dans la mise en œuvre des décisions et peuvent, par ailleurs, apporter des conseils aux élus (aide à la décision).

¹⁴⁵ VIATTE Pierre et al, 2007, « Comprendre l'espace public pour mieux programmer son aménagement. Approche sensible », CERTU, p.59.

¹⁴⁶ Ibid.

¹⁴⁷ Ibidem.

- **Les habitants usagers - citoyens :**

Comme nous l'avons mentionné plus haut, ces derniers interviennent de plus en plus dans le processus de production du cadre bâti par le biais de processus participatifs générés par l'émergence d'une nouvelle conception du pouvoir basée sur la gouvernance et le principe de subsidiarité. Cette catégorie d'acteurs se regroupe généralement sous la forme d'associations d'habitants ou de commerçants de quartier qui représentent la société civile. Selon M.Bassand¹⁴⁸, ces trois statuts que peut endosser l'acteur public, correspondent, dans le premier cas, aux locataires ou propriétaires qui résident dans un lieu et s'en approprient l'espace. Dans le second cas, l'usager représente l'utilisateur des infrastructures urbaines, des lieux et espaces urbains dans lesquels il ne vit pas pour autant, mais qu'il occupe parfois quotidiennement. Pour terminer, le citoyen, en tant qu'électeur, est amené à s'exprimer sur la production, la gestion ou la planification des aménagements urbains.

En conclusion, il existe une multitude de processus décisionnels dans lesquels participent de nombreux acteurs aux fonctions et aux rôles spécifiques. Ces processus décisionnels s'articulent également autour de mécanismes ou montages financiers particuliers. Le maître d'ouvrage, investi par la collectivité publique et les élus locaux, et le maître d'œuvre, représenté par des bureaux d'étude et des entreprises qui intègrent à la fois les phases de conception et de réalisation du projet, opèrent à travers des relations complexes et des processus participatifs sophistiqués.

Néanmoins, dans ce système d'acteurs, le rôle des élus locaux et, plus spécifiquement, des administrations publiques, est central dans le cadre des aménagements d'espaces publics. Souvent initiateurs du projet, les élus locaux s'en remettent dans les faits aux administrations techniques. Ces dernières sont donc amenées à accompagner et développer une démarche de projet d'aménagement, vectrices d'enjeux de plus en plus élevés concernant la qualité urbaine et la participation citoyenne.

2.1.6.4 Les principales phases et leurs fonctions:

Il est utile de rappeler que la démarche de projet est habituellement utilisée dans le cadre de la réalisation d'une activité unique. En effet, il ne s'agit pas d'une opération répétitive. Comme le mentionne Christian NAVARRE : « [...] tout projet est caractérisé par un certain degré de

¹⁴⁸ BASSABD Michel, 1997, « Métropolisation et inégalités sociales », Lausanne PPUR, p.233- 234.

nouveauté et d'inconnu [...] »¹⁴⁹. Et de poursuivre : « Certaines professions, spectacles, édition, ingénierie, R&D ont de longues traditions en gestion de projets ».

Cependant, certaines phases peuvent être reproductibles et se rencontrent généralement dans tout développement de projet. Il s'agit des trois phases clefs autour desquelles s'articulent cinq catégories de processus. Soit, concernant ces trois phases clefs ; la phase de démarrage et de planification, la phase d'exécution et la phase de clôture, comme le relève Sandrine PAGE et Stanley E. PORTNY¹⁵⁰.

Dans le cadre du projet d'aménagement urbain, son développement se décline en six étapes qui incluent les trois phases clefs précédemment citées. Cette classification est issue des prestations dévolues aux tâches relevant du projet pour des architectes paysagistes selon la SIA 105¹⁵¹ (Société suisse des Ingénieurs et des Architectes). Ces tâches concernent : *«L'ensemble des prestations de l'architecte paysagiste dans le cas d'un processus d'étude et de réalisation importante et pour des tâches d'étude du projet en milieu bâti ou dans le paysage, se subdivise en phases et en phases partielles [...] »¹⁵².*

Le tableau ci-après présente la classification (selon la SIA 105) des prestations pour des tâches relevant du projet concernant les architectes paysagistes.

¹⁴⁹ NAVARRE Christian, 1998, « Planifier moins et communiquer plus », Communication et organisation, Premier semestre, Bordeaux, p.4.

¹⁵⁰ PORTNY Stanley E. et SAGE Sandrine, 2011, « La Gestion de projet pour les nuls », édition First, p.15

¹⁵¹ Règlement SIA 105, 2007, « Règlement concernant les prestations et les honoraires des architectes paysagistes », pp.12-46.

¹⁵² Ibid.

	PHASES PRINCIPALES	PHASES PARTIELLES	
01	DÉFINITION DES OBJECTIFS	Formulation des besoins, stratégie conceptuelle	DÉMARRAGE ET PLANIFICATION
02	ÉTUDES PRÉLIMINAIRES	Définition de l'ouvrage, étude de faisabilité Procédure de sélection	
03	ÉLABORATION DU PROJET	Avant-projet Projet Procédure de demande d'autorisation	
04	APPEL D'OFFRE	Appel d'offre, comparaison des offres, proposition d'adjudication	
05	RÉALISATION	Projet d'exécution Exécution de l'ouvrage Mise en service, achèvement des travaux	RÉALISATION
06	EXPLOITATION	Entretien Réhabilitation	CLÔTURE

Tableau 6 : Les différentes phases de projet

A titre indicatif, les quatre premières phases correspondent à la *phase de démarrage et de planification*, la cinquième représente la *phase de réalisation*, et la sixième la *phase de clôture*. Les phases partielles permettent de mieux définir les tâches et le rôle de chacune des phases principales.

Par ailleurs, dans le cadre de ce travail de recherche nous ne tiendrons pas compte de la phase 4 qui concerne les phases d'appels d'offre et d'adjudication. Nous retiendrons par conséquent les cinq phases suivantes :

- PHASE 01: Définition des objectifs.
- PHASE 02: Études préliminaires.
- PHASE 03: Élaboration du projet.
- PHASE 04: Réalisation.

- PHASE 05: Exploitation.

Cette description synthétique relative aux différentes phases du projet d'aménagement urbain et de leurs fonctions respectives, nous permet, dès lors, de mieux appréhender le rythme et l'organisation générale de cette catégorie de projets d'aménagement. Ces principales étapes de planification nous permettront, à terme, d'introduire éventuellement, dans l'une ou l'autre de ces différentes phases de conception et de développement, la réalisation d'installations temporaires. Une description détaillée de ces différentes phases de projet se trouve dans le tableau suivant.

PHASES	OBJECTIFS	DESSCRIPTIF DÉTAILLÉ
01	DÉFINITION DES OBJECTIFS : Formulation des besoins, et stratégie conceptuelle	- Identification des problèmes et de la démarche - Esquisse de projet avec motivation, orientation et atouts - Obtention d'un large soutien, et motivation des instances concernées - Définition du mandat et de l'organisation du projet, et garantie du financement
02	ÉTUDES PRÉLIMINAIRES : Relevé de l'état existant, analyse de la situation, conditions générales, images directrices, et principaux objectifs	- Relevé approprié de l'état existant - Prise en compte des données significatives - Définition des objectifs - Fixation des limites de la démarche, et définition de la marge de manœuvre - Identification du champ des solutions, y compris sélection des critères de choix
03	ÉLABORATION DU PROJET : Conception et recherche d'un parti, mise au point du projet, décision et processus de réalisation	- Élaboration de solutions possibles et/ou de variantes - Évaluation des solutions et des choix des variantes à étudier plus en détails - Détermination des conditions générales permettant de poursuivre la mise au point - Ébauche du concept général - Mise au point et affinement du parti retenu - Délivrance des autorisations de construire, et du règlement des litiges - Vérification des coûts et des délais, et obtention des crédits
04	RÉALISATION : Mise en œuvre du concept et des mesures	- Engagement du programme de réalisation accompagné des mesures de mise en œuvre et de la programmation de la suite des opérations - Mise sur pied de l'organisation de la mise en œuvre - Élaboration des instructions pour le suivi du projet
05	EXPLOITATION : Suivi de l'opération et contrôle du résultat	- Suivi de la transposition et du processus de mise en forme (contrôle de la démarche) - Contrôle du succès et des effets des mesures mises en œuvre (contrôle du résultat) - Optimisation du projet, et procédés d'adaptation

Tableau 7 : Description des différentes phases de projet

2.2 Le projet urbain, Les conditions d'émergence :

2.2.1 Les prémices d'un nouveau mode de faire :

Depuis un bon nombre d'années, le concept de Projet Urbain a intégré le champ de l'urbain, non seulement comme une réflexion mais aussi comme une « règle » d'action sur la ville, qui rompt avec les pratiques des générations antécédentes.

Si on remonte un peu loin dans l'histoire, selon David MANGIN et Philippe PANERAI (1999), les prémices d'une réflexion sur la nécessité de « reconstruire une discipline » en réaction à l'urbanisme fonctionnaliste, sont apparues tout d'abord en Italie dans les années 1950 où un courant dit typo-morphologique est né, suite à des travaux qui avaient développés « des analyses qui étudiaient les modalités de la croissance urbaine à travers l'étude de la relation entre « permanence » et « innovation » en s'appuyant sur une analyse historique approfondie ainsi qu'une étude des relations établie entre types architecturaux et formes urbaines »¹⁵³.

Cette nouvelle « culture de la ville » se réfère à la connaissance de la manière dont elle s'est développée dans le temps, aux différentes formes urbaines induites par ce développement, ainsi qu'aux relations entre morphologie urbaine et morphologie sociale, et intègre dans les études urbaines les dimensions historiques et spatiales et exprime la nécessité de lire la ville comme une organisation, d'en démontrer la logique et d'en décrire la structure formelle. Ce qui annonçait en fait, les prémices d'un urbanisme de projet.

2.2.2 Bologne : un projet global :

C'est à la fin des années 60, qu'on a vu apparaître une des premières opérations qui possède les caractéristiques d'un Projet Urbain en Italie et plus précisément à Bologne. Les responsables politiques de la ville ont pris les devants en décidant de rompre avec l'urbanisme fonctionnaliste en engageant à cet effet une opération de revalorisation de la ville ancienne. La démarche se fondait sur une vision de **Recupero** (*) urbain et considérait que le processus de planification devait tenir compte de la ville existante dans sa globalité (tant du point de vue des échelles que de ses tissus urbain et social) ainsi que l'opinion de ses habitants, ce qui était totalement nouveau à l'époque.

¹⁵³ INGALLINA Patrizia, le Projet Urbain, (collection : que sais-je), 2^{ème} édition, Paris : Uf, 2003, p127.

(*) La notion de **Recupero** recouvre les actions sur la ville existante, qui peuvent aller de la réhabilitation, de la restauration du patrimoine, à la requalification des quartiers périphériques et la régénération urbaine.

L'opération de Bologne qui s'est illustrée par l'intégration de la notion de Projet et de la dimension sociale en favorisant l'implication et la participation des citoyens,¹⁵⁴ a eu un fort retentissement à travers l'Europe dans les années 70, même si elle ne fut pas une réussite totale. Elle est devenue une référence en matière de renouvellement de la culture urbaine aussi bien pour les décideurs et responsables politiques des villes européennes que pour les spécialistes de l'urbain.

Bernard HUET (1975), en rappelant cette opération souligne son importance pour l'époque ainsi que son influence certaine sur le développement d'un nouveau regard sur les formes de planification adoptées jusqu'alors : « *ici on démystifie les interventions basées sur une planification centralisée et technocratique, et on démontre calmement, par les faits, comment inventer et utiliser des outils et des méthodes nouveaux pour opérer efficacement au seul profit des habitants* »¹⁵⁵.

L'expérience de Bologne s'est illustrée donc, par le fait qu'elle « fut une ouverture vers une approche plus démocratique de la planification en laissant s'exprimer les opinions et les désirs des usagers de la ville...se basait aussi sur la considération que la ville était par définition le produit d'une collectivité que ne pouvait pas remplacer les projets individuels »¹⁵⁶. La démarche devient alors une réflexion globale sur la ville conduisant à une approche ouverte aux débats et à la concertation de tous les acteurs qui la font, ce qui revêt en effet les traits d'un Projet Urbain.

2.3 Le Projet Urbain : éléments de définitions et caractéristiques :

2.3.1 Réflexions autour du Projet Urbain :

La notion de Projet Urbain a fait son apparition dans le langage architectural et urbanistique depuis deux décennies environs. Le terme même sous-entend un concept très spécifique, une manière d'agir en formation, qui marque un moment de transition entre la manière traditionnelle de penser l'urbanisme bureaucratique, linéaire, sectorielle et peu soucieuse des contextes locaux et une nouvelle approche, moins figée et plus ouverte aux transformations et aux débats dans un contexte socio-économique qui s'est transformé.

Au cours de notre recherche, nous avons pu constater une diversité de définitions et

¹⁵⁴ Patrizia INGALLINA, op.cit, p 127.

¹⁵⁵ Bernard HUET, les centres historiques face au développement, in l'Architecture d'Aujourd'hui, n° 180, juillet-août 1975, p 44.

¹⁵⁶ Patrizia INGALLINA, op.cit, p 127.

d'approches qui caractérisent le Projet Urbain, ce qui explique l'appropriation de ce nouveau concept qui a connu une vogue considérable par les divers groupes impliqués dans l'organisation de la ville, et son utilisation massive par plusieurs disciplines et dans plusieurs contextes. Le Projet Urbain qui exprime chez les politiciens et les décideurs « une politique locale », décentralisatrice, désigne pour les architectes-urbanistes « la conception d'un fragment de ville circonscrit », et renvoie enfin « aux différentes opérations d'urbanisme » pour les organismes de réalisation.

Toutefois ce concept est resté longtemps un concept flou, et mal défini, Certains spécialistes de l'urbain n'hésitent pas à le désigner « d'appellation à problèmes » et s'accordent à dire que cette notion est polysémique et revêt une certaine ambiguïté qui rend sa définition de manière exhaustive pratiquement impossible. Cette ambiguïté est d'autant plus accentuée à cause de la double dénomination « Projet » et « Urbain » qui sont elles même difficile à définir. « *Le Projet Urbain, quelle qu'en soit la fréquente complexité, a en tout cas un atout majeur : celui d'échapper à la vacuité des mots et d'offrir à l'inverse toutes les qualités du réel* »¹⁵⁷.

Malgré cette ambiguïté, un consensus est établi ces dernières années autour de cette notion. Le concept de « Projet Urbain » s'est raffiné et s'est précisé pour les professionnels de l'urbain, les élus et les techniciens de l'aménagement, et a pris un sens précis portant en lui une valeur stratégique, des objectifs assez constants, ainsi que des enjeux et des dimensions connues.

2.3.2 Essai de Définition :

Dans ce qui suit, nous allons tenter d'évoquer quelques acceptions de cette notion à travers les clarifications et les principes de définitions apportés par divers auteurs afin de mieux en saisir le sens.

Commençons par les termes de Christian DEVILLERS (1994), pour avoir été le premier en France à introduire l'expression même du Projet Urbain en 1978 à travers ses écrits dans une revue d'urbanisme. Selon lui « ...*Le Projet Urbain ne relève pas d'une profession, mais d'une compétence, il n'est pas une procédure mais une démarche qui suppose une culture, une ambition et*

¹⁵⁷ Yannis Tsiomsi, Apprendre à projeter la ville, le territoire le paysage, In Transcription de la conférence du 19 mars 2002 organisée à l'IFA Paris.

une vision à long terme »¹⁵⁸, et propose de cerner la nature spécifique du Projet Urbain à partir de la compréhension du phénomène urbain en tant qu'emboîtement de plusieurs temps et plusieurs espaces.

Il le définit également comme « ...*une pensée de la reconnaissance de ce qui est là, des traces, du substrat, une reconnaissance du mouvement et du flux dans lequel on se situe, des fondations sur lesquelles on s'appuie pour établir des fondations pour d'autres qui viendront après* »¹⁵⁹.

Donc, le Projet Urbain n'est pas une solution achevée mais une tentative d'amélioration qui peut se définir également comme étant un cadre de pensée pour régénérer la ville au profit de ses habitants, entant que guide de l'action pour adapter la ville à la demande sociétale et jouer comme levier économique, social et urbain. C'est ce que confirme Ariella MASBOUNJI (2002) dans ses propos, mettant en avant les constantes sur lesquelles tout Projet Urbain se doit de respecter et le présente comme : « *une stratégie pensée et dessinée de la ville, une expression architecturale et urbaine de mise en forme de la ville qui porte des enjeux sociaux, économique, urbains et territoriaux* »¹⁶⁰.

Marcus ZEPF (2004) de son côté en s'appuyant sur les écrits de Jean-Yves TOUSSAINT et Monique ZIMMERMANN, David MANGIN et Philippe PANERAI, considère le Projet Urbain, comme une nouvelle approche de conception urbaine caractérisée notamment par deux objectifs principaux :

- D'abord un **objectif politique**, dans le sens où il s'agit de redéfinir les statuts des types d'acteurs du projet (élus, techniciens, experts, associations et habitants) et de mieux articuler leurs interactions dans les différentes phases d'élaboration et réalisation des Projets Urbains. Cet objectif vise une meilleure acceptation des projets par la majorité des acteurs et une meilleure adéquation du projet aux pratiques des usagers contemporains de l'urbain.
- Ensuite, un **objectif procédural**, dans le sens où il s'agit de prendre en compte à la fois les interactions dans le cadre des jeux d'acteurs et la complexité des enjeux techniques, économiques, sociaux et politiques.

¹⁵⁸ Christian DEVILLERS, Le projet urbain, édition : Un Pavillon de l'Arsenal, Paris, 1994, p 12.

¹⁵⁹ Christian DEVILLERS, op.cit, p23.

¹⁶⁰ Ariella MASBOUNGI, Projets Urbains en France, Ed : Le moniteur, Paris, 2002, p 23.

Cette définition, met en évidence que face à la complexité urbaine résidant dans la pluralité des enjeux correspondants aux dimensions de l'urbain (politique, économique, sociale, etc.), le Projet Urbain serait le cadre et le moyen, pouvant mobiliser les acteurs habilités, ayant la compétence acquise et la légitimité à même de gérer le projet. Toutefois, cette diversité d'acteurs impose dans le cadre du Projet Urbain la mise en place d'un système d'acteurs efficace basé sur la **coordination** et la **concertation**.

Nous reprenons maintenant la définition de LAPERRIERE (1998) qui met l'accent sur l'interaction entre ces différents acteurs et tient compte des perspectives communes qu'il faudrait partager, axée sur la dimension procédurale, et englobe tous les enjeux que cette notion tend à mettre en exergue :

« Le projet urbain est le produit de la rencontre des acteurs sociaux autour de la définition des enjeux, du choix des stratégies et de la recherche des moyens conduisant à la mise en forme d'un espace urbain. Cette rencontre à la fois conflictuelle et coopérative dépasse le simple collage d'objectifs et de visions. Ainsi suppose-t-il l'existence :

- d'une « **volonté de projet** » qui passe par la conviction et porte des changements pour l'ensemble de la société urbaine ;
- d'une « **situation de projet** » qui interpelle les acteurs sociaux en les incitant à réfléchir, à imaginer et à vouloir des changements ;
- d'un « **référént commun** » aux divers acteurs, leur permettant non pas tant de développer des consensus mais de partager des perspectives quant aux enjeux qui s'offrent à la société urbaine ;
- d'une « **permanence dans le temps** » ou tout au moins d'une temporalité largement partagée par les acteurs et qui permet l'émergence d'une ou de plusieurs visions stratégiques ;
- d'un « **contexte d'action et de terrain** » qui force les acteurs à œuvrer aussi en temps réel sur des lieux et des cadres bâtis.

En réalité, c'est l'articulation de ces cinq composantes – **Volonté, Situation, Référént, Permanence et Contexte** – qui définit le Projet Urbain, et qui vient témoigner du passage non obligatoirement accompli de la ville-objet à la ville-sujet »¹⁶¹.

¹⁶¹ Hélène LAPERRIERE, Lecture culturelle d'un paysage urbain : éléments de méthode tirés du cas montréalais, lieux culturels et contextes de villes, 1998, p 116.

Enfin, nous évoquons le point de vue de Rachel LINOSSIER et Virginie JATON (2004) en guise de synthèse des regards portés sur cette notion jusque là. Le projet Urbain, serait pour elles, une nouvelle manière de fabriquer et transformer la ville, lié au phénomène de métropolisation qui a touché depuis plusieurs décennies un grand nombre d'agglomérations européennes. « *Il se présente comme une démarche issue de la pratique de l'urbanisme et non de sa conceptualisation, fruit d'un choix politique et culturel et non produit d'un modèle pseudo-scientifique légitimant des modes opérationnels singuliers* »¹⁶².

Dans ce sens, le Projet Urbain se situe dans une logique de processus, complexe, associant continuité et changement, par-là même, il reconnaît sa relativité dans le temps et dans l'espace. Entant qu'approche dynamique, démarche de réflexion globale et collective sur la ville, il sollicite l'action du plus grand nombre, suppose la participation de tous les acteurs urbains dans son élaboration, se caractérise par la globalité de ses finalités, ainsi que par la mobilisation simultanée de différents domaines de connaissances et de compétences.

En d'autres termes, il appelle à ce que nous pourrions observer comme « la croisée des chemins », non pas l'application de dogmes, ni l'observance de recettes techniques avérées, mais au contraire la multiplication des points de vue, des interactions, le recours à la **transdisciplinarité** comme méthode.

En guise de conclusion, le Projet Urbain se présente comme une réponse aux dysfonctionnements multiples des villes, une tentative d'amélioration du présent avec des moyens, des idées et des concepts en harmonie avec les enjeux de notre époque, (enjeux territoriaux, sociaux, économiques,...etc.) et qui s'appuie sur des nouvelles notions de **Participation efficace**, de **Négociation**, de **Partenariat** et de **Concertation** qui vont désormais caractériser cette élaboration, et est susceptible d'offrir un cadre d'action évolutif et d'autorégulation, **ouvert**, **efficace** et **pertinent**, qui essaie par son approche flexible, son processus ouvert et l'intégration de plusieurs acteurs à la fois, d'accompagner la ville dans ses éternelles mutations et de recréer les conditions nécessaires à une meilleure harmonisation de ses usages, et tend à retrouver une meilleure qualité de ses espaces.

Cependant, au-delà des symptômes communs pour l'ensemble des villes, chaque Projet Urbain est un cas unique qui répond à une situation locale particulière, ayant ses propres

¹⁶² Les récitants du Projet Urbain : territoires et temporalités, Presses Polytechniques et Universitaires Romandes : concerter, gouverner et concevoir les espaces publics urbains, p 19-20-21.

objectifs spécifiques et s'inscrivant dans une temporalité propre, selon une démarche en continue évolution et selon une logique de débat.

2.3.3 Le Projet Urbain, élément d'appui d'une stratégie urbaine :

De manière générale, les projets Urbains marquent et focalisent l'ambition d'une collectivité sur un ou des secteurs stratégiques dits « à enjeux », en s'appuyant sur des opérations complexes appelant l'implication publique. Ils renvoient à la notion de ville au double sens de territoire et d'institution, donc de mode d'action, et sont souvent conçus comme éléments d'appui d'une stratégie urbaine de mutation de la ville, stratégie marketing pour l'accueil de fonctions économiques, tertiaires ou culturelles, etc.

Les clarifications que nous avons tenté d'apporter jusque là révèlent que le Projet Urbain porte également en lui une dimension stratégique. Ceci est confirmé notamment par Eva AZZAG-BERESOWSKA (2001/2002), qui souligne que « *le Projet Urbain, constitue l'un des outils le plus efficace, l'élément de base de la mise en œuvre d'une stratégie de développement de la ville* ». ¹⁶³

Le Projet Urbain relève donc de la stratégie, ce qui nous amène toutefois, à orienter nos interrogations vers les notions de stratégie, et démarche stratégique entant que nouveau model de planification urbaine, afin de comprendre l'autre nature du Projet Urbain. En d'autres termes, en quoi le Projet Urbain constitue-t-il une démarche stratégique ?

Pour Patrice Noisette et Frank VALLERUGO (2000), c'est le mouvement de décentralisation qui a affecté la plupart des pays européens à partir des années 1970, qui a conduit à intégrer une dimension stratégique dans la gestion urbaine des villes. De plus, le mouvement d'internationalisation de villes qui nécessite des stratégies d'action visant à répondre à des objectifs de développement économique, social et territorial sur une échelle qui dépasse celle de la ville et de l'agglomération dans un environnement politique et économique incertain ne peut plus se satisfaire de la planification urbaine classique, trop rigide. Dès lors, le recours à la pensée stratégique est devenu nécessaire pour une gestion efficace de la ville, qui apporte une dimension nouvelle à l'action publique classique à travers notamment la planification stratégique ¹⁶⁴.

¹⁶³ Eva AZZAG-BERESOWSKA, Le projet urbain, politiques et pratiques urbanistiques, cours de post-Graduation, Ecole Polytechnique d'architecture et d'urbanisme d'Alger, 2001/2002.

¹⁶⁴ (La planification stratégique est issue de la rencontre de la théorie du management et de la réflexion

La démarche stratégique permet d'exprimer le Projet Urbain en termes de philosophie du devenir d'un territoire et de procéder non pas à une planification ou conception d'une forme et d'une fonction, mais plutôt à une évaluation des opportunités et des impacts induits, laquelle permet de générer de l'action dans la durée.

L'intérêt de l'introduction de la stratégie dans la planification urbaine à travers notamment le Projet Urbain réside donc dans le fait qu'elle réunie dans une même vision de la ville les différents facteurs de son développement économique et social, et l'insère dans un environnement plus vaste tenant compte d'une multitude d'acteurs, afin d'aboutir à la réalisation des objectifs globaux fixés au préalable.

2.3.4 Les échelles d'interventions du Projet Urbain:

« *Évoquer les échelles d'intervention du Projet Urbain revient à mettre en valeur l'intérêt de concept qui se situe dans sa capacité de liaison et d'articulation* »¹⁶⁵. Le Projet Urbain regroupe des actions d'aménagement à différents niveaux territoriaux qui peuvent aller d'une réelle action de planification urbaine circonscrite dans le temps et l'espace à un simple projet ponctuel, passant par les différents niveaux et échelles de la planification.

Cette forme d'interprétation, renvoie à organiser une classification des Projets Urbains en fonction de leur échelle d'intervention. Dans ce sens le Projet Urbain peut être échelonné selon les cas de figures comme suit :

2.3.4.1 Le Projet Urbain Politique ou Projet de ville:

On se référant aux définitions des experts : « le Projet urbain politique est un projet pour la ville, en tant que cité ; il propose des images collectives de l'avenir »¹⁶⁶, et doit permettre de « toucher les décideurs et d'emporter l'adhésion de la population autour de l'affirmation d'une identité collective et d'une conception partagée de l'avenir collectif »¹⁶⁷.

stratégique. La gestion urbaine traditionnelle gère l'espace de la ville. La gestion stratégique gère la ville dans l'espace). Patrice NOISETTE, Franck VALLERUGO, Le Marketing des villes : Un défi pour le développement stratégique, les éditions d'organisations, Paris, Octobre, p 54.

¹⁶⁵ HECHEM ZEHIOUA Barnia, « Impact des projets inscrits à Constantine et évaluation de son image de marque, pour un projet urbain à effet structurant », thèse de doctorat, université Mentouri Constantine, 2010, p 141.

¹⁶⁶ MERLIN et CHOAY, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Paris, Presses Universitaires de France, 1996, p 646.

¹⁶⁷ Idem, p 644.

Ce premier type regroupe les projets dits : « de territoire », « de ville », « d'agglomération », et « de développement ». Ces projets qui rejoignent les objectifs de la planification stratégiques ont pour objet de définir une ambition pour la ville et les orientations stratégiques de son développement pour le moyen ou le long terme.

Le Projet de ville comprend généralement, trois grands volets : un volet économique qui exprime les axes et les objectifs prioritaires en termes de développement économique qui résulte de la réflexion stratégique sur l'attractivité de l'espace urbain ainsi que la mise en forme de ces choix ; un volet social affichant des objectifs en termes de solidarité, de construction d'une identité collective... ; un volet spatial pouvant, par exemple, requalifier des zones dévalorisées, créer de nouvelles centralités urbaines, désengorger le centre ancien... Toutefois, ces projets nécessitent d'identifier les potentialités et les handicaps de la ville, les enjeux majeurs, d'organiser une démarche de consultation et de partenariat et de présenter un projet consensuel, et témoignent ainsi d'une réflexion sur les moyens et les acteurs du développement urbain.

L'idée clé est que le projet de territoire doit être **évolutif, souple, réactif, ni figé, ni fini** pour être en mesure de s'adapter aux évolutions et aux incertitudes. Il est donc pensé pour être réversible, sans limites temporelles et pour servir de guide à l'action.

2.3.4.2 Le Projet Urbain Architectural et Urbanistique :

Le second type renvoie aux projets dits « d'édifice », de « construction », de « bâtiment » ou encore « projets architecturaux », et c'est l'acception la plus traditionnelle de la notion même de projet dans le champ urbain, qui revoie à une démarche architecturale et urbanistique plus intégrée, ceci à la fois dans ses objectifs que dans le processus de mise en œuvre.

Dans ce sens, le Projet Urbain apparaît comme instrument de médiation entre la ville et l'architecture. Les architectes insistent sur le travail du projet « pour mieux distinguer la conception comme processus, qui participe elle-même à l'élaboration du programme, et la conception comme produit, comme mise en forme du programme »¹⁶⁸.

2.3.4.3 Le Projet Urbain Opérationnel ou Grandes Opérations d'Urbanisme:

Le troisième type de Projet Urbain, est celui des projets d'aménagement urbain que l'on retrouve aussi sous l'appellation « Projets Urbains complexes » ou « grandes opérations

¹⁶⁸ MERLIN et CHAOAY, op.cit, p 648.

d'urbanisme » ; « servant tout à la fois de point d'appui, de bras de levier et de pôles structurants pour entraîner, animer et organiser le développement humain »¹⁶⁹.

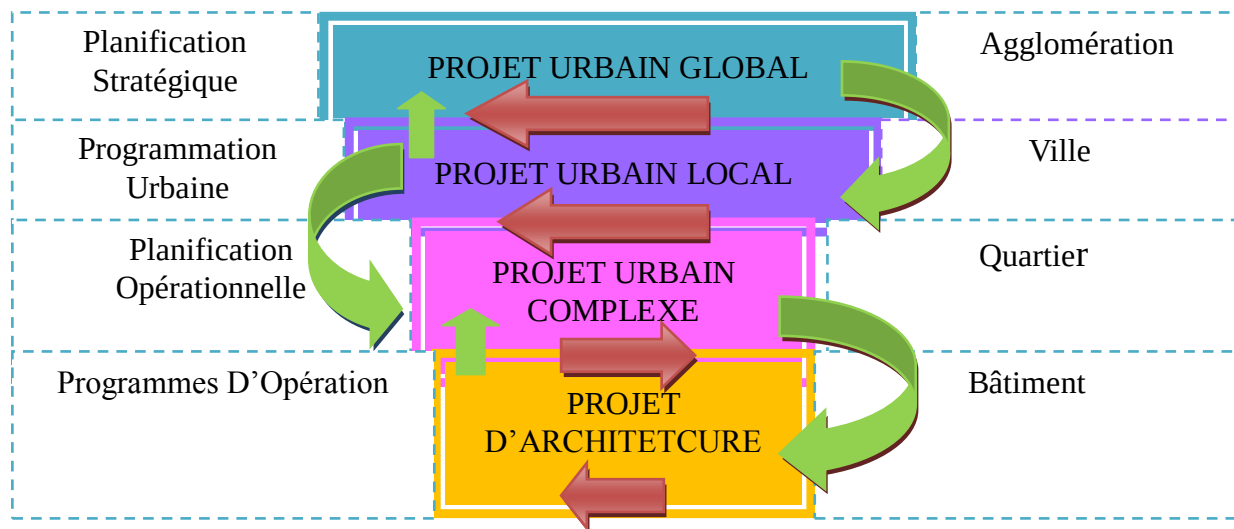
Ce qui est mis de l'avant dans ces opérations, c'est leur lien avec la ville ; la capacité de ces projets à la fois de transformer la ville sur un espace donné et de participer à une vision d'ensemble, donc de jouer un rôle structurant. Dans ce sens, BUSQUETS (1991) indique que le processus urbanistique « est articulé à partir des actions et/ou projets qui ont la capacité d'être exécutés et qui dans leur ensemble, sont capables de mettre en mouvement la ville ou un grand secteur de celle-ci. Pour cette raison ils ont leur propre force mais aussi une grande capacité inductrice »¹⁷⁰.

Le projet opérationnel correspond en effet, à la phase empirique des axes retenus dans le Projet Urbain politique, c'est-à-dire qu'il va traduire la volonté politique en projet d'aménagement urbain à l'échelle du quartier. C'est à travers la réalisation de plusieurs projets urbains opérationnels que le Projet Urbain politique devrait s'achever.

Contrairement aux projets de territoire, ils se traduisent par une transformation concrète de l'espace et sont bornés dans le temps sur des périodes logues, rarement moins de 10ans et pouvant aller jusqu'à 25 ans. Et contrairement aux projets d'édifices, l'objet ne porte pas tant sur la conception et la construction d'un bâtiment que sur les choix d'urbanisation et donc de transformation de l'espace et de ses usages. Ils sont, en quelque sorte, intermédiaires entre les projets de territoire et les projets d'édifices. Les projets de territoire constituent le cadre stratégique global dans lequel ils s'inscrivent tandis que les projets d'édifices en sont des « sous-produits » ou des « sous-projets » comme ils peuvent en être totalement indépendants.

¹⁶⁹ Idem, p 647.

¹⁷⁰ BUSQUETS.J, La planification-cadre et les projets-actions, Les Annales de la recherche urbaine N° 51, juillet 1991, p 129.



Graphe 4 : Les niveaux du projet urbain

Source : « Le Projet Urbain », Que sais-je ?, P.INGALLINA

2.3.5 Les enjeux du Projet Urbain:

En parcourant la notion de « Projet Urbain » à travers les différentes définitions apportées par divers auteurs, il nous a paru que chaque auteur, de par sa position dans la pratique urbaine, définit le Projet Urbain selon la discipline dont il émane et l'expérience de sa pratique. Et c'est ce qu'a résumé Daniel PINSON (2000) dans ses propos en exprimant que « le concept ne peut donc plus être la propriété d'une discipline : il participe d'un type de société qui vit un temps qui n'est plus comme arrêté, mais constamment en attente de son (à-venir) »¹⁷¹. La poly-appréhension de l'urbanisme, lui confère sa part multidimensionnelle.

2.3.5.1 La dimension politique et institutionnelle du Projet Urbain:

Amené à s'inscrire dans une politique de la ville claire en permettant de mettre en œuvre et de véhiculer ses principes. La dimension politique du Projet Urbain concerne les principes véhiculés par la nouvelle politique en matière d'urbanisme, notamment au sujet de **la solidarité**, de l'encouragement de **l'investissement**, de la recherche d'un **partenariat** et de la mise à niveau des territoires, et renvoie également à un **système de décision non linéaire**.

Le Projet Urbain tant donc, à adopter de nouvelles notions, **d'urbanisme d'incitation**, **d'opportunités urbaine**, et de **participation efficace**, et d'intégrer ainsi les différents acteurs de la ville, dans la définition et la mise en œuvre de ces derniers. Désormais le Projet Urbain n'est plus censé fournir des solutions achevées, mais de mettre en place un processus de

¹⁷¹ Daniel PINSON, Projet de vie, projet de ville, In « Projet Urbain : enjeux, expérimentations et professions », 2000, p 79.

résolution des questions urbaines.

La dimension politique du Projet Urbain interpelle l'aspect relatif à la gestion du projet et les stratégies adéquates pour sa mise en œuvre, et renvoie à la nécessité de l'existence **d'une entité politique volontariste** et pragmatique qui porte le projet et anime ses cycles de vie et sa mise en œuvre, et permet ainsi aux acteurs publics d'être plus prêt des citoyens et en parfaite « coopération ». Le Projet Urbain est donc comme osmose entre la communauté locale et les acteurs publics.

2.3.5.2 La dimension économique et financière du Projet Urbain:

En Faisant référence à la compétitivité acharnée entre les villes contemporaines et aux valeurs du marché, le Projet Urbain permet la revitalisation urbaine, et « rend » ainsi à l'espace urbain son « usage » dans une sphère d'activités tissées à l'image d'un réseau, qui nécessite la prise en compte des relations entre local et global, entre la recherche de la performance économique et de la qualité urbaine et contribue par l'amélioration de l'image de la ville et la mise en exergue de ses potentialités (infrastructure, communication) à drainer plus de visiteurs, d'investisseurs en vue de l'épanouissement de **l'économie locale**.

Cette dimension fait référence au montage de l'opération dans les sens ou la faille des actions urbaines réside dans leur mise en œuvre, notamment la maîtrise d'ouvrage, le mode de financement, le management du projet...etc. C'est ce que résume Philippe GENESTIER (1993) dans ses propos : « *le Projet Urbain est une démarche opérationnelle ayant pour objet la ville qui réponds à la logique du marché* »¹⁷².

2.3.5.3 La dimension architecturale et urbanistique du Projet Urbain:

Le projet Urbain renvoie avant tout, à un souci de retrouver une qualité des espaces urbains et des pratiques de la ville, et contribue à la production de l'image de cette dernière à travers l'amélioration de ses liaisons fonctionnelles. Il intervient soit : sous forme d'une projection nouvelle sur un espace vierge ou sur un espace récupéré, et ce type d'opérations est généralement suivi par une médiatisation vraisemblablement excessive pour attirer les capitaux et se doter d'une légitimité d'action multi dimensionnelles.

¹⁷² Article, l'Architecture d'Aujourd'hui, n° 288, 1993.

Le Projet Urbain se fonde sur **le contexte** pour créer un nouvel espace, avec une grande qualité architecturale et urbanistique, et restaure une médiation constructive entre techniques conventionnelles et idées innovatrices.

S'exprimant de manières variées, il peut prendre différents aspects d'interventions : régénération urbaine, renouvellement urbain, et toutes les thérapies en « re », et peut englober également des thèmes différents : allant du renforcement de centralité, à une politique d'embellissement, en passant par la création de villes nouvelles, d'aménagement d'espaces ouverts, mais aussi la mise en valeur des centres historiques patrimoniaux...etc.

2.3.5.4 La dimension socioculturelle du Projet Urbain:

De par ses multiples finalités, le Projet Urbain doit sa raison d'être en premier lieu à l'acuité de la question sociale, dont l'objectif est de cultiver un réel sentiment d'appartenance à la ville et **citoyenneté** qui permettra de structurer le tissu urbain et d'assurer le lien social. Désormais chacun doit participer pleinement à la vie de la société.

Ainsi, par l'adoption du concept de **la concertation** lors de la mise en œuvre des projets, le Projet Urbain essaye en effet d'atteindre une participation très large des acteurs de l'urbanisation et qui prend en compte les intérêts et désirs de tous ces derniers dans le processus de la prise de décisions : élus, acteurs techniques et économiques, association...etc., et par-là renforcer l'implication active des citoyens favorisant ainsi leur participation à la vie civique.

Dans un second temps, le Projet Urbain interpelle la valeur culturelle des lieux qu'il devrait reconduire, valoriser et exploiter comme levier de **démarcation** de cet espace urbain à travers une reconquête de l'identité urbaine afin de créer une identité collective et partagée par tous (charge symbolique) pour permettre à chacun de s'identifier et se repérer dans la totalité de la ville. Delà, la ville aura pour tâche d'exprimer la valeur historique des sites, et de réaffirmer l'identité et la fierté des populations, bases essentielles de la citoyenneté.

En somme, le Projet Urbain se veut comme **un vecteur** de lien social et de l'identité locale.

2.4 Le Projet Urbain : du concept au modèle :

Après avoir situé le Projet Urbain dans le champ général de l'action sur les territoires, nous nous attacherons à présent à spécifier le caractère de la démarche elle-même ainsi que les éléments relatifs à sa mise en œuvre. Pour cela, nous centrons notre analyse à la fois sur le jeu

d'acteurs qui pensent, gèrent et administrent la ville et sur les professionnels qui la traduisent en concepts, en stratégies puis en espaces concrets. Nous complétons ce regard général par la connaissance de la dynamique du processus, en considérant le management des projets et leur gestion dans le temps.

2.4.1 Les conditions requises pour engager une démarche de Projet Urbain :

Pour qu'une démarche de Projet Urbain soit engagée, des éléments déclencheurs doivent exister :

2.4.1.1 La présence d'initiateurs porteurs d'une intention urbaine :

Dans ce contexte-là, le cas le plus répandu est celui de la collectivité, qui peut être à la fois initiatrice de projet et maître d'ouvrage, comme il peut y avoir d'autres cas où l'initiative est multiple, et peut émaner de différents acteurs publics. Cependant, la collectivité peut prendre l'initiative d'une démarche de Projet Urbain sans en assurer la maîtrise d'ouvrage, en laissant cette dernière à d'autres instances.

Dans tous les cas, toute investigation de la part des Professionnels ne pourra prendre sens, que lorsque cet initiateur (collectivité ou autres) est clairement défini et identifié. Ce type d'investigation aura comme résultat, l'émergence d'une **ambition urbaine** qui pourra permettre d'aller vers l'élaboration d'un Projet Urbain.

2.4.1.2 La présence d'éléments déclencheurs :

De manière générale, le déclenchement d'une démarche de Projet Urbain, devrait s'appuyer sur la connaissance de facteurs et de conjonctions de situations déterminantes.

L'engagement dans un processus de Projet Urbain pourra se faire sur la base d'un ou plusieurs de ces éléments déclencheurs (événements particuliers, stratégie d'acteurs économiques...). Il faudrait savoir à quel moment propice engager l'élaboration du projet ? Est-ce qu'il faut attendre une opportunité majeure pour engager la démarche, ou bien attendre un temps de maturation pour qu'un certain nombre de conditions favorables soient réunies ? Donc il faudrait assurer un maximum de conjonctions favorables, mettre en œuvre une stratégie d'ensemble, et puis inscrire le projet dans le temps au moment opportun.

Aussi, des événements extérieurs peuvent conduire des acteurs à révéler des ambitions et faire émerger les bases nécessaires pour engager une démarche de Projet Urbain. Prenant comme exemple le cas des jeux olympiques de 1982, qui ont permis de donner à Barcelone une

accélération et des moyens pour un Projet Urbain engagé de longue date à l'échelle de la ville.

2.4.1.3 Une vision élargie des interventions :

La principale caractéristique des Projets Urbains intervenant dans des situations particulières telle que la modernisation urbaine, est l'éventail varié d'acteurs (spécialistes) qu'ils intègrent. Ainsi, il est nécessaire d'avoir une vision élargie de la chaîne d'acteurs qui intègre une action de modernisation urbaine, dans le cadre d'un Projet Urbain.

Les acteurs impliqués peuvent être répartis selon deux critères :

- Les acteurs mobilisés **par le projet** qui sont généralement : les décideurs, acteurs publics (collectivités locales), les professionnels au sens large (architectes, urbanistes, techniciens,...), les agents économiques (qui vont contribuer à la mise en œuvre).
- Les acteurs mobilisés **dans le projet** à savoir : la société civile avec notamment les habitants, les visiteurs, les usagers, les acteurs particuliers porteurs d'opinion (presse,...).

2.4.2 Les composantes clés d'un Projet Urbain :

Avant d'évoquer la question d'organisation de la démarche d'un Projet Urbain, il est nécessaire tout d'abord de traiter la nature du contenu à établir. En effet, la structure du contenu du Projet Urbain se construit et s'articule de manière interactive autour de trois composantes majeures qui sont :

2.4.2.1 Le programme ou le contenu programmatique :

Il consiste à définir le processus visé, tout en s'inscrivant dans une stratégie globale pour atteindre les objectifs visés. Cette phase constitue un réel travail de conception programmatique et qui relève d'un processus itératif.

Ainsi on passera de la formulation de l'ambition urbaine aux objectifs du projet pour enfin arriver à un programme « prévisionnel ». Et c'est qu'une fois les engagements des acteurs établis, qu'on pourra parler de programme opérationnel qui définit le contenu ainsi que les modalités attachées à la mise en œuvre du projet dans le temps.

2.4.2.2 La préfiguration du projet :

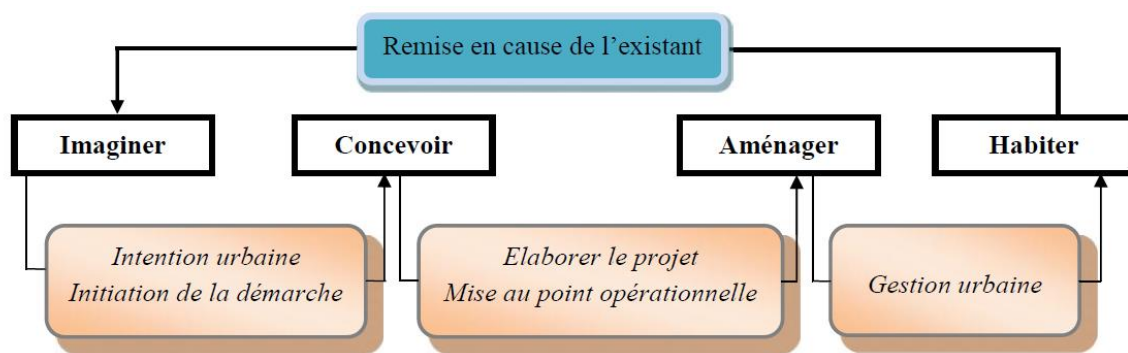
La préfiguration du projet met en jeu tout le travail de conception et cela, en termes d'organisation fonctionnelle, de design urbain et paysager, ainsi que de définition technique.

En ce sens, le travail de conception d'un Projet Urbain ne se réduit pas uniquement aux expressions spatiales, mais consiste aussi à l'élaboration de projets immatériels, pour réussir à concrétiser les objectifs attachés au projet.

2.4.2.3 Le processus de réalisation:

C'est le moyen par lequel l'ambition urbaine pourra s'inscrire comme une réalité urbaine, c'est en quelque sorte le moyen de parvenir aux objectifs visés.

Il consiste à imaginer les mécanismes, conditions et modalités d'inscriptions des objectifs exprimés à travers le programme conçu, dans les logiques de productions urbaines. En d'autres termes, c'est définir les modes opératoires par lesquels le projet va pouvoir se concrétiser, en s'inscrivant aussi bien dans les logiques d'acteurs que dans les logiques opérationnelles.

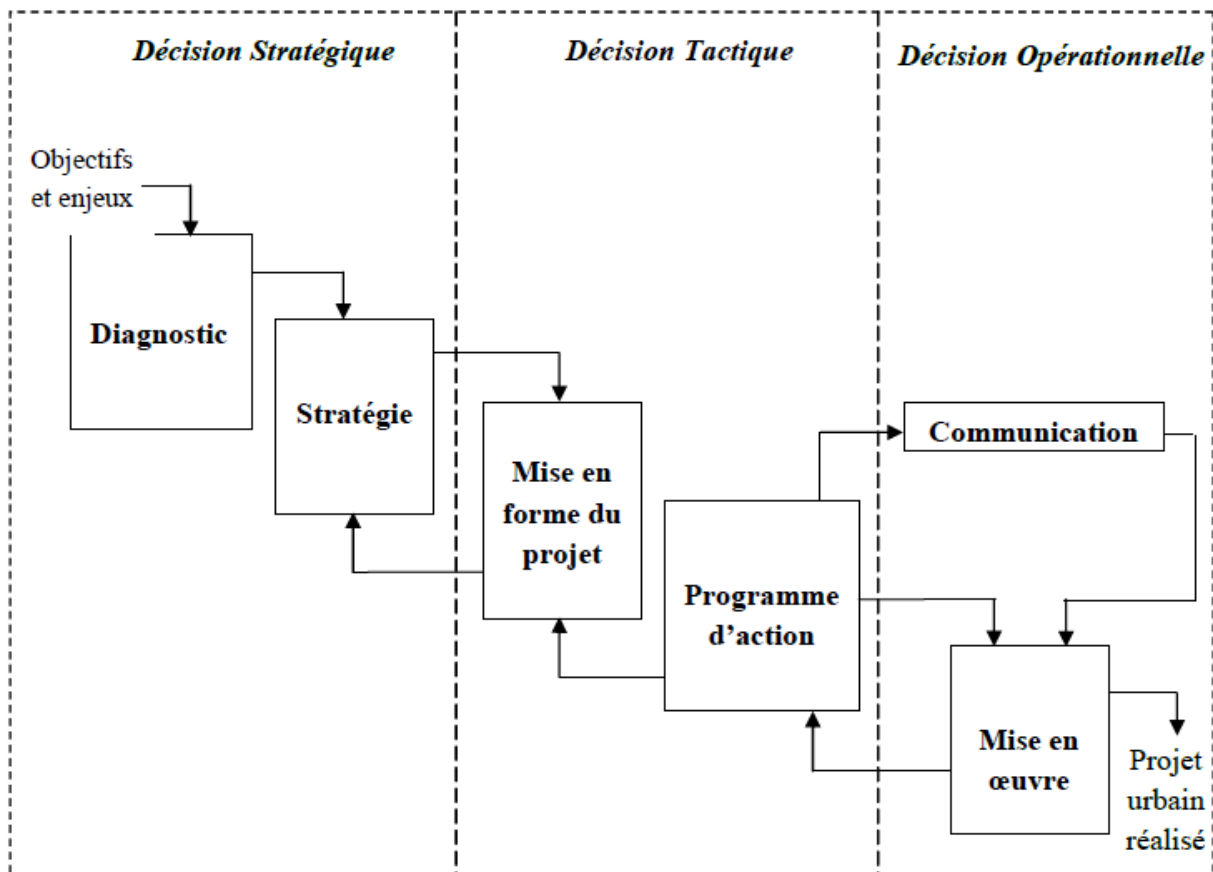


Graph 5 : Point de passages récurrents du projet urbain

Source : Smail KHAINNAR, « Besoins informationnels dans les démarches urbaines : fragmentation, complexité et stratégies d'acteurs », Université de Valenciennes et du Hainaut Cambrésis

2.4.3 Les conditions requises pour engager une démarche de Projet Urbain :

Le Projet obéit à des séquences qui sont généralement toujours les mêmes (voir figure ci-dessous) :



Graphe 6 : Modèle générique de conduite du projet urbain

Source : MR LAOUAR, CTAHON, C BOULEMIA, « Méthodologie de conception et de mise en œuvre d'un système d'information urbain », deuxième rencontre ADRET

2.4.3.1 Le Diagnostic :

Effectué par des professionnels, c'est l'étape la plus sérieuse techniquement et qui fonde la solidité de tout le projet. Elle consiste en le recueil, le traitement et la présentation ordonnée d'un ensemble de données démographiques, économiques, sociales, culturelles et spatiales, qui caractérisent la ville dans son environnement, et permet de faire préciser :

- Les réflexions menées en matière d'urbanisme.
- La consultation des différents acteurs.
- Les études et les données existantes.

Cette étape se soldera par l'élaboration d'un document qui devra référencer toutes les données des analyses, et constituera le point de départ pour faire émerger le Projet Urbain.

2.4.3.2 Stratégie adoptée et conduite du Projet Urbain :

Cette étape consiste à définir sur la base des conclusions de la phase précédente, les principaux enjeux de l'agglomération, ainsi identifier les lignes de force de la stratégie à conduire en définissant :

- Les objectifs à atteindre.
- Les enjeux en place.
- Le choix du scénario à adopter.
- Les moyens (financiers, techniques...) à employer.

Toutefois, l'élaboration de cette stratégie ne pourra se faire que si l'on dispose d'une instance de conduite forte et efficace regroupant une multitude d'acteurs à l'échelle des actions du projet.

2.4.3.3 La Mise en forme du projet :

Cette phase permet de mettre en forme la stratégie définie en termes de grandes politiques d'aménagement et de développement. Elle renvoie à l'élaboration de tous les documents de référence du projet, à travers la mise en forme des textes et documents graphiques. Ces actions sont menées par le pôle technique, qui assurera ainsi le passage vers la mise en œuvre du projet.

2.4.3.4 Le Programme d'action :

Ce document est constitué de plans synthétiques qui traduisent les grandes options de développement du Projet Urbain. A ce stade le territoire définit ses objectifs, sa stratégie et ses priorités d'aménagement par secteur. Cette étape débouche sur les actions à conduire et permet de proposer des procédures (suivi, évaluation) voire des institutions ou mécanismes nouveaux à mettre en place.

2.4.3.5 Stratégie de Communication du Projet :

Cette procédure qui était quasiment absente jusqu'à présent dans l'aménagement urbain, prend de plus en plus d'importance ces dernières décennies. Etant la clef de voûte de toute

l'opération, elle sensibilise les citoyens et les différents acteurs en dissipant le doute.

Ces procédures de communication viennent dans l'optique d'intégrer le projet et de le faire adopter par les différents acteurs. Cette stratégie de communication devra se faire tout au long du projet à toutes les étapes mais principalement à celle de la décision Tactique et Opérationnelle à travers la sensibilisation et l'information.

2.4.3.6 Mise en œuvre du Projet :

Ce niveau mobilise directement tous les opérateurs qui contribuent à l'atteinte des objectifs. Chacun, suivant sa spécialité œuvre dans le dispositif dont la cohérence est assurée par le pilotage technique et permet d'aboutir au Projet Opérationnel. La dynamique du projet exige une interaction permanente entre les différents niveaux.

2.4.4 Caractéristique de la démarche de Projet Urbain :

2.4.4.1 Le jeu d'acteurs : une clé de l'action à travers le Projet Urbain :

Pour les professionnels du projet, l'identification des enjeux attachés à toute intervention sur un territoire, est incontournable, cela pour comprendre comment pourra émerger un Projet Urbain en tant que processus d'évolution et de transformation urbaine d'un lieu. Pour cela, la collectivité initiatrice du projet devra s'appuyer sur des consensus d'action avec les différentes catégories d'acteurs.

En d'autres termes, il sera nécessaire de prendre en compte le jeu d'acteurs concrets par lequel le Projet Urbain pourra véritablement se concrétiser, en s'inscrivant comme vecteur de réalisation de leurs logiques.

2.4.4.2 Temporalité et dynamique des processus :

Outillé d'une dimension temporelle, le Projet Urbain présente un cadre très large d'interventions et de réflexions pouvant s'échelonner selon différentes échelles (globale, locale, ponctuelle) ; « ...entre les perspectives initiales et le déroulement des aménagements, le rôle du temps demeure essentiel dans la conception et dans les avancées de tout projet de transformation urbaine significatif, par ses dimensions ou par ses effets sur le contexte de l'agglomération »¹⁷³.

En effet, le Projet Urbain joue avec les contraintes du temps en privilégiant des modes

¹⁷³ François GRETHER, Le Projet Urbain et ses règles aujourd'hui, In Projets Urbains en France, p 07.

d'action itératifs liant objectifs et échéances temporelles (à court, moyen, et long terme). Pour cela, les acteurs du Projet Urbain doivent anticiper et avoir une vision globale de l'ensemble des paramètres et enjeux (financiers, sociaux, techniques,...etc.). Il leur est indispensable de trouver un équilibre entre moyens d'action, coûts et délais qui rallie à la fois les objectifs sur le **court terme** et **long terme**, chose difficile car la temporalité des enjeux du projet et la temporalité de l'action des opérateurs ne coïncident que rarement.

Pour cela la mise en place d'une structure capable de gérer les fluctuations de la demande où les professionnels peuvent se doter de moyens et d'outils de prévision du marché, d'identification de la demande mettant en œuvre des dispositifs de marketing comme techniques d'anticipation et de prévision est nécessaire.

L'une des conditions de réussite d'un Projet Urbain consiste donc à passer par l'élaboration préalable d'une **charte fondatrice** comme repère qui donne un sens, une méthode et des outils de régulation à tous les acteurs, fixant des objectifs qu'il conviendra de décliner au fur et à mesure pour y parvenir.

2.4.4.3 Le Projet Urbain : une double image de conception et de management :

La Démarche du Projet Urbain met en jeu à la fois des questions :

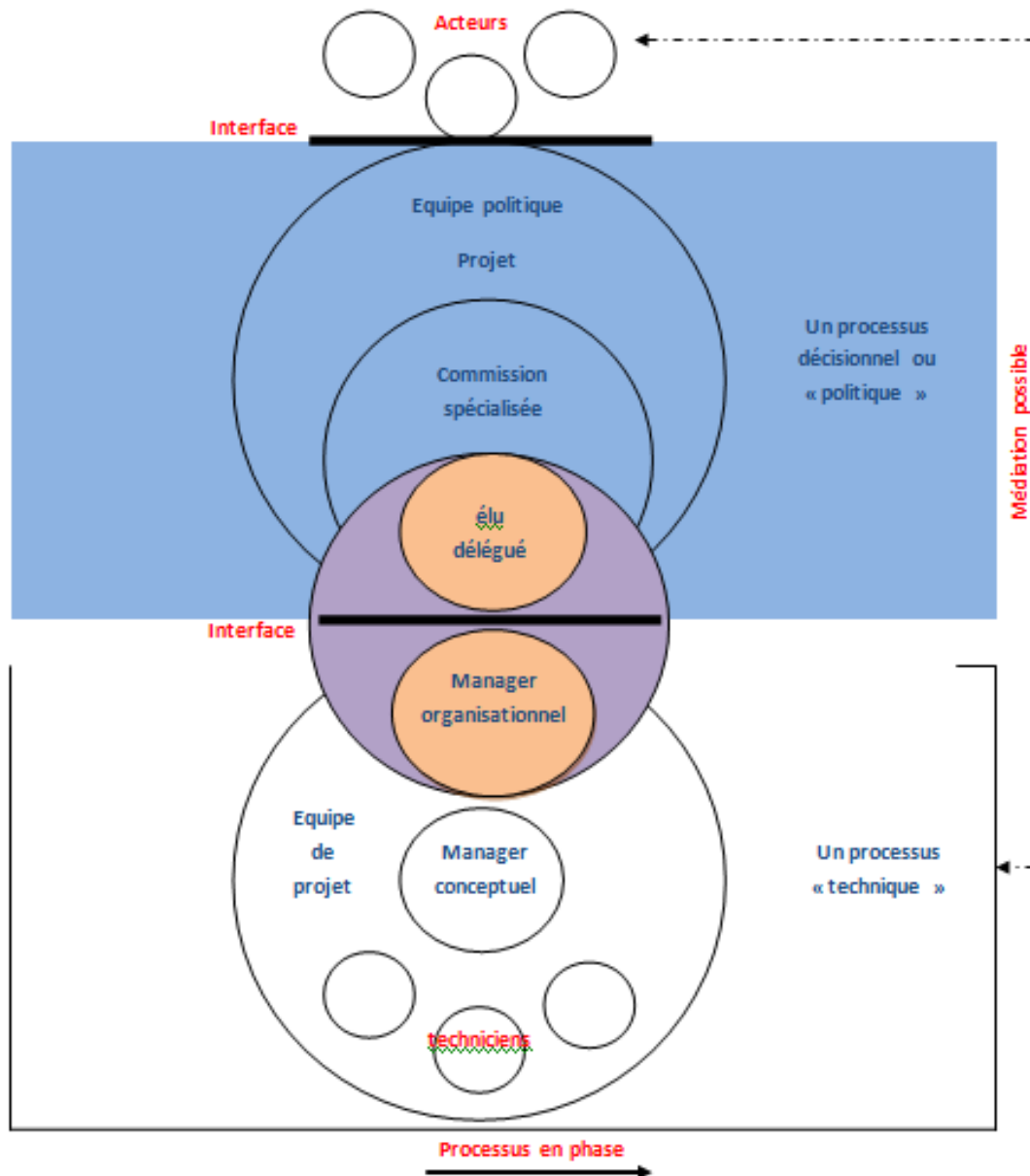
De contenu, dans le sens où il s'agit de définir ou de concevoir au sens large du terme un projet dans ses différents volets à partir d'une ambition exprimée. A ce titre l'équipe-projet en charge de la conception devra se centrer sur ce plan, en ciblant les bons registres, les modes réellement opératoires, à condition que ce contenu soit partagé par les différentes catégories d'acteurs. Dans ce volet se traite également la question de « faisabilité et les « attendus » de la société civile.

De processus, au sens où son élaboration doit s'inscrire dans un dispositif où chaque intervenant est identifié et ses rôles définis, lequel doit être « managé », à la fois au plan technique et au plan politique en intégrant l'animation de la concertation avec la société civile et les acteurs associés.

Tout ceci met en avant l'aspect organisationnel et plus particulièrement l'importance du processus avec ses différentes fonctions et notamment le management d'intervenants multiples dans un système en mouvement permanent.

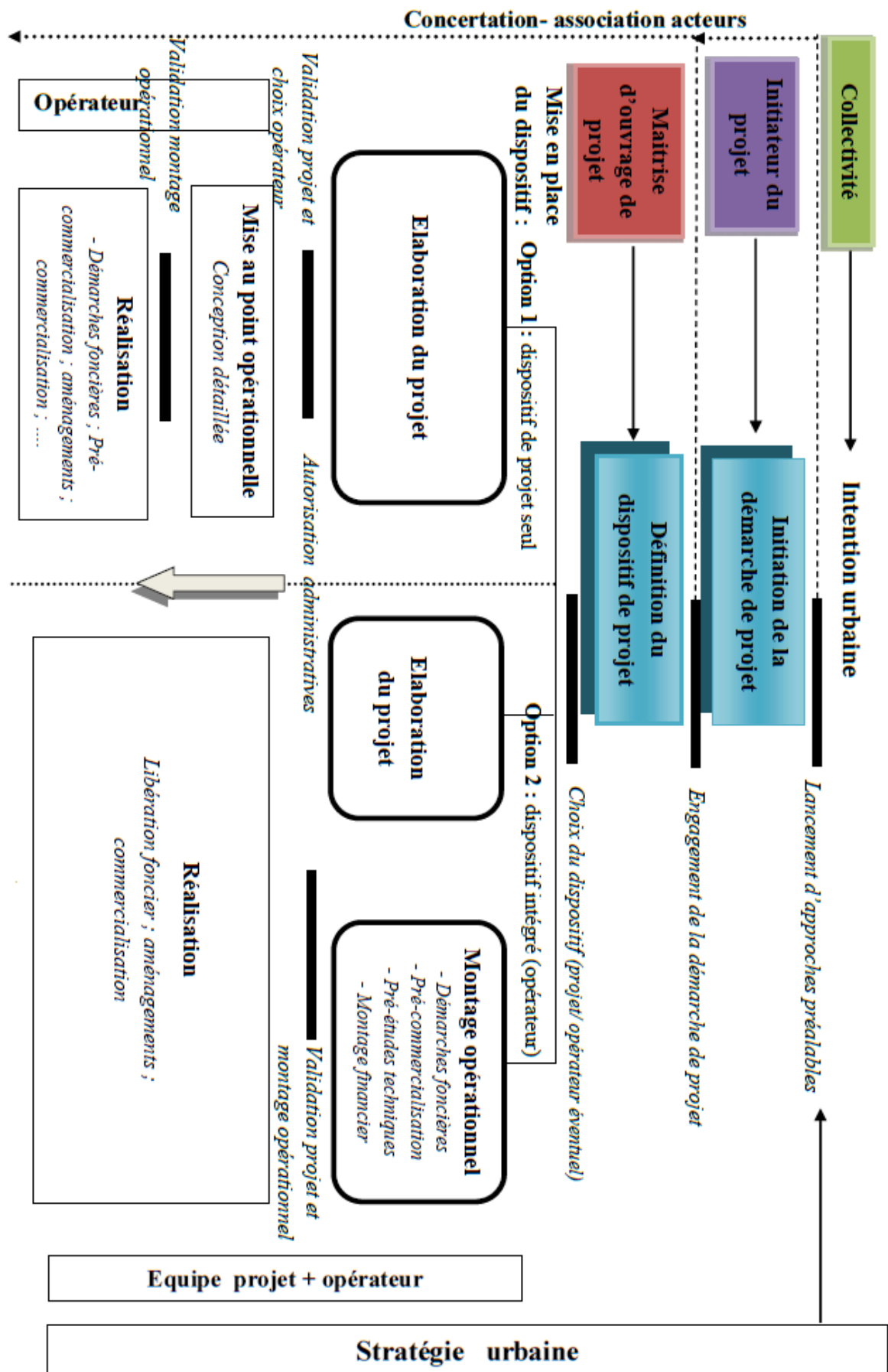
Donc le Projet Urbain se présente comme une double démarche de conception et de

management, et sa réussite, que ce soit en termes d'efficacité (débouchés opérationnelles) ou de qualité du contenu (adéquation aux objectifs), dépendrait de la bonne articulation entre ces deux processus – processus décisionnel (logique politique) et processus technique (logique conceptuelle) – et leur gestion dans le temps tout au long de l'élaboration du projet.



Graph 7 : Le Dispositif de projet, l'articulation de deux processus

Source : AVITABILE.A, La Mise en scène du projet urbain, pour une structuration des démarches, L'harmattan, Paris, 2005



Graphe 8 : L'ordonnancement du projet urbain selon le choix du dispositif global

Source : Avitable.A, op, cit, p190

Conclusion :

Le concept de Projet Urbain, a pris forme et sens, en se définissant comme un processus dynamique, une action globale et négociée pour créer un environnement de qualité qui permet d'instaurer une cohérence des interventions à différents échelles, et semble se décliner selon deux échelles fondamentales :

- Une échelle temporelle qui vise à asseoir la légitimité de l'opération et à créer un consensus autour des nombreux protagonistes du projet, y compris la population locale.
- Une échelle spatiale permettant de définir un périmètre d'action cohérent s'insérant de manière harmonieuse dans le tissu urbain et l'organisation de la ville existante.

Son objectif en tant que démarche de planification stratégique est de veiller à maintenir l'équilibre entre « horizons d'attente » et « espaces d'expérience ». Il s'adapte à la nouvelle volonté d'assurer une vision globale pour la ville, s'impose comme alternative incontournable pour la requalifier, et s'apprête comme outil efficace entre les mains des élus pour développer une vision « **objectivée** » de la ville, afin de la reconquérir en vue de rehausser son image et de réconcilier les citoyens avec leurs espaces ainsi qu'avec le système de leur représentation politique et sociale.

Intégrant à la fois plusieurs dimensions et véhiculant avec lui plusieurs enjeux, nous avons pu toutefois identifier les principales caractéristiques qu'il génère. Les constantes observées sont :

- **Un objectif de résultat** : le projet se démarque de la simple orientation, très répondu dans la gestion des territoires à travers « la planification urbaine », par le fait qu'il a un objectif de résultat qui est formulé et le plus souvent une idée, voire une préfiguration de l'état futur recherché.
- **Amélioration d'une situation existante** : requalification des espaces existants en leur redonnant de la valeur.
- **Processus d'action** : dans le sens où le Projet Urbain ne doit pas être conçu comme une jolie image, mais comme un processus d'actions concrètes et dynamiques qui se réalisent sur un tissu urbain bien défini s'inscrivant dans la durée. Donc il se pose en termes de processus à enclencher, à déclencher ou infléchir qu'un produit fini.
- **Opération globale** : complexe qui comprend des enjeux sociaux, économiques, urbains et environnementaux dont la réalisation s'étale sur plusieurs échelles territoriales.

- **Transdisciplinarité** : projet conçu par des équipes pluridisciplinaires qui nécessite une coordination des différents savoir-faire.
- **Temporalité variable** : dans le sens où le Projet Urbain est une œuvre en gestation qui accompagne un processus de transformation urbaine dans la durée.
- **Méthode ouverte** : du fait qu'il ne propose pas de modèle, mais plutôt une ligne directrice pour une coopération interdisciplinaire.
- **Médiation et organisation** : dans le but d'aboutir à un consensus, le Projet Urbain exige la recherche de solutions techniques qui favorisent la négociation.

En guise de conclusion, et pour mieux résumer le concept, nous reprenons les propos de François ASCHER (1995) qui évoque le Projet Urbain : *« comme une opération complexe, dont un opérateur assure la maîtrise d'ouvrage d'ensemble, et qui réunit des projets variés dans un programme, un plan, des formes d'ensemble. Ces projets s'élaborent et se redéfinissent au cours d'un processus qui associe élus locaux, aménageurs et concepteurs et qui est ponctué de nombreuses négociations entre tous les acteurs impliqués dans le projet ».*

3. Chapitre : La production de l'habitat en Algérie:

Introduction :

Le secteur de l'habitat en Algérie a connu plusieurs bouleversements dans sa production que se soit dans sa quantité ou sa qualité. Il a toujours été appréhendée d'abord comme un enjeu politique, avant qu'il ne soit une préoccupation urbaine. Une situation, du au fait que l'habitat a toujours été un secteur en crise.

Après un demi-siècle d'indépendance et une multitude d'expérience pour éradiquer la crise de l'habitat en Algérie, le problème persiste encore et occupe toujours le devant de la scène malgré la disponibilité des moyens et le lancement de plusieurs grands projets de construction de logement. Les résultats enregistrés jusque-là ne reflètent guère la situation favorable dont jouit le secteur depuis ces dernières années.

L'évolution de ce secteur reste incontestablement marquée par l'histoire du pays, le déficit n'a pas cessé de se creuser depuis la période coloniale, revenir sur les origines de la crise de logement en Algérie se veut retracer l'histoire des principaux événements qu'a connu l'Algérie avant et après son indépendance.

3.1 Origines de la crise de logement en Algérie :

En Algérie, la mobilité géographique de la population est intimement liée à la déstructuration du milieu rural traditionnel et à la confiscation des meilleures terres agricoles par la colonisation française. Provoquant un processus migratoire important entre les villes et les campagnes; la population algérienne se dirige vers les centres urbains sous forme d'exode rural, et s'urbanise d'abord dans la ville traditionnelle vers laquelle s'oriente le flux migratoire ; celle-ci ne pouvant accueillir qu'une partie de cette population ; elle finit par atteindre son seuil de peuplement optimal.

Les ressources des immigrants ne leur permettaient pas l'accès direct à des constructions en dur, dont les prix étaient inabordables ; cette population ne réunissait pas non plus les conditions pour habiter les « H.B.M.» en construction ; la seule possibilité qui leur restait, c'était le recours à l'habitat précaire, au bidonville.

Les bidonvilles se développent sur des espaces plus ou moins dévalorisés, à la périphérie de la ville, à proximité de la décharge publique, c'est un regroupement de constructions hétérogènes, où les constructions en dur côtoient les constructions sommaires.

La ville se caractérise par la juxtaposition de deux zones urbaines, l'une structurée et produite dans un cadre officiel, l'autre, informelle, considérée comme marginale par rapport à la première.

Après le déclenchement de la guerre de libération, l'autorité française en Algérie, et pour détourner la population de son objectif (l'indépendance) a fait semblant de s'intéresser à elle en essayant d'améliorer sa situation, notamment en matière de logement. Le plan de Constantine de 1958 est venu dans cette perspective

3.2 Place du logement dans le plan de Constantine (1959-1963)

En 1945 le parc total de logements était estimé à 1.050.000 habitations [Rachid Hamidou, 1989]. La production du secteur public, qui était insignifiante, avait accordée à la population algérienne un nombre limité de logements, et cela malgré l'importance de son accroissement démographique, entraînant ainsi une dynamisation de l'habitat informel et un entassement dans les habitations. Ceci a été confirmé par le recensement de 1954, d'où sur un total de 1.527.804 logements 1.507.629 sont surpeuplés.

Ce n'est en fait qu'au moment où la situation était devenue dramatique au plan socio-économique et surtout politique que les autorités coloniales françaises ont commencé à s'intéresser à ce secteur par l'intermédiaire du «plan de Constantine» (1959-1963).

Parallèlement à la création d'emplois et au développement industriel, ce plan a donné une place importante au logement [Plan de Constantine, 1959]. Il était prévu pour cette échéance quinquennale la réalisation d'un programme de logements réparti selon les catégories suivantes : 210.000 urbain et 110.000 logements ruraux.

Une dimension nouvelle était donc donnée à la production publique de logements dont 80% devait aller à la population algérienne. Mais ce plan allait connaître jusqu'en 1962, des difficultés inhérentes à la situation que vivait le pays. Pendant sa période d'application la plus intense, il n'a permis la livraison de pas plus de 5 logements pour 1000 habitants.

3.3 Situation de l'habitat au lendemain de l'indépendance :

3.3.1 Le logement dans la période du pré – plan (1962-1966) :

L'Algérie avait hérité d'une situation socio-économique déplorable, la situation du logement déjà alarmante ne pouvait pas être une préoccupation majeure pour les dirigeants confrontés à la recherche d'une stabilité politique [Bouhaba M ,1988].

La [charte d'Alger, 1964] précisait «l'impossibilité de fournir à assez brèves échéances, des logements acceptables à tous les ménages, car une telle initiative épuiserait les ressources nationales, La construction est une tâche ardue, les efforts doivent être portés sur l'établissement d'un plan économique utilisant toutes les potentialités y compris les initiatives individuelles et collectives de construction de logements... ».

En 1962, la population évaluée à 10 millions d'habitants, disposait d'un parc immobilier de près de 1.950.000 logements et le taux d'occupation par logement (TOL) était de 5.6 p/l. Ce parc existant, en grande partie abandonné par les français, était jugé suffisant, ce qui au départ a constitué un obstacle au développement de la construction du logement et devait être par la suite occupé par les algériens et géré d'une manière anarchique. Ce n'est qu'un peu plus tard que les décideurs du pays se sont aperçus qu'ils avaient entretenu un mythe, le mythe «des biens vacants ».

Le jeune gouvernement en place ne sentait pas la crise arrivée, il était occupé à gérer la transition, à mettre debout les structures de l'Etat indépendant. Il y avait une instabilité politique et en 1965 le premier coup d'Etat installe un nouveau pouvoir.

Néanmoins, il importe de souligner qu'après la création de la commission interministérielle de l'habitat en 1965, une opération de grande envergure a été engagée afin d'achever près de 38.000 logements urbains et 4.000 logements ruraux du «plan de Constantine », laissés à l'indépendance en état de carcasses.

Le jeune gouvernement en place ne sentait pas la crise arrivée, il était occupé à gérer la transition, à mettre debout les structures de l'Etat indépendant. Il y avait une instabilité politique et en 1965 le premier coup d'Etat installe un nouveau pouvoir.

Après l'installation du nouveau gouvernement, celui-ci s'est lancé dans un programme ambitieux pour faire sortir le pays du sous-développement. Trois grands chantiers ou trois révolutions ont vu le jour et qui ont par la suite marqué l'espace algérien:

- **La révolution industrielle :**

Avec le programme de l'industrie lourde, les pouvoirs publics avaient comme stratégie l'installation de mégas usines dans certaines villes du pays. Le but, étant d'absorber le chômage et de permettre aux familles pauvres d'avoir des revenus afin d'améliorer leurs conditions de vie.

Malheureusement cette industrie lourde est un « lourd » héritage de cette période. Ces usines ont aspiré en un temps records une masse de population rurale vers les villes et comme ces villes sont déjà saturées avant même cette période il y a eu multiplication de moult regroupement de bidonvilles à la périphérie des villes en grappes de raisin.

Notons aussi que ce phénomène s'accroît par d'autres facteurs tels que la démographie galopante, la chute de la mortalité infantile due à une meilleure prise en charge des nouveaux nés (soins).

- **La révolution agraire :**

La socialisation agraire avec le slogan l'époque: « la terre pour qui la travaille », a fait que des personnes qui n'ont rien avoir avec le travail de la terre sont devenues, du jour au lendemain des propriétaires de terres agricoles. Ce déplacement de population a, encore une fois, créé des problèmes de logement.

Parallèlement à la politique de la révolution agraire, l'État algérien s'était lancé dans la construction de mille (1000) villages socialistes à travers le pays. Aujourd'hui, ces cités n'ont rien de villages agricoles et ne répondent plus à la vie paysanne.

- **La révolution culturelle :**

La soif du changement rapide d'un mode de vie rural à un mode de vie citadin a entraîné un déséquilibre des rapports sociaux créant ainsi des fléaux sociaux qui n'existaient pas auparavant comme par exemple la délinquance, le vol, l'insécurité...qui sont apparus, d'abord dans certains quartiers, pour se répandre, par la suite, dans toute la ville.

Le résultat toutes nos demeures sont barricadées avec un bardage sinistre comme des prisons offrant un sentiment de désolation et d'insécurité.

Ainsi la crise de logement s'accroît de jour en jour et jamais, jusqu'à ce jour, l'équilibre entre l'offre et la demande n'est atteint.

3.3.2 Le RGPH de 1966:

En 1966, le parc immobilier était de 1.980.000 logements et la population estimée à 12.096.347 habitants, ainsi avec un TOL de 6.1 et un TOP de 2p/p, les conditions de logements étaient considérées satisfaisantes [Benmatti. N.A, 1982]. Mais il est important de préciser que :

- Plus de 25% des logements sont des baraques, des bidonvilles et autres constructions en non dur (tableau n°).
- le tiers seulement du parc dispose des commodités indispensables.
- près de la moitié des logements ont plus de 30 ans d'âge.
- plus de 80% des logements, ont trois pièces ou moins, ce qui explique le surpeuplement dû à la taille de la famille algérienne (tableau n°).

Population	12.096.347
Nombre de logements	1.979.888
Dont	
-construction en dur	1.423.253
-construction en non dur	352.652
-constructions particulières (type non déclaré)	204.200
Nombre de personne par logement	6.1
Age du parc	
Pourcentage de logements construit en 1945	45.82 %
Confort des logements ordinaires	
- pourcentage logements sans eau courante	65.6 %
- pourcentage logements sans évacuation	60.4 %
- pourcentage logements sans gaz ni électricité	59.7 %

Tableau 8 : Situation des logements en 1966

Nombre de pièces	Nombre de logements	En pourcentage
1 pièce	685.080	34,6 %
2 pièces	677.160	34,2 %
3 pièces	358.380	18,1 %
4 pièces	168.300	8,5 %
5 pièces	49.500	2,5 %
6 pièces	23.760	1,2 %
7 pièces	7.920	0,4 %
8 pièces	5.940	0,3 %
9 pièces	3.960	0,2 %
Total	1.980.000	100,0 %

Tableau 9 : Pourcentage des logements selon le nombre de pièces
Source : Benmatti.N « l’habitat du tiers monde, cas de l’Algérie » (1982)

3.4 Évolution de la population et du parc logements :

Pour illustrer la situation actuelle de l’habitat et du logement en particulier, nous avons opté pour les années de référence (1977, 1987, 1998,2008) au cours desquelles les pouvoirs publics ont procédé à un recensement général de la population et de l’habitat.

3.4.1 Période (1966 - 1977) :

La population du pays a atteint 16.948.000 habitants au recensement de 1977. Une croissance démographique sans précédent de plus de 3,48 % par an, en moyenne, plaçait l’Algérie aux premières places mondiales en ce domaine. Alors que le taux de croissance de la population s’est considérablement accru, celui du logement n’a pas dépassé 1,5%, puisque le parc immobilier a été estimé en 1977 à 2.208.712 logements. Ceci a fait passer le taux d’occupation des logements (TOL) de 6,1 à 7,7 et celui des pièces d’habitation (TOP) de 2 à 2,49 p/p. A titre de comparaison, le TOP était en 1970 de 1,01 en France, 0,84 au Pays Bas et de 1,38 en Pologne. Les moyennes nationales traduisent un entassement dans les habitations et un surpeuplement généralisé et impliquent une crise du logement très aiguë.

Pour maintenir les mêmes conditions qui prévalaient en 1966, il aurait fallu que le nombre de logements en cette période décennale passe de 1.980.000 à 2.800.000 logements, le déficit est alors estimé à 700.000 logements.

Malgré cette détérioration, en terme quantitatif, la situation s'est relativement améliorée par rapport à 1966 dans le domaine des commodités [Benamrane .D, 1980], toutefois il importe de préciser que :

- Le nombre de logements ayant plus de cinquante ans d'âge et se trouvant dans un état avancé de délabrement porte sur 443.000 logts d'où un taux de vieillissement du parc de 21,1%.
- La distribution des logements par rapport au nombre de pièces, comportait de plus en plus de distorsion par rapport à la taille des ménages.
- Au niveau de la conception, l'habitation administrée est du type «extraverti», les facteurs socioculturels n'ont pas été pris en compte, entraînant des mutations mal ressenties.

Il est à noter également, que cette période décennale a été couverte par trois plans nationaux, où le logement a occupé une place secondaire dans leur stratégie de développement. Les objectifs étaient donc largement au-dessous des besoins d'autant plus que les réalisations par rapport aux prévisions ont été très faibles (Tableau n°).

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

Tableau 10 : Prévisions et réalisation des logements 1966-1977

Source : Benmatti.N (1982)

En pensant rattraper les retards accumulés, les responsables du secteur ont introduit à partir du 1er plan quadriennal de nouvelles technologie jugées « tous azimut », et sans aucune cohérence avec les objectifs arrêtés, réduisant ainsi sérieusement l'offre des logements.

Un vaste programme d'industrialisation a été mis en place permettant la création d'emplois et concrétisé par trois plans nationaux de développement : un plan triennal (1967-1969) et deux quadriennaux (1970-1973 et 1974-1977).

Les préoccupations étaient de différents ordres par rapport à l'importance donnée à une industrialisation lourde fondée sur de vastes monopoles. Le système s'embourbera dans la machine bureaucratique de la gestion centralisée.

Les déficits et les retards pris en matière de production de l'habitat, ont compromis considérablement l'épanouissement des citoyens et se sont même répercutés sur la gestion de l'espace et son organisation (prolifération des bidonvilles – constructions illicites).

Cet état de fait est le résultat d'un ensemble de causes et de circonstances qu'on peut résumer en ce qui suit :

- l'exode rural.
- urbanisation rapide et anarchique.
- croissance démographique de 3.2 % l'une des plus élevée du monde.
- inexistante d'une politique de l'aménagement du territoire.
- faiblesse de l'urbanisme opérationnel et des moyens d'études.
- non maîtrise des coûts de réalisation.

D'autre part et pour diversifier et assurer la meilleure satisfaction de ce besoin essentiel qui est le logement, les initiatives par des programmes de lotissements et viabilisation des terrains à bâtir, ont été encouragés. La commune est la seule habilitée à lotir et à mettre en vente des terrains au profit des coopératives ou des particuliers pour la construction de logements.

Heurtées à des obstacles d'ordres réglementaires et financiers, les dispositions permettant l'acquisition des terrains par les communes, n'ont été effectivement mise en œuvre que plusieurs années après, entraînant des retards d'application.

	1966	1977
POPULATION	12.096.443	16.410.876
PARC LOGEMENTS	1.979.888	2.208.712
TAILLE MOYENNE DES MENAGES	6.2	6.65
TOL	6.1	7.9
LOGEMENT DE 1 à 3 PIECES	86.90 %	83.00 %
TAUX D'URBANISATION	31.20 %	40.60 %

Tableau 11 : Situation de l'habitat entre 1966 et 1977
Source : Benmatti.N (1982)

Ces résultats démontrent l'aggravation de la situation en une décennie. Les programmes lancés n'ont été atteints qu'à 65 % et la technologie d'industrialisation qui devait prendre en charge la moitié du programme, n'a réalisée que 12 % de son quota.

3.4.2 Période (1977 - 1987) :

Après une explosion démographique spectaculaire qui a caractérisé la période précédente, la croissance de la population algérienne a donné depuis la fin des années 70 des signes de ralentissement.

Les résultats du recensement général de la population et de l'habitat de 1987 sont venus confirmer cette tendance. L'estimation dans le cadre de ce recensement de la population résidente à 22.971.558 personnes indique en effet une légère décélération de la croissance démographique qui descend à un taux annuel moyen de 3.06%.

Cette période décennale a été couverte par les années 1978 et 1979, le premier plan quinquennal (1980 -1984), et une partie du second plan quinquennal (1985-1989). Pour les deux premières années, qui ont été sans plan, le taux de réalisation des programmes de l'habitat urbain a atteint seulement 25%, entraînant un déficit évalué à 900.000 logements à la fin de l'année 1979 et un taux d'occupation moyen par logement de 7,95p/l. Ces indications permettront à [Bouhaba Mohamed, 1988] d'affirmer que la crise du logement a atteint son paroxysme à la veille du premier plan quinquennal.

Ce dernier a prévu la livraison de 700.000 logements, mais sur le plan des réalisations seulement 407.000 ont été achevés, soit 60% du volume prévu.

La lecture du bilan des réalisations de cette période fourni par les résultats du RGPH de 1987, attire l'attention, que malgré les faiblesses permanentes des capacités de réalisation, d'importants programmes ont été réalisés entre 1982 et 1987, grâce à l'effort entrepris par l'Etat pour la construction publique de logement, ainsi qu'aux mesures de libéralisation de la construction individuelle privée. De ce fait le taux d'occupation moyen par logement est ramené à 7,5 par contre le TOP a atteint 2,69 p/p d'après le recensement de 1987, qui a estimé le parc à 3.037.900 logements.

Bien que les logements de quatre pièces et plus ont augmenté depuis 1977 de 17% ils passent à 28% en 1987, et le niveau de commodité en nette amélioration, il reste à préciser que :

- La moitié de ce parc de logement a été achevé avant l'indépendance
- 44% de ce parc est constitué de 1 et 2 pièces.
- $\frac{3}{4}$ des logements connaissent un surpeuplement.
- 17 millions de personnes vivent un entassement intolérable.

L'ensemble de ces indications atteste d'une détérioration certaine des conditions d'habitabilité à la fin des années 1980.

En février 1977, nous avons vu la création du ministère de l'urbanisme et de la construction (MUCH) et le ministère de la planification et l'aménagement du territoire en 1979. Ce nouveau ministère qui a hérité d'une situation catastrophique s'est attelé à établir un diagnostic avant de tracer les nouvelles conduites à tenir avec les nouveaux objectifs et à leur tête le déficit de 1.5 millions de logements.

La priorité c'était l'assainissement de la situation et l'organisation de tout le secteur par :

- la formation des cadres (création de centres de formation de techniciens en bâtiment dans toutes les wilayas).
- la restructuration des bureaux d'études (156 en 1977).
- les moyens de réalisation (inadaptation et non maîtrise de certaines technologies).

La nouvelle stratégie du nouveau ministère se base sur les axes suivants :

- 1- atteindre l'objectif de 100 000 logements /an.
- 2- décentralisation et restructuration des bureaux d'études et des entreprises par la dotation de chaque wilaya de ces propres moyens d'études et réalisations.
- 3- organisation du secteur privé du bâtiment pour la prise en charge d'une partie des programmes de réalisation.
- 4- industrialisation de la construction (coffrage tunnel) pour réduire les délais.
- 5- typification des constructions (catalogue) pour réduire les délais d'étude.
- 6- assouplissement des procédures d'acquisition de lots de terrain à bâtir.
- 7- réorganisation de la commercialisation des matériaux de construction.
- 8- organiser le développement des petites localités (PUP).

3.4.3 Période (1987 - 1998) :

Dans l'incapacité de prendre en charge l'intégralité des besoins en logements, l'Etat a opéré, à la fin des années 80, des changements dans sa politique de l'habitat. Les mesures arrêtées tels

que : le faible pourcentage attribué à la réalisation du logement social et le pressant appel lancé à l'initiative privée, traduisent un recul appréciable de sa part dans ce domaine.

En matière de lancement et livraison de logements, bien qu'ils soient en légère hausse, les résultats enregistrés ne semblent pas traduire dans les faits les volontés affichées de relance de ce secteur. A titre d'exemple, l'année 1997, qui devait constituer une année marquante en terme de réduction des restes à réaliser et de lancement de nouveaux programmes, n'a vu que le lancement de 10.488 logements sur les 20.000 inscrits pour le logement social, et la livraison de 84.436 logements urbains, soit un taux de progression de 6,4% par rapport à l'année précédente.

Ces performances réduites sont liées «aux problèmes constants auxquels le secteur fait face, à savoir l'incapacité à inscrire le secteur dans une stratégie ou perspective de continuité. En effet si l'on se réfère uniquement à la décennie 90, les diverses ruptures de l'approche notamment en matière de logement social (suppression du logement social, puis le logement social aidé...) ne permettent pas de mettre en place des institutions qui puissent fonctionner sur une démarche stable et en constante amélioration ».

Toutefois on ne peut occulter les progrès enregistrés dans la réduction du coût de réalisation du logement, affichant un gain de 40% au niveau de plusieurs projets à travers le territoire national.

Année	Nombre de logements	Année	Nombre de logements
1968 à 1979	176.801	1989	56.673
1980	34.918	1990	64.205
1981	45.826	1991	49.797
1982	72.508	1992	74.909
1983	85.601	1993	67.574
1984	72.700	1994	121.584
1985	68.800	1995	166.959
1986	88.400	1996	132.285
1987	67.850	1997	141.597
1988	68.862	1998	151.374
1989	56.673	Total	1.809.223

Tableau 12 : Etat des réalisations de 1968 et 1998
Source : revue MUC 2011

3.5 La nouvelle stratégie de l'habitat 1999 :

Après la décennie noire, et l'arrivée d'un nouveau pouvoir qui a initié une stratégie nationale de l'habitat qui définit les mesures à entreprendre qui permettront une augmentation et une diversification des terrains à bâtir pour les différents segments de la population d'une part et de développer la production du logement d'autre part. Une réforme institutionnelle du financement ainsi que les mesures d'accompagnement sont définies.

Création d'un observatoire de l'habitat du contrôle de l'urbanisme et la qualité du cadre bâti.

Plusieurs mesures ont été prises pour atteindre les objectifs assignés :

3.5.1 Développement de la promotion :

Les mesures concernant ce segment se résument en ce qui suit:

- accélération des études et approbation des plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme (PDAU)
- établissement du plan local de l'habitat (PLH) qui définit les besoins en assiettes foncières et le nombre de logements.
- la promotion des marchés fonciers locaux.
- la reconstitution des réserves foncières de l'état.
- équipement et viabilisation des terrains à bâtir tant par les promoteurs publics que privés.
- mise en place d'un système d'accès au financement bancaire pour l'acquisition et l'aménagement des terrains d'assiette.

3.5.2 Développement de la promotion du logement :

Concernant le système de la production du logement, il y a lieu d'abord d'engager de nouvelles procédures et les approches d'évaluation des besoins en logement qui permettent d'appréhender la réalité de la demande, sa mobilité et sa segmentation en fonction des besoins et des capacités potentielles à les prendre en charge.

La stratégie enclenchée depuis 1999 pour résoudre la crise de logement se caractérise par le lancement d'un programme de logement sous différentes formules :

- logement rural
- logement social locatif
- logement social participatif

- logement en location vente
- logement promotionnel

Le programme de cette nouvelle politique qui tentera d'atténuer la crise sans cesse croissante constitue en soi un défi majeur pour tous les acteurs impliqués dans la production du logement.

Les besoins qu'il induit en matériaux de construction, main d'œuvre, encadrement technique et administratif, disponibilité du foncier constructible, financement, contrôle des travaux, entreprise de réalisation compétitives et efficaces, sont considérables et supposent un véritable sursaut qualitatif par rapport aux situations antérieures.

Dans ce vaste programme, la promotion immobilière prend une place prépondérante et elle est obligée à se mettre au niveau des objectifs fixés et des standards internationaux. La dynamique mise en place en corrélation avec une demande sociale de plus en plus forte, exigeante et économiquement solvable et diversifiée impose à la promotion immobilière d'améliorer ses prestations et de diversifier ses produits.

Ces nouveaux acteurs soumis aux exigences du marché et à l'équilibre financier interne doivent répondre aussi bien aux besoins en standing émanant des couches supérieures de la société qu'à ceux, dans les formules soutenues par l'état, des catégories défavorisées.

3.5.3 Encouragement du marché locatif :

Dans ce cadre, la nouvelle stratégie de l'habitat a prévu une série de mesures d'encouragement du marché locatif afin de susciter une nouvelle offre de logement parmi lesquels nous citons :

- l'aide aux promoteurs afin de les inciter à s'orienter vers la production de logements destinés à la location, des aides directes ou des bonifications des taux d'intérêts sont prévus.
- l'accès au crédit promoteur par la mise en place de la société de refinancement et du fond de garantie et indication du système bancaire qui interviendra dans le financement du logement.
- la réduction de la fiscalité liée aux revenus locatifs
- l'accession aisée au support foncier pour la promotion immobilière à usage locatif.
- la révision des textes législatifs et réglementaires régissant les relations bailleur – locataire sécurisant d'avantage le bailleur.

- l'introduction d'une aide personnalisée au loyer (APL) modulée selon les capacités financières des ménages locataires.

3.5.4 Aides aux accédants à la propriété :

Elles reposent sur une intervention de l'état en octroyant des aides en fonction du revenu des accédants à la propriété et améliorer leur solvabilité.

Ces aides sont fournies à travers :

- la bonification des taux d'intérêt liés aux prêts consentis
- l'aide directe à la construction ou à l'acquisition d'un logement.

3.5.5 Reformes institutionnelles du financement du logement :

Cette réforme est axée notamment sur :

- a. Le recentrage des activités de la caisse nationale d'épargne et de prévoyance (CNEP) à travers la restructuration de son activité de financement du logement public locatif à la caisse nationale du logement (CNL) qui sera chargée d'assurer l'achèvement des programmes sociaux en cours , la CNEP se verra donc confiée la mission exclusive d'alimenter le financement du logement destiné aux seuls épargnants qui auront souscrit à un plan d'épargne –logement.
- b. Le recentrage des activités de la CNL à qui incombera alors notamment la gestion des aides à la demande tant pour la location APL que pour l'accession à la propriété (aides frontales) que celle destinées éventuellement au promoteur pour la relance du marché locatif.
- c. La mise en place d'installations financières spécialisées permettant d'assurer l'allocation de crédits acquéreurs et promoteurs d'une part et d'autre part de réduire les risques de pénuries de liquidités des institutions prêteuses la caisse de refinancement hypothécaire et la caisse de garantie.

3.5.6 Principes du plan d'action de la production du logement :

- Le terrain, le logement, le loyer, sont des produits marchands et de prestations soumis aux règles de la commercialité de concurrence loyale dans un marché ouvert de façon égales à toutes les initiatives.

- L'état doit assurer sa fonction de régulateur.
- Le demandeur de logement doit contribuer à l'effort financier nécessaire à la satisfaction de son besoin selon le niveau de son revenu, de ces capacités d'endettements, de la qualité et du coût ou de la prestation à laquelle il peut prétendre.
- L'état se doit de mettre en place les mécanismes de soutien aux ménages à faibles revenus.

3.5.7 Les axes du plan d'action de la production de l'habitat :

- 1- une plus grande responsabilisation des collectivités locales.
- 2- la mise en place de mécanismes de financement diversifié et accessible aux promoteurs et aux citoyens.
- 3- la mise en œuvre d'un système fiscal incitatif et allégé en direction des entreprises de réalisation la libération des énergies et compétences locales et nationales.

Les mesures à prendre exigeraient, néanmoins, une plus large concertation autour de ce dossier dans le but de :

- 1- valoriser les compétences et mobiliser toutes les capacités et ressources nationales susceptibles de contribuer efficacement à la prise en charge effective de la demande.
- 2- dépasser le cadre de réflexion et de vision sectorielles qui ne s'intègre plus dans la nouvelle stratégie.
- 3- assurer la relance effective de ce dossier.

3.5.8 Les objectifs de la nouvelle politique de l'habitat :

Ces objectifs devront s'intégrer dans une véritable stratégie de relance du secteur de l'habitat à travers :

- 1- La redéfinition des modalités d'intervention et d'action des pouvoirs publics.
- 2- La réduction de l'écart entre l'offre et la demande par une série d'actions audacieuses, tant sur le plan de la gestion, du financement, de la réalisation, des approvisionnements, que celui du contrôle, de l'accès au foncier et de moyens de réalisation et d'étude.
- 3- L'évaluation et l'identification de la demande par couche sociale et par revenus.
- 4- L'implication et la responsabilisation entière des collectivités locales, dans toutes les étapes.
- 5- La diversification du marché immobilier et l'encouragement en dehors de la sphère étatique, de nouvelles formules d'habitat à des coûts et délais de réalisation raisonnables.

- 6- L'organisation et la simplification de modalités d'intervention des différents opérateurs : accès au financement, foncier.
- 7- Le développement d'une véritable industrie du bâtiment.
- 8- La redéfinition du mode d'organisation et de gestion des villes.

Ainsi donc les objectifs assignés à cette stratégie visent à :

- Distinguer, dans l'activité liée à l'habitat, l'action économique de l'action sociale à l'effet d'en évaluer de manière transparente l'impact économique.
- Libérer l'initiative de l'agent économique, qu'il soit demandeur ou promoteur pour qu'il s'exprime dans des conditions d'égal accès au foncier, au logement, au crédit et à la prestation locative.
- Faire participer le demandeur au financement du logement en fonction de ses moyens pour en faire un agent économique actif du marché.
- Viser à moyen terme l'ajustement de l'offre à la demande rendue solvable, à travers l'épargne, le crédit et ou les aides que l'état consent, pour arriver à un système économique auto régulé.

3.6 Les nouvelles formes de production du logement :

Les orientations de la nouvelle stratégie, désengagent totalement l'état de la réalisation des logements. Son rôle se limite désormais au financement du logement social pour les ménages à faible revenu et l'octroi des aides pour la réalisation ou l'extension des logements ruraux pour maintenir les populations dans les zones rurales.

Le logement promotionnel destiné pour la catégorie la plus aisée et régi par la loi 86-07 du 4 mars 1986, s'est légèrement développé et a buté sur le problème du foncier. Hormis la réalisation de quelques projets sous la forme de coopératives immobilières par des promoteurs privés, la formule s'est essoufflée.

3.6.1 Le logement promotionnel en Location vente L.V :

Au regard de l'énormité de la charge financière et devant l'impossibilité des pouvoirs publics d'assumer le financement du logement, l'état a voulu insuffler une nouvelle dynamique au secteur par le lancement d'une nouvelle formule qu'est la location vente dont une partie du financement sera supporté par les acquéreurs.

3.6.1.1 Définition de la location vente :

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

Le logement est réalisé sur fonds publics couvrant les 75% du coût final du logement et les 25% restants doivent être apportés par l'acquéreur.

Les modalités et conditions d'acquisition sont définies par le décret exécutif n° 01/105 du 23/04/2001.

3.6.1.2 L'acquéreur :

Le logement en location vente est consentie à toute personne ne possédant ou n'ayant pas possédé en toute propriété un bien à usage d'habitation, n'ayant pas bénéficié d'une aide financière de l'état pour la construction ou l'acquisition d'un logement et dont le niveau de revenus, n'excède pas cinq fois le SNMG.

Tous postulant doit s'acquitter d'un apport initial de 25% minimum du prix du logement. Il est tenu aussi de justifier d'un niveau de revenus permettant le règlement au terme échu des mensualités fixes calculées sur la base du montant restant du prix du logement augmenté des frais de gestion dans les limites de la période convenue entre les parties du contrat et n'excédant pas vingt ans.

Le versement de l'apport initial par le souscripteur donne lieu à l'établissement d'un contrat de "location vente" entre le promoteur et le bénéficiaire auprès d'un notaire en vue des formalités d'enregistrement et publicité de cet acte.

3.6.1.3 Le promoteur :

Il est crée une agence de l'amélioration et du développement du logement (AADL) qui est un établissement à caractère industriel et commercial avec pour mission de service public dotée de la personnalité morale et l'autonomie financière avec pour objectif :

- la promotion et le développement du marché foncier et immobilier
- l'encadrement et la dynamisation des actions
- la résorption de l'habitat insalubre
- le rénovation et restauration des tissus anciens
- la restructuration urbaine
- la création de villes nouvelles
- élaboration et vulgarisation des méthodes de construction novatrices

- conception et diffusion de l'information aux différents acteurs.

La totalité du programme de 55 000 logements en location vente est confié à l'AADL.

3.6.1.4 Le programme :

Il totalise 55 000 logements repartis sur deux années : 2001 = 20 000 logements et l'année 2002 = 35 000 logements.

Ce programme est reparti sur les wilayas suivantes :

wilaya	2001	2002	total
Alger	6000	19000	25000
Oran	4000	1000	5000
Constantine	2500	1000	3500
Annaba	2500	1000	3500
Blida	1500	2000	3500
Boumerdes	1500	1000	2500
Tizi-ouzou	1000	500	1500
Tipaza	1000	1000	2000
Autres wilaya		8500	8500
Total	20000	35000	55000

Tableau 13 : Programme des 55 000 logements AADL

Source : agence d'amélioration et du développement du logement AADL. 2000

Le deuxième programme totalisant 65 000 logements est confié à la CNEP.

3.6.1.5 Typologie et coût du logement :

Les logements sont de deux types, F3 = 70 m² et F4 = 85 m² Avec une taille moyenne fixée à 77.5 m² avec une tolérance de 3%. Le coût du mètre carre habitable est fixé à 20 000.00 da/m².

3.6.1.6 Modalités de financement :

Le programme est financé sur des concours apportés par l'état sous forme d'avances remboursables et d'un apport complémentaire de l'acquéreur.

Le financement s'effectue par la caisse nationale du logement CNL à partir de deux sources :

- Une avance remboursable de l'état versée à la CNL pour le compte de l'état et qui couvrira 75% du montant du programme.
- L'apport initial de chaque bénéficiaire qui couvrira 25% du montant du programme.

Le paiement est échelonné comme suit :

- 10% du prix du logement au titre d'une option ferme d'acquisition
- 05% à la remise des clefs
- 05% durant l'année qui suit la date de remise des clefs
- 05% durant l'année qui suit la date de versement de la dernière tranche de l'apport initial.

3.6.1.7 Coût du logement :

En 2001, année du lancement du programme, le coût du mètre carré habitable a été fixé à 20 000.00 da/m² (y compris le coût du terrain – frais d'études – frais de gestion)

Ce qui donne :

Logement de type F3 = 70 m² - Prix = 1 400 000.00 da.

Logement de type F4 = 85 m² – Prix = 1 700 000.00 da.

3.6.1.8 Rôle de la CNL :

La caisse nationale du logement est chargée de la mobilisation des ressources nécessaires à la couverture financière du programme. Elle procédera au paiement de toutes les factures et dépenses relatives au programme. Elle percevra en contrepartie une rémunération forfaitaire de 0.5 % du montant global du programme.

3.6.1.9 Obligation de l'AADL :

L'agence nationale d'amélioration et de développement du logement AADL, se chargera de la gestion financière, du choix des bureaux d'études et des entreprises de réalisation et du suivi des travaux. Pour toutes ces missions elle percevra un montant forfaitaire de 3% du montant global du programme.

3.6.1.10 Cahier des charges :

C'est la convention portant cahier des charges passées entre le promoteur et les entreprises de réalisation.

3.6.1.11 Réalité de la procédure location vente :

Cette formule qui a suscité un engouement de la part des citoyens de part la facilité de la procédure administrative très simplifiée et la possibilité qu'elle offre à la classe moyenne et aux célibataires d'y souscrire.

Le paiement par tranche est à la portée des acquéreurs et reste accessible aux salaires. Mais la réalité sur le terrain est tout autre car la majorité des programmes accuse un grand retard dans la livraison.

3.6.1.12 Le constat :

La formule location-vente, qui a trouvé son adéquation avec une demande solvable, avait connu un immense succès de par l'engouement qu'elle a suscité. Dans le cadre de cette formule, deux programmes de 20 000 logements en 2001 et de 35 000 autres en 2002, financés sur les fonds du Trésor public, ont été lancés. Cependant, elle s'est essoufflée faute de management public. Ce programme, dont la livraison a glissé sur plusieurs années, s'est retrouvé sous la coupe de la CNEP. Cette banque s'est engagée à financer un programme de 65 000 logements, qui "démarré difficilement". En dépit de l'immense espoir qu'elle a suscité chez les cadres, la formule location-vente a perdu de "son éclat" au profit d'un autre programme, privilégié par le gouvernement : le logement social participatif.

Dix ans après, l'opération a certes permis à des dizaines de milliers d'Algériens d'avoir un toit convenable, mais le bilan est loin d'être positif. Outre les retards immenses enregistrés, les logements ont coûté beaucoup plus que les prix initiaux, avec lesquels ont été cédés aux acquéreurs. A Alger, par exemple, et même à Oran, les logements AADL ont coûté trois à quatre fois le prix initial. La hausse des matériaux de construction et des prix de réalisation n'ont pas été pris en compte dans le calcul initial du prix des logements. L'AADL n'a pas révisé à la hausse le prix de ses logements. La formule s'est avérée dans certains cas comme un gouffre financier pour l'Etat qui se retrouve dans l'obligation de prendre en charge financièrement la différence entre le prix initial et le prix final.

Des logements à Alger ont été vendus au prix dérisoire de 1,4 millions da.

Autres échecs de la location-vente, la densification des logements et le choix des immeubles en hauteur pour loger le maximum de personnes. La solution qui a montré ses limites et ses dangers sur le plan social a été abandonnée dans les pays développés. L'AADL a entassée des milliers de familles dans des cités dortoirs où les infrastructures d'accompagnement n'existent pas. Du coup, le gouvernement a décidé de supprimer cette formule au profit du logement promotionnel aidé le LPA.

3.6.2 Le logement social participatif L.S.P :

C'est l'une des formules sur laquelle se fonde la politique du gouvernement en matière d'habitat. Elle vient en seconde position après la location vente en termes d'avantages. Ce dispositif destiné aux catégories à revenu moyen a été mis en œuvre en 1995 et il n'a cessé d'évoluer et de s'améliorer dans le temps pour devenir le segment privilégié par le gouvernement qui a tablé sur la réalisation de 215000 unités dans le cadre du dernier plan quinquennal 2005-2009.

L'arrêté ministériel du 15 mars 1998, modifié et complété par l'arrêté du 15 novembre 2000, fixe les modalités d'application du décret exécutif N° 04 -308 du 4 novembre 1994 relatif aux conditions d'octroi de l'aide financière – A.A.P.- et au montant de cette aide ; ces conditions sont les suivantes :

- Ne pas avoir bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public.
- Ne pas posséder en toute propriété une construction à usage d'habitation.
- Justifier d'un revenu mensuel net du ménage inférieur à 5 fois le S.N.M.G.

La contribution personnelle varie selon le coût réel du logement qui ne doit pas dépasser le seuil maximum de 2 millions de D.A.; cela signifie que l'aide de l'Etat - A.A.P.- ne peut être consentie lorsque le coût de la construction du logement - y compris tous les travaux de viabilisation et d'aménagement extérieur - est supérieur à 4 fois le montant maximum de l'aide financière ; l'article 5 de l'arrêté du 15 novembre 2000, fixe le montant de l'aide.

3.6.2.1 Définition du L.S.P :

La formule a été consacrée par le décret législatif n° 93-03-du 1° mars 1993, elle permet au promoteur de céder à un acquéreur un immeuble ou une fraction d'un immeuble avant l'achèvement des travaux ; la transaction est formalisée par un contrat dit « Vente Sur Plan » qui se veut une autre manière d'accéder à la propriété en comparaison à la vente à l'état fini.

Au fil du temps, l'état avait introduit des aménagements au dispositif existant. Le dernier en date, l'arrêté interministériel du 9/04/2002 modifiant et complétant celui du 15/11/2000 qui fixe les conditions et modalités d'intervention de la caisse nationale du logement en matière de soutien financier des ménages , a retenu, dans son article 04, le principe de l'octroi des aides financières au profit des collectivités locales, institutions, organismes et promoteurs, sur la base d'un dossier technique et administratif comportant les pièces et justificatifs dont la détermination interviendra par instruction.

Ces aides sont allouées pour la réalisation de programme de logements dénommés « logement social participatif LSP », et viendraient en complément à la participation financière du bénéficiaire comportant éventuellement un concours bancaire.

Dans ce cadre les programmes sont initiés :

- Soit directement par les promoteurs publics et privés agréés à cet effet, pour le compte de leurs clients.

- Soit par des collectivités locales, les institutions, les organismes employeurs et les mutuelles, pour le compte de leurs administrés, agents, employés et adhérents. Dans ce cas il est fait appel à un promoteur agréé pour la conduite du projet, au profit des bénéficiaires des aides, inscrits en tant qu'acquéreurs.

Le détail de la procédure est indiqué ci après.

3.6.2.2 Les conditions à remplir par les promoteurs :

Les promoteurs immobiliers concernés doivent :

- Disposer d'un registre de commerce autorisant expressément l'activité immobilière telle que définie par le décret législatif n° 93/03 du 1/03/1993 relatif à l'activité immobilière.
- Disposer d'un terrain en toute propriété ou justifier d'un accord du comité technique de wilaya institué par l'arrêté interministériel du 07/04/2002 fixant les conditions et modalités de cession d'immeubles bâtis ou non bâtis appartenant à l'état.
- S'engager à réaliser des logements dont le prix de vente maximum ne devra pas excéder le plafond réglementaire.
- S'engager à céder ces logements à des acquéreurs remplissant les conditions d'accès à l'aide à l'accession à la propriété du logement définies aux articles 3&6 de l'arrêté interministériel du 15/11/2000 modifié et complété par l'arrêté interministériel du 9/04/2002 à savoir :
 - n'ayant pas déjà bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public ou d'une aide de l'état, destinée au logement.
- Ne possédant pas, en toute propriété, une construction à usage d'habitation.
- En mesure de mobiliser le financement complémentaire à l'aide de l'état, sous forme d'apport personnel et ou de crédit
- Justifiant d'un revenu mensuel inférieur ou égal à cinq fois le SNMG.

Afin de bénéficier du programme d'aides de l'état, les promoteurs introduisent préalablement, auprès du ministère de l'habitat et de l'urbanisme, un dossier de validation de leur projet ; soit directement, soit conjointement avec les collectivités, les institutions et organismes concernés.

3.6.2.3 Le dossier à fournir par le promoteur :

- 1- une note de présentation du projet.
- 2- une copie du registre de commerce.
- 3- une copie de l'accord du comité technique de wilaya.
- 4- un certificat d'urbanisme (ou copie du permis de construire).
- 5- fiche technique du projet.
- 6- engagement du promoteur.

Ce dossier est déposé auprès de la DLEP qui se chargera de le transmettre au ministère pour validation.

3.6.2.4 Modalités d'octroi de l'aide :

Après validation les promoteurs retenus sont informés sous forme d'une décision de validation de leur projet plus une fiche technique dûment visée.

Une copie de ces deux pièces est transmise à la caisse nationale du logement qui met en place avec le promoteur une convention portant cahier des charges pour l'attribution d'un programme d'aides de l'état qui précise les engagements de chaque partie.

3.6.2.5 Sélection des acquéreurs :

Le promoteur procède à la sélection des acquéreurs. Pour ce faire il est tenu de procéder à une large publicité avec au minimum deux parutions sur deux quotidiens.

La liste des acquéreurs est validée par une commission ad hoc présidée par un représentant de l'administration.

Les postulants dont la candidature peut être retenue sont ceux remplissant les conditions édictées par l'arrêté interministériel du 15/11/2000 et complété par l'arrêté interministériel 9/04/2002 :

- postulant non logé ou mal logé.
- n'ayant pas déjà bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public.
- Ne possédant pas en toute propriété une construction à usage d'habitation.
- Justifiant d'un revenu inférieur ou égal à cinq fois le SNMG par ménage (40000.00 da).
- Ayant consenti un effort d'épargne.
- Justifiant d'un apport personnel.

La liste définitive des acquéreurs doit comporter avant transmission à la CNL le visa du wali.

3.6.2.6 La liquidation des aides :

La CNL procédera à la vérification des listes à travers le filtre des demandes par le biais du fichier national.

Elle évalue les droits et élabore la décision collective d'octroi d'AAP précisant le montant de l'aide pour chaque acquéreur.

Elle met en place les crédits de paiement et signe avec le promoteur une convention de liquidation qui précise le montant de l'aide et les modalités de son versement.

Le promoteur engage les travaux dont l'état d'avancement – qui ouvre droit à la libération de l'AAP – est attesté par la DLEP.

La CNL libère l'aide de l'état par tranches selon l'état d'avancement des travaux. La dernière tranche est libérée au moment de la prise de possession (ou du transfert de propriété).

Le promoteur qui opte pour la formule de la vente sur plans, est tenu de souscrire une assurance auprès du fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (FGCMPI).

Ce Fond de Garantie se porte garant des avances de l'acquéreur en cas de défaillance du promoteur.

Cette assurance est jointe par le notaire au contrat de vente et son niveau se situe entre 0,1% et 1% du prix total du logement.

CATEGORIES	REVENUS EN DA	MONTANT DE L'AIDE
1	R – 20.000.00	500.000.00
2	20.000.00- R – 32.000.00	450.000.00
3	32.000.00 – R – 40.000.00	400.000.00

Tableau 14 : Niveau de l'aide accordée par la CNL
Source : MUC

Les tranches du revenu et le niveau de l'aide ont évolué en fonction de l'augmentation du SNMG pour atteindre les 700 000.00 da.

3.6.2.7 Choix des promoteurs :

Le choix des promoteurs s'effectue au niveau du comité technique de wilaya sur la base d'un dossier comportant un registre de commerce autorisant l'activité immobilière et une fiche technique du projet.

3.6.2.8 Localisation des programmes de logements :

La localisation des projets se fait sur la base des instruments d'urbanisme approuvés (PDAU – POS). En général tous les projets sont localisés sur des terrains appartenant aux domaines de l'état et inclus dans les périmètres urbains et cela afin de permettre la cession aux promoteurs avec l'application des taux d'abattement prévus par la réglementation.

3.6.2.9 Assiette foncière et prix de cession :

Un abattement de 80 % sur le prix d'achat du terrain est consenti aux promoteurs.

3.6.2.10 Approbation des études :

Pour les sites couverts par un POS, le permis de construire est instruit et délivré par le président de l'assemblée populaire communale après consultation des services techniques de la wilaya.

Pour les autres cas, le permis est délivré par le wali.

3.6.2.11 Viabilisation des logements :

Les réseaux primaires et secondaires sont à la charge de l'état et les réseaux tertiaires sont à la charge du promoteur.

3.6.2.12 Réalité du LSP :

La formule du LSP a aujourd'hui à son actif plus 335 000 logements repartis entre les deux plans quinquennaux. [Site du M.U.C].

Elle a connu un grand engouement de la part des couches de la population désireuses d'accéder à la propriété en se prenant en charge.

Cette forte attractivité s'explique par ce qui suit :

- 1- le bénéficiaire est assuré de l'acquisition d'un logement en toute propriété.
- 2- qualité du logement bien meilleur que le logement social (surface – finition).
- 3- choix du voisinage.
- 4- possibilité de personnalisation du logement.
- 5- logement viabilisé.

D'autre part la combinaison du soutien financier de l'état (abattement sur le prix d'achat du terrain + aide de la CNL) du crédit bancaire et l'apport de l'acquéreur constitue pour l'état une source de financement pour trois fois plus de logements que dans la formule classique du

logement social.

Par cette formule, l'état arrive à mobiliser l'épargne des ménages en impliquant et en inculquant aux citoyens le sens de l'épargne pour obtenir un logement.

La vente anticipée sur plan et les préfinancements qu'elle génère (versement + avance CNL) ont notablement contribué à lever la contrainte fondamentale du financement des projets. Elle a créé un effet multiplicateur sur la création de nouvelles entreprises de promotion immobilière. Ainsi ce développement de la promotion immobilière qui prend en charge les responsabilités de maîtrise d'ouvrage allège de ce fait les instances de l'état de missions inappropriées avec les missions principales de planification, de régulation et de contrôle qui sont les leurs.

3.6.2.13 Contraintes spécifiques au LSP :

Les problèmes et contraintes du LSP sont :

- 1- Déficit en terrain constructible.
- 2- Faible performance de l'administration (PC – acte – certificat d'urbanisme comité technique).
- 3- Dysfonctionnement du marché des matériaux de construction.
- 4- Dysfonctionnement et lenteur dans l'octroi des crédits bancaires.
- 5- Effet d'exclusion du au critère de revenu du ménage.
- 6- Plafonnement du prix du logement fixé à 2 000 000.00 da.
- 7- Solvabilité de certains acquéreurs.
- 8- Niveau de l'aide de l'état appréciable mais reste insuffisant.
- 9- Libération des crédits acquéreurs par les organismes reste trop lent.
- 10- Le calendrier actuel de libération des tranches de l'aide CNL est en déphasage avec le rythme d'avancement des travaux.
- 11- Travaux de viabilisation des sites très en retard.
- 12 - Insuffisances administratives et techniques (suivi, contrôle, assistance des ouvrages).
- 13- Défaillances de certains promoteurs (qualité des constructions et respect des délais de réalisation).
- 14- Augmentation sensible des prix du L.S.P. par rapport aux prix définis (introduction des nouvelles normes parasismiques qui exige 200 kg d'acier par m³ de béton au lieu des 140 kg prévus précédemment ; le prix du quintal d'acier est passé de 2 mille D.A. à 6 mille D.A).
- 15- Absence d'une mercuriale des prix (augmentation des prix de tous les matériaux de construction).

16-Manque de la main-d'œuvre (absorbé par le projet de l'autoroute qui présente des salaires plus attractifs).

17-Augmentation des prix des logements (plus 30 à 40 millions de centimes enregistré sur la valeur du logement, au cours de l'année 2005, soit un taux de 15% ; le prix du logement F3 est passé de 1,6 millions de D.A à plus de 1,85 millions de D.A.; il a déjà atteint le prix du logement promotionnel).

3.6.2.14 Bilan du programme d'un million de logement (2005-2009) :

Le programme de logement lancé durant le quinquennal 2005-2009 se chiffre à 1.251.000 unités réparties comme suit :

- Wilayas du sud : 62.000 logements
- Wilayas des hauts plateaux : 97.800 logements
- Résorption progressive de l'habitat précaire : 29.500 logements,
- Programmes spécifiques (logement de fonction -astreinte) : 27.200 logements.

La configuration par segment d'offre du programme, se présente comme suit :

1- le logement social locatif, financé totalement par l'Etat englobe une portion de 312.000 logements, représentant 25% du programme total.

2- le logement bénéficiant d'aides directes et indirectes de l'Etat (social participatif, location vente et logement rural) englobe pour sa part, près de 940.000 logements et représente 75% du portefeuille global, dont :

- 430.000 unités logements sociaux participatifs (LSP) et location vente, représentant 34% du portefeuille global,
- 510.000 logements ruraux représentant plus de la moitié, soit 54% des programmes de logements aidés et 41% de l'ensemble des programmes inscrits.

Le montant du budget dégagé par l'Etat pour financer les programmes de logements, et les aides directes y afférentes, s'élève à 850 milliards de dinars, dont :

- 450 milliards destinés au financement du logement social locatif.
- 400 milliards destinés au financement des aides, au bénéfice des catégories à revenus moyens.

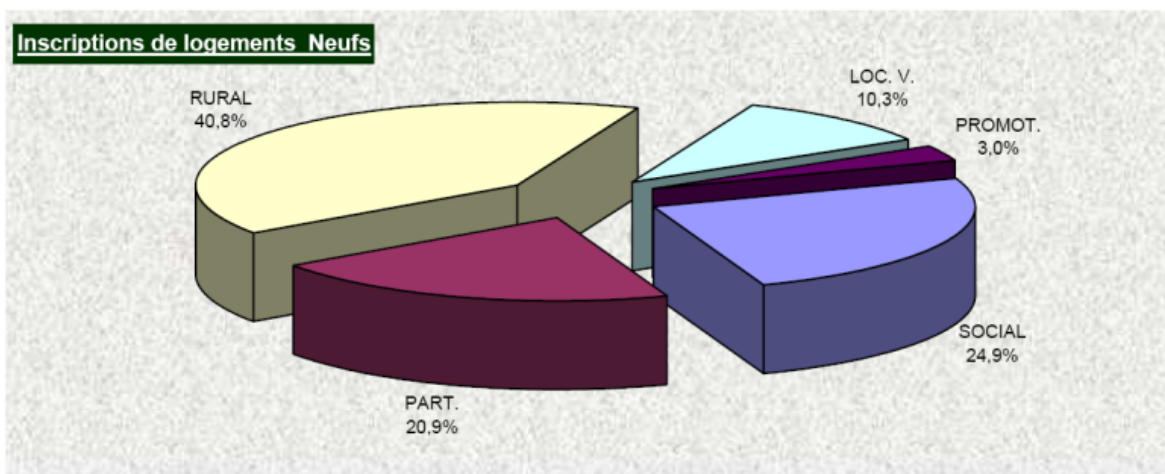
Concernant le volet urbanisme, 750 études de révision des Plans Directeurs d'Aménagement Urbain (PDAU) ont été programmées pour la période 2005-2009.

**Les programmes d'habitat inscrits
au titre du plan quinquennal 2005-2009**

Programmes	Programme Quinquennal	Programme Compl. Sud	Programme Compl. Hauts Plateaux	Programme pour la résorption de l'Habitat Précaire	Autres programmes spécifiques	Total
Segments						
Logts Social	239 412	11 700	16 500	29 545	14 733	311 890
Logts Part.	233 733	9 707	18 000	0	0	261 440
Habitat Rural	394 238	40 593	63 300	0	12 565	510 696
Location Vente	129 115	0	0	0	0	129 115
Logts Promot.	38 068	0	0	0	0	38 068
TOTAL GLE	1 034 566	62 000	97 800	29 545	27 298	1 251 209

En pourcentage

Programmes	Programme Quinquennal	Programme Compl. Sud	Programme Compl. Hauts Plateaux	Programme pour la résorption de l'Habitat Précaire	Autres programmes spécifiques	Total
Segments						
Logt Social	23,14%	18,87%	16,87%	100,00%	53,97%	24,93%
Logts Part.	22,59%	15,66%	18,40%	0,00%	0,00%	20,89%
Habitat Rural	38,11%	65,47%	64,72%	0,00%	46,03%	40,82%
Location Vente	12,48%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,32%
Logt Promot.	3,68%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,04%
TOTAL GLE	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%



Graphe 9 : Les programmes d'habitats inscrits au titre du plan quinquennal 2005-2009
Source : site du ministère de l'habitat et de l'urbanisme

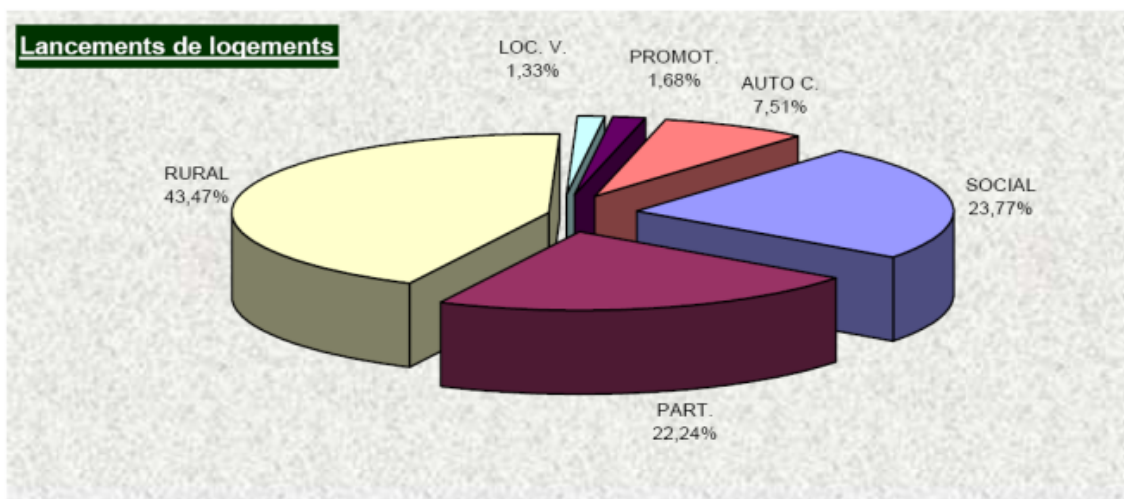
Après la lecture de ces données on peut retirer les remarques suivantes :

- L'état a consacré 40.82 % du logement programmés (habitat rural) pour une population qui représente 13 % de la population totale.
- Contre 59.18 % (logements sociale, participatif, promotionnel, location-vente) pour une population qui représente 87 % de la population totale.

Les Lancements des programmes d'habitat par type de promotion et par année

Programme	Année	2005	2006	2007 (1 ^{er} Sem.)	Total
Logts Social		112 053	38 689	21 272	172 014
Logts Part.		84 184	57 538	19 271	160 993
Habitat Rural		132 765	137 017	44 871	314 653
Location Vente		0	2 696	6 936	9 632
Logts Promot.		3 837	5 558	2 772	12 167
Auto Construction		-	39 160	15 164	54 324
TOTAL GLE		332 839	280 658	110 286	723 783

Programme	Année	2005	2006	2007 (1 ^{er} Sem.)	Total
Logt Social		33,67%	13,79%	19,29%	23,77%
Logts Part.		25,29%	20,50%	17,47%	22,24%
Habitat Rural		39,89%	48,82%	40,69%	43,47%
Location Vente		0,00%	0,96%	6,29%	1,33%
Logt Promot.		1,15%	1,98%	2,51%	1,68%
Auto Construction		-	13,95%	13,75%	7,51%
TOTAL GLE		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%



Graphe 10 : Les lancements des programmes d'habitat par type de promotion et par année

Source : site du ministère de l'habitat et de l'urbanisme

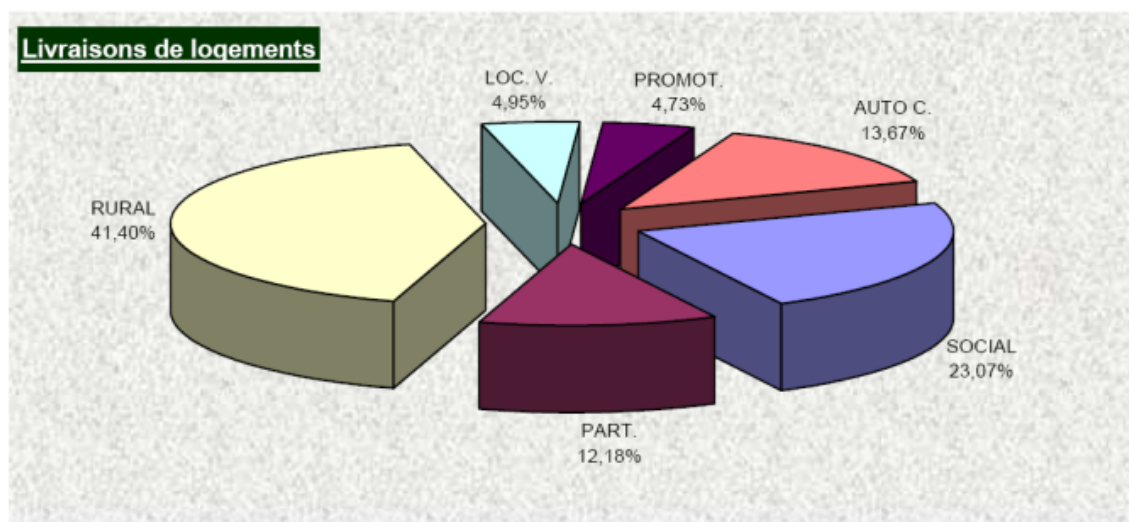
Le nombre des logements programmés au titre du programme quinquennal 2005-2009 est : 1.251.209 logements Dont seulement 723.783 logements a été lancé, ce qui fait 57.84 % des logements programmés.

L'état d'avancement selon le ministère est de 393.502 logements, ce qui fait 31.45 % du total des logements programmés et 54.37 % du nombre des logements déjà lancés.

Les Livraisons des programmes d'habitat par type de promotion et par année

Programme	Année	2005	2006	2007 (1 ^{er} Sem.)	Total
Logts Social		25 834	43 527	21 414	90 775
Logts Part.		15 787	23 801	8 330	47 918
Habitat Rural		42 907	76 287	43 716	162 910
Location Vente		12 350	7 128	0	19 478
Logts Promot.		8 027	8 419	2 170	18 616
Auto Construction		27 574	18 630	7 601	53 805
TOTAL GLE		132 479	177 792	83 231	393 502

Programme	Année	2005	2006	2007 (1 ^{er} Sem.)	Total
Logt Social		19,50%	24,48%	25,73%	23,07%
Logts Part.		11,92%	13,39%	10,01%	12,18%
Habitat Rural		32,39%	42,91%	52,52%	41,40%
Location Vente		9,32%	4,01%	0,00%	4,95%
Logt Promot.		6,06%	4,74%	2,61%	4,73%
Auto Construction		20,81%	10,48%	9,13%	13,67%
TOTAL GLE		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

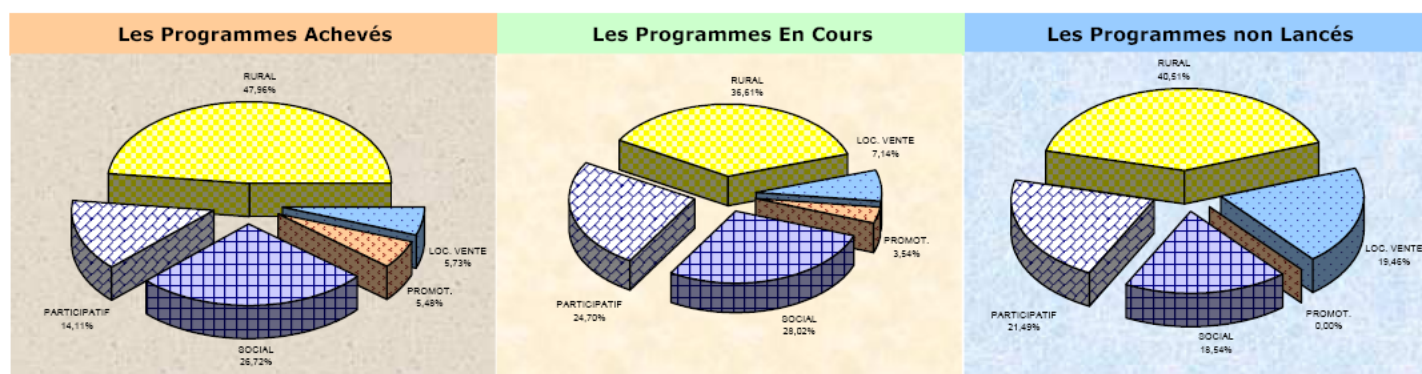


Graphe 11 : Les livraisons des programmes d'habitat par type de promotion et par année
Source : site du ministère de l'habitat et de l'urbanisme

Le nombre de logements livrés (1^{er} semestre 2007) est de : 393.502 logements, ce qui fait 54.36 % des logements qui ont été lancés et 31.45 % des logements programmés.

Etat d'exécution des programmes d'habitat

Désignations	Programme Cumulé	Programme achevé		Programme En Cours de réalisation		Programme Non Lancé	
		Nbre de Logts	Taux (%)	Nbre de Logts	Taux (%)	Nbre de Logts	Taux (%)
Logts Social	311 890	90 775	29,10%	154 069	49,40%	67 046	21,50%
Logts Part.	261 440	47 918	18,33%	135 827	51,95%	77 695	29,72%
Habitat Rural	510 696	162 910	31,90%	201 329	39,42%	146 457	28,68%
Location Vente	129 115	19 478	15,09%	39 269	30,41%	70 368	54,50%
Logts Promot.	38 068	18 616	48,90%	19 452	51,10%	0	0,00%
TOTAL	1 251 209	339 697	27,15%	549 946	43,95%	361 566	28,90%



Graph 12 : Etat d'exécution des programmes d'habitat
Source : site du ministère de l'habitat et de l'urbanisme

3.6.3 Le logement promotionnel aidé L.P.A :

3.6.3.1 Définition du LPA :

Le logement promotionnel aidé (LPA), est une formule fraîchement élaborée (depuis 2011) par les pouvoirs publics en remplacement du logement en location vente et le logement social participatif LSP.

Le logement promotionnel aidé (LPA) est un logement neuf réalisé par un promoteur immobilier conformément à des spécifications techniques et des conditions financières définies. Il est destiné à des postulants éligibles à l'aide frontale de l'Etat conformément aux dispositions du décret exécutif n°10-235 du 05 octobre 2010, fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou d'un logement rural, les niveaux de revenu des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide.

Les promoteurs immobiliers en charge des programmes de logements promotionnels aidés

sont tenus d'agir dans le strict respect des dispositions du décret exécutif n°10-235 susvisé, de l'ensemble des textes et procédures pris pour son application ainsi que les prescriptions techniques et les conditions financières définies dans le cahier des charges type et les conditions financières générales applicables à ce type de logement. Ce segment s'adresse ainsi aux citoyens à revenus moyens, l'accès à ce type de logement est réalisé selon un montage financier qui tient compte d'un apport personnel, d'un crédit bonifié et d'une aide frontale directe de la CNL qui est versée au promoteur.

Ceci a été accompagné de nouvelles mesures décidées, qui consistent en la bonification des taux d'intérêt des crédits immobiliers entre 1 et 3%. L'aide frontale de l'Etat (CNL) est arrêtée à 700.000,00 Da pour les revenus supérieurs à une fois le salaire national minimum garanti (SNMG) et inférieurs ou égaux à quatre fois le SNMG, et de 400.000,00 Da pour les revenus supérieurs à quatre fois le salaire national minimum garanti et inférieurs ou égaux à six fois le SNMG.

Qui peut bénéficier du Logement Promotionnel Aidé ?

Selon le ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, ne peut prétendre au logement promotionnel aidé LPA :

- 1- la personne qui possède en toute propriété un bien immobilier à usage d'habitation : ce qui laisse entendre que les héritiers dans l'indivision d'un bien immobilier peuvent prétendre à un logement LPA.
- 2- le propriétaire d'un lot de terrain à bâtir : ce qui laisse entendre que le propriétaire d'un terrain agricole peut postuler à un logement promotionnel aidé.
- 3- celui qui a bénéficié d'un logement public locatif (logement social), d'un logement social participatif (LSP), d'un logement rural ou d'un logement acquis dans le cadre de la location-vente.
- 4- la personne qui a bénéficié d'une aide de l'Etat dans le cadre de l'achat ou de la construction ou encore de l'aménagement d'un logement.

Ces exigences concernent également le conjoint du demandeur du logement. Aussi et pour être éligible à un logement Promotionnel aidé le revenu du ménage (revenu de l'époux et de l'épouse) ne doit pas dépasser 6 fois le salaire minimum garanti (SNMG).

Les aides octroyées par l'Etat (non remboursables)

- 700 000 DA pour les revenus supérieurs à une fois le salaire national minimum garanti (SNMG) et inférieur ou égal à quatre fois le SNMG.

- 400.000 DA pour les revenus supérieurs à quatre fois le salaire national minimum garanti et inférieur ou égal à six fois le SNMG.

Le revenu est constitué par celui du demandeur augmenté par celui du conjoint.

3.6.3.2 Le crédit bancaire à taux bonifié :

En plus de l'aide non remboursable de l'Etat, le bénéficiaire d'un logement LPA peut cumuler un crédit bancaire dont le taux d'intérêt est bonifié par le trésor public. Le taux d'intérêt est fixé à 1% pour les bénéficiaires des aides non remboursables (700000 DA et 400 000). C'est-à-dire les citoyens dont le revenu mensuel est inférieur ou égal à 6 fois le SNMG.

3.6.3.3 Inaccessibilité du logement LPA :

En raison des multiples avantages accordés par l'Etat à ce type de logement, le logement LPA est frappé d'inaccessibilité durant les 5 premières années et ce à compter de la date d'établissement de l'acte de propriété.

3.6.3.4 Composition et lieu de dépôt de la demande :

Le dossier de la demande d'un logement LPA doit être déposé (dans la majorité des cas) soit au niveau de la commune de résidence ou de la daïra. On peut aussi déposer le dossier de demande au niveau des OPGI, des Agences Foncières de wilayas. Toutefois aucun texte réglementaire n'existe dans ce sens, dans le passé le dépôt et le tri des demandes de logement LSP se faisaient au niveau et par le promoteur immobilier. Certains Wali ont confié à juste titre cette tâche aux services de daïra en charge du dossier du logement. Cette commission de daïra regroupe des représentants de la Direction de logement, la Direction de l'urbanisme, l'APC, l'Agence foncière, la CNL et la daïra.

Le mouvement associatif n'est pas impliqué dans cette opération même à titre consultatif, sauf dans certains cas qui demeurent isolés.

Cette procédure évitera les irrégularités dans l'acceptation des dossiers et donne plus de chance à ceux qui ont longtemps attendu et qui n'ont jamais bénéficié d'un logement. Elle permettra de comparer la liste de demandeurs LPA avec les listes des autres programmes, tels que les listes des demandeurs de logements sociaux, l'habitat rural, des habitants des bidonvilles et de l'habitat précaire.

Le dossier de demande d'un Logement Promotionnel Aidé – LPA se compose des documents suivants :

- L'intéressé (le demandeur) doit fournir les pièces suivantes :
 - Demande manuscrite.
 - 02 photos d'identité.
 - Copie légalisée de la pièce d'identité : (2 exemplaires).
 - Acte de naissance 12 (2 exemplaires).
 - Une Fiche familiale pour les mariés ou une individuelle pour les célibataires (2 exemplaires).
 - Résidence ou hébergement (2 exemplaires).
 - Les trois dernières fiches de paie ou relevé des émoluments (2 exemplaires).
 - Une attestation de travail (2 exemplaires).
 - Certificat négatif délivré par la conservation foncière (Ce document n'est plus exigé depuis 2011).
 - Formulaire CNL légalisé en 2 exemplaires, que vous pouvez télécharger.
- Le conjoint (l'époux ou l'épouse du demandeur) doit fournir les pièces suivantes :
 - Acte de naissance 12 (2 exemplaires)
 - Copie légalisée de la pièce d'identité : permis ou carte nationale d'identité (2 exemplaires)
 - Résidence ou hébergement (2 exemplaires)
 - 2 exemplaires des trois dernières fiches de paie ou relevé des émoluments.
 - Une attestation de travail (2 exemplaires).

La Caisse nationale du logement (CNL) n'exigera non plus le certificat négatif lors du dépôt des dossiers de demande de l'aide de l'État accordée aux citoyens désirant bénéficier d'un logement promotionnel aidé.

3.6.3.5 Superficie et typologie du logement LPA :

La surface du logement LPA est fixée à 70 m² habitables avec une tolérance de 3% (+ ou – 4,3 m²). Ainsi il peut varier entre et 65,7 m² jusqu'à 74,3 m².

La surface habitable est mesurée de l'intérieur des chambres, de la cuisine ainsi que des salles de séjour, de bains et des toilettes à l'exclusion des surfaces des balcons et séchoir.

Les logements LPA sont uniquement des appartements de type F3. Chaque logement LPA est composé des éléments suivants :

1. une salle de séjour : sa surface doit être comprise entre 18 et 20 m²
2. deux (2) chambres : avec une surface comprise entre 12 et 14 m²
3. une cuisine : sa surface est de 10 à 12 m²
4. une salle de bains : avec une surface minimale fixée à 4 m²
5. une salle de toilettes (W.C) : avec une surface minimale fixée à 1,5 m²
6. un espace de dégagement
7. volumes de rangement
8. un séchoir d'une largeur minimale de 1.40 m doit être prévu en prolongement de la cuisine

La conception des logements LPA doit être adaptée au mode de vie local et l'aménagement d'espaces verts conformes aux spécificités climatiques.

3.6.3.6 Prix de cession du logement LPA :

Concernant les conditions financières, le LPA doit être réalisé par un promoteur désigné dans le cadre d'un appel d'offres dans lequel les candidats sont tenus de proposer un prix de cession n'excédant pas les 40.000 DA le m² habitable, hors coût du foncier et ce, sur la base d'un contrat de vente sur plans.

Ce qui veut dire que le prix du LPA variera selon la superficie entre 2.628.000 dinars et 2.972.000 dinars algériens hors coût du foncier.

Le prix de cession du logement promotionnel aidé doit être exprimé en toutes taxes comprises, hormis les honoraires du notaire, et doit correspondre à un logement totalement achevé au sens de la législation et de la réglementation en vigueur. D'autre part, il est prévu un abattement sur le prix du terrain au profit du promoteur de :

- 80% dans les wilayas d'Alger, Oran et Constantine.
- 95 % dans les wilayas des Hauts Plateaux et du Sud
- 90 % dans les autres wilayas du pays.

Un abattement de 100% est prévu pour le programme de 65.000 logements destinés à la location-vente initié par la Cnep-banque.

Toutefois, lorsque le projet comporte en partie la réalisation de locaux à usage autre que d'habitation, l'abattement accordé devra être limité à la superficie du terrain revenant proportionnellement aux locaux à usage d'habitation.

Le promoteur bénéficie d'un crédit à taux bonifié de (4% à la charge du promoteur).

3.6.3.7 Modalité de paiement du logement :

Le prix moyen d'un logement LPA est de 2.800.000 dinars. Le règlement de ce montant se fait de la manière suivante :

- La CNL procède au virement de l'aide frontale au profit du promoteur (700.000 ou 400.000 DA).
- Un apport du bénéficiaire qui varie entre 600.000 et 900.000 DA (cet apport peut être payé sur plusieurs tranches tant que le logement n'est pas achevé).
- Le reste est financé par un crédit bancaire à taux bonifié.

il est strictement interdit au promoteur immobilier de percevoir toute avance ou paiement de la part des souscripteurs avant la conclusion des contrats de vente sur plans. Les bénéficiaires du programme LPA doivent respecter leurs engagements par le paiement des tranches et les promoteurs sont tenus à respecter les délais et la qualité des logements.

3.6.3.8 Obligation du promoteur :

Le promoteur est tenu de souscrire à deux cahiers de charges :

- Le premier : cahier des charges type définissant les prescriptions techniques et les conditions financières générales applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé.
- Le second : cahier des charges type portant engagement du promoteur immobilier à prendre en charge les spécifications techniques particulières et les conditions financières ainsi que les conditions d'exécution du projet de logements promotionnels aidés.

Le promoteur est tenu de passer, par devant notaire, les contrats de vente sur plans, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, avec les acquéreurs dans un délai maximum de trois (3) mois suivant la date de notification à son endroit de la liste de ces derniers par l'autorité compétente.

3.6.3.9 Textes réglementaires de référence :

Disposition des articles 77 de la loi de finances pour 2010 et 109 de la loi de finances complémentaire pour 2009.

- Décret exécutif n° 10-87 du 10 mars 2010 fixant les niveaux et les modalités d'octroi de la bonification du taux d'intérêt des prêts accordés par les banques et les établissements financiers pour l'acquisition d'un logement collectif et la construction d'un logement rural par les bénéficiaires.
- Arrêté interministériel du 14 mai 2011 définissant les spécifications techniques et les conditions financières applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé
- Arrêté interministériel du 14 mai 2011 fixant les conditions et les modalités de cession de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à l'implantation de programmes de logements aidés par l'Etat
- Décret exécutif n°10-235 du 05 octobre 2010, fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou d'un logement rural, les niveaux de revenu des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide.

3.6.3.10 Etude comparative entre LPA – LSP :

DESIGNATION	LSP	LPA
ACQUEREUR		
Dossier administratif	Certificat Négatif	Pas de Certificat Négatif
Niveau du revenu max	72.000.00	108.000.00
Aide frontale de l'état	400.000 et 700.000	400.000 et 700.000
Taux crédit bancaire	4%	1%
Dépôt dossier	promoteur	Daïra
Montant Apport initial	20% avant VSP	20% après VSP
Contrat V.S.P	En cours	Au début
PROMOTEUR		
Qualification	Registre de commerce	Agrément ministériel
Obligation	1 cahier des charges	2 cahiers des charges
Taux crédit bancaire	7%	4%
Abattement terrain	80%	80 à 95%
Choix du promoteur	demande	Appel d'offre
Fond de garantie	En cours	Avant démarrage
Contrat VSP	En cours	3 mois après notification des listes
Règlement de copropriété	non	A la charge du promoteur
LOGEMENT		
Type de logement	F3-F4	F3
Superficie	F3= 70 m ² - F4= 80 m ²	70 m ²
Prix de cession	2.000.000.00 da	40.000.00da/m ²
Délai de réalisation	18 mois (+6 mois)	18 mois (+ 6mois)
Inaccessibilité	10 ans	5 ans
Gestion partie communes	acquéreurs	Promoteur durant 2 ans
VRD primaire et secondaire	Etat	Etat
VRD tertiaire	promoteur	promoteur
Commerces intégrés RDC	OUI	OUI

Tableau 15 : Comparaison entre le L.S.P et le L.P.A

3.7 Les formes de production de l'habitat individuel :

Deux principales formes d'habitat individuel, l'une est produite par l'Etat donc reconnue, il s'agit des lotissements publics et parfois privés, la deuxième est aussi une forme de lotissement produite par le privé et peu reconnu.

3.7.1 Le lotissement :

3.7.1.1 Définition :

Le lotissement est une opération ayant pour but la division en lots, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de toute construction et ce quelque soit l'usage. Dans le même sens, la définition du ministère de l'aménagement du territoire de l'urbanisme et de la construction (M.A.T.U.C) stipule que « *le lotissement est une procédure d'urbanisme qui permet la création d'un tissu urbain par viabilisation, morcellement et dotation de droit de construire des parcelles de terrain, intégrées dans les réserves foncières communales* ». ¹⁷⁴

Le rôle du lotissement dans le processus d'urbanisme a été fondamental surtout pendant la première moitié du XIX Siècle. La pratique du lotissement apparaît comme une réponse à la ville industrielle et un remède aux exigences de l'hygiène urbaine .L'Angleterre a vu maître alors les premières théories sur les « Cités jardins » exposées dans l'ouvrage d'Ebenezer Howard (1850-1928). Ce dernier préconise la création des villes de 30.000 habitants, indépendantes économiquement et spatialement conçues sous forme de groupements de maisons mono familiales et dépassant l'antagonisme entre ville et campagne. En France, le baron Haussmann s'est chargé de rénover Paris en détruisant les logements insalubres pour laisser place à de grands immeubles bourgeois. Le lotissement apparaîtra dès lors sous forme d'actions entreprises à proximité immédiate des grandes villes.

Le lotissement, en général, est théoriquement soumis aux actes d'urbanismes sous forme de certificat ou de permis, conformément à un cahier des charges qui tire référence des instruments d'urbanisme.

3.7.1.2 Evolution du cadre juridique et réglementaire des lotissements.

Le cadre juridique régissant la réglementation des lotissements en Algérie est marqué par plusieurs étapes. Ces dernières se manifestent essentiellement à travers deux périodes : la

¹⁷⁴ Prats, Y: « le lotissement ». Dictionnaire de L'urbanisme et de l'aménagement, édition presse universitaire de France. , (1988) Paris, p 384

première pendant la période coloniale et la seconde après l'indépendance.

a. Cadre juridique régissant la réglementation des lotissements pendant la période coloniale :

En France où l'urbanisation de la banlieue a pu prendre des formes désordonnées, le législateur et le pouvoir réglementaire ont été conduits à plusieurs reprises, à définir et préciser leur régime juridique.

L'évolution à cet égard se situe dans le cadre même de celle qui a marqué le rôle de la puissance publique en matière d'urbanisme.

Les principales étapes qui ont marqué cette évolution au plan juridique et réglementaire sont les suivantes :

- **La loi CORNUDET du 14 Mars 1919 :**

A travers cette loi le législateur a pour la première fois conçu le développement des agglomérations dans une perspective générale, organisée et cohérente.

A cette fin, il a imposé aux communes de plus de 10.000 habitants l'obligation d'élaborer un « *Plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement* ».

Par ailleurs, le législateur a manifesté le souci de protéger les intérêts des lotis. Il a ainsi posé le principe suivant lequel la vente ou la location des lots ne pouvait intervenir avant l'exécution des travaux d'équipements indiqués dans le projet.

- **La loi d'urbanisme du 19 Juillet 1924 :**

Cette loi est venue combler les lacunes des textes de la loi de 1919 en imposant respectivement à l'administration et au lotisseur des mesures de publicité : le régime ainsi mis en place devait rapidement révéler de nombreuses insuffisances. C'est ainsi que la non définition du lotissement donnait l'occasion aux lotisseurs de créer librement des lotissements jardins et sur lesquels étaient édifiés librement par la suite des constructions.

- **Le décret du 18 Août 1935 :**

Ce décret est venu par la suite réglementer les lotissements jardins pour la construction de maisons d'habitation.

- **La loi du 15 Juin 1943 relative à la dimension urbanistique des lotissements :**

Cette loi a été créée dans le souci de prendre en compte la dimension urbanistique des lotissements. Elle abroge par ailleurs les lois de 1919 et 1924.

Avec cette loi, les lotissements seront désormais intégrés dans les plans d'aménagement de l'agglomération.

Les dispositions de cette loi seront reprises dans le cadre de l'urbanisme et de l'habitat publié dans le décret du 20 Juillet 1954. Cette situation des lotissements va encore s'améliorer grâce aux textes de 1958-1959 qui ont constitué le droit positif du lotissement. En vue de former un cadre législatif et réglementaire plus cohérent avec l'envergure des projets du plan de Constantine. Le pouvoir colonial avait introduit en Algérie à partir de 1960, les principaux articles du code de l'urbanisme et de l'habitation notamment ceux de 1958 et 1959 concernant les lotissements et le permis de construire.

b. Evolution du cadre juridique et réglementaire des lotissements après l'indépendance :

- **La loi du 31 décembre 1962 portant reconduction de la législation française :**

Après l'indépendance, notre pays a opté pour la reconduction de législation française et ce par la loi du 31/12/1962.

Cette situation en matière d'application de la législation française qui se poursuivra jusqu'en 1973 sera caractérisée par le gel des transactions foncière, entraînant ainsi une urbanisation modérée et une stagnation de la construction privée.

- **L'ordonnance du 26 Février 1974, relative à la constitution des réserves foncières au profit des communes :**

Cette ordonnance porte sur la constitution des réserves foncières au profit des communes. L'article 2 de cette ordonnance stipule que les réserves foncières communales sont constituées par: « des terrains de toute nature, propriété de l'état, des collectivités locales, ou de particuliers, ces terrains doivent être inclus dans le périmètre d'urbanisations ». La création de lotissement par les particuliers est proscrite, ainsi que toutes les transactions foncières entre particuliers.

- **La loi du 6 Février 1982 relative au permis de construire et de lotir :**

Cette loi est relative au **PERMIS** de **CONSTRUIRE** et au **PERMIS** de **LOTIR**. La loi du 6 Février a élargi le champ d'application du permis de construire.

Celui-ci est exigé pour toutes les constructions ou travaux d'aménagement localisés dans le périmètre d'urbanisation et les zones d'extensions, c'est à dire chef lieu de commune, les centres urbains, les agglomérations de plus de 2500 habitants ainsi que celles de moins 2500 habitants mais susceptibles d'extension.

Ce n'est qu'en 1985, que le permis de construire sera exigé pour toutes les constructions quel qu'en soit le lieu, la nature et l'usage à l'exception des constructions relevant du ministère de la défense nationale.

Ces mesures visent particulièrement à protéger les terres agricoles. Autre mesure importante prise en 1982, celle qui consiste à élargir la compétence en matière de viabilisation des lotissements à tous les opérateurs économiques du secteur de l'état et non plus à la seule municipalité.

Le désengagement de l'état survenu en 1989, a conduit à la promulgation de nouvelles lois sur le foncier, l'urbanisme et la réglementation de la construction.

- **La loi du 18 Novembre 1990 relative à l'orientation foncière :**

La Loi du 18 Novembre 1990 qui porte sur l'orientation foncière revêt une importance capitale en matière de législation foncière et des formes de gestion et de production de l'espace. En effet, le monopole sur les transactions foncières en milieu urbain institué au profit des communes par l'ordonnance du 26 Septembre 1974 est supprimé.

Cette loi d'orientation foncière instaure un marché foncier libre que les collectivités locales doivent encadrer grâce aux instruments de régulation suivants :

- Le droit de préemption.
- L'expropriation pour cause d'utilité publique.
- L'achat anticipé de terrains sur le marché foncier par l'organisme de gestion et de régulation foncière.
- L'acquisition à l'amiable de terrains publics auprès des services des domaines.
- La fiscalité.

Ainsi donc, la commune n'assure plus directement des missions de gestion de ses réserves foncières et sont tenues de créer des agences locales de gestion et de régulation foncière urbaine.

Les agences locales de gestion et de régulation foncière urbaine ont pour rôle de :

- Acquérir pour le compte de la collectivité locale tout immeuble ou droit immobilier destiné à l'urbanisation.
- Mettre en œuvre les opérations de régulation foncières et de promotion des lotissements.
- Assister les organismes de la collectivité locale dans la préparation, l'élaboration et la mise en œuvre des instruments d'urbanisme.

- **La loi 90-29 de 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme :**

Cette loi a introduit une distinction entre deux catégories de plan d'urbanisme : le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S).

Le premier a pour objectif de préciser et de développer les orientations arrêtées pour la commune concernée et les aires de planification, et d'en déduire pour le territoire communal les actions et les règles qui concernent l'utilisation du sol.

Le deuxième, fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction. De ce fait, toute implantation de lotissement doit être obligatoirement conforme aux dispositions du P.O.S et aux descriptions du P.D.A.U.

3.7.1.3 Importance de la politique des lotissements :

Le lotissement à usage d'habitation prend sa place dans les actions d'aménagement, visant à transformer la vocation des sols et à les convertir en terrain à bâtir, il ne saurait plus être une simple division d'un terrain en lots égaux et rectangulaire de part et d'autre d'une voie rectiligne mais apparaît comme un mode d'organisation spatiale.

En Algérie, la prédominance de la maison individuelle dans la structure du parc de logement selon le recensement est de 55,26 %¹⁷⁵. Cette supériorité numérique de la maison individuelle s'explique notamment par :

- L'héritage de la période coloniale d'un parc de logement constitué essentiellement de maisons individuelles.
- L'essor de l'auto-construction illicite pendant les années 1970.
- La production publique de logements collectifs insuffisante a fait que les plus démunis de la société qui sont exclus, de facto du bénéfice d'un logement social, se retournent vers l'auto construction qui a développé d'une manière significative les habitations individuelles.
- Le nombre assez important de lotissements publics réalisés durant les années 1980.

3.7.1.4 Objectif du lotissement : une manière de stopper l'habitat informel :

Le lotissement est une procédure d'urbanisme opérationnel qui permet la création des tissus urbains sur les réserves foncières communales.

Dans l'espoir de freiner la prolifération de l'habitat informel, ce type d'habitat représente un produit de la promotion de l'habitat individuel. Cette promotion est une initiative privée dans un cadre formel et réglementaire, dans le but, d'une part d'alléger les efforts de l'état en matière de logement qui ne cessent de prendre des proportions considérables, et d'autre part de réduire la prolifération de l'habitat non planifié sous toutes ses formes.

Il est considéré comme une véritable opération d'urbanisme : Acte d'aménagement d'une grande importance touchant tous les aspects de la vie quotidienne à savoir le social, l'économique et le culturel.

La possibilité de permettre aux habitants de se prendre en charge est venue après que les autorités publiques ont constaté, sur le terrain, le rôle du privé dans la construction de son habitat. Ils décident d'encourager cette initiative privée en favorisant les lotissements publics

¹⁷⁵ RGPH 1998.

afin d'atténuer la crise de logement.

Ils lèvent les obstacles fonciers (ordonnance 74-26 du 21 février 1974). Comme signe de désengagement progressif de l'état dans les opérations de construction de logements pour cette période.

La dynamique que connaîtra la politique des lotissements à partir des années 1980, découle de la mise en application progressive d'un ensemble de textes juridiques promulgués dans le cadre de la politique d'accès à la propriété.

Cette politique a pour objectif de stimuler et exploiter systématiquement les ressources humaines et sociales pour la promotion de l'habitat encourageant la participation directe des habitants concernés à la réalisation de leurs logements.

Le lotissement est une branche de l'urbanisme opérationnel, soumis aux instruments d'urbanisme (PDAU et POS) et aux actes d'urbanisme (les permis et les certificats).

3.7.2 L'habitat auto-construit :

L'habitat auto-construit peut être défini comme la réalisation par soi ou en famille de son habitat individuel avec ses propres moyens financiers et matériels utilisant son savoir faire et sans faire appel aux techniciens de la conception et de la réalisation de l'habitat comme les architectes ou les ingénieurs de génie-civil et même les ouvriers qualifiés.

Dans la ville algérienne, on retrouve trois formes urbaines qui témoignent de processus cumulés de prises en charge personnelles face aux projets non achevés d'habitat planifié. A l'origine, une partie de la population (défavorisée) improvise son logement en construisant, en marge de la ville, les bidonvilles que voudront résorber, plans de modernisation et d'équipement de l'Algérie (1945-1949 ; 1950-1954), Plan de Constantine, plans de développement nationaux. A l'effet attendu de supprimer les « verrues, les excroissances » (Gouvernorat du Grand Alger, 1998) se substitue une évolution de cette production dégradée vers des formes de plus en plus viables, de plus en plus valorisantes ; les mutations fonctionnelles qui accompagnent l'évolution de ces formes urbaines individuellement produites s'inscrivent en faux des thèses qui expliquent leur manifestation par la crise du logement et de l'habitat :

- Le bidonville auquel se substituent aujourd'hui les cités sommaires, qui exploite les opportunités au sein ou en marge de la ville intra-muros, a été la brèche ouverte au bâti non-planifié dans la ville d'Etat. Si au cours de la période coloniale il héberge le sous-prolétariat, au cours de la période de planification nationale il se réalise, en réponse à des interventions volontaires, comme contre-réponse au projet de promotion du monde rural. Et pour cause, il est préféré au village socialiste agricole tout comme est préféré le statut d'ouvrier au statut de coopérateur ;
- Les cités spontanées sont une contre-réponse aux réformes socialistes, construire dans l'informel c'est se prémunir contre la réforme agricole (lotir les terres pour éviter leur nationalisation),
- Le lotissement irrégulier est une réponse à l'échec de la promotion immobilière, c'est l'accès des nouvelles classes moyennes à l'habitat individuel aisé dans la ville.

De fait, ce constat met en invalidité les schémas expliquant la production de l'habitat non planifié par les facteurs classiques (sous-développement, démographie, pauvreté). Il a été le moyen de résistance au projet de société moderne où la promotion de l'homme a été conçue par celle du monde rural, où la ville est conçue par le modèle unique. C'est encore le moyen par lequel la population signifie sa présence dans la ville, mais dans une quête de l'urbain de plus en plus énergique :

- Les cités sommaires, support des pratiques habitantes des couches défavorisées associent activités domestiques rémunérées et économie souterraine ;
- Les cités spontanées en dur assurent une mixité entre l'habitat et les activités par lesquelles les catégories inférieures des couches moyennes affirment leur présence dans le péricentre ;
- Les lotissements irréguliers sont l'alternative aux logements promotionnels inaccessibles. C'est à travers ces lotissements que les couches inférieures de la classe moyennes veulent exprimer leur réussite financière, veulent affirmer leur urbanité.

L'état des lieux montre que la production de l'habitat par la population est variée. Elle est aussi variée que l'est celle qui résulte de l'intervention des opérateurs officiels. Elle répond à la logique d'une diversification de l'offre en rapport à la demande diversifiée des couches de

population : ceux qui interviennent dans le cadre formel produisent le logement pour les couches insérées dans le système étatique par la division du travail et les couches défavorisées. Parmi les couches inférieures et les nouvelles couches de la classe moyenne, agissent pour produire le logement auto-constructeurs et auto-promoteurs.

Dans ces formes urbaines, se reconnaissent les éléments qui dévoilent la volonté de produire la ville dans l'action de construire des habitants. Non seulement les anciennes cités spontanées sont, par l'action d'associer à l'habitat les activités commerciales diversifiées, insérées dans le tissu planifié à tel point de disputer la centralité urbaine au noyau de la ville, mais on voit s'opérer l'ancrage d'une nouvelle centralité dans les lotissements irréguliers. S'y est développée la capacité de diffuser l'urbain ; activités commerciales, activités de services et activités de production mettent ces « morceaux de ville » en relation avec l'ensemble de l'agglomération, avec la région et même avec le monde.

L'urbain produit par l'habitant qui désormais utilise la nécessité de se loger comme prétexte pour déjouer la réglementation est associé :

- Aux incapacités de l'Etat à proposer, dans la ville, un cadre de vie à toute la population,
- Aux incapacités des acteurs officiels de la ville à répondre aux attentes des couches sociales en émergence,
- Aux incapacités des acteurs officiels à proposer un environnement urbain aux nouveaux acteurs économiques de la ville.

3.8 Politique nationale de résorption de l'habitat précaire :

3.8.1 La première phase 1962-1977 :

Elle s'étend de l'indépendance jusqu'à après le milieu des années soixante-dix, et se caractérise par sa particularité sur les différents niveaux. Les perturbations politique et le déficit économique ont engendré des phénomènes de pauvreté, d'itinérance et d'exode rural qui à leur tour ont conduit des phénomènes de précarités et de bidonvilisations. Cela a constitué un vrai souci pour les pouvoirs public, et s'est manifesté à la fois dans la Charte de Tripoli en 1961 et dans la Charte d'Alger en 1964.

La prolifération des bidonvilles dans les villes algériennes représentait à l'époque un non respect à la dignité humaine, une chose qui était incompatible avec les principes fondamentaux annoncées par l'Etat algérien moderne, qui avait insisté sur la dimension

sociale en vertu de l'orientation socialiste. En outre, les deux chartes (1961 et 1964à) ne contenaient aucune mention sur les mécanismes qu'il faut suivre afin de traiter ce phénomène, elles ont seulement réclamés la nécessité de trouver des solutions à ce sujet.

Sur le plan pratique, cet intérêt s'est traduit plus tardivement par l'approbation de la loi du 18 Janvier 1967 relative à la démolition et l'enlèvement de tous les bâtiments qui se félicite sans un permis préalable de construire, cette loi avait donné une couverture juridique et a fait place à plusieurs nombre d'opérations permettant la démolition des habitations précaires existantes. Néanmoins il faut signaler que ces efforts ont resté insuffisants dans le contexte de la réalité urbaine qui se caractérisait à l'époque par :

- 1- Le retard d'adoption d'une politique claire pour le logement après l'indépendance, en effet l'état Algérien avait trop parié sur les attentes qui renvoient à la capacité de l'assiette résidentielle héritée des Européens pour répondre aux besoins de logement jusqu'à l'an 1969.
- 2- Les Programmes de développement globaux qui se sont limité seulement sur l'aspect économique comme une priorité absolue, la part de logements ne dépassait pas dans :
 - Le premier plan triennal les limites de 2,75%.
 - Et les 5% dans Le 2e plan quadriennal.
- 3- Le Discours idéologique dans la période de 1966 -1977 n'hésitait pas à annoncer la programmation de 100000 habitation par an, alors qu'on produisait seulement 25 000 logements, malgré le grand exode rural en particulier après l'arrêt de l'émigration dans l'année 1973 et les résultats limités du projet mille villages socialistes.

3.8.2 La deuxième phase 1978-1989 :

C'est l'étape suivante et s'étend jusqu'à la fin des années quatre-vingt, elle a connu une intention explicite exprimé par les nouveaux dirigeants politiques pour se débarrasser de ce phénomène à travers la restructuration du secteur du logement dans l'année 1980, et la mise en place d'un programme national pour éliminer et absorber l'habitat ancien et malsain. Il faut signaler qu'il est resté un programme théorique, et n'a pas été mis en œuvre qu'en 1982.

Les objectifs fixés par ce nouveau programme n'ont pas été atteint vue qu'il n'a pas été en rapport avec la vision globale contrôlant la prise de décision locale qui devrait articuler les liens entre l'urbanisation et la politique économique de l'État, notamment en termes de revenus financiers dédiés à ce secteur. L'effondrement économique qu'a connu le pays dans

cette période a conduit à l'abandon de ces projets qui se sont trouvés loin des priorités de l'état. Dans la charte de 1986, la problématique de l'habitat précaire a été complètement absente malgré les mesures qui ont été déjà accomplies dans les engagements énoncés dans la Loi de 1985, qui portait l'intégration de la construction illégale et anarchique dans le tissu urbain et la réinstallation des personnes vivant dans les quartiers vétustes et dégradés dans de nouvelles zones résidentielles.

Cette phase a vu le plus grand nombre d'intervention de démolitions et d'expulsion de personnes vers leurs lieux d'origine. Ces tâches ont été confiées aux chefs des groupes locaux sans la présence d'aucune étude préalable.

Les résultats les plus importants qui peuvent être renvoyés en conclusion de cette phase sont:

- Le procédé de traitement été purement administratif et les tâches ont été confiée à des responsables locaux faisant ainsi du caractère aléatoire la caractéristique principales de ces interventions.
- L'apparition des quartiers précaires à nouveau après avoir été enlevé dans la première phase et dans des lieux moins importants des ses prédécesseurs.
- Le caractère temporaire reste inefficace en raison de son échéance peu importe sa durée.

3.8.3 La troisième phase 1990-2000 :

Elle a connu à son tour une clarté et une sérieux de la volonté politique pour lutter contre le phénomène l'habitat précaire avec la manière la plus adéquate. Nous avons enregistré une certaine maturité du discours officiel par la rigueur déclaré sur la nécessité de s'adapter aux nouveaux enjeux de la réalité sociale. Ce changement dans les concepts de base du discours officiel était une déclaration indirecte de l'échec des résultats des solutions fixes et limitées qui ont formé un axe majeur dans ce qui précédait. Cette volonté a été traduite dans les actions concrètes prises rapidement à partir de la révision spécifique des politiques opérant au cours des dernières années et la restructuration du secteur de l'habitation afin de poursuivre de nouvelles façons de produire le logement et de contrôle du phénomène de l'habitat précaire.

L'entremise de textes adoptés après l'année 1999 et l'application de la nouvelle stratégie pour le logement (1996/2000) qu'à son regard l'état avait annoncé son retrait et a formellement renoncé à ses rôles classiques de supervision, production et contrôle et s'est suffit du seul rôle

de régulateur a mis fin à l'expérience nationale précédente contenant principalement des opérations lourdes. Cette modification de la méthode d'intervention de l'Etat a nécessité le développement de mécanismes et organes institutionnels pour combler le vide laissé par le retrait de l'Etat.

Les systèmes de production ont été reformulé à travers :

- L'introduction de la formule de financement des banques et la révision de l'aide au logement.
- L'adoption de nouveaux types de construction évolutive et participative et la diversification des partenaires étrangers et locaux.

La création au niveau des institutions et des structures de gestion de nouveaux organes qui n'existait pas auparavant :

- La Caisse Nationale pour le Logement **CNL**.
- L'Agence Nationale pour l'Amélioration et le Développement du logement **AADL**.
- La réintégration d'autres organes anciens tel que la Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance **CNEP**.

L'Algérie a ainsi franchi une étape importante, après que les dispositions de planification et de reconstruction urbaines ont été répartis sur un grand nombre de lois diversifié tel que la loi de la commune, elle s'est limité depuis le début des années quatre vingt dix seulement dans la loi relative à l'aménagement et l'urbanisme (loi n°90-05 du 01.12.1990).

Les résultats les plus importants qui peuvent être renvoyés en conclusion de cette phase sont:

- L'ampleur des efforts de plus de 30 ans, n'a pas encore été couronnée de l'élimination des îlots noirs dispersés dans toutes les villes algériennes.
- Le Processus d'intervention a été effectué d'une manière aléatoire et circonstancielle, ne disposant d'aucun cadre scientifique, il suivait les directives de la gestion politique et non pas celle des experts et des parties intéressées.
- Le processus d'élimination des véritables raisons n'existe pas, cependant l'élimination des résultats reste partielle et circonstancielle et cible seulement certaines positions temporaires, ce qui accélère la répétition du même problème.

Parlez de l'élimination définitive de l'habitat précaire existante d'une manière effective restera toujours dépendant de la possibilité de rétablir une politique urbaine claire et intégrée avec d'autres politiques et pratiques sur le terrain.

3.8.4 La quatrième phase 2001 jusqu'au aujourd'hui:

Dans cette dernière étape, Le gouvernement s'est concentré d'une manière officielle et objective pour l'élimination de l'habitat précaire en soulignant des objectifs qui doivent être suivies:

- L'élaboration d'une méthodologie permettant l'élimination progressive de l'habitat précaire.
- La diversification des possibilités de relogements des familles sans seulement se limiter sur les logements sociaux.
- Faire participer les collectivités locales et la population concernées.
- Donner la priorité aux grandes villes et aux sites exposés aux risques naturels et technologiques.
- Élaborer des mesures préventives et répressives pour combattre le phénomène.

La lutte contre l'habitat précaire doit être accompagnée par des mesures de contrôles visant à :

- La promotion d'une gestion urbaine raisonnable.
- Créer des organes pour s'occuper de l'habitat précaire.
- Etablir un plan progressif.
- Soutenir la lutte contre l'habitat précaire par la création d'emplois et le développement économique.

Parmi les propositions de relogements nous mentionnons les formules suivantes :

- Le relogement dans les programmes des logements public locatif.
- Le relogement des familles à faible revenu dans les logements sociaux.
- Le relogement des familles qui sont en mesure de payer dans les logements sociaux participatifs ou dans certains cas dans les logements promotionnels.
- Le relogement dans les programmes de subventions dans les zones rurales et l'installation de programmes de développement ruraux pour fixer la population.

3.9 La loi 08-15 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement :

La loi N° 08-15 du 20 juillet 2008, fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement, a été promulguée dans le but de mettre un terme à l'anarchie qui règne dans le domaine de la construction et de l'urbanisme en Algérie. En effet, du Nord au Sud du pays

le paysage urbain est dominé par des bâtis inachevés, non conformes aux permis de construire lorsqu'ils existent, ce qui n'est pas toujours le cas, car bien souvent l'habitat individuel auto-construit est produit en dehors des lois et des réglementations, et ce, même dans les quartiers d'habitat et les lotissements légaux.

Dans les faits, le permis de construire est réduit à une autorisation administrative rarement respectée, les propriétaires procédant à de multiples changements et construisant finalement sans se référer aux plans établis. En même temps, l'investissement dans l'immobilier est le placement qui paraît le plus sûr, c'est pourquoi les constructions restent inachevées, avec l'idée de rajouter un étage ou une aile ultérieurement pour agrandir la propriété, en faisant fi des règles de l'urbanisme et de la construction. Dans ce cadre bâti médiocre, il n'est pas rare de voir même des « villas » de plusieurs étages, habitées sans finitions, avec ferrailage toujours en attente et sans aucun document administratif. Les pratiques informelles ne sont pas le monopole des couches populaires, même les couches plus aisées y ont recours pour satisfaire des ambitions économiques.

Face à cette transgression quasi-généralisée, l'Etat a décidé d'agir par l'intermédiaire de la loi qui prévoit la prise en charge de quatre cas :

- les constructions disposant d'un permis de construire et non achevées à la date du 20 juillet 2008.
- les constructions disposant d'un permis de construire mais non conformes au permis de construire délivré.
- Les constructions achevées, réalisées sans permis de construire.
- et enfin les constructions non achevées, réalisées sans permis de construire.

En retirant les documents auprès des administrations habilitées (DUC, APC), le citoyen est invité à remplir des formulaires et compléter un dossier. Tout cela devait permettre de régulariser les habitations et d'obliger les propriétaires à achever leurs bâtisses, et ce, avant le 20 juillet 2013, date butoir de l'opération, mais en réalité l'ensemble des acteurs urbains semble rester impuissant devant l'ampleur du phénomène. L'échec de l'application de cette loi est avéré, puisque depuis cinq ans, très peu de constructions ont été régularisées ou achevées. La promulgation de la loi semble n'avoir rien changé dans les pratiques, bien que les agents de la police de l'urbanisme soient sensés vérifier les constructions en cours, et qu'aucun raccordement aux réseaux divers (électricité, eau, gaz) ne doive être effectué, sans

présentation des documents techniques, et vérification de leur conformité. Des mesures apparemment très peu dissuasives.

Est-ce le manque de moyen humain et matériel, le manque de motivation, ou le manque d'informations et de sensibilisation ? Certainement toutes ces raisons et bien d'autres pourraient être avancées pour expliquer la non application d'une loi, qui de toutes façons paraissait dès le départ difficilement applicable sans un bouleversement total des mentalités.

Pour l'instant, il n'existe aucune statistique officielle sur le nombre de constructions effectivement achevées et/ou régularisées, pourtant le délai d'application de la loi est arrivé à son terme depuis un mois, le minimum serait d'établir au moins un bilan de ce qui a pu être fait à l'échelle nationale, pour en tirer les enseignements et les conclusions qui s'imposent.

Conclusion :

La rétrospective des différentes politiques engagées par l'état pour résoudre la crise de l'habitat en vue de définir ses causes structurelles, nous permet de dire à travers sa dimension historique, qu'elle est un sous produit colonial reçu en héritage exacerbée par la discrimination appliquée par les colons quant à la construction de cités européennes modernes et bien équipées, destinées aux Européens, et le cantonnement des autochtones dans de vieilles villes délabrées.

Après l'Indépendance, le logement a été longtemps négligé et classé dans le rang des dernières priorités. Même s'il lui était reconnu le statut de l'urgence, les moyens et les contraintes du développement n'ont pas permis à l'offre de se situer au même niveau que la demande.

Malgré les contraintes spécifiques à chaque période de la politique nationale de l'habitat (foncier, financement, moyens de réalisation), le facteur constant qui est responsable de cet échec c'est le monopole quasi-total de l'état sur le domaine de la construction englobant le financement, la maîtrise d'œuvre, la maîtrise d'ouvrage et la réalisation.

Ceci a conduit à de multiples échecs dus aux facteurs suivants :

- l'absence d'une stratégie claire et prévoyante.
- inexistence de données fiables sur les besoins et l'état des réalisations.
- le trop plein de textes réglementaires qui ne trouvent pas leur application sur le terrain.
- la lenteur des procédures administratives.
- la centralisation de la politique de l'habitat.
- le passage d'une politique à une autre sans procéder à des bilans exhaustifs et neutres.
- abstraction totale sur la manière de prise en charge de la notion de qualité architecturale des logements produits par les différentes politiques engagées.

A partir de 1999, une politique volontariste est engagée par l'adoption d'une nouvelle stratégie de l'habitat qui désengage totalement l'état de la réalisation des logements. Son rôle se limitera désormais au financement du logement social pour les ménages à faible revenu et l'octroi des aides pour la réalisation ou l'extension des logements ruraux pour maintenir les populations dans les zones rurales.

De nouvelles formules sont lancées, la location vente et le logement social participatif, sont proposées pour les couches moyennes capables de mobiliser une épargne pour pouvoir bénéficier de l'octroi des aides de l'état et d'accéder directement à la propriété.

En dépit des efforts consentis par l'Etat pour mettre fin à la crise de l'habitat en Algérie. La crise y toujours présente. La prolifération de informel est la conséquence directe de cette crise aigue de l'habitat, L'état ne parvient t à équilibrer l'offre et la demande de logements ce déséquilibre trouve une partie de sa réponse dans l'habitat non planifié. Cet habitat qui part du chaos total avec des constructions illégales et sommaires, vers des mutations extraordinaires pour donner une image toute autre du quartier de départ.

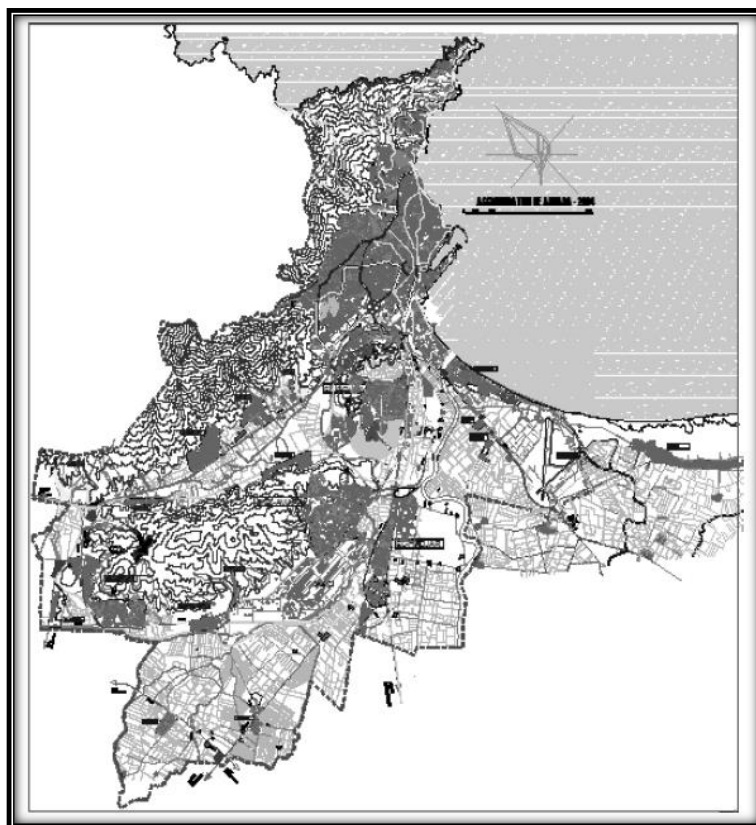
4. chapitre : « Annaba, extension spatiale non maîtrisée et vulnérabilités liées à l'habitat informel »

Introduction :

Avant d'entamer l'analyse de l'aire d'étude, on a vu nécessaire de donner un aperçu global de la ville d'Annaba, de son contexte socio-économique et de la situation du logement. L'objectif principal de ce chapitre est de cerner les éléments qui ont une influence directe sur notre aire d'étude.

4.1 Présentation de la ville de Annaba :

Située au Nord Est du pays, faisant face à la mer sur une bande littorale de plus de 80 Km, Annaba est délimitée, au nord par la mer méditerranée, au Sud par la wilaya de Guelma, à l'Est par la wilaya d'El Tarf, et à l'Ouest par la wilaya de Skikda. Son territoire wilayal couvre une superficie de 1.412 Km² et sa population a atteint les 609.499 habitants en 2008 (RGPH)¹⁷⁶ et on l'estime aujourd'hui à 637.567 habitants (fin 2013).



Carte 2 : L'agglomération de Annaba ou le « grand Annaba ».

¹⁷⁶ « Population résidente des ménages ordinaires et collectifs selon la wilaya de résidence et le sexe et le taux d'accroissement annuel moyen (1998-2008) » [archive]. Données du recensement général de la population et de l'habitat de 2008 sur le site de l'ONS.

Cette position privilégiée de la ville de Annaba à l'échelle régionale, son niveau d'équipement et ses bases économiques et de communications, sont autant d'atouts qui l'ont propulsée à un rôle régional de développement et lui confèrent naturellement une fonction de carrefour dans les échanges internationaux et la libéralisation de l'économie.

Cette situation est d'autant plus confortée par une frontière terrestre avec la Tunisie à l'Est, les hautes plaines au Sud, la région du constantinois à l'Ouest et en aval d'un processus économique qui caractérise l'Est du pays, particulièrement les wilayas de Annaba, El Tarf, Guelma, Souk Ahras et à un degré moindre Tébessa, Oum El Bouaghi et Khenchela. Dès lors, elle représente les chances de promotion sociale et d'emploi pour les migrants.



Carte 3 : Localisation de la ville de Annaba dans l'est Algérien.

Cette disposition renvoie aux termes centraux de la problématique de l'aménagement et du développement de l'agglomération de Annaba. Nous entendons par agglomération l'ensemble du territoire intercommunal constitué de la ville centre Annaba élargie à ses communes El Hadjar, El Bouni et Sidi Amar qui s'étend sur une superficie de 25582 Ha, soit 20% de la surface de la wilaya d'Annaba, concentrant plus de 80% de sa population.

De ce fait, cette agglomération se considère comme l'espace le plus dynamique de la wilaya où se concentrent les bases industrielles, entreprises régionales, banques, assurances, université, aéroport, etc... Et comme toute médaille à un revers, c'est ce même statut qui fait que Annaba paye le tribut du développement industriel pour être confrontée à de sérieux problèmes, notamment celui de l'exode rural et ce qu'il a généré comme émiettement et dévalorisation de l'espace périphérique. Aussi, Annaba a fortement pâti de la crise qui a

secoué le pays et a vécu de plein fouet les effets négatifs des réformes qui, dans le secteur industriel se sont traduites par la mise au chômage de milliers de travailleurs vers la fin des années 90. En somme l'économie informelle et l'habitat précaire ont constitué une issue salvatrice pour une bonne partie de la population.

4.2 Annaba, une ville en pleine expansion : ségrégation et contradiction :

Avant que la ville n'atteint les 115.000 habitants en 1954, sa croissance s'est faite par étapes et fut lente jusqu'en 1930-1948 où elle passe de 86.000 à 102.000 respectivement.

Toutefois le rythme va s'accélérer avec les débuts de la révolution démographique dans le pays et la généralisation des machines agricoles dans l'agriculture coloniale dans laquelle la population algérienne est confinée dans les douars et les villages d'un espace rural dominé par les exploitants européens.

A partir des années 1950, les campagnes vont se transformer et libérer leurs paysanneries tant pour des raisons économiques (sous-emploi, disette, famine) que politiques (regroupant des paysans pour cause de guerre).

A la recherche de quoi subsister, éventuellement d'un emploi dans l'industrie naissante que l'on s'efforce de développer à la hâte, pour calmer les tensions sociales (Plan de Constantine 1955), et à cette date, la ville au sens moderne du terme était déjà dotée d'un port important de 64 ha, d'un aéroport, d'une industrie florissante, d'un réseau de chemins de fer et de communications routières et d'un réseau téléphonique important.

Ce sont là, autant de facteurs qui déterminent son attractivité, et expliquent par la même occasion sa croissance et ses problèmes. Des lors qu'on commença à s'intéresser aux problèmes de la ville, notamment les besoins en logement qui étaient estimés à 22.000 unités en 1958.

Tous ces aspects de la croissance numérique de la ville, se liront à travers un site original dépassé et un étalement de plus en plus contesté.

La naissance d'une ville européenne aux portes de la Médina, annonça l'écèlement du cadre urbain traditionnel. Ainsi est née une structure « duale » opposant une Médina en crise, à un centre moderne appelé à se développer et à la supplanter.

La ville s'étend au-delà des marais du ruisseau d'or dans le faubourg Saint-Anne, au Nord

ouest, naîtront ensuite les quartiers de Saint-Cloud et de la pépinière et constitueront par conséquent les premiers jalons d'une croissance spatiale nouvelle.

Ce n'est que subséquemment, que la cité Auzas et le champ de manoeuvres vont se souder à la ville neuve, tandis que les quartiers Ouest connaîtront un développement considérable, que subsistera une forte poussée vers le nord, c'est alors que Joannoville apparaîtra à l'Est de la Seybouse.

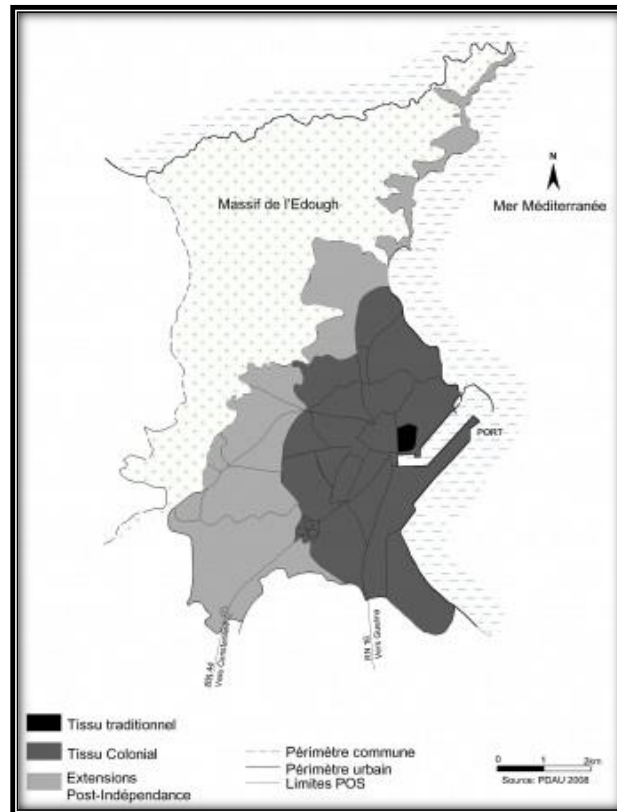
Le Nord, secteur de résidences aisées et riches, se différencie désormais sur le plan des équipements du tissu urbain et de l'architecture du bâti, d'un Ouest peuplé de classes moyennes et surtout, du Sud où la population est essentiellement ouvrière et pauvre.

Les années 1950 déjà, verront une implantation massive des bidonvilles autour de la ville coloniale.

Cette structuration dualiste de la ville entre quartiers de façade et quartiers d'arrière-cour, entre quartiers plats et quartiers pentus, entre quartiers structurés et équipés et ceux « anarchiques » et sous-équipés résume à elle seule le caractère étanche et ségrégatif des relations entre communautés.

Après l'indépendance, le départ des Européens a amorcé « l'algérianisation » des villes, algériennes, que l'on a qualifiée à juste titre « d'urbanisation démographique et physiologique. L'urbanisation de la ville de Annaba va bien au-delà de la ville intra-muros en tentant de reprendre le contenu du plan de Constantine en injectant des ZHUN et en industrialisant davantage le territoire le long, particulièrement de l'axe Annaba El Hadjar.

Les choix sont de différents ordres dont le phénomène d'industrialisation intensif à travers le cas du pôle sidérurgique d'El-Hadjar, montre que les pôles de croissance, s'ils ont concrétisé la politique des industries industrialisantes », ont été avant tout des révélateurs à contrario des désarticulations du modèle de développement choisi.



Carte 4 : Développement de la ville de Annaba.

Les conséquences de ce phénomène sont bien connues ; plaque tournante devient le premier pôle d'attraction pour les zones pauvres du Sud-est : Guelma, Souk-Ahras, Tébessa. Par là s'expliquent l'appel massif de la main-d'œuvre au plan quantitatif et au plan qualitatif, l'origine rurale de celle-ci, le taux de croissance démographique de la wilaya reste l'un des plus élevés d'Algérie : 4,6 % en 1966 et 6,5 % en 1977.

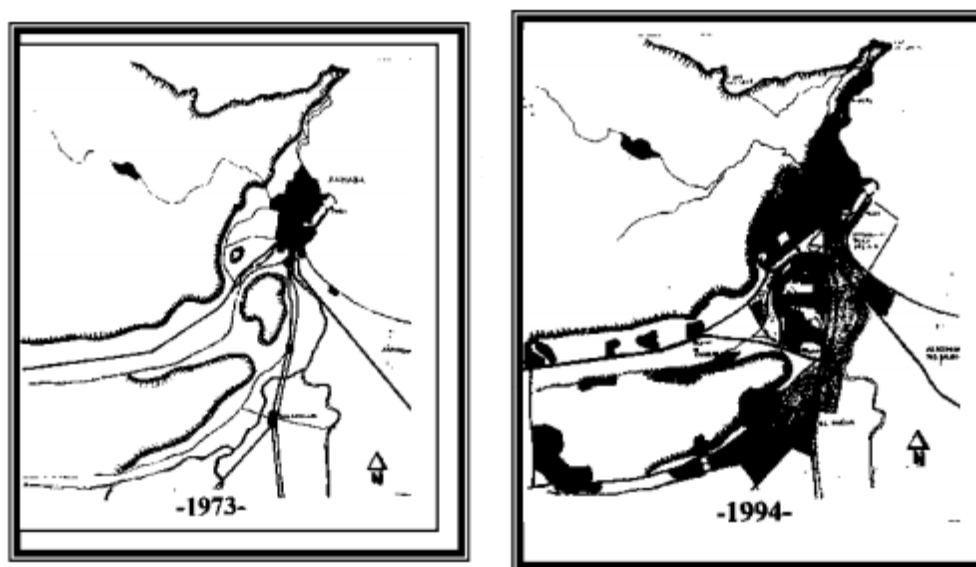
Il faut toutefois rappeler que ces entreprises socialistes ont adopté une politique de logement destinée à favoriser le recrutement et éviter le « turn-over », avec des pratiques différenciées, ainsi El Hadjar, dans la mouvance du grand complexe sidérurgique, les 60000 personnes qui vivaient en 5000 baraques en 1979 seraient devenues 300000 en 50 000 baraques en 1985.

Le bidonville serait-il la « face cachée du marché du travail », le revers de la politique d'accumulation tant vanté ?

C'est alors que, la croissance de Annaba correspond à une expansion spatiale vers son espace périphérique. D'abord vers la ville d'El Hadjar qui connaîtra des extensions sous forme de lotissements et de programmes de logements..., puis d' El Bouni créée en 1975 sous forme de ZHUN (Zone d'habitat urbain nouvelle) avec les aspects bien connus des cités dortoirs. Enfin,

la ZHUN de Sidi Amar, et celles de la plaine Ouest. A partir des années 1980, l'urbanisation est réorientée dans l'urgence par l'action publique sur l'axe de la RN44 et sur les sites vierges de la plaine de kherraza, et bien plus loin vers Hdjar Eddiss dans le cadre des politiques de limitation de croissance initiées sur l'ensemble du territoire national, pour maîtriser une urbanisation qui s'intensifiait par l'habitat précaire. Les lotissements de Kherraza , Essarouel , oued Zied et Hadjar Diss ont attiré les populations , et ce en réponse à la volonté politique de *"supprimer les inégalités"* ¹⁷⁷.

Ainsi les contours du périmètre de l'urbanisation de l'agglomération de Annaba s'esquissèrent.



Carte 5 : Eclatement de la ville de Annaba (1973-1994)

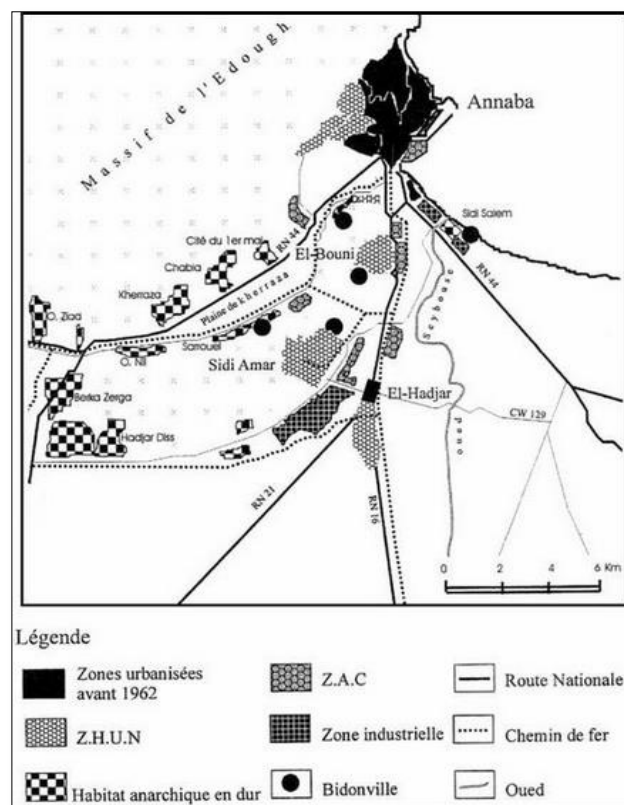
(Source : PDAU 2004)

Après l'année 1990, l'urbanisation s'inscrivant dans une dynamique de densification des secteurs urbains déjà prédéfinis, s'active par l'action des promotions immobilières et foncières privées et publiques, qui ont été libéré par les effets des nouvelles dispositions réglementaires mises en places dans le cadre des lois 90/25 et 90/29, portant sur l'orientation foncière de l'aménagement et de l'urbanisme.

¹⁷⁷ Si la révolution algérienne vise à la promotion des hommes, à l'égalité entre tous les citoyens, elle ne pourrait atteindre ces objectifs que dans la mesure où elle supprime les inégalités de chance entre algériens, indépendamment de la région où ils vivent, la politique d'équilibre régional visant à orienter les plus grands efforts de développement sur les régions déshéritées ». Charte Nationale 1976.

Depuis les années 1970, la ville de Annaba a subi une importante extension spatiale, l'urbanisation a gagné la périphérie agraire et naturelle par une forte avancée qui multiplia la surface de la ville par plus de 17 fois en l'espace de 03 décennies.

Actuellement, Annaba s'identifie comme une agglomération intercommunale qui s'étend sur plus de 255Km², le noyau dynamique de la croissance de la ville se situe au niveau de l'intercommunal, au carrefour des principaux couloirs de communication de l'ensemble de la région (RN 44, RN 44 Ouest, RN 21 et RN 16), composé des communes de Annaba, El Hadjar, El Bouni et Sidi Amar, et se considère comme de la superposition de différentes logiques, en raison de ses caractéristiques socio économiques (voir carte ci-dessous).



Carte 6 : Zones économiques et résidentielles dans l'agglomération de Annaba.

Pour mieux apprécier l'amplification de cette urbanisation favorisant l'étalement en tache d'huile de la ville, certains chiffres méritent d'être rappelés. En 2008, la wilaya de Annaba compte une population de 609.499 habitants dont près de 83% sont concentrés au niveau des quatre communes Annaba, El Hadjar, Sidi Ammar, El Bouni soit près de 19% de son territoire. La wilaya de Annaba est caractérisée donc par une concentration de 83% de sa

population sur 19% de son territoire. (Voir tableaux ci-dessous) :

Communes	R.G.P.H 1966	R.G.P.H 1977	R.G.P.H 1987	R.G.P.H 1998	R.G.P.H 2008
Annaba	150.274	225.000	228.385	249.716	257.359
Seraidi	1.307	5.900	6.696	7.227	7.626
El-Bouni	10.060	41.800	89.391	112.134	125.265
El-Hadjar	4.478	18.500	25.987	33.941	37.364
Sidi Amar	542	16.400	44.697	72.340	83.254
Berrahal	1.491	7.600	11.900	18.885	22.631
Oued Aneb	689	6.100	10.409	17.404	21.088
Treat	*	2.900	4.264	5.080	6.076
Ain Berda	1.713	10.100	13.755	17.515	20.611
Cheurfa	866	5.600	6.764	9.370	9.875
Eulma	*	4.900	6.624	8.693	10.316
Chetaibi	2.154	5.200	7.016	7.591	8.035
Tot Wilaya	173.574	350.000	455.888	559.896	609.499

	1977 1987	1987 1998	1998 2008
Taux d'accroissement annuel moyen Intercensitaire	3.20 %	1.77%	0.90

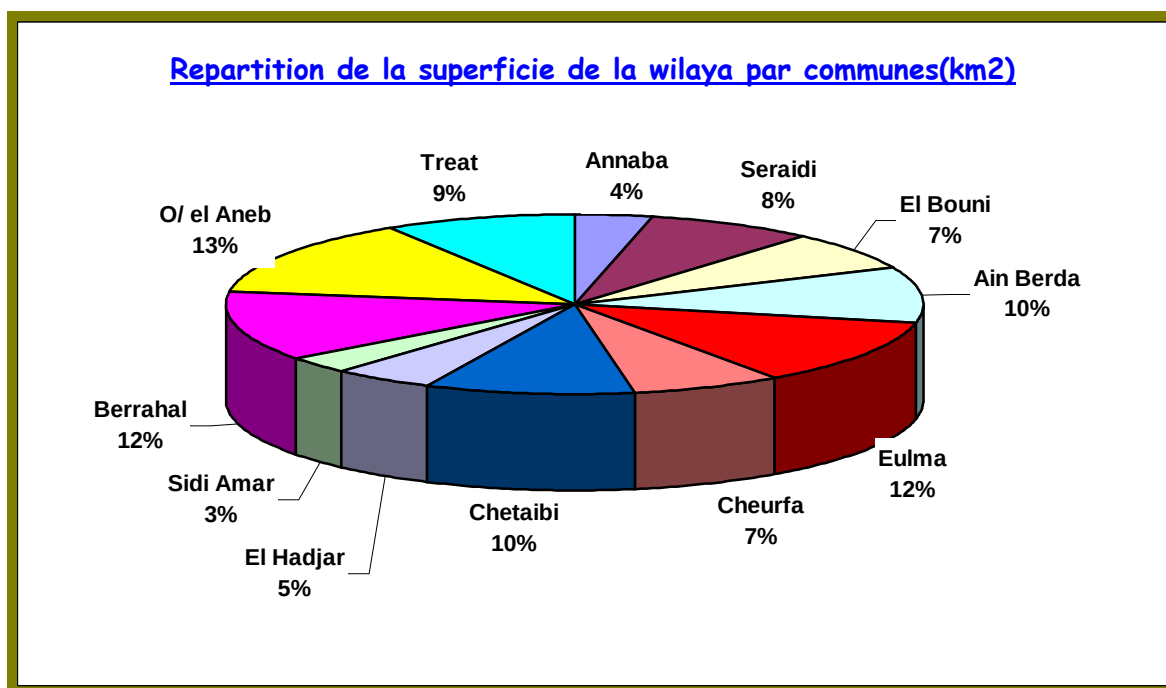
(*) Localités n'ayant pas le rang de commune en 1966.

Tableau 16 : Evolution de la population durant les 5 derniers recensements.

(Résultats exhaustifs du RGPH 2008-ONS)

Communes	Population totale	Tx % d'accroissement	Rang de la Commune (selon la taille de la population)
Annaba	262.282	0.4	01
El-Bouni	132.542	1.2	02
Sidi Amar	89.241	1.4	03
El-Hadjar	39.165	1.0	04
Berrahal	24.859	2.0	05
Oued Aneb	23.165	2.0	06
Ain Berda	22.325	1.7	07
Eulma	11.170	1.7	08
Cheurfa	10.107	0.5	09
Chetaibi	8.260	0.6	10
Seraidi	7.844	0.6	11
Treat	6.607	1.8	12
Total Wilaya	637.567	0.90	

Tableau 17 : Classification des Communes de la wilaya de Annaba selon la taille de leurs populations
(Résultats exhaustifs du RGPH 2008-ONS)



Graph 13 : Répartition de la superficie de la wilaya par communes

Toujours est-il que, quelles que soient leurs causes, ces problèmes ne sont que les manifestations des difficultés et de la « crise » plus générale, qui sans être particulière à Annaba, semble toucher toutes les grandes villes algériennes¹⁷⁸. Ces problèmes constituent néanmoins autant d'entraves au bon fonctionnement d'un organisme urbain déjà confronté à une épineuse crise du logement dont les aspects sont multiples, et les solutions insuffisantes ou inefficaces.

4.3 Le logement à Annaba : une situation de crise aigue :

Bien qu'elle ne se limite pas à Annaba, et qu'elle trouve une bonne part de son explication à l'échelle nationale, la crise du logement revêt une acuité particulière dans une agglomération où se cristallisent les disparités régionales, et les effets de l'évolution historique et économique du pays.

Pour une part héritée de l'époque coloniale, cette crise traduit l'incapacité des pouvoirs publics à satisfaire les besoins, elle est d'autre part l'expression des hésitations faute de moyens, des politiques d'habitat depuis l'indépendance.

4.3.1. Un parc de logement insuffisant et sur occupé :

La pénurie en logements se répercute automatiquement sur le taux d'occupation des habitations et par la même, sur les possibilités de leur entretien, leur réfection et leur durée de vie. Le manque de logements qui apparaît critique dans l'agglomération de Annaba, est une donnée nationale que partagent beaucoup d'autres villes.

On saisit à travers les données du PDAU Intercommunal 2004, l'acuité du problème du logement à Annaba. L'insuffisance des logements : le déficit calculé sur la base d'un ménage par logement s'élève à 17550 unités, induit un taux d'occupation qui oscille autour de 6 avec une taille moyenne des ménages de l'ordre de 5.33 à l'échelle de la Wilaya, 68240 personnes doivent vivre dans des logements qui, ne comportent qu'une seule pièce et dont 56% se localisent au niveau de la commune de Annaba.

¹⁷⁸ En effet, l'investissement dans le secteur social avait été occulté par la stratégie de développement, et jusqu'à la fin du IIe Plan Quadriennal (1974 – 77), l'état s'était complètement désintéressé du problème de logement, laissant se développer un décalage croissant entre une forte demande de logements et une offre au compte-goutte. Jusqu'en 1980, la wilaya d'Annaba construisait moins de 800 logements par an. La crise du logement ressentie avec acuité au niveau national, menaçait ici l'efficacité de l'appareil productif. PDAU Intercommunal., op. cit.

L'étude plus localisée et s'intéressant particulièrement à la vieille ville ainsi que certaines communes telles que El Bouni et de Sidi Ammar , révèlent une élévation des TOL de 6,63 et 7,53 respectivement¹⁷⁹, tant que ces secteurs jouent le rôle de « déversoir » des flux migratoires, grâce au phénomène d'oukalisation (un logement occupé par plusieurs ménages) pour la première, et au développement et à la densification des quartiers précaires et des quartiers d'habitat qu'il s'agisse des bidonvilles ou des quartiers spontanés périurbain pour les secondes.

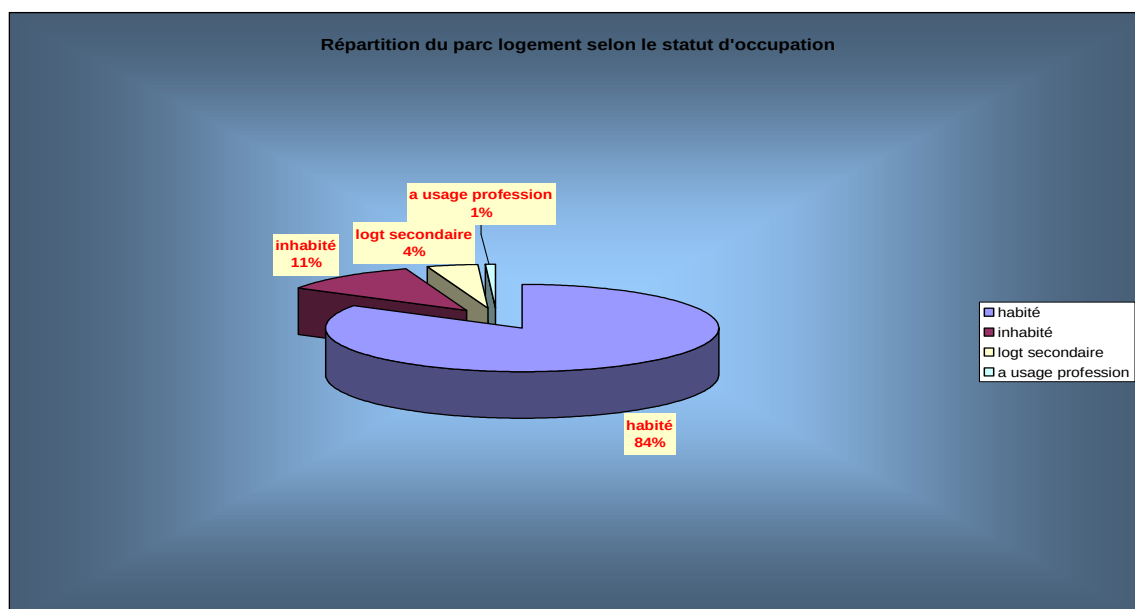
Il faut noter que Le taux d'occupation du logement calculé par l'O.N.S est le résultat du rapport : Population totale de la Commune / Nombre des logements habités de la Commune. Les logements secondaires et ceux réservés à l'usage professionnels ainsi que les logements inhabités ne sont pas pris en compte dans le calcul de cet indicateur.

Les tableaux ci dessous explorent la répartition du parc du logement total selon le statut d'occupation du logement ainsi que la répartition du T.O.L (taux d'occupation du logement) de la wilaya d'Annaba d'après les résultats exhaustifs de l'RGPH 2008.

Communes	Habité	Inhabité	Logement secondaire	A usage professionnel	TOTAL
Annaba	51503	6947	3324	937	62711
Seraïdi	1590	179	326	0	2095
El-Bouni	23302	1683	445	50	25480
El-Hadjjar	6689	772	398	54	7913
Sidi Amar	14469	2744	531	55	17799
Berrahal	3839	963	136	16	4954
Oued Aneb	3707	684	90	0	4481
Treat	963	169	2	00	1134
Ain Berda	3643	655	72	7	4377
Cheurfa	1533	255	25	1	1814
Eulma	1823	298	5	0	2126
Chetaïbi	1634	194	243	0	2071
Total Wilaya	114695	15543	5597	1120	136955

Tableau 14 : Répartition du Parc logement total des ménages ordinaires selon le statut d'occupation du logement et par Commune
(Résultats exhaustifs du RGPH 2008-ONS)

¹⁷⁹ PDAU Intercommunal., 2004, op. cit.



Graph 15 : Répartition du parc logement selon le statut d'occupation

Communes	Population RGPH 2008	Parc logement TOTAL	Dont logements habités	T.O.L 2008 (personne par logt)
Annaba	257.359	62711	51503	5.0
Seraïdi	7.626	2095	1590	4.8
El-Bouni	125.265	25480	23302	5.4
El-Hadjar	37.364	7913	6689	5.6
Sidi Amar	83.254	17799	14469	5.8
Berrahal	22.631	4954	3839	5.9
Oued Aneb	21.088	4481	3707	5.7
Treat	6.076	1134	963	6.3
Ain Berda	20.611	4377	3643	5.7
Cheurfa	9.875	1814	1533	6.4
Eulma	10.316	2126	1823	5.7
Chetaïbi	8.035	2071	1634	4.9
Total Wilaya	609.499	136955	114695	5.3

Tableau 18 : Répartition du T.O.L (taux d'occupation du logement par Commune)
(Résultats exhaustifs du RGPH 2008-ONS)

En comparant ces derniers chiffres avec ceux des années antérieures, l'évolution des taux d'occupation des logements habités dans les quatre communes de la wilaya où 83% de sa population se concentre nous donne les conclusions suivantes :

Communes	1987	1998	2008
Annaba	6.26	5.49	5.0
El Bouni	7.83	7.13	5.4
Sidi Amar	6.04	7.06	5.8
El Hadjar	8.53	7.70	5.6
Intercommunal	6.79	6.18	5.3

Tableau 19 : Taux d'occupation du logement par Commune)
(Résultats exhaustifs RGPH 1987-1998-2008-ONS)

Toujours est-il qu'à l'échelle de la wilaya d'Annaba, le nombre de personnes par logement est tombé respectivement de 6.79 en 1987 à 6.18 en 1998 puis à 5.3 en 2008

Par quoi peut-on expliquer cette légère « amélioration » ?

S'il est indéniable que l'effort des pouvoirs publics dans le sens de l'accès généralisé des ménages à la propriété de leur logement permet d'atténuer le surpeuplement (nombre de ménages par logement), Cette régression concerne toute les commune de Annaba, et semble être liée aussi, à l'effort de construction que développe l'initiative privée renforçant ainsi l'action des pouvoirs publics.

En revanche certains quartiers de différentes communes marquent des TOL ascendants, ce qui pourrait s'expliquer le plus souvent par le niveau des loyers pratiqués dans l'agglomération et la faiblesse des revenus d'une bonne partie de la population, jouent en sens inverse, en favorisant la cohabitation et la sous-location.

Quand on les voit, ces quartiers ne résistent pas à l'examen ; tout concourt à empêcher la création d'un environnement agréable. L'unité de cette ville risque de se faire dans la précarité ; cette notion est devenue pourtant ici le phénomène le plus unificateur et le caractère commun à tout traitement de l'espace. Ces données pourront être nuancées, contredites, par des chiffres officiels incertains, ou interprétations malaisées.

4.3.2 Logement formel ou informel : la précarité est un critère en commun.:

L'habitat précaire sous toutes ses formes, avait connu et connaît jusqu'à nos jours un développement important à Annaba. En 2013 et selon la Direction des Logements et des Equipements Publique (DLEP), 18268 logements sont précaires sur un parc de logements

global de 147170 logements, soit 12,41% du parc total du logement Annabi, un chiffre qui ne passe pas inaperçu et loin d'être négligeable. (voir tableau ci-dessous).

Communes	Population A fin 2012	Parc logement A fin 2012	Menaçant Ruines	baraques
Annaba	260.199	66475	599	5004
Seraïdi	7.752	2197	80	256
El-Bouni	129.422	28514	2174	4064
El-Hadjar	38.400	8865	386	1132
Sidi Amar	86.798	18306	/	1530
Berrahal	23.897	5794	/	244
Oued Aneb	22.268	4524	80	275
Treat	6.381	1224	/	55
Ain Berda	21.588	4723	149	540
Cheurfa	10.011	1950	121	489
Eulma	10.805	2410	/	672
Chetaïbi	8.168	2188	120	298
Total Wilaya	625.689	147170	3709	14559

Tableau 20 : Situation du logement à Annaba le 31.12.2013

(Source : DLEP Annaba)

Pour cerner la précarité à Annaba, dans toute sa complexité, une approche approfondie de son contenu et des aspects qu'elle revêt dans les différents tissus urbains s'est avérée indispensable ; les plus touchés par cette précarité étant les bidonvilles, l'habitat illicite, informel, la vieille ville ...L'état des connaissances la concernant diffère pourtant d'un tissu à l'autre à travers les critères suivants :

1. Le sous-équipement :

L'habitat précaire par sa nature, implique de grandes carences en matière d'équipements et viabilisation qui concourent pour une part très importante à la précarité : absence ou défectuosité du réseau d'assainissement, absence d'un réseau de voirie et d'éclairage public (d'où une insécurité totale), absence ou insuffisance absolue d'approvisionnement en eau potable, branchements électriques informels et dangereux (fils électriques à faible hauteur), absence d'aires de jeux à proximité des sites, érosion superficielle ou d'une partie du site, due aux ruissellement des eaux pluviales (le cas de Sidi Harb, Essarouel, la pleine de kherazza) , exposition des sites aux émissions toxiques provenant de l'usine ASMIDAL (le cas de Sidi Salem) , présence sauvage d'ordures ménagères , dues aux difficultés de collecte par l'absence de la voirie (Sidi Salem, El Gantra, Essarouel, Sidi Harb,etc...).

2. Les conditions d'occupation du logement :

Le deuxième critère qui permet d'appréhender la précarité, notamment à travers le niveau d'entassement (nombre de personnes par pièce) et la cohabitation (nombre de ménage par logement). Le RGPH (2008) indique un taux moyen d'occupation du parc urbain de 2.0 personnes par pièce à l'échelle de l'intercommunal, alors que plus de 30% des ménages urbains occupent un logement d'une à deux pièces. La taille moyenne des ménages urbains se situe autour de 4.9 personnes. Tous comptes faits 12% des ménages urbains cohabitent dans le même logement, pourcentage qui a tendance à augmenter et particulièrement chez les catégories à faible revenu. C'est alors que la cohabitation atteint des proportions élevées dans les quartiers populaires, les bidonvilles et les quartiers informels.

3. Les caractéristiques physiques du bâti :

Si l'on s'en tient aux seuls indicateurs relatifs aux matériaux de construction et au type de logement, le recensement de 2008 indique que 1.8% des ménages urbains occupent des locaux non destinés initialement à l'habitat (garage, arrière boutique...) et 9.15 % sont classés dans les rubriques "autres" et "Constructions précaires" qui regroupe en fait les bidonvilles, tentes...etc. Les informations recueillies auprès de la DLEP de Annaba en 2013, confirment ces chiffres et indiquent une certaines tendances d'évolution. 12,41% des ménages occupent un habitat précaire (baraqes, sommaire, ou un habitat menaçant ruine), mais celles-ci constituent une catégorie occupée en grande partie par les faibles revenus et pose des problèmes de durabilité et d'entretien des constructions. Les matériaux de construction, se traduisent au niveau du paysage urbain et concernent principalement deux formes d'habitat précaire à savoir le bidonville et l'illicite. Le premier est construit avec des matériaux légers et hétéroclites et le second avec des matériaux et des technologies en vigueur dans les lotissements sociaux réglementaires.

4. Le niveau de consommation :

C'est un critère qui peut révéler un certain niveau de vie et en particulier la capacité des ménages à entretenir ou améliorer leur logement et par conséquent prolonger la durée de vie du parc cela d'un côté, de l'autre l faut rappeler aussi que les ménages ayant les plus faibles dépenses annuelles occupent en grande partie les bidonvilles et les constructions sommaires illicites.

5. L'organisation du tissu urbain :

La différenciation apparaît entre, d'une part, le bidonville très dense, le parcellaire irrégulier et étroit et l'espace public se réduit à des cheminements piétonniers à emprise réduite. D'autre part, l'illicite semble moins dense (en terme d'emprise d'occupation) avec une structure du parcellaire relativement plus régulière, sauf dans les sites de topographie accidentée (le cas Beni M'haffer, Sidi Harb, Oued Forcha, Sidi Aissa, Refes Zehouane... etc).

6. Le processus de production :

Constitue le principal critère pour appréhender la forme d'habitat en terme de logique des agents impliqués, les modalités de mobilisation foncière, d'au mode d'accès à la parcelle, son financement et le processus de sa valorisation. Sur la base de ces critères, on peut distinguer plusieurs formes d'habitat précaire.

• Le bidonville :

Forme la plus visible dans le paysage urbain, elle regroupe une diversité de situations, d'autant que les bidonvilles sont caractérisés globalement par des matériaux de fortune bien que dans certains cas, on observe un processus de durcification qui porte, essentiellement, sur les murs et exceptionnellement sur la toiture.

Le bidonville se caractérise aussi par l'absence d'équipements d'infrastructures organisées, même si on observe parfois l'existence de solutions alternatives sommaires réalisées par la communauté. Mais, la règle générale reste l'absence d'équipement de base, notamment l'eau et l'assainissement.

L'occupation du sol est aussi très diversifiée, du "squatting" intégral ou en passant par des statuts intermédiaires de location ou de vente de lot par un particulier. Mais, en règle générale, les bidonvilles à Annaba occupent les sites les plus visibles de la ville afin d'attirer l'attention des autorités publiques, qu'ils soient greffés sur les ZHUN de Boukhadra ou à proximité des unités industrielles et des grands équipements collectifs ou localisés, à l'intérieur des périmètres urbains, sur des terrains fortement dépréciés , le cas de Sidi Harb menacés ,ou interstices des tissus urbains sous forme de noyaux éparpillés : Sidi Aissa, M'haffer, Refes Zehouane,Tabacop..etc.

Les conditions les plus critiques se rencontrent dans les bidonvilles. En effet, ces baraques sont de très faible hauteur de plafond, avec un sol mal couvert, sans aucune isolation, la ventilation y est pratiquement absente du fait de la présence de pièces aveugles ou bien à cause de la taille réduite des fenêtres, ainsi sans aucune aération, promiscuité ou surpeuplement, surdensification au niveau du logement (avec une taille moyenne de 7.5 personnes par pièce), etc... Ils constituent des conditions d'habitat lamentable.

Par ailleurs, dans les constructions relativement en dur, si les conditions de vie sont légèrement moins critiques, l'inconfort et l'insalubrité y sont certainement responsables de leur impact négatif sur la santé des individus.

• **L'habitat illicite :**

Constitue la forme la moins dominante de l'habitat précaire à Annaba depuis la décennie 1970-80 et qui prend la relève du bidonville. Le phénomène des quartiers « illicites » est étroitement rattaché à la dynamique d'accès au sol induite par la mise en œuvre de la politique foncière. Cette forme se caractérise principalement par :

➤ **L'insuffisance, voire l'absence, des équipements d'infrastructure :**

En effet, les quartiers illicites sont partiellement branchés aux réseaux d'eau potable et surtout d'électricité, les emprises des voies étant, en général réservées, ce sont surtout l'assainissement, le revêtement des voies et l'éclairage public qui font souvent défaut, bien que dans certains cas les habitants trouvent des solutions alternatives. La qualité de ces constructions et le niveau de confort du logement (hormis le branchement aux réseaux) n'ont rien à envier à d'autres constructions réglementaires.

➤ **Les terrains lotis, appartenant en général à la Commune ou à des particuliers :**

Cependant, il existe des cas illicites établis sur des terrains collectifs (cas de Refes Zehouane, Sidi Harb, et Kheraza, Chabia, 1er mai, Essarouel, Oued Ennil à l'échelle des communes El Bouni Sidi Amar). Une certaine flexibilité dans la conception du logement (durée, phases et moyens sont modulés), dans le processus de construction et dans la forme d'occupation (cohabitation organisée), peut conduire à une maximalisation de l'occupation de la parcelle. Les caractéristiques socio-économiques des ménages de l'habitat illicite sont hétérogènes et varient selon le contexte de chaque secteur. Cependant et globalement, elles présentent certaines spécificités : proportion élevée des ménages plus diversifiée pour les quartiers

récents ou en cours de densification ; les revenus sont aussi hétérogènes dans l'illicite.

L'habitat non réglementaire exprime une réalité sociale différente de celle du bidonville. De ce fait, la population est potentiellement en attente d'une amélioration de son statut et de son cadre de vie par les équipements d'infrastructure et par la régularisation administrative et foncière de son occupation.

• **La vieille ville :**

La précarité touche des îlots ou des secteurs entiers de la quasi-totalité des vieilles villes en Algérie. Cependant, on observe une certaine hétérogénéité dans les conditions d'occupation d'une vieille ville à une autre, selon son importance, sa place dans la structure urbaine et son rôle dans le fonctionnement de la ville. La précarité dans le cas de la vieille ville se traduit par la vétusté du bâti (maison dégradée, voire en ruine), par le sous-équipement, infrastructures obsolètes ou saturées et par des conditions problématiques d'occupation du logement (forte cohabitation, densité élevée d'occupation de l'espace).

La situation dans certains secteurs des tissus anciens est plus préoccupante que celle qui caractérise l'habitat illicite ou le bidonville. A Annaba, la rupture sociale que connaît ce segment de ville par rapport à l'ensemble urbain l'a confiné dans une position marginale.

Devenu une pratique connue dans la vieille ville, le squat des maisons en ruines épuise d'avantage son tissu. Paupérisant la médina, certains n'hésitent pas à construire à la place de ces ruines des bidonvilles dont les matériaux de constructions diffèrent. Qu'ils soient totalement édifiés avec des matériaux de récupération ou partiellement durcis, ils participent au processus de goubification de la médina et témoignent du laisser-aller qui menace ce patrimoine historique.



Figure 8: Bidonville avec des matériaux récupérables
(vieille ville Annaba)



Figure 9: Bidonville partiellement durci
(vieille ville Annaba)

La densité moyenne de la vieille ville dépasse les 783 habitants à l'hectare. L'étude élaborée dans le cadre du POS de la vieille ville en 2001, indique que plus de 50% des ménages s'entassent dans des logements à une pièce avec des tailles de ménage de 4 à 10 personnes et sont pour 43% des cas des locataires et près de 13% squatters. **Le sous-équipement** atteint des proportions plus élevées que celles rencontrées dans l'illicite, la surpopulation et la dégradation des espaces communs et du logement montrent un cadre de vie fortement dégradé et constituent les traits majeurs d'une évolution problématique. En somme 21% des ménages souffrent de l'insuffisance de l'eau potable, à cause de la surcharge et la vétusté des réseaux, et 11% occupent des logements qui ne disposent pas de WC. La bâtisse moyenne dans ces quartiers abrite 3 ménages en cohabitation et la densité d'occupation des pièces est, en moyenne, de 2 à 3 personnes par pièce, soit 6 m² par personne.

La cohabitation de plusieurs ménages dans un espace restreint fait naître des conflits d'ordre sociologique portant un coup fatal à l'homogénéité du groupe. Il en résulte un laisser-faire compromettant de plus en plus la notion d'entretien chez les habitants.

Toutefois, la vieille ville d'Annaba ne présente pas le même niveau de dégradation dans ses différentes parties. En effet le mauvais état se trouve surtout dans la partie haute, ce qui constitue une donnée fondamentale pour saisir leur évolution et les possibilités d'intervention. En revanche, son organisation spatiale enchevêtrée, sa position géographique à proximité immédiate du centre-ville et le sous emploi généralisé se sont traduits ces dernières années par l'émergence d'une importante économie déviante (contrebande, drogue, trafics de tous genres...). De plus, la violence, la délinquance et l'insécurité renforcent la marginalité de ce quartier et risquent de rendre vaines toutes les tentatives d'encadrement social et économique?

Les préoccupations de sauvegarde du patrimoine architectural et urbanistique que révèle ce patrimoine semblent influencer largement sur la prise de conscience et sur la mobilisation des moyens d'intervention.

Il n'en demeure pas moins que la vieille ville, la complexité des statuts fonciers, celle de l'occupation, ainsi que l'imbrication de la question du patrimoine et de celle de la précarité appellent des solutions prudentes et expérimentales. L'urgence porte sur des opérations pilotes bénéficiant de dispositifs d'évaluation et d'interventions ciblées sur les maisons menaçant ruine où la sécurité des habitats est en jeu. Une fois encore, la priorité doit porter sur une action de dédensification et une mise à niveau des infrastructures de base et sur des projets ciblés, intégrés avec un accompagnement social adapté.

- **L'habitat ancien dégradé:**

Il correspond aux tissus d'habitat social réalisés entre les deux grandes guerres et destinés à accueillir la population algérienne. Construites selon des principes d'urbanisme, de voirie et des habitations traditionnelles des maisons à patio, cette combinaison entre l'urbanisme moderne et la construction traditionnelle offrait des possibilités d'intégration des équipements et des services.

Ces quartiers ont connu des mutations profondes marquées par le départ des populations aisées et un mouvement de densification important. Le cas de Sidi Brahim, Didouche Mourad, Cardozo, la Colonne, Patrice Lumumba, cité FLN, Annasr et même l'habitat colonial (centre ville). Par leur taille, leur position et leurs difficultés, ces quartiers illustrent bien la nouvelle situation de l'habitat ancien à Annaba : densité élevée d'occupation, sous-équipement, dégradation du bâti et importance du parc locatif de logement de taille réduite. L'importance de ce secteur urbain pour le développement futur du centre d'Annaba contraste avec le niveau de dégradation atteint par le parc logement et les conditions de son occupation, alors que son dynamisme commercial et sa position par rapport aux grandes voies d'accès pourraient le prédestiner à d'autres fonctions. Cette situation illustre une problématique de renouvellement du parc qu'on retrouve dans plusieurs villes en Algérie et qui à l'avenir concernera de larges secteurs des constructions réalisées après la seconde guerre mondiale.

- **Autres formes de l'habitat précaire:**

La précarité couvre, également, un secteur peu connu, car peu visible et constitué par des locaux non destinés initialement à l'habitation : garage, arrière boutique, local de concierge, sous les escaliers ou dans le parking, buanderie, sur les terrasses des immeubles se transformant en un bidonville des terrasses. Toutefois, cette forme est surtout présente dans l'agglomération de Annaba (Oued Edheb, 8 mai 45, la Colonne...le parc colonial déjà chipoté par la vétusté, qu'il faudra dans un terme très proche renouveler. Par ailleurs à une échelle globale, le parc nouvellement construit type ZHUN dans la durée de vie est estimée seulement à trois décennies, s'il continue entre temps à être mal entretenu, dans ces conditions, le déficit en logements ne serait-il pas très impressionnant ?

Enfin, pour l'habitat précaire dispersé, les contextes et situations sont très variables (des zones périphériques aux formes diffuses localisées dans les différents tissus urbains). Cette diversité

appelle des solutions au cas par cas. Pour les zones périphériques, il s'agit souvent de contextes ruraux où une démarche participative visant l'amélioration de l'existant peut conduire à des résultats satisfaisants.

4.4 Annaba, une ville en plein dynamique de déclin sociale et économique :

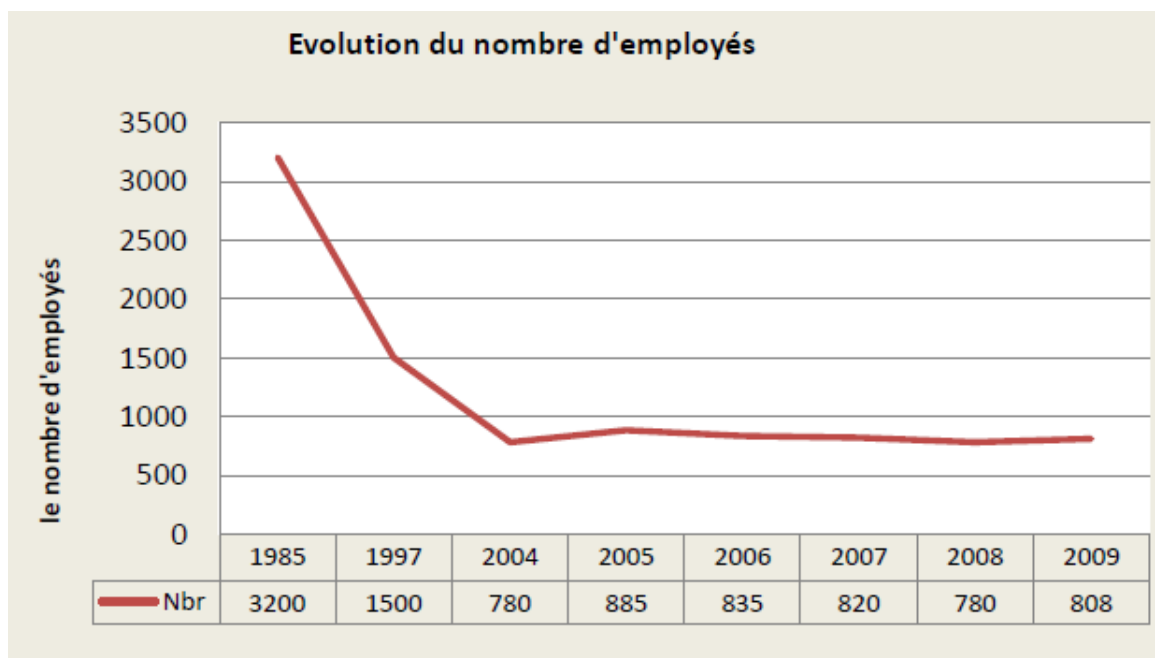
La wilaya d'Annaba a été au cours de tous les plans de développement algériens, à la pointe des autres wilayas du pays. Et, contrairement aux autres régions d'Algérie, les problèmes que rencontre cette wilaya sont dus à la forte croissance économique et au développement. Cette wilaya subi « les problèmes » du progrès que ce soit dans le domaine de l'industrie et de l'emploi, ou de l'habitat.

- **Crise de l'industrie et Déclinaison de l'offre d'emploi :**

La grande industrie à Annaba, était à un certain temps considérée comme étant le premier pourvoyeur en emploi pour la ville, et ce grâce à une infrastructure industrielle imposante, incarnée par le complexe sidérurgique d'El Hadjar, et le complexe des engrais phosphatés d'ASMIDAL, la ville rayonnait sur un territoire qui dépasse ses limites administratives.

Une ère qui semble être révolue, aux égards de la crise qui secoue la grande industrie, cette dernière est loin de ses performances habituelles, et accuse des contraintes effectives par rapport à ses possibilités à pouvoir générer de l'emploi. Pire encore, les statistiques révèlent une nette régression des effectifs de travailleurs, dont l'évolution décroissante suscite d'énormes inquiétudes.

Ainsi et à titre d'exemple, le nombre d'emploi au niveau du complexe des engrais phosphatés d'ASMIDAL (voir Figure n°) a observé un recul impressionnant de ses effectifs. Ces derniers sont passés de 3200 ouvriers à 808 en 2009, une réduction concédée sur une période étalée sur plus de 20 ans, et opérée en deux phases.



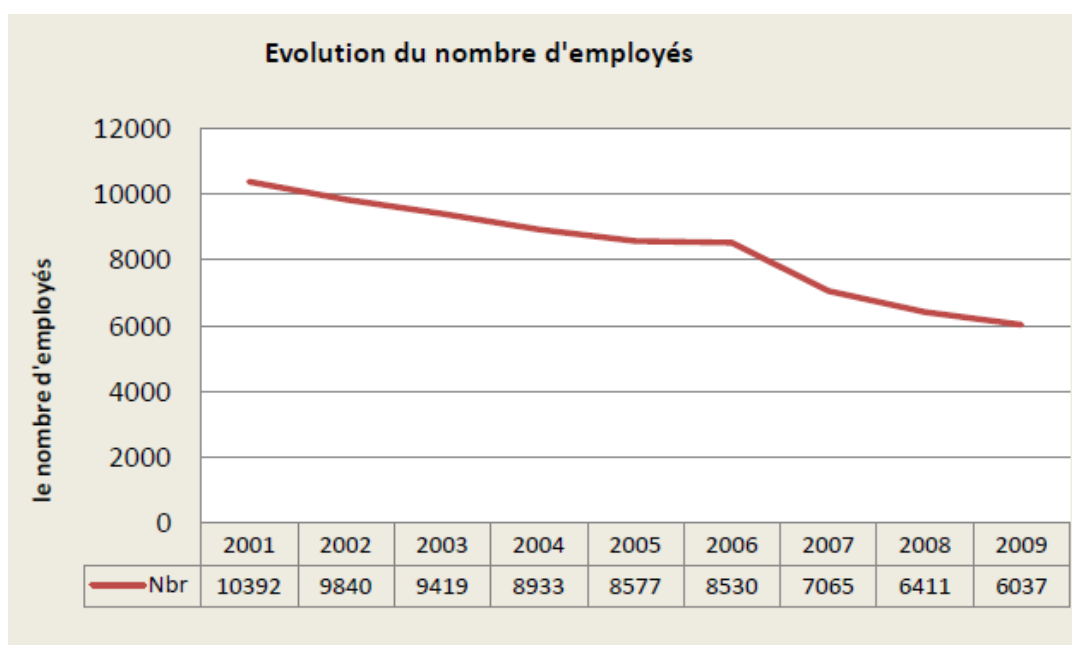
Graphe 16 :

« Evolution du nombre d'employés du complexe des engrais phosphatés ASMIDAL »

La première décennie, et qui coïncide aux grands ajustements structurels de la grande industrie, amorcée en 1985 et étalée jusqu'en 1997, a vu une réduction des effectifs de l'ordre de 53.12%, passant brutalement de 3200 à 1500 travailleurs. Pour la deuxième période, celle s'étalant de 1997 à 2004, les résultats affichés ont révélés une forte déclinaison, avec une réduction des effectifs équivalente à 48%, soit une baisse de moitié, passant ainsi de 1500 emploi à 780.

Depuis l'année 2004 jusqu'à 2009, la situation semble être stabilisée autour de 800 emplois, une stabilité précaire, qui dépend de beaucoup d'autres paramètres, dont l'avenir est lié sûrement à un contexte international de moins en moins fiable (marché, compétitivité...etc.).

La situation dans le complexe sidérurgique d'El Hadjar n'est pas moins inquiétante, les données chiffrées (voir figure n°) relatives à l'emploi révèlent une évolution en dents de scie, confirmant ainsi la dépendance de la grande industrie, et sa sensibilité à un contexte international instable.



Graphe 17 :

« Evolution du nombre d'employés du complexe sidérurgique d'EL Hadjar »

Ainsi le fleuron de la sidérurgie algérienne, et à l'exemple du complexe des engrais phosphatés d'ASMIDAL, a connu une déclinaison en matière d'offre d'emploi. A ce titre et depuis l'année 2001, les effectifs de travailleurs ne cessent de se réduire, passant de 10392 employés à 6037 en l'année 2009, soit une réduction avoisinant les 42% du nombre global. La constance avec laquelle s'effectue cette régression, rend la situation encore plus alarmante.

L'ère de l'industrie industrialisante génératrice d'emplois est révolue, et cède la place aux PME /PMI (les petites et moyennes entreprises et les petites et moyennes industries). Toutefois, le passage de la première à la seconde étape, ne s'est pas fait sans conséquence.

En effet, la branche de l'industrie dans la wilaya a diminué de 3,5% durant les deux dernières décennies. D'autres facteurs contribuent également au ralentissement de l'emploi et qui sont relatifs à l'évolution plutôt ralentie de l'agriculture qui est reléguée au dernier rang dans le modèle de développement adopté, lequel reste fondé sur l'industrialisation, ainsi que la récession des emplois dans le secteur du bâtiment et des travaux publics B.T.P entre les deux recensements s'évaluant à 5,27%.

A titre indicatif, les statistiques concernant l'emploi ne sont pas élaborées à partir d'un suivi rigoureux et d'une connaissance approfondie du marché du travail, mais elles sont plutôt établies à partir de simple relevé de chiffres recueillis auprès de chaque secteur. L'absence

d'instruments de régulation et de suivi du marché du travail, celui-ci demeure.

- **Le chômage :**

L'indice « chômage » est le plus délicat à cerner, du fait du manque d'information dans certains secteurs d'activités à l'image de l'agriculture. Mais ce qui est sûr c'est qu'il persiste comme étant le principal facteur de précarité de la population. Dans la wilaya d'Annaba 05 communes sont considérées comme vulnérables par rapport à cet indice (voir tableau n°). Pour l'année 2008, 9458 chômeurs ont été recensés à l'échelle de la wilaya d'Annaba.

Indice « chômage »		
Catégorie	Commune en 1998	Commune en 2008
Défavorisée	Oued el Aneb	El Hajar
	Treat	Annaba
	Eulma	Sidi Amar
	Ain Berda	Ain Berda
	Chetaibi	Cheurfa
	El Bouni	
Moyenne	Cheurfa	Eulma
	Berrahal	Berrahal
	El Hajar	El Bouni
	Sidi Amar	Oued el Aneb
Acceptable	Seraidi	Seraidi
	Annaba	Treat
		Chetaibi

Tableau 21 :

« La classification des communes par rapport à l'indice chômage 1998-2008 »

Source : agence de développement social Annaba (A.D.S), 2010

- **La pauvreté :**

A partir de la lecture du tableau ci-dessous, il apparaît logiquement que 10 communes sur douze s à Annaba sont vulnérables à la pauvreté soit 83.33% de la population globale de la wilaya, pour ce qui est de la catégorie acceptable, seule la commune d'Annaba a été considérée soit seulement 8.33% de la population globale, alors que la commune de Sidi Amar a été classée dans la catégorie moyenne.

Catégorie	Commune	Nombre	%
Pauvre	Seraidi	10	83.33
	Treat		
	Oued el Aneb		
	Eulma		
	Berrahal		
	Chetaibi		
	Cheurfa		
	El Bouni		
	El Hajar		
	Ain Berda		
Moyenne	Sidi Amar	01	08.33
acceptable	Annaba	01	08.33
Total		12	100

Tableau 22 :

« La classification des communes par rapport à l'indice de pauvreté »

Source : agence de développement social Annaba (A.D.S), 2010

• **La consommation des ménages :**

Tout d'abord, définir l'évolution de la consommation permet de prévoir les biens et les besoins à court et moyen termes et orienter les agents économiques dans le choix des activités économiques qui répondent au mieux aux besoins réels de la population. A ce propos une enquête consommation publiée par le PDAU (2004) a relevé l'hégémonie de l'alimentation dans les dépenses des ménages (voir tableau n°). Cette situation pourrait expliquer que les dépenses alimentaires affectent la plupart des budgets notamment les bas revenus et par conséquent justifie leur incapacité à investir dans d'autres domaines notamment celui du logement.

Groupes de produits	Dépense totale%
Alimentation	44,60
Habillement	08,60
Logement	13,60

Tableau 23 : « Dépense des ménages »

Source : Révision du PDAU Intercommunal 2004.

- **Le secteur informel :**

Les réformes économiques, dans le cadre des programmes d'ajustement structurel, ont entraîné la suppression de nombreux emplois salariés dans le secteur public et para-public. Or, on sait que la main d'œuvre se doit de se vendre sur le marché qui devient de plus en plus restreint et d'en accepter le prix, et pour cela elle n'ait pas d'autres moyens d'existence sûrs.

Le passage d'une situation de monopole et de pénurie à une situation de concurrence et d'abondance a été accompagné par l'émergence de pratiques frauduleuses et anticoncurrentielles à l'origine de la prolifération d'une économie parallèle ou informelle.

D'après l'Office national de statistiques (ONS), le poids de l'économie informelle dans le PIB algérien est passé de 20% en 1975 à 33,5% en 2001, pour s'établir à 45,6% en 2012, dernière statistique en date. Parmi les secteurs d'activités les plus concernés par le marché de l'informel en Algérie, les services (45%), le bâtiment et travaux publics (BTP) (37,4%) et enfin l'industrie (17,3%), en effet le nombre des travailleurs dans l'informel ne cesse de s'accroître; ce secteur devient un refuge obligatoire pour les chômeurs non indemnisés.

Le marché de l'informel est surtout un employeur non négligeable. Le nombre d'Algériens, qui travaillent dans ces réseaux parallèles et illicites, a doublé en l'espace de trente ans. D'après l'OCDE, le travail informel représentait 21,8% du total des emplois (non agricoles) en 1975-1979, contre 41,3% en 2000-2007. A bien des égards, l'emploi informel est constitué d'activités non enregistrées ou non déclarées (registre de commerce, assurance sociale, impôts), constitué de salariés occasionnels, travailleurs à domicile, artisans indépendants, vendeurs à la sauvette, sont autant de catégories œuvrant dans les activités informelles de production, du bâtiment et des services en expansion.

L'ampleur sans cesse grandissante de ce nouveau cadre d'emploi non structuré interpelle la politique sociale de l'Etat, dans le sens des mesures à prendre pour sa nécessaire insertion dans l'activité productive structurée et dans la protection sociale.

La population des quartiers informels est relativement jeune, d'autant plus que le nombre de jeunes dans la structure démographique laisse supposer le poids de la jeunesse, et de leurs problèmes, dans ce type de quartier. Elle constitue une dynamique potentielle sous utilisée et très perméable à la délinquance.

En outre, de par leur situation sociale, les familles sont amenées à créer leurs propres moyens

de subsistance, en travaillant dans des secteurs instables de l'emploi.

Cet ensemble de revenus d'appoint crée, sur les quartiers, une structure de revenu global, qui cache le véritable niveau de vie des individus. Ces capacités momentanées d'investissements font fonctionner l'évolution de l'habitat précaire, notamment en « auto-construction » et par répercussion, l'ensemble du secteur informel (Tanic M, 1984, p 148).

Conclusion :

Nous avons pu voir à travers ce chapitre que la dynamique sociale et économique d'Annaba pallie, de façon informelle, les distorsions et les carences de la planification et de l'économie urbaine. Espace social central ou périphérique, les quartiers d'habitat informel se sont donné leurs propres moyens de survie, en s'offrant des formules d'habitation variées, dont les différentes modalités de réalisation échappent aux autorités.

Les chiffres présentés dans ce chapitre sont certainement inférieurs à la réalité, car il est difficile de cerner avec exactitude l'ampleur des phénomènes étudiés, notamment ceux relatifs aux : chômage, secteur informel et constructions précaires en raison de leur nature occulte et de leurs pratiques fraudeuses. Mais malgré cela, ils nous donnent une image claire et témoignent des difficultés dans lesquelles se trouve la population de la ville d'Annaba et de ses collectivités locales. Cette ville qui recèle en son sein d'immenses potentialités touristiques et économiques se voit dégrader considérablement au fil du temps.

L'État algérien a depuis le début des années quatre-vingt multiplié les opérations de lutte contre l'habitat précaire. Ces opérations visaient essentiellement l'éradication des bidonvilles. Or, s'il faut reconnaître que cette politique a réduit sensiblement le nombre des bidonvilles autrefois, elle n'a cependant pas assuré un processus de relogement durable. Le phénomène de l'habitat informel dure et perdure et s'impose comme un paysage incontournable.

Deuxième partie

Analyse et Diagnostic

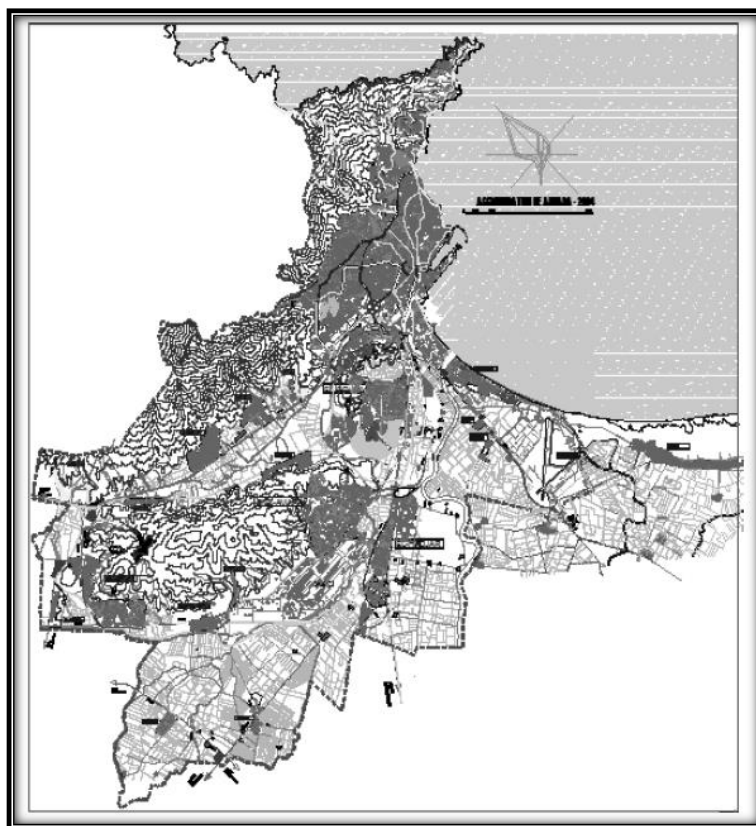
5. chapitre : « Annaba, extension spatiale non maîtrisée et vulnérabilités liées à l'habitat informel »

Introduction :

Avant d'entamer l'analyse de l'aire d'étude, on a vu nécessaire de donner un aperçu global de la ville d'Annaba, de son contexte socio-économique et de la situation du logement. L'objectif principal de ce chapitre est de cerner les éléments qui ont une influence directe sur notre aire d'étude.

4.1 Présentation de la ville de Annaba :

Située au Nord Est du pays, faisant face à la mer sur une bande littorale de plus de 80 Km, Annaba est délimitée, au nord par la mer méditerranée, au Sud par la wilaya de Guelma, à l'Est par la wilaya d'El Tarf, et à l'Ouest par la wilaya de Skikda. Son territoire wilayaal couvre une superficie de 1.412 Km² et sa population a atteint les 609.499 habitants en 2008 (RGPH)¹⁸⁰ et on l'estime aujourd'hui à 637.567 habitants (fin 2013).



Carte n°: L'agglomération d'Annaba ou le « grand Annaba ».

Cette position privilégiée de la ville de Annaba à l'échelle régionale, son niveau d'équipement

¹⁸⁰ « Population résidente des ménages ordinaires et collectifs selon la wilaya de résidence et le sexe et le taux d'accroissement annuel moyen (1998-2008) » [archive]. Données du recensement général de la population et de l'habitat de 2008 sur le site de l'ONS.

et ses bases économiques et de communications, sont autant d'atouts qui l'ont propulsée à un rôle régional de développement et lui confèrent naturellement une fonction de carrefour dans les échanges internationaux et la libéralisation de l'économie.

Cette situation est d'autant plus confortée par une frontière terrestre avec la Tunisie à l'Est, les hautes plaines au Sud, la région du constantinois à l'Ouest et en aval d'un processus économique qui caractérise l'Est du pays, particulièrement les wilayas de Annaba, El Tarf, Guelma, Souk Ahras et à un degré moindre Tébessa, Oum El Bouaghi et Khenchla. Dès lors, elle représente les chances de promotion sociale et d'emploi pour les migrants.



Carte n°: localisation de la ville d'Annaba dans l'est Algérien.

Cette disposition renvoie aux termes centraux de la problématique de l'aménagement et du développement de l'agglomération de Annaba. Nous entendons par agglomération l'ensemble du territoire intercommunal constitué de la ville centre Annaba élargie à ses communes El Hadjar, El Bouni et Sidi Amar qui s'étend sur une superficie de 25582 Ha, soit 20% de la surface de la wilaya d'Annaba, concentrant plus de 80% de sa population.

De ce fait, cette agglomération se considère comme l'espace le plus dynamique de la wilaya où se concentrent les bases industrielles, entreprises régionales, banques, assurances, université, aéroport, etc...Et comme toute médaille à un revers, c'est ce même statut qui fait que Annaba paye le tribut du développement industriel pour être confrontée à de sérieux problèmes, notamment celui de l'exode rural et ce qu'il a généré comme émiettement et dévalorisation de l'espace périphérique. Aussi, Annaba a fortement pâti de la crise qui a secoué le pays et a vécu de plein fouet les effets négatifs des réformes qui, dans le secteur

industriel se sont traduites par la mise au chômage de milliers de travailleurs vers la fin des années 90. En somme l'économie informelle et l'habitat précaire ont constitué une issue salvatrice pour une bonne partie de la population.

4.2 Annaba, une ville en pleine expansion : ségrégation et contradiction :

Avant que la ville n'atteint les 115.000 habitants en 1954, sa croissance s'est faite par étapes et fut lente jusqu'en 1930-1948 où elle passe de 86.000 à 102.000 respectivement.

Toutefois le rythme va s'accélérer avec les débuts de la révolution démographique dans le pays et la généralisation des machines agricoles dans l'agriculture coloniale dans laquelle la population algérienne est confinée dans les douars et les villages d'un espace rural dominé par les exploitants européens.

A partir des années 1950, les campagnes vont se transformer et libérer leurs paysanneries tant pour des raisons économiques (sous-emploi, disette, famine) que politiques (regroupant des paysans pour cause de guerre).

A la recherche de quoi subsister, éventuellement d'un emploi dans l'industrie naissante que l'on s'efforce de développer à la hâte, pour calmer les tensions sociales (Plan de Constantine 1955), et à cette date, la ville au sens moderne du terme était déjà dotée d'un port important de 64 ha, d'un aéroport, d'une industrie florissante, d'un réseau de chemins de fer et de communications routières et d'un réseau téléphonique important.

Ce sont là, autant de facteurs qui déterminent son attractivité, et expliquent par la même occasion sa croissance et ses problèmes. Des lors qu'on commença à s'intéresser aux problèmes de la ville, notamment les besoins en logement qui étaient estimés à 22.000 unités en 1958.

Tous ces aspects de la croissance numérique de la ville, se liront à travers un site original dépassé et un étalement de plus en plus contesté.

La naissance d'une ville européenne aux portes de la Médina, annonça l'éclatement du cadre urbain traditionnel. Ainsi est née une structure « duale » opposant une Médina en crise, à un centre moderne appelé à se développer et à la supplanter.

La ville s'étend au-delà des marais du ruisseau d'or dans le faubourg Saint-Anne, au Nord ouest, naîtront ensuite les quartiers de Saint-Cloud et de la pépinière et constitueront par

conséquent les premiers jalons d'une croissance spatiale nouvelle.

Ce n'est que subséquemment, que la cité Auzas et le champ de manoeuvres vont se souder à la ville neuve, tandis que les quartiers Ouest connaîtront un développement considérable, que subsistera une forte poussée vers le nord, c'est alors que Joannoville apparaîtra à l'Est de la Seybouse.

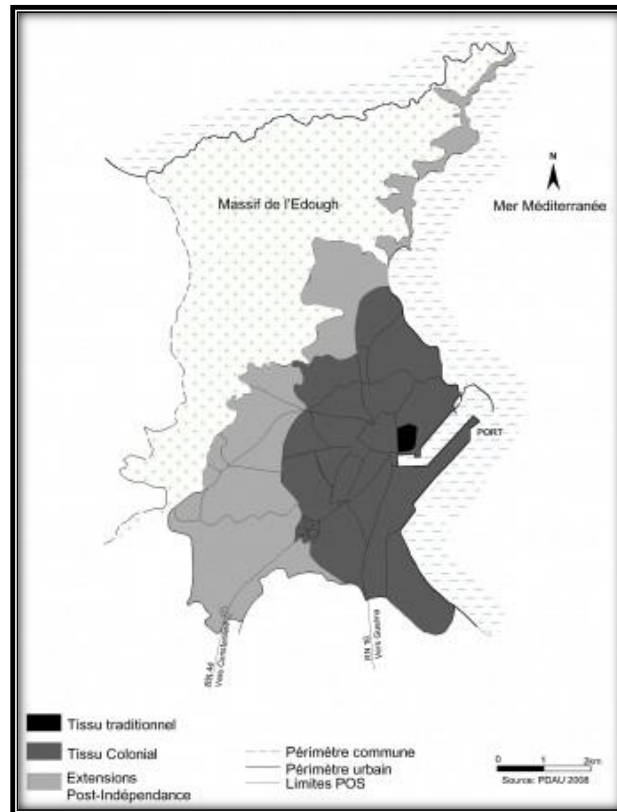
Le Nord, secteur de résidences aisées et riches, se différencie désormais sur le plan des équipements du tissu urbain et de l'architecture du bâti, d'un Ouest peuplé de classes moyennes et surtout, du Sud où la population est essentiellement ouvrière et pauvre.

Les années 1950 déjà, verront une implantation massive des bidonvilles autour de la ville coloniale.

Cette structuration dualiste de la ville entre quartiers de façade et quartiers d'arrière-cour, entre quartiers plats et quartiers pentus, entre quartiers structurés et équipés et ceux « anarchiques » et sous-équipés résume à elle seule le caractère étanche et ségrégatif des relations entre communautés.

Après l'indépendance, le départ des Européens a amorcé « l'algérianisation » des villes, algériennes, que l'on a qualifiée à juste titre « d'urbanisation démographique et physiologique. L'urbanisation de la ville de Annaba va bien au-delà de la ville intra-muros en tentant de reprendre le contenu du plan de Constantine en injectant des ZHUN et en industrialisant davantage le territoire le long, particulièrement de l'axe Annaba El Hadjar.

Les choix sont de différents ordres dont le phénomène d'industrialisation intensif à travers le cas du pôle sidérurgique d'El-Hadjar, montre que les pôles de croissance, s'ils ont concrétisé la politique des industries industrialisantes », ont été avant tout des révélateurs à contrario des désarticulations du modèle de développement choisi.



Carte n°: Développement de la ville de Annaba.

Les conséquences de ce phénomène sont bien connues ; plaque tournante devient le premier pôle d'attraction pour les zones pauvres du Sud-est : Guelma, Souk-Ahras, Tébessa. Par là s'expliquent l'appel massif de la main-d'œuvre au plan quantitatif et au plan qualitatif, l'origine rurale de celle-ci, le taux de croissance démographique de la wilaya reste l'un des plus élevés d'Algérie : 4,6 % en 1966 et 6,5 % en 1977.

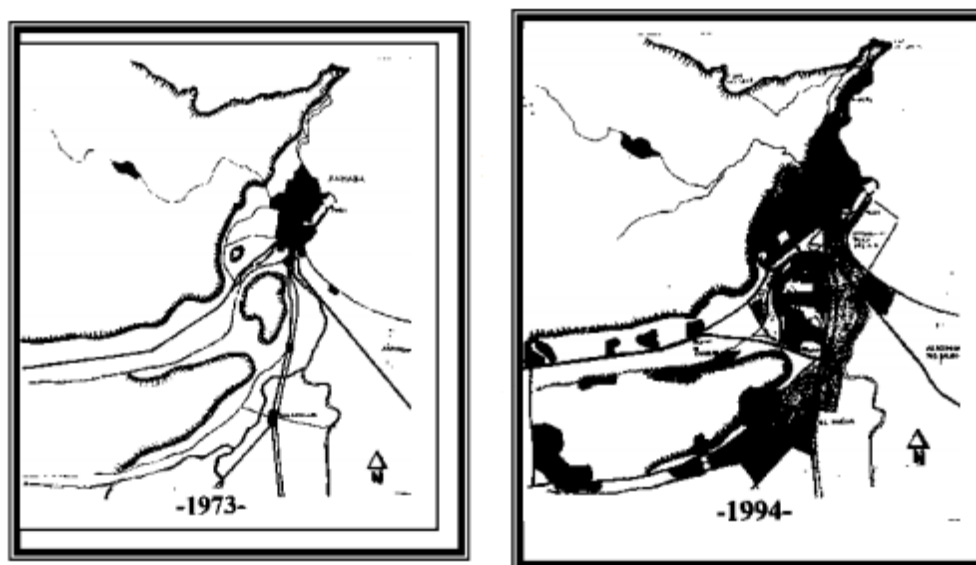
Il faut toutefois rappeler que ces entreprises socialistes ont adopté une politique de logement destinée à favoriser le recrutement et éviter le « turn-over », avec des pratiques différenciées, ainsi El Hadjar, dans la mouvance du grand complexe sidérurgique, les 60000 personnes qui vivaient en 5000 baraques en 1979 seraient devenues 300000 en 50 000 baraques en 1985.

Le bidonville serait-il la « face cachée du marché du travail », le revers de la politique d'accumulation tant vanté ?

C'est alors que, la croissance de Annaba correspond à une expansion spatiale vers son espace périphérique. D'abord vers la ville d'El Hadjar qui connaîtra des extensions sous forme de lotissements et de programmes de logements..., puis d' El Bouni créée en 1975 sous forme de ZHUN (Zone d'habitat urbain nouvelle) avec les aspects bien connus des cités dortoirs. Enfin,

la ZHUN de Sidi Amar, et celles de la plaine Ouest. A partir des années 1980, l'urbanisation est réorientée dans l'urgence par l'action publique sur l'axe de la RN44 et sur les sites vierges de la plaine de kherraza, et bien plus loin vers Hdjar Eddiss dans le cadre des politiques de limitation de croissance initiées sur l'ensemble du territoire national, pour maîtriser une urbanisation qui s'intensifiait par l'habitat précaire. Les lotissements de Kherraza , Essarouel , oued Zied et Hadjar Diss ont attiré les populations , et ce en réponse à la volonté politique de *"supprimer les inégalités"* ¹⁸¹.

Ainsi les contours du périmètre de l'urbanisation de l'agglomération de Annaba s'esquissèrent.



Carte n°: Eclatement de la ville d'Annaba (1973-1994)

(Source : PDAU 2004)

Après l'année 1990, l'urbanisation s'inscrivant dans une dynamique de densification des secteurs urbains déjà prédéfinis, s'active par l'action des promotions immobilières et foncières privées et publiques, qui ont été libéré par les effets des nouvelles dispositions réglementaires mises en places dans le cadre des lois 90/25 et 90/29, portant sur l'orientation foncière de l'aménagement et de l'urbanisme.

Depuis les années 1970, la ville de Annaba a subi une importante extension spatiale, l'urbanisation a gagné la périphérie agraire et naturelle par une forte avancée qui multiplia la

¹⁸¹ Si la révolution algérienne vise à la promotion des hommes, à l'égalité entre tous les citoyens, elle ne pourrait atteindre ces objectifs que dans la mesure où elle supprime les inégalités de chance entre algériens, indépendamment de la région où ils vivent, la politique d'équilibre régional visant à orienter les plus grands efforts de développement sur les régions déshéritées ». Charte Nationale 1976.

Actuellement, Annaba s'identifie comme une agglomération intercommunale qui s'étend sur plus de 255Km², le noyau dynamique de la croissance de la ville se situe au niveau de l'intercommunal, au carrefour des principaux couloirs de communication de l'ensemble de la région (RN 44, RN 44 Ouest, RN 21 et RN 16), composé des communes de Annaba, El Hadjar, El Bouni et Sidi Amar, et se considère comme de la superposition de différentes logiques, en raison de ses caractéristiques socio économiques (voir carte ci-dessous).



Communes	R.G.P.H 1966	R.G.P.H 1977	R.G.P.H 1987	R.G.P.H 1998	R.G.P.H 2008

Annaba	150.274	225.000	228.385	249.716	257.359
Seraidi	1.307	5.900	6.696	7.227	7.626
El-Bouni	10.060	41.800	89.391	112.134	125.265
El-Hadjar	4.478	18.500	25.987	33.941	37.364
Sidi Amar	542	16.400	44.697	72.340	83.254
Berrahal	1.491	7.600	11.900	18.885	22.631
Oued Aneb	689	6.100	10.409	17.404	21.088
Treat	*	2.900	4.264	5.080	6.076
Ain Berda	1.713	10.100	13.755	17.515	20.611
Cheurfa	866	5.600	6.764	9.370	9.875
Eulma	*	4.900	6.624	8.693	10.316
Chetaibi	2.154	5.200	7.016	7.591	8.035
Tot Wilaya	173.574	350.000	455.888	559.896	609.499

	1977 1987	1987 1998	1998 2008
Taux d'accroissement annuel moyen Intercensitaire	3.20 %	1.77%	0.90

(*) Localités n'ayant pas le rang de commune en 1966.

Tableau n° : Evolution de la Population durant les 5 derniers Recensements.
(Résultats exhaustifs du RGPH 2008-ONS)

Communes	Population totale	Tx % d'accroissement	Rang de la Commune (selon la taille de la population)
Annaba	262.282	0.4	01
El-Bouni	132.542	1.2	02
Sidi Amar	89.241	1.4	03
El-Hadjar	39.165	1.0	04
Berrahal	24.859	2.0	05
Oued Aneb	23.165	2.0	06
Ain Berda	22.325	1.7	07
Eulma	11.170	1.7	08
Cheurfa	10.107	0.5	09
Chetaibi	8.260	0.6	10
Seraidi	7.844	0.6	11
Treat	6.607	1.8	12

Total Wilaya	637.567	0.90

Tableau n° : Classification des Communes de la wilaya de Annaba selon la taille de leur populations
(Résultats exhaustifs du RGPH 2008-ONS)

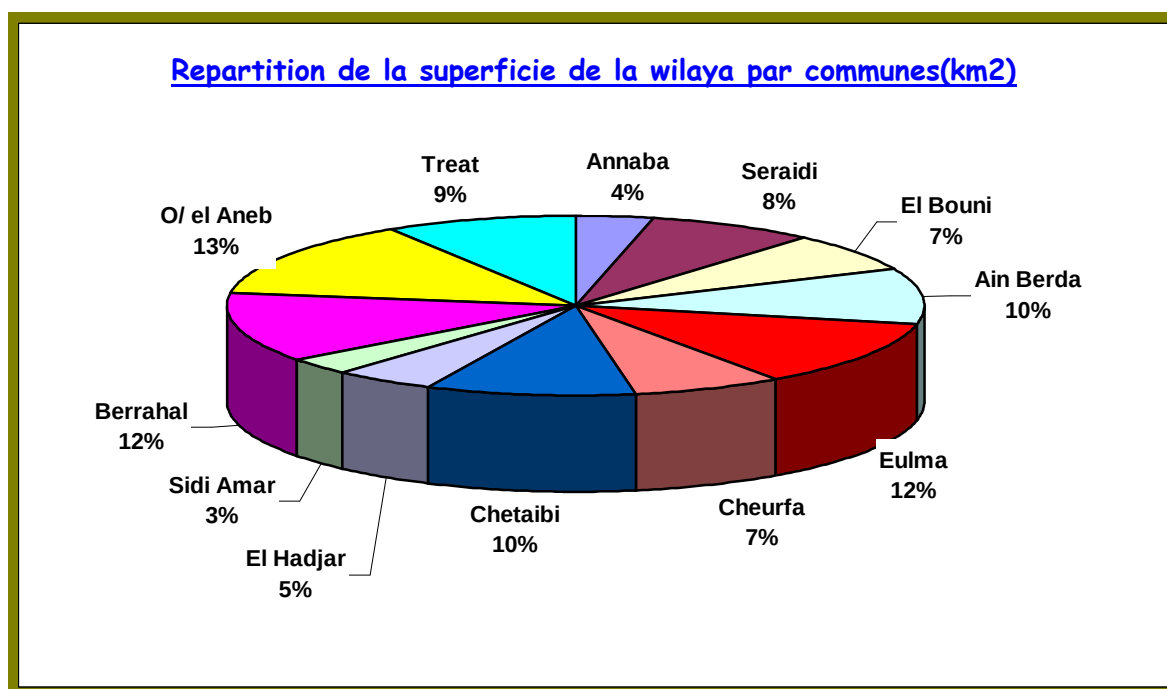


Figure n° : Répartition de la superficie de la wilaya par communes

Toujours est-il que, quelles qu'en soient les causes, ces problèmes ne sont que les manifestations des difficultés et de la « crise » plus générale, qui sans être particulière à Annaba, semble toucher toutes les grandes villes algériennes¹⁸². Ces problèmes constituent néanmoins autant d'entraves au bon fonctionnement d'un organisme urbain déjà confronté à une épineuse crise du logement dont les aspects sont multiples, et les solutions insuffisantes ou inefficaces.

¹⁸² En effet, l'investissement dans le secteur social avait été occulté par la stratégie de développement, et jusqu'à la fin du IIe Plan Quadriennal (1974 – 77), l'état s'était complètement désintéressé du problème de logement, laissant se développer un décalage croissant entre une forte demande de logements et une offre au compte-goutte. Jusqu'en 1980, la wilaya d'Annaba construisait moins de 800 logements par an. La crise du logement ressentie avec acuité au niveau national, menaçait ici l'efficacité de l'appareil productif. PDAU Intercommunal., op. cit.

4.5 Le logement à Annaba : une situation de crise aigue :

Bien qu'elle ne se limite pas à Annaba, et qu'elle trouve une bonne part de son explication à l'échelle nationale, la crise du logement revêt une acuité particulière dans une agglomération où se cristallisent les disparités régionales, et les effets de l'évolution historique et économique du pays.

Pour une part héritée de l'époque coloniale, cette crise traduit l'incapacité des pouvoirs publics à satisfaire les besoins, elle est d'autre part l'expression des hésitations faute de moyens, des politiques d'habitat depuis l'indépendance.

4.3.1. Un parc de logement insuffisant et sur occupé :

La pénurie en logements se répercute automatiquement sur le taux d'occupation des habitations et par la même, sur les possibilités de leur entretien, leur réfection et leur durée de vie. Le manque de logements qui apparaît critique dans l'agglomération de Annaba, est une donnée nationale que partagent beaucoup d'autres villes.

On saisit à travers les données du PDAU Intercommunal 2004, l'acuité du problème du logement à Annaba. L'insuffisance des logements : le déficit calculé sur la base d'un ménage par logement s'élève à 17550 unités, induit un taux d'occupation qui oscille autour de 6 avec une taille moyenne des ménages de l'ordre de 5.33 à l'échelle de la Wilaya, 68240 personnes doivent vivre dans des logements qui, ne comportent qu'une seule pièce et dont 56% se localisent au niveau de la commune de Annaba.

L'étude plus localisée et s'intéressant particulièrement à la vieille ville ainsi que certaines communes telles que El Bouni et de Sidi Ammar , révèlent une élévation des TOL de 6,63 et 7,53 respectivement¹⁸³, tant que ces secteurs jouent le rôle de « déversoir » des flux migratoires, grâce au phénomène d'oukalisation (un logement occupé par plusieurs ménages) pour la première, et au développement et à la densification des quartiers précaires et des quartiers d'habitat qu'il s'agisse des bidonvilles ou des quartiers spontanés périurbain pour les secondes.

Il faut noter que Le taux d'occupation du logement calculé par l'O.N.S est le résultat du

¹⁸³ PDAU Intercommunal., 2004, op. cit.

rapport : Population totale de la Commune / Nombre des logements habités de la Commune.
Les logements secondaires et ceux réservés à l'usage professionnels ainsi que les logements inhabités ne sont pas pris en compte dans le calcul de cet indicateur.

Les tableaux ci-dessous explorent la répartition du parc du logement total selon le statut d'occupation du logement ainsi que la répartition du T.O.L (taux d'occupation du logement) de la wilaya d'Annaba d'après les résultats exhaustifs de l'RGPH 2008.

Communes	Habité	Inhabité	Logement secondaire	A usage professionnel	TOTAL
Annaba	51503	6947	3324	937	62711
Seraïdi	1590	179	326	0	2095
El-Bouni	23302	1683	445	50	25480
El-Hadjar	6689	772	398	54	7913
Sidi Amar	14469	2744	531	55	17799
Berrahal	3839	963	136	16	4954
Oued Aneb	3707	684	90	0	4481
Treat	963	169	2	00	1134
Ain Berda	3643	655	72	7	4377
Cheurfa	1533	255	25	1	1814
Eulma	1823	298	5	0	2126
Chetaïbi	1634	194	243	0	2071
Total Wilaya	114695	15543	5597	1120	136955

Tableau n° : Répartition du Parc logement total des ménages ordinaires selon le statut d'occupation du logement et par Commune
(Résultats exhaustifs du RGPH 2008-ONS)

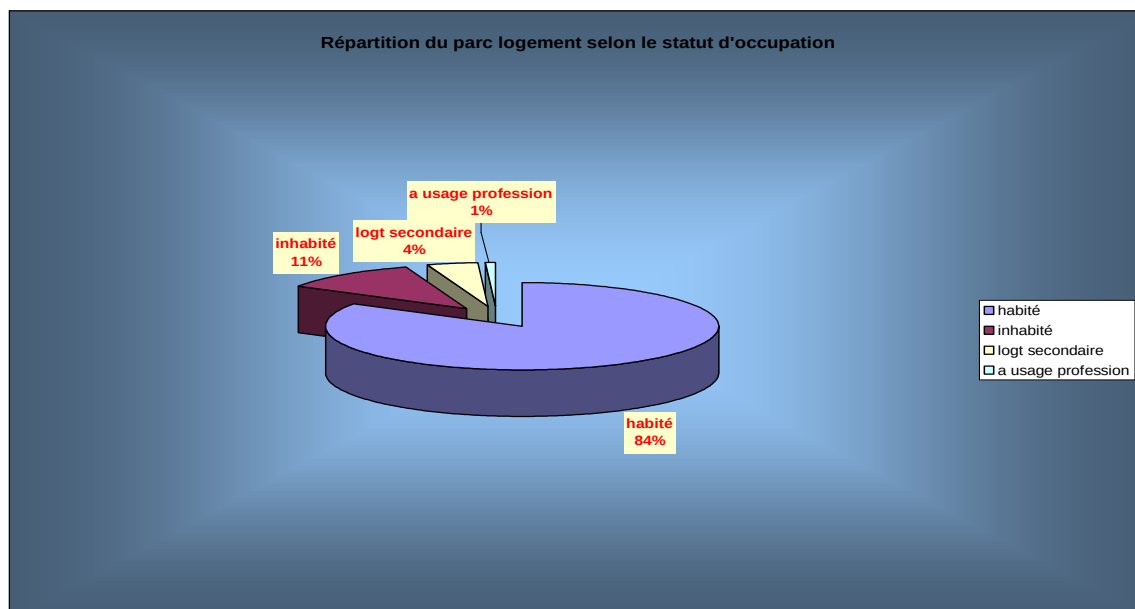


Figure n° : Répartition du parc logement selon le statut d'occupation

Communes	Population RGPH 2008	Parc logement TOTAL	Dont logements habités	T.O.L 2008 (personne par logt)
Annaba	257.359	62711	51503	5.0
Seraïdi	7.626	2095	1590	4.8
El-Bouni	125.265	25480	23302	5.4
El-Hadjar	37.364	7913	6689	5.6
Sidi Amar	83.254	17799	14469	5.8
Berrahal	22.631	4954	3839	5.9
Oued Aneb	21.088	4481	3707	5.7
Treat	6.076	1134	963	6.3
Ain Berda	20.611	4377	3643	5.7
Cheurfa	9.875	1814	1533	6.4
Eulma	10.316	2126	1823	5.7
Chetaïbi	8.035	2071	1634	4.9
Total Wilaya	609.499	136955	114695	5.3

Tableau n° : Répartition du T.O.L (Taux d'occupation du logement par Commune)

(Résultats exhaustifs du RGPH 2008-ONS)

En comparant ces derniers chiffres avec ceux des années antérieures, l'évolution des taux d'occupation des logements habités dans les quatre communes de la wilaya où 83% de sa population se concentre nous donne les conclusions suivantes :

Communes	1987	1998	2008
Annaba	6.26	5.49	5.0
El Bouni	7.83	7.13	5.4
Sidi Amar	6.04	7.06	5.8
El Hadjar	8.53	7.70	5.6

Intercommunal	6.79	6.18	5.3

Tableau n° : Taux d'occupation du logement par Commune)
(Résultats exhaustifs RGPH 1987-1998-2008-ONS)

Toujours est-il qu'à l'échelle de la wilaya d'Annaba, le nombre de personnes par logement est tombé respectivement de 6.79 en 1987 à 6.18 en 1998 puis à 5.3 en 2008

Par quoi peut-on expliquer cette légère « amélioration » ?

S'il est indéniable que l'effort des pouvoirs publics dans le sens de l'accès généralisé des ménages à la propriété de leur logement permet d'atténuer le surpeuplement (nombre de ménages par logement), Cette régression concerne toute les commune de Annaba, et semble être liée aussi, à l'effort de construction que développe l'initiative privée renforçant ainsi l'action des pouvoirs publics.

En revanche certains quartiers de différentes communes marquent des TOL ascendants, ce qui pourrait s'expliquer le plus souvent par le niveau des loyers pratiqués dans l'agglomération et la faiblesse des revenus d'une bonne partie de la population, jouent en sens inverse, en favorisant la cohabitation et la sous-location.

Quand on les voit, ces quartiers ne résistent pas à l'examen ; tout concourt à empêcher la création d'un environnement agréable. L'unité de cette ville risque de se faire dans la précarité ; cette notion est devenue pourtant ici le phénomène le plus unificateur et le caractère commun à tout traitement de l'espace. Ces données pourront être nuancées, contredites, par des chiffres officiels incertains, ou interprétations malaisées.

4.3.2 Logement formel ou informel : la précarité est un critère en commun.:

L'habitat précaire sous toutes ses formes, avait connu et connaît jusqu'à nos jours un développement important à Annaba. En 2013 et selon la Direction des Logements et des Equipements Publique (DLEP), 18268 logements sont précaires sur un parc de logements global de 147170 logements, soit 12,41% du parc total du logement Annabi, un chiffre qui ne passe pas inaperçu et loin d'être négligeable. (voir tableau ci-dessous).

Communes	Population A fin 2012	Parc logement A fin 2012	Menaçant Ruines	baraques
Annaba	260.199	66475	599	5004
Seraïdi	7.752	2197	80	256
El-Bouni	129.422	28514	2174	4064
El-Hadjar	38.400	8865	386	1132
Sidi Amar	86.798	18306	/	1530
Berrahal	23.897	5794	/	244
Oued Aneb	22.268	4524	80	275
Treat	6.381	1224	/	55
Ain Berda	21.588	4723	149	540
Cheurfafa	10.011	1950	121	489
Eulma	10.805	2410	/	672
Chetaïbi	8.168	2188	120	298
Total Wilaya	625.689	147170	3709	14559

Tableau n° : Situation du logement à Annaba le 31.12.2013

(Source : DLEP Annaba)

Pour cerner la précarité à Annaba, dans toute sa complexité, une approche approfondie de son contenu et des aspects qu'elle revêt dans les différents tissus urbains s'est avérée indispensable ; les plus touchés par cette précarité étant les bidonvilles, l'habitat illicite, informel, la vieille ville ...L'état des connaissances la concernant diffère pourtant d'un tissu à l'autre à travers les critères suivants :

1. Le sous-équipement :

L'habitat précaire par sa nature, implique de grandes carences en matière d'équipements et viabilisation qui concourent pour une part très importante à la précarité : absence ou défectuosité du réseau d'assainissement, absence d'un réseau de voirie et d'éclairage public (d'où une insécurité totale), absence ou insuffisance absolue d'approvisionnement en eau potable, branchements électriques informels et dangereux (fils électriques à faible hauteur), absence d'aires de jeux à proximité des sites, érosion superficielle ou d'une partie du site, due aux ruissellement des eaux pluviales (le cas de Sidi Harb, Essarouel, la pleine de kherazza) , exposition des sites aux émissions toxiques provenant de l'usine ASMIDAL (le cas de Sidi Salem) , présence sauvage d'ordures ménagères , dues aux difficultés de collecte par l'absence de la voirie (Sidi Salem, El Gantra, Essarouel, Sidi Harb,etc...).

2. Les conditions d'occupation du logement :

Le deuxième critère qui permet d'appréhender la précarité, notamment à travers le niveau d'entassement (nombre de personnes par pièce) et la cohabitation (nombre de ménage par

logement). Le RGPH (2008) indique un taux moyen d'occupation du parc urbain de 2.0 personnes par pièce à l'échelle de l'intercommunal, alors que plus de 30% des ménages urbains occupent un logement d'une à deux pièces. La taille moyenne des ménages urbains se situe autour de 4.9 personnes. Tous comptes faits 12% des ménages urbains cohabitent dans le même logement, pourcentage qui a tendance à augmenter et particulièrement chez les catégories à faible revenu. C'est alors que la cohabitation atteint des proportions élevées dans les quartiers populaires, les bidonvilles et les quartiers informels.

3. Les caractéristiques physiques du bâti :

Si l'on s'en tient aux seuls indicateurs relatifs aux matériaux de construction et au type de logement, le recensement de 2008 indique que 1.8% des ménages urbains occupent des locaux non destinés initialement à l'habitat (garage, arrière boutique...) et 9.15 % sont classés dans les rubriques "autres" et "Constructions précaires" qui regroupe en fait les bidonvilles, tentes...etc. Les informations recueillies auprès de la DLEP de Annaba en 2013, confirment ces chiffres et indiquent une certaines tendances d'évolution. 12,41% des ménages occupent un habitat précaire (baraqes, sommaire, ou un habitat menaçant ruine), mais celles-ci constituent une catégorie occupée en grande partie par les faibles revenus et pose des problèmes de durabilité et d'entretien des constructions. Les matériaux de construction, se traduisent au niveau du paysage urbain et concernent principalement deux formes d'habitat précaire à savoir le bidonville et l'illicite. Le premier est construit avec des matériaux légers et hétéroclites et le second avec des matériaux et des technologies en vigueur dans les lotissements sociaux réglementaires.

4. Le niveau de consommation :

C'est un critère qui peut révéler un certain niveau de vie et en particulier la capacité des ménages à entretenir ou améliorer leur logement et par conséquent prolonger la durée de vie du parc cela d'un côté, de l'autre l faut rappeler aussi que les ménages ayant les plus faibles dépenses annuelles occupent en grande partie les bidonvilles et les constructions sommaires illicites.

5. L'organisation du tissu urbain :

La différenciation apparaît entre, d'une part, le bidonville très dense, le parcellaire irrégulier et étroit et l'espace public se réduit à des cheminements piétonniers à emprise réduite. D'autre part, l'illicite semble moins dense (en terme d'emprise d'occupation) avec une structure du parcellaire relativement plus régulière, sauf dans les sites de topographie accidentée (le cas

Beni M'haffer, Sidi Harb, Oued Forcha, Sidi Aissa, Refes Zehouane... etc).

7. Le processus de production :

Constitue le principal critère pour appréhender la forme d'habitat en terme de logique des agents impliqués, les modalités de mobilisation foncière, d'au mode d'accès à la parcelle, son financement et le processus de sa valorisation. Sur la base de ces critères, on peut distinguer plusieurs formes d'habitat précaire.

• Le bidonville :

Forme la plus visible dans le paysage urbain, elle regroupe une diversité de situations, d'autant que les bidonvilles sont caractérisés globalement par des matériaux de fortune bien que dans certains cas, on observe un processus de durcification qui porte, essentiellement, sur les murs et exceptionnellement sur la toiture.

Le bidonville se caractérise aussi par l'absence d'équipements d'infrastructures organisées, même si on observe parfois l'existence de solutions alternatives sommaires réalisées par la communauté. Mais, la règle générale reste l'absence d'équipement de base, notamment l'eau et l'assainissement.

L'occupation du sol est aussi très diversifiée, du "squatting" intégral ou en passant par des statuts intermédiaires de location ou de vente de lot par un particulier. Mais, en règle générale, les bidonvilles à Annaba occupent les sites les plus visibles de la ville afin d'attirer l'attention des autorités publiques, qu'ils soient greffés sur les ZHUN de Boukhadra ou à proximité des unités industrielles et des grands équipements collectifs ou localisés, à l'intérieur des périmètres urbains, sur des terrains fortement dépréciés , le cas de Sidi Harb menacés ,ou interstices des tissus urbains sous forme de noyaux éparpillés : Sidi Aissa, M'haffer, Refes Zehouane,Tabacop..etc.

Les conditions les plus critiques se rencontrent dans les bidonvilles. En effet, ces baraques sont de très faible hauteur de plafond, avec un sol mal couvert, sans aucune isolation, la ventilation y est pratiquement absente du fait de la présence de pièces aveugles ou bien à cause de la taille réduite des fenêtres, ainsi sans aucune aération, promiscuité ou surpeuplement, surdensification au niveau du logement (avec une taille moyenne de 7.5 personnes par pièce), etc... Ils constituent des conditions d'habitat lamentable.

Par ailleurs, dans les constructions relativement en dur, si les conditions de vie sont légèrement moins critiques, l'inconfort et l'insalubrité y sont certainement responsables de leur impact négatif sur la santé des individus.

- **L'habitat illicite :**

Constitue la forme la moins dominante de l'habitat précaire à Annaba depuis la décennie 1970-80 et qui prend la relève du bidonville. Le phénomène des quartiers « illicites » est étroitement rattaché à la dynamique d'accès au sol induite par la mise en œuvre de la politique foncière. Cette forme se caractérise principalement par :

- **L'insuffisance, voire l'absence, des équipements d'infrastructure :**

En effet, les quartiers illicites sont partiellement branchés aux réseaux d'eau potable et surtout d'électricité, les emprises des voies étant, en général réservées, ce sont surtout l'assainissement, le revêtement des voies et l'éclairage public qui font souvent défaut, bien que dans certains cas les habitants trouvent des solutions alternatives. La qualité de ces constructions et le niveau de confort du logement (hormis le branchement aux réseaux) n'ont rien à envier à d'autres constructions réglementaires.

- **Les terrains lotis, appartenant en général à la Commune ou à des particuliers :**

Cependant, il existe des cas illicites établis sur des terrains collectifs (cas de Refes Zehouane, Sidi Harb, et Kheraza, Chabia, 1er mai, Essarouel, Oued Ennil à l'échelle des communes El Bouni Sidi Amar). Une certaine flexibilité dans la conception du logement (durée, phases et moyens sont modulés), dans le processus de construction et dans la forme d'occupation (cohabitation organisée), peut conduire à une maximalisation de l'occupation de la parcelle. Les caractéristiques socio-économiques des ménages de l'habitat illicite sont hétérogènes et varient selon le contexte de chaque secteur. Cependant et globalement, elles présentent certaines spécificités : proportion élevée des ménages plus diversifiée pour les quartiers récents ou en cours de densification ; les revenus sont aussi hétérogènes dans l'illicite.

L'habitat non réglementaire exprime une réalité sociale différente de celle du bidonville. De ce fait, la population est potentiellement en attente d'une amélioration de son statut et de son cadre de vie par les équipements d'infrastructure et par la régularisation administrative et

foncière de son occupation.

- **La vieille ville :**

La précarité touche des îlots ou des secteurs entiers de la quasi-totalité des vieilles villes en Algérie. Cependant, on observe une certaine hétérogénéité dans les conditions d'occupation d'une vieille ville à une autre, selon son importance, sa place dans la structure urbaine et son rôle dans le fonctionnement de la ville. La précarité dans le cas de la vieille ville se traduit par la vétusté du bâti (maison dégradée, voire en ruine), par le sous-équipement, infrastructures obsolètes ou saturées et par des conditions problématiques d'occupation du logement (forte cohabitation, densité élevée d'occupation de l'espace).

La situation dans certains secteurs des tissus anciens est plus préoccupante que celle qui caractérise l'habitat illicite ou le bidonville. A Annaba, la rupture sociale que connaît ce segment de ville par rapport à l'ensemble urbain l'a confiné dans une position marginale.

Devenu une pratique connue dans la vieille ville, le squat des maisons en ruines épuise d'avantage son tissu. Paupérisant la médina, certains n'hésitent pas à construire à la place de ces ruines des bidonvilles dont les matériaux de constructions diffèrent. Qu'ils soient totalement édifiés avec des matériaux de récupération ou partiellement durcis, ils participent au processus de gâchis de la médina et témoignent du laisser-aller qui menace ce patrimoine historique.



Image n°: Bidonville avec des matériaux récupérables / ou partiellement durcis (vieille ville Annaba)

(Source : Auteur)

La densité moyenne de la vieille ville dépasse les 783 habitants à l'hectare. L'étude élaborée dans le cadre du POS de la vieille ville en 2001, indique que plus de 50% des ménages

s'entassent dans des logements à une pièce avec des tailles de ménage de 4 à 10 personnes et sont pour 43% des cas des locataires et près de 13% squatters. **Le sous-équipement** atteint des proportions plus élevées que celles rencontrées dans l'illicite, la surpopulation et la dégradation des espaces communs et du logement montrent un cadre de vie fortement dégradé et constituent les traits majeurs d'une évolution problématique. En somme 21% des ménages souffrent de l'insuffisance de l'eau potable, à cause de la surcharge et la vétusté des réseaux, et 11% occupent des logements qui ne disposent pas de WC. La bâtisse moyenne dans ces quartiers abrite 3 ménages en cohabitation et la densité d'occupation des pièces est, en moyenne, de 2 à 3 personnes par pièce, soit 6 m² par personne.

La cohabitation de plusieurs ménages dans un espace restreint fait naître des conflits d'ordre sociologique portant un coup fatal à l'homogénéité du groupe. Il en résulte un laisser-faire compromettant de plus en plus la notion d'entretien chez les habitants.

Toutefois, la vieille ville d'Annaba ne présente pas le même niveau de dégradation dans ses différentes parties. En effet le mauvais état se trouve surtout dans la partie haute, ce qui constitue une donnée fondamentale pour saisir leur évolution et les possibilités d'intervention. En revanche, son organisation spatiale enchevêtrée, sa position géographique à proximité immédiate du centre-ville et le sous emploi généralisé se sont traduits ces dernières années par l'émergence d'une importante économie déviante (contrebande, drogue, trafics de tous genres...). De plus, la violence, la délinquance et l'insécurité renforcent la marginalité de ce quartier et risquent de rendre vaines toutes les tentatives d'encadrement social et économique?

Les préoccupations de sauvegarde du patrimoine architectural et urbanistique que révèle ce patrimoine semblent influencer largement sur la prise de conscience et sur la mobilisation des moyens d'intervention.

Il n'en demeure pas moins que la vieille ville, la complexité des statuts fonciers, celle de l'occupation, ainsi que l'imbrication de la question du patrimoine et de celle de la précarité appellent des solutions prudentes et expérimentales. L'urgence porte sur des opérations pilotes bénéficiant de dispositifs d'évaluation et d'interventions ciblées sur les maisons menaçant ruine où la sécurité des habitats est en jeu. Une fois encore, la priorité doit porter sur une action de dédensification et une mise à niveau des infrastructures de base et sur des projets ciblés, intégrés avec un accompagnement social adapté.

• **L'habitat ancien dégradé :**

Il correspond aux tissus d'habitat social réalisés entre les deux grandes guerres et destinés à

accueillir la population algérienne. Construites selon des principes d'urbanisme, de voirie et des habitations traditionnelles des maisons à patio, cette combinaison entre l'urbanisme moderne et la construction traditionnelle offrait des possibilités d'intégration des équipements et des services.

Ces quartiers ont connu des mutations profondes marquées par le départ des populations aisées et un mouvement de densification important. Le cas de Sidi Brahim, Didouche Mourad, Cardozo, la Colonne, Patrice Lumumba, cité FLN, Annasr et même l'habitat colonial (centre ville). Par leur taille, leur position et leurs difficultés, ces quartiers illustrent bien la nouvelle situation de l'habitat ancien à Annaba : densité élevée d'occupation, sous-équipement, dégradation du bâti et importance du parc locatif de logement de taille réduite. L'importance de ce secteur urbain pour le développement futur du centre d'Annaba contraste avec le niveau de dégradation atteint par le parc logement et les conditions de son occupation, alors que son dynamisme commercial et sa position par rapport aux grandes voies d'accès pourraient le prédestiner à d'autres fonctions. Cette situation illustre une problématique de renouvellement du parc qu'on retrouve dans plusieurs villes en Algérie et qui à l'avenir concernera de larges secteurs des constructions réalisées après la seconde guerre mondiale.

• **Autres formes de l'habitat précaire :**

La précarité couvre, également, un secteur peu connu, car peu visible et constitué par des locaux non destinés initialement à l'habitation : garage, arrière boutique, local de concierge, sous les escaliers ou dans le parking, buanderie, sur les terrasses des immeubles se transformant en un bidonville des terrasses. Toutefois, cette forme est surtout présente dans l'agglomération de Annaba (Oued Edheb, 8 mai 45, la Colonne...le parc colonial déjà chipoté par la vétusté, qu'il faudra dans un terme très proche renouveler. Par ailleurs à une échelle globale, le parc nouvellement construit type ZHUN dans la durée de vie est estimée seulement à trois décennies, s'il continue entre temps à être mal entretenu, dans ces conditions, le déficit en logements ne serait-il pas très impressionnant ?

Enfin, pour l'habitat précaire dispersé, les contextes et situations sont très variables (des zones périphériques aux formes diffuses localisées dans les différents tissus urbains). Cette diversité appelle des solutions au cas par cas. Pour les zones périphériques, il s'agit souvent de contextes ruraux où une démarche participative visant l'amélioration de l'existant peut conduire à des résultats satisfaisants.

4.6 Annaba, une ville en plein dynamique de déclin sociale et économique :

La wilaya d'Annaba a été au cours de tous les plans de développement algériens, à la pointe des autres wilayas du pays. Et, contrairement aux autres régions d'Algérie, les problèmes que rencontre cette wilaya sont dus à la forte croissance économique et au développement. Cette wilaya subi « les problèmes » du progrès que ce soit dans le domaine de l'industrie et de l'emploi, ou de l'habitat.

- **Crise de l'industrie et Déclinaison de l'offre d'emploi :**

La grande industrie à Annaba, était à un certain temps considérée comme étant le premier pourvoyeur en emploi pour la ville, et ce grâce à une infrastructure industrielle imposante, incarnée par le complexe sidérurgique d'El Hadjar, et le complexe des engrais phosphatés d'ASMIDAL, la ville rayonnait sur un territoire qui dépasse ses limites administratives.

Une ère qui semble être révolue, aux égards de la crise qui secoue la grande industrie, cette dernière est loin de ses performances habituelles, et accuse des contraintes effectives par rapport à ses possibilités à pouvoir générer de l'emploi. Pire encore, les statistiques révèlent une nette régression des effectifs de travailleurs, dont l'évolution décroissante suscite d'énormes inquiétudes.

Ainsi et à titre d'exemple, le nombre d'emploi au niveau du complexe des engrais phosphatés d'ASMIDAL (voir Figure n°) a observé un recul impressionnant de ses effectifs. Ces derniers sont passés de 3200 ouvriers à 808 en 2009, une réduction concédée sur une période étalée sur plus de 20 ans, et opérée en deux phases.

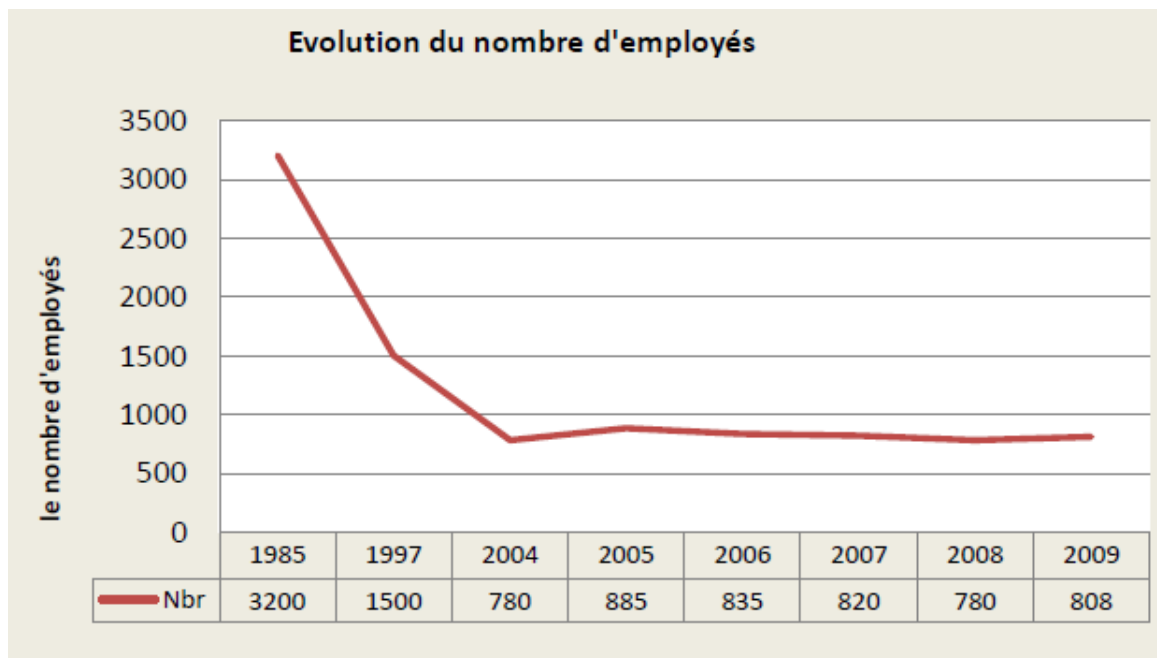


Figure n°:

« Evolution du nombre d'employés du complexe des engrais phosphatés ASMIDAL »

La première décennie, et qui coïncide aux grands ajustements structurels de la grande industrie, amorcée en 1985 et étalée jusqu'en 1997, a vu une réduction des effectifs de l'ordre de 53.12%, passant brutalement de 3200 à 1500 travailleurs. Pour la deuxième période, celle s'étalant de 1997 à 2004, les résultats affichés ont révélés une forte déclinaison, avec une réduction des effectifs équivalente à 48%, soit une baisse de moitié, passant ainsi de 1500 emploi à 780.

Depuis l'année 2004 jusqu'à 2009, la situation semble être stabilisée autour de 800 emplois, une stabilité précaire, qui dépend de beaucoup d'autres paramètres, dont l'avenir est lié sûrement à un contexte international de moins en moins fiable (marché, compétitivité...etc.).

La situation dans le complexe sidérurgique d'El Hadjar n'est pas moins inquiétante, les données chiffrées (voir figure n°) relatives à l'emploi révèlent une évolution en dents de scie, confirmant ainsi la dépendance de la grande industrie, et sa sensibilité à un contexte international instable.

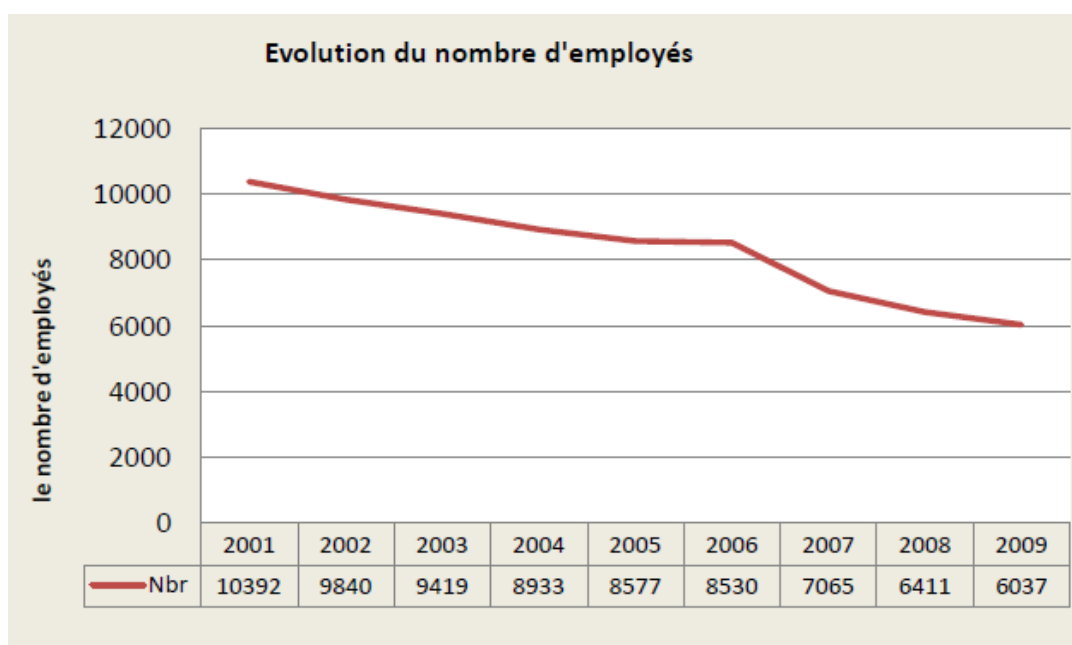


Figure n°:

« Evolution du nombre d'employés du complexe sidérurgique d'EL Hadjar »

Ainsi le fleuron de la sidérurgie algérienne, et à l'exemple du complexe des engrais phosphatés d'ASMIDAL, a connu une déclinaison en matière d'offre d'emploi. A ce titre et depuis l'année 2001, les effectifs de travailleurs ne cessent de se réduire, passant de 10392 employés à 6037 en l'année 2009, soit une réduction avoisinant les 42% du nombre global. La constance avec laquelle s'effectue cette régression, rend la situation encore plus alarmante.

L'ère de l'industrie industrialisante génératrice d'emplois est révolue, et cède la place aux PME /PMI (les petites et moyennes entreprises et les petites et moyennes industries). Toutefois, le passage de la première à la seconde étape, ne s'est pas fait sans conséquence. En effet, la branche de l'industrie dans la wilaya a diminué de 3,5% durant les deux dernières décennies. D'autres facteurs contribuent également au ralentissement de l'emploi et qui sont relatifs à l'évolution plutôt ralentie de l'agriculture qui est reléguée au dernier rang dans le modèle de développement adopté, lequel reste fondé sur l'industrialisation, ainsi que la récession des emplois dans le secteur du bâtiment et des travaux publics B.T.P entre les deux recensements s'évaluant à 5,27%.

A titre indicatif, les statistiques concernant l'emploi ne sont pas élaborées à partir d'un suivi rigoureux et d'une connaissance approfondie du marché du travail, mais elles sont plutôt

établies à partir de simple relevé de chiffres recueillis auprès de chaque secteur. L'absence d'instruments de régulation et de suivi du marché du travail, celui-ci demeure.

- **Le chômage :**

L'indice « chômage » est le plus délicat à cerner, du fait du manque d'information dans certains secteurs d'activités à l'image de l'agriculture. Mais ce qui est sûr c'est qu'il persiste comme étant le principal facteur de précarité de la population. Dans la wilaya d'Annaba 05 communes sont considérées comme vulnérables par rapport à cet indice (voir tableau n°). Pour l'année 2008, 9458 chômeurs ont été recensés à l'échelle de la wilaya d'Annaba.

Indice « chômage »		
Catégorie	Commune en 1998	Commune en 2008
Défavorisée	Oued el Aneb	El Hajar
	Treat	Annaba
	Eulma	Sidi Amar
	Ain Berda	Ain Berda
	Chetaibi	Cheurfa
	El Bouni	
Moyenne	Cheurfa	Eulma
	Berrahal	Berrahal
	El Hajar	El Bouni
	Sidi Amar	Oued el Aneb
Acceptable	Seraidi	Seraidi
	Annaba	Treat
		Chetaibi

Tableau n°:

« La classification des communes par rapport à l'indice chômage 1998-2008 »

Source : agence de développement social Annaba (A.D.S), 2010

- **La pauvreté :**

A partir de la lecture du tableau ci-dessous, il apparaît logiquement que 10 communes sur douze de la wilaya d'Annaba sont vulnérables à la pauvreté soit 83.33% de la population globale de la wilaya, pour ce qui est de la catégorie acceptable, seule la commune d'Annaba a été considérée soit seulement 8.33% de la population globale, alors que la commune de Sidi Amar a été classée dans la catégorie moyenne.

Catégorie	Commune	Nombre	%
Pauvre	Seraidi	10	83.33
	Treat		
	Oued el Aneb		
	Eulma		
	Berrahal		
	Chetaibi		
	Cheurfa		
	El Bouni		
	El Hajar		
	Ain Berda		
Moyenne	Sidi Amar	01	08.33
acceptable	Annaba	01	08.33
Total		12	100

Tableau n°:

« La classification des communes par rapport à l'indice de pauvreté»

Source : agence de développement social Annaba (A.D.S), 2010

• **La consommation des ménages :**

Tout d'abord, définir l'évolution de la consommation permet de prévoir les biens et les besoins à court et moyen termes et orienter les agents économiques dans le choix des activités économiques qui répondent au mieux aux besoins réels de la population. A ce propos une enquête consommation publiée par le PDAU (2004) a relevé l'hégémonie de l'alimentation dans les dépenses des ménages (voir tableau n°). Cette situation pourrait expliquer que les dépenses alimentaires affectent la plupart des budgets notamment les bas revenus et par conséquent justifie leur incapacité à investir dans d'autres domaines notamment celui du logement.

Groupes de produits	Dépense totale%
Alimentation	44,60
Habillement	08,60
Logement	13,60

Tableau n°: « Dépense des ménages »

Source : Révision du PDAU Intercommunal 2004.

- **Le secteur informel :**

Les réformes économiques, dans le cadre des programmes d'ajustement structurel, ont entraîné la suppression de nombreux emplois salariés dans le secteur public et para-public. Or, on sait que la main d'œuvre se doit de se vendre sur le marché qui devient de plus en plus restreint et d'en accepter le prix, et pour cela elle n'a pas d'autres moyens d'existence sûrs.

Le passage d'une situation de monopole et de pénurie à une situation de concurrence et d'abondance a été accompagné par l'émergence de pratiques frauduleuses et anticoncurrentielles à l'origine de la prolifération d'une économie parallèle ou informelle.

D'après l'Office national de statistiques (ONS), le poids de l'économie informelle dans le PIB algérien est passé de 20% en 1975 à 33,5% en 2001, pour s'établir à 45,6% en 2012, dernière statistique en date. Parmi les secteurs d'activités les plus concernés par le marché de l'informel en Algérie, les services (45%), le bâtiment et travaux publics (BTP) (37,4%) et enfin l'industrie (17,3%), en effet le nombre des travailleurs dans l'informel ne cesse de s'accroître; ce secteur devient un refuge obligatoire pour les chômeurs non indemnisés.

Le marché de l'informel est surtout un employeur non négligeable. Le nombre d'Algériens, qui travaillent dans ces réseaux parallèles et illicites, a doublé en l'espace de trente ans. D'après l'OCDE, le travail informel représentait 21,8% du total des emplois (non agricoles) en 1975-1979, contre 41,3% en 2000-2007. A bien des égards, l'emploi informel est constitué d'activités non enregistrées ou non déclarées (registre de commerce, assurance sociale, impôts), constitué de salariés occasionnels, travailleurs à domicile, artisans indépendants, vendeurs à la sauvette, sont autant de catégories œuvrant dans les activités informelles de production, du bâtiment et des services en expansion.

L'ampleur sans cesse grandissante de ce nouveau cadre d'emploi non structuré interpelle la politique sociale de l'Etat, dans le sens des mesures à prendre pour sa nécessaire insertion dans l'activité productive structurée et dans la protection sociale.

La population des quartiers informels est relativement jeune, d'autant plus que le nombre de jeunes dans la structure démographique laisse supposer le poids de la jeunesse, et de leurs problèmes, dans ce type de quartier. Elle constitue une dynamique potentielle sous utilisée et très perméable à la délinquance.

En outre, de par leur situation sociale, les familles sont amenées à créer leurs propres moyens de subsistance, en travaillant dans des secteurs instables de l'emploi.

Cet ensemble de revenus d'appoint crée, sur les quartiers, une structure de revenu global, qui cache le véritable niveau de vie des individus. Ces capacités momentanées d'investissements font fonctionner l'évolution de l'habitat précaire, notamment en « auto-construction » et par répercussion, l'ensemble du secteur informel (Tanic M, 1984, p 148).

Conclusion :

Nous avons pu voir à travers ce chapitre que la dynamique sociale et économique d'Annaba pallie, de façon informelle, les distorsions et les carences de la planification et de l'économie urbaine. Espace social central ou périphérique, les quartiers d'habitat informel se sont donné leurs propres moyens de survie, en s'offrant des formules d'habitation variées, dont les différentes modalités de réalisation échappent aux autorités.

Les chiffres présentés dans ce chapitre sont certainement inférieurs à la réalité, car il est difficile de cerner avec exactitude l'ampleur des phénomènes étudiés, notamment ceux relatifs aux : chômage, secteur informel et constructions précaires en raison de leur nature occulte et de leurs pratiques fraudueuses. Mais malgré cela, ils nous donnent une image claire et témoignent des difficultés dans lesquelles se trouve la population de la ville d'Annaba et de ses collectivités locales. Cette ville qui recèle en son sein d'immenses potentialités touristiques et économiques se voit dégrader considérablement au fil du temps.

L'État algérien a depuis le début des années quatre-vingt multiplié les opérations de lutte contre l'habitat précaire. Ces opérations visaient essentiellement l'éradication des bidonvilles. Or, s'il faut reconnaître que cette politique a réduit sensiblement le nombre des bidonvilles autrefois, elle n'a cependant pas assuré un processus de relogement durable. Le phénomène de l'habitat informel dure et perdure et s'impose comme un paysage incontournable.

5. chapitre : Analyse et Diagnostic du cas d'étude

Introduction :

Le présent chapitre est structuré en deux parties, en premier lieu une présentation du cas d'étude à savoir la cité du 1^{er} Mai 1956, et en deuxième lieu un diagnostic qui touchera en particulier le premier lotissement du quartier crée à l'origine de l'opération de résorption des bidonvilles qui ont ceinturé la ville de Annaba dans les débuts des années quatre-vingt.

Le diagnostic de la cité est basé sur des enquêtes de terrains et de nombreux relevés. Il présente les différentes stratégies des habitants, les modes de production des logements et l'analyse architecturale des formes bâties. Abordée sous l'angle privilégié de l'habitat, il mobilise aussi les dimensions de l'historique et du social, de l'économique et du foncier, du technique et de l'urbain pour restituer la cité le plus justement possible dans toutes ses dimensions.

5.1 Présentation du cas d'étude :

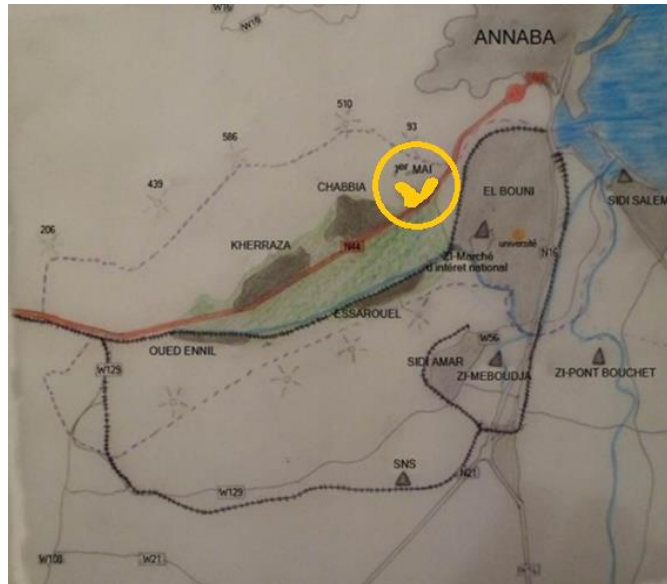
5.1.1 Choix du site :

Notre choix est porté sur la ville d'Annaba car c'est une des grandes agglomérations algériennes qui ont été appelées à accueillir des activités de production massive dans les années soixante-dix, ce qu'il les a rendu confrontées à un fort exode rurale suivi par une crise de logement illustré par une prolifération des bidonvilles aux périphéries. Les actions engagées dans les années quatre-vingt par les pouvoir publics afin d'éradiquer ce phénomène ont généré des projets assez variables dont la réalisation de programmes d'urgences à travers des logements 'Clos et Couvert' dans le cadre de (l'auto-construction) .Effectuées par les grandes entreprises nationales afin de reloger les employés, elles ont été Erigées sur des sites non préparés et se sont heurtées à l'absence de mesures d'accompagnement (transports publics, groupes scolaires, commerces...). Aujourd'hui elles connaissent des extensions anarchique et informel, et redeviennent tout aussi précaires qu'informels.

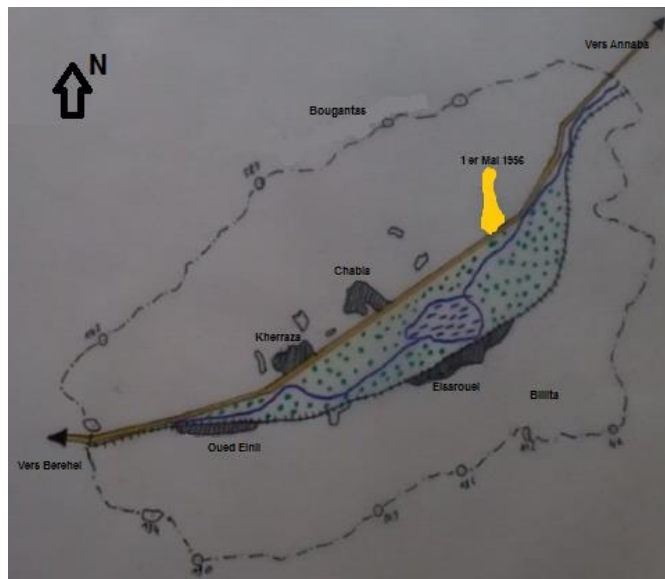
La cité du 1^{er} Mai 1956 est une de ces cités de ramassage mis en place par les sociétés nationales autour des principaux pôles industriels. « TCA » ainsi les habitants d'Annaba la nomme, une dénomination qui revient à l'entreprise nationale ETCA « entreprise de travaux de construction et d'aménagement » qui été à l'origine de la création de la cité dans le but de reloger ses travailleurs qui ont été éparpillé dans de différents zones de bidonvilles « Bouhamra, Oued Forcha..etc ». L'état informel et précaire dans lequel se trouve la cité aujourd'hui a sollicité notre intérêt qui s'est avérer en une réflexion née sur le terrain.

5.1.2 Situation :

Faisant partie d'un ensemble regroupant toutes les agglomérations de la plaine de kherraza, la cité du 1^{er} mai est située à 6 km au sud ouest du chef-lieu de la wilaya d'Annaba. Elle limitée au nord par les piémonts du massif de Bougantas, au sud par la RN44, à l'ouest par des terres agricoles et à l'est par une ligne de crête boisée.



Carte 7 : Situation de la cité du 1^{er} Mai par rapport à l'agglomération intercommunale



Carte 8 : Situation de la cité du 1^{er} Mai par rapport à la plaine de kherraza.

5.1.3 Evolution urbaine et historique :

L'occupation du site a commencé dès que les autorités locales de la wilaya d'Annaba ont décidé d'éradiquer les bidonvilles ceinturant la ville en déplaçant ces populations vers des sites choisis le long de la RN44 tels que : Kherraza, Oued Zied, Sarrouel, Oued Enil...etc. Les premières constructions de la cité du 1^{er} Mai ont été édifiées en 1982 par l'entreprise nationale 'ETCA' « entreprise de travaux de construction et d'aménagement » avec l'installation d'un programme de logements « Clos et Couvert » afin de reloger ses employés éparpillés dans les bidonvilles de Bouhamra, Oued Forcha, Sidi Salem...etc.

Le deuxième Lotissement de la cité été lancé en 1989, 88 lots par l'APC d'El Bouni dans le cadre du programme auto construction. Des équipements ont été réalisés tel que l'école primaire 12 classes, l'antenne APC, PTT, la mosquée et la salle de soins.

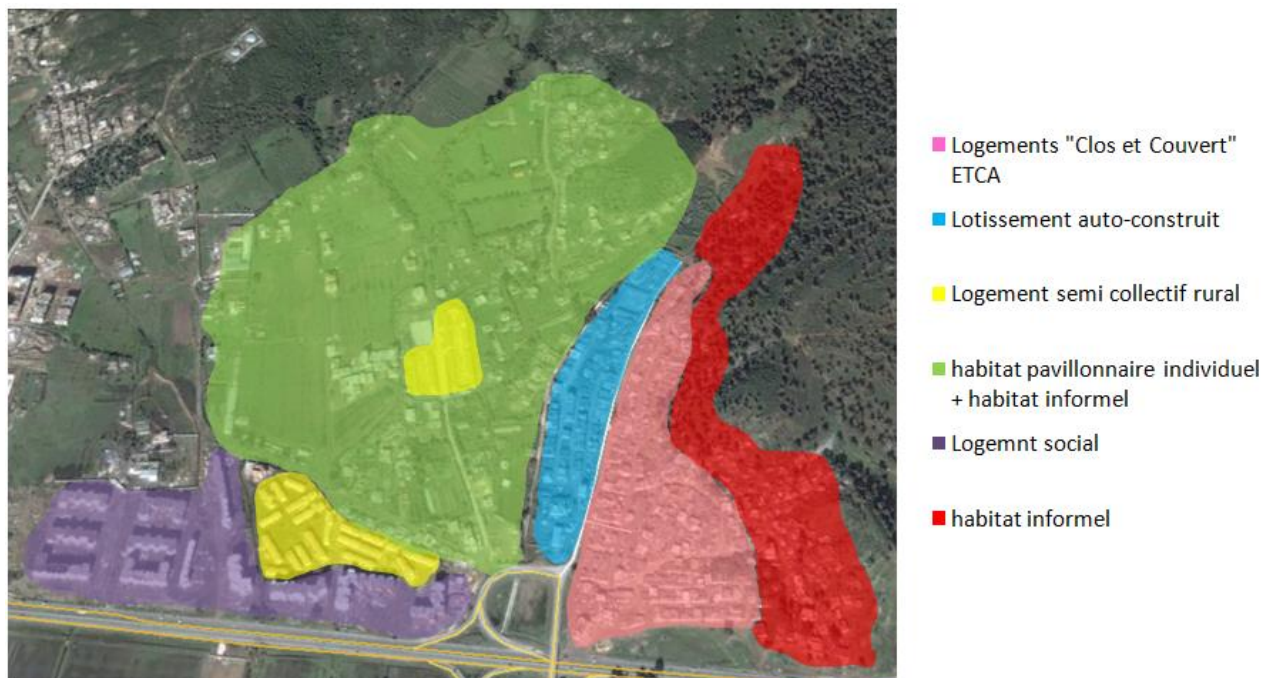
La croissance démographique et les besoin sociaux économiques ont poussé les habitants du premier tissu crée par « l'ETCA » à faire des extensions informel diverses, allant d'un simple déplacement de clôture à des transformations total des cellules mère. Sommaire ou en dure, ces manifestation individuelles ont modifié l'occupation de la parcelle et ont entravé le plan d'alignement ainsi le paysage urbain et l'aspect morphologique du quartier, désormais sa configuration ancienne a disparu, on arrive difficilement à distinguer les noyaux initiaux.

Le premier programme de logements semi collectifs dits rural a été réalisé en 2007, 280 logements Conçus en R+1, le deuxième en 2009.

Les premières habitations pavillonnaires individuelles de type rural ont été implantées à partir de l'an 2000, elles continuent de s'accroître jusqu'à nos jours dans le cadre de la politique de développement rural qui consiste à encourage les ménages à réaliser, en auto construction, un logement décent.

En 2012 un projet de logements sociaux collectifs fut implanté et il est en cours de réalisation jusqu'au aujourd'hui.

Le reste des constructions sont informels soit en dure ou bien sommaire, et il faut dire qu'il est difficile de séparer l'habitat informel en dure de l'habitat individuel pavillonnaire en raison de leurs ressemblances, leur proximité les uns des autres, et l'ambiguïté de la logique selon laquelle les terrains destinés à la construction des logements ruraux sont distribués.



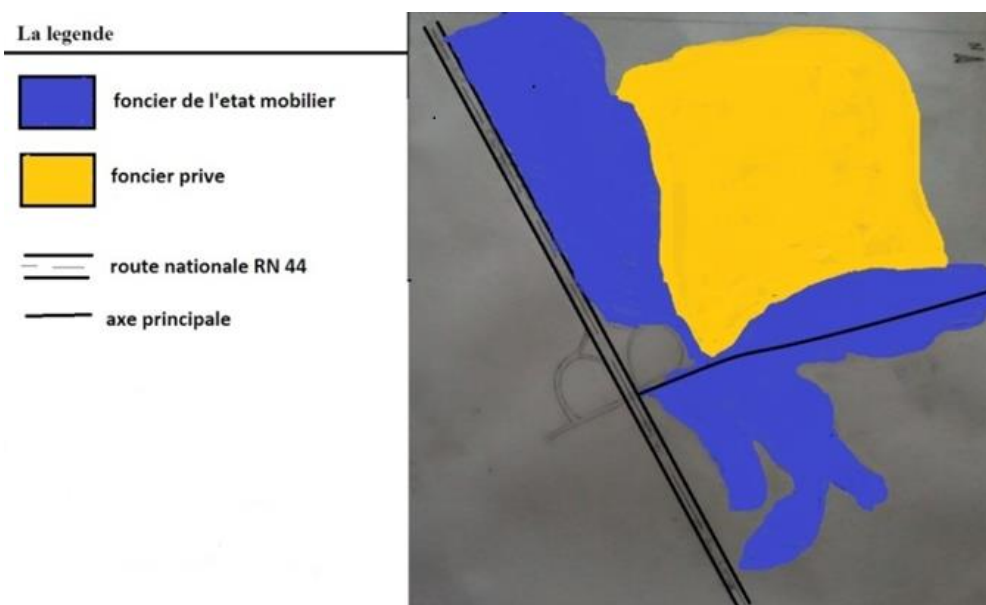
Carte 9 : Evolution urbaine

Les différents programmes implantés dans le site ont été conçus sans aucune étude préalable, la cité du 1^{er} Mai n'a jamais été pensée dans sa globalité, Les constructions édifiées formellement ou informellement n'ont qu'un seul but : produire du logement.

Le territoire est purement résidentiel, c'est un bassin d'habitat constitué de différentes typologies de logement et des équipements de proximité, et ne joue aucun rôle productif, commercial ou agricole.

5.1.4 Statut du foncier :

La lecture du statut du foncier fait ressortir deux statuts facilement identifiables : foncier de l'état et foncier privé.



Carte 10 :
Statut foncier

5.1.5 Morphologie du site :

Le site d'étude est un site semi-urbanisé qui s'étend sur une superficie de 112 HA , c'est un terrain qui oppose une basse plaine pratiquement plate exploitée par des jardins potagers et des vergers à un relief assez brutal couvert de forêt d'oléastres et d'eucalyptus.

Cet ensemble morphologique fait partie du géosynclinal de la vallée de Kherraza qui a été comblé par les dépôts alluvionnaires d'origine fluviale et laguno-marin dès la fin du pliocène à l'actuel.

Le réseau hydrographique est composé de deux Oueds à écoulement torrentiel dont les bassins versants remontent jusqu'aux hauteurs du massif de Boukantas. Après la traversée de la RN44, ces Oueds alimentent l'Oued Boudjemaa au centre de la plaine de kherraza.



Figure 10: Morphologie du site

5.1 Le diagnostic territorial :

5.2.1 Rappel Théorique :

Etant pas une fin en soi, le diagnostic territorial représente une étape majeure et indispensable dans la démarche de projet, et une des conditions importantes du succès de cette dernière. Dépasant le simple état des lieux qui recense et quantifie, sur un territoire déterminé, les éléments qui le composent, le diagnostic territorial est conçu en fonction d'une problématique et ne se résume pas à des données quantitatives, ou dites « objectives », mais intègre aussi les données qualitatives qui ont pour but de faire apparaître les caractéristiques, les atouts, les faiblesses et les potentialités d'un territoire donné.

Le diagnostic territorial permet :

- L'identification des caractéristiques, des forces, des faiblesses et des besoins d'un territoire donné et de sa population,
- L'explication de son évolution passée,
- La production d'une prévision sur son évolution future.

Par ailleurs, le diagnostic n'est pas seulement un instrument permettant d'acquérir la connaissance, c'est aussi :

- Un outil d'aide à la décision,
- Un outil de légitimation d'une démarche globale de territoire,
- Un outil de médiation et de dialogue entre ses divers acteurs.

5.2.2 Méthodologie :

La proposition d'une démarche méthodologique susceptible de contribuer à la construction d'un projet de territoire n'est pas neutre en soi parce qu'il n'existe pas de projet de territoire sans intentions (Lajare, 2000). L'élaboration de ce que l'on nomme de façon générique « diagnostic de territoire », ne peut être dissociée des intentions sous-jacentes à la réalisation du projet.

Préalablement orienté vers des objectifs et un projet, et tenant compte de la diversité des territoires et des acteurs qui les composent, le diagnostic territorial ne peut être réalisé suivant une méthodologie standard. Se résumant en général à « ça dépend du milieu », la plupart des méthodes de diagnostic reposent sur deux piliers :

- **Le premier dit « technique » :**
 - Recueil de données objectives (statistiques, approches cartographiques, données quantifiables et observables...).
 - Analyse de ces données objectives.
- **Le second, plus sensible, dit aussi « diagnostic partagé » :** permet une approche plus nuancée du territoire :
 - Confronter les visions différentes.
 - Récolter, recueillir des éléments de vécu, de mémoire, de ressources vivantes du territoire.
 - Evaluer collectivement les enjeux locaux.

- Il est en général conseillé de réaliser le diagnostic « technique » préalablement, car il va nourrir les échanges entre acteurs pour aboutir à un diagnostic partagé.
- Un diagnostic qui ne se partage pas perd de son utilité. Il isole son concepteur dans une vision non contredite, sur laquelle il est le seul à s'appuyer.
- Les méthodes et les outils au service du diagnostic de territoire sont nombreux et variés. La méthodologie présentée dans ce travail propose un cadre souple et adaptable à la réalité du territoire et prend parti pour une participation des acteurs, des élus, des partenaires et des habitants.
- Le diagnostic constitue par l'observation et l'évaluation d'une situation locale, la phase préalable d'un programme d'actions ou d'un projet de développement.
- Il est le socle, la base sur laquelle peut se bâtir un projet.

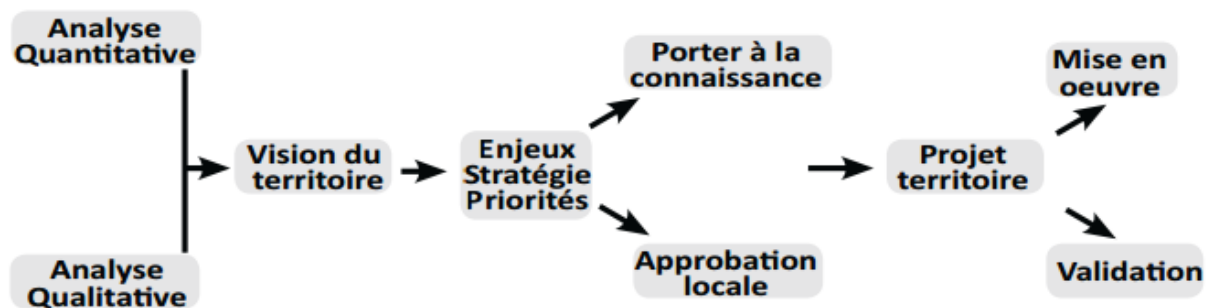


Figure 11 : Schémas de la démarche de diagnostic

5.2.3 Les phases du diagnostic :

1. Le diagnostic technique:

- Il s'agit ici d'un recueil de données objectives, la première démarche à effectuer est d'aller à la rencontre des structures et des partenaires pour récupérer les résultats et les données déjà en leur possession ainsi que les bilans de leurs actions antérieures qu'il faudra intégrer à notre diagnostic.
- Il existe un certain nombre de partenaires que l'on peut qualifier de « ressource ». Compte tenu de leurs compétences et de leur domaine d'action, des organismes institutionnels, les collectivités locales et certaines administrations publiques comme La DUC, La DLEP, les

services techniques, DPAT, URBAN, Bureaux d'études...Etc.

- Le travail de relevé de terrain et de collecte de données existantes est nécessaire afin de formuler un diagnostic bien étayé.
- Le recueil et le tri des données permet de nourrir le diagnostic partagé, les échanges entre acteurs. Il faut savoir que les approches quantitatives et qualitatives peuvent se chevaucher, elles s'enrichissent mutuellement.

Ce travail préfigure la troisième phase du diagnostic à savoir : analyser et définir les enjeux.

A. Démographie du territoire :

1. Un accroissement démographique positif :

L'office national des statistiques (ONS) et dans le cadre du recensement 2008, considère le 1^{er} Mai comme faisant partie d'un ensemble unifié : celui de l'agglomération secondaire de Kherraza (constituée par : Kherraza, chabia et 1^{er} Mai) et cela à l'instar du RGPH 1998. Cette agglomération totalise 10330 habitants parmi lesquels l'aire d'étude compte une part de 34.92% soit en valeur absolue 3607 personnes.

L'accroissement démographique de l'aire d'étude est positif, et cela à l'inverse de l'ensemble (Kherraza, chabia, 1^{er} Mai) à l'intérieur de laquelle elle s'inscrit et dont la population a régressé de 10627 habitants en 1998 à 10330 en 2008, soit un taux d'accroissement négatif : - 0.33%.

Districts	Ilots	Population			Taux d'accroissement global annuel moyen en %	Soldes migratoires en %
		Juin 1998	Recensement 2008	Evolution en valeur absolue		
23	001	599	679	+080	+1.48	+0.26
	0057	/	241	+241	/	/
24	002	440	394	-0.46	-1.29	-2.51
	003	379	423	+044	+1.30	+0.08
	004	078	073	-005	-0.77	-1.99
	005	044	081	+037	+7.42	+6.2
	006	072	077	+005	+0.79	-0.43
	007	036	034	-002	-0.67	-1.89
	008	343	338	-005	-0.17	-1.39
	009	230	126	-104	-6.81	-8.03
25	010	279	053	-226	-17.69	-18.91

	011	365	598	+233	+5.96	+4.74
	012	258	405	+147	+5.43	+4.21
	013	/	085	+085	/	/
Total	14 îlots	3123	3607	+484	+1.76	+0.54

Tableau 24 : Evolution de la population de la cité du 1^{er} Mai
(Résultats exhaustifs du RGPH 2008-ONS)

Découpée en trois districts (23, 24 et 25) et 14 îlots (de 001 à 013+ l'îlot 57) soit un ajout de deux îlots par rapport à 1998. Le taux d'accroissement annuel moyen est de 1.76% (1998-2008) et le solde migratoire est positif à + 0.54%. (voir tableaux ci-dessus)

- ↳ L'accroissement démographique naturel est positif → La population augmente.
- ↳ Le solde migratoire est positif → Le territoire accueil de nouveaux arrivants.

La dynamique démographique relevée à partir de l'enquête sociologique démontre qu'elle est exogène plus qu'endogène. Sur la totalité des ménages enquêtés :

- 35.6% n'ont jamais quitté le 1^{er} Mai, les déplacements sont intra-muros (d'un logement précaire vers un logement dure, d'un logement dure vers un logement précaire, d'un logement précaire vers un autre précaire).
- 3.5% ont quitté la cité pour construire des bidonvilles dans les zones prises en charge par le plan de la résorption de l'habitat précaire (RHP) tel que Sidi Salem , Sidi Harb, CHaiba...etc.
- 37.94 % sont venus des différents quartiers de la commune d'Annaba (la plaine ouest, Sidi Brahim, Oued el Forcha, M'hafeur, Oued D'heb, veille ville...etc.).
- 16.50% sont venus des communes de la wilaya (Berrahal, Ain berda, Oued ElAneb, elhadjar, Elbouni, Sidi Amar...etc).
- 6.46% proviennent d'autres wilaya tel que : souk Ahras, Tebessa, Tindouf.

La plupart des différents arrivants de la cité construisent des bidonvilles dans l'espoir de bénéficier d'un logement social.

- ↳ La mobilité résidentielle prend comme motif primordial le logement.

2. Une population majoritairement jeune :

Sur la base d'une extrapolation des valeurs relatives estimée par l'office national des statistiques (ONS) dans le cadre des projections de population par wilaya à l'horizon 2030, la population du territoire se décompose Selon le sexe comme suit :

- 49.79 % de sexe féminin soit 1796 personnes.
- 50.21 % de sexe masculin soit 1811 personnes.

Selon les tranches d'âges comme suit :

- 9.45 % sont des jeunes âgés de 0 à 5 ans.
- 20.88 % sont des jeunes âgés de 6 à 17 ans. → en âge de scolarisation
- 61.29 % des personnes sont âgées de 18 à 59 ans. → en âge de travail
- 8.38 % des personnes sont âgées de 60 ans et plus.

Tranche d'âge	Population en 2008					
	Masculin	%	Féminin	%	Total	%
0-5 ans	174	4.82	167	4.63	341	9.45
6-11 ans	178	4.93	173	4.79	351	9.72
12-14 ans	098	2.73	095	2.62	193	5.35
15-17 ans	107	2.97	102	2.84	209	5.81
18-59 ans	1108	30.71	1103	30.58	2211	61.29
60 ans et plus	146	4.05	156	4.33	302	8.38
Total	1811	50.21	1796	49.79	3607	100

Tableau 25 : Répartition de la population par sexe et par tranche d'âge
(Résultats exhaustifs du RGPH 2008-ONS)

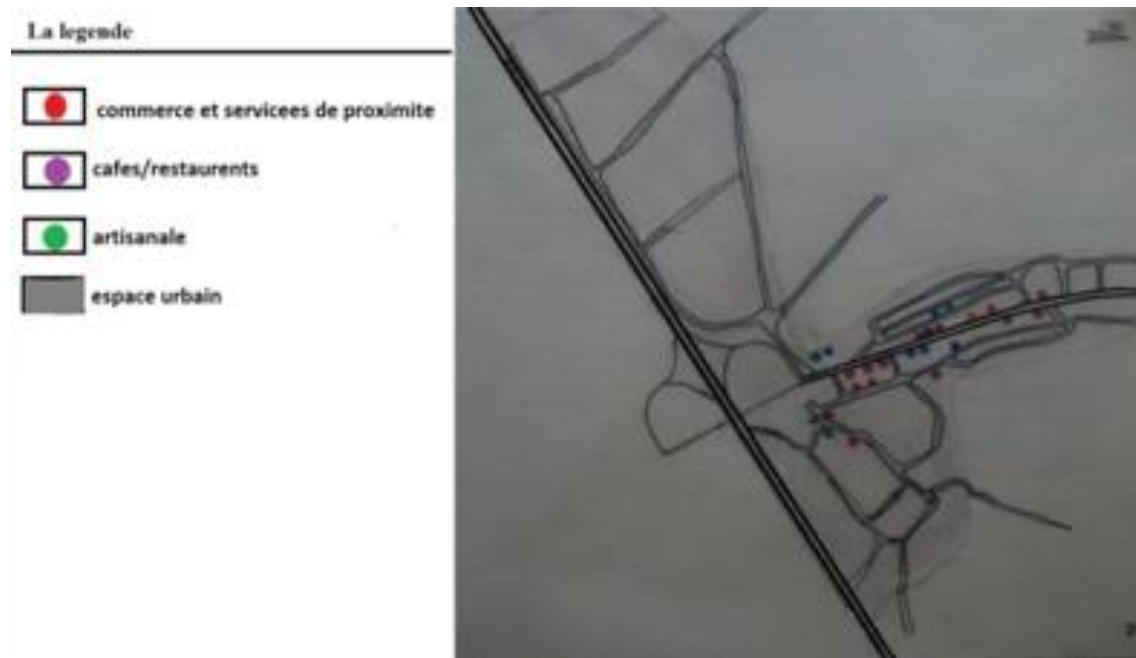
↪ La population est majoritairement jeune et en âge de travail.

B. Economie du territoire :

Jusqu'à l'heure actuelle, la réalité économique de nos territoires demeure malheureusement un domaine difficilement maîtrisable. En plus de l'absence d'instruments de régulation et de suivi, Les statistiques existantes manquent de rigueur et de connaissance approfondie. Le développement ci de-dessous se base uniquement sur les résultats de l'enquête menée sur le terrain.

1. Localisation des activités urbaines :

Les services et les commerces de proximité représentent la plus grande part des activités urbaines et se distribuent principalement tout le long de l'axe principal de la cité.



Carte 11 : Distribution et typologie des activités urbaines dans la cité du 1^{er} Mai

(Source : auteur)

↳ Une dominance des activités de commerces et de services de proximité.

↳ Une faible part des activités artisanales.

2. Population active :

Elle concerne l'ensemble des personnes susceptibles d'être sur le marché du travail et correspond à la tranche d'âge " 18-59 ", qu'elles aient un emploi (population active occupée) ou qu'elles soient au chômage (population active inoccupée), à l'exclusion de celles ne cherchant pas d'emploi, comme les personnes au foyer, étudiants, personnes en incapacité de travailler, rentiers...etc.

Elle représente 2211 personnes soit 61.29% de la population totale de la cité, et se caractérise par une quasi égalité numérique du sexe :

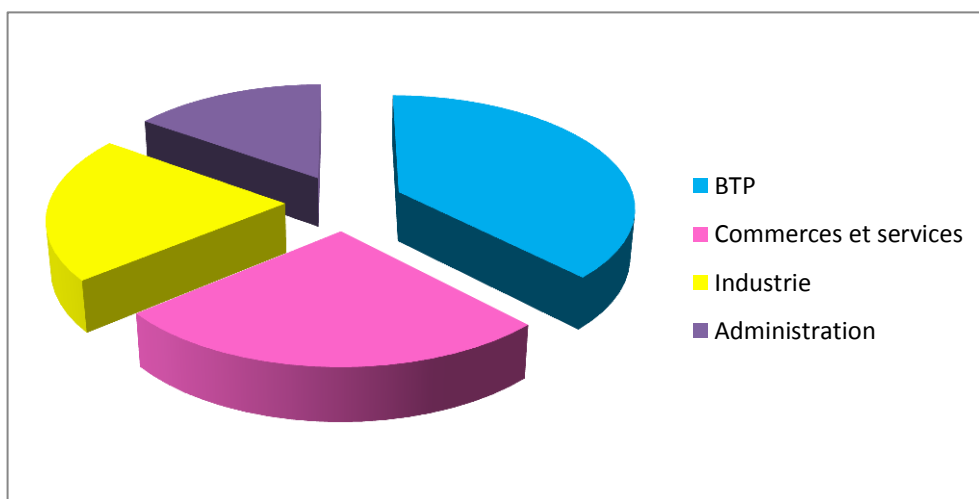
- 1108 de sexe masculin soit 30.71%.
- 1103 de sexe féminin soit 30.58%.

3. Répartition de la population active par branche d'activité :

- **Activités formelles :**

Le sondage a fait ressortir dans ce secteur comme première branche dominante Le BTP avec 37.72%, suivie respectivement par les commerces et services (26.28%), l'industrie (20,87%) et l'administration (16.13%)

L'activité agricole proprement dite n'existe pas, par contre les propriétaires terriens exploitent la petite culture potagère pour leurs propres besoins.

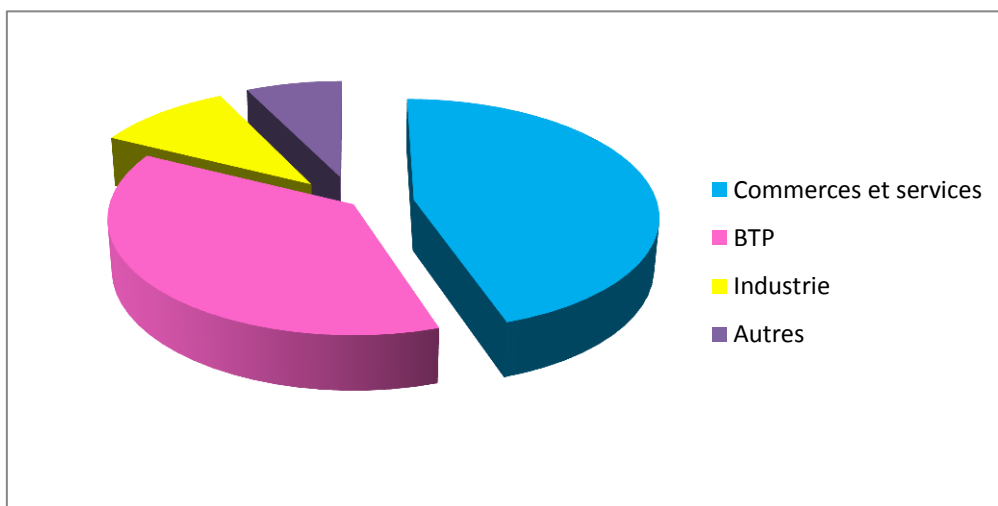


Graphique 19 : Répartition de la population active par branche d'activité dans le secteur formel
(Source : Auteur)

- **Activités informelles :**

Les activités informelles ne sont ni exception, ni anomalie dans un espace urbain lui-même largement "informel", Constituant un refuge pour la plupart des habitants de la cité, sans revenu ou à la recherche de ressources financières supplémentaires pour subvenir à leurs besoins.

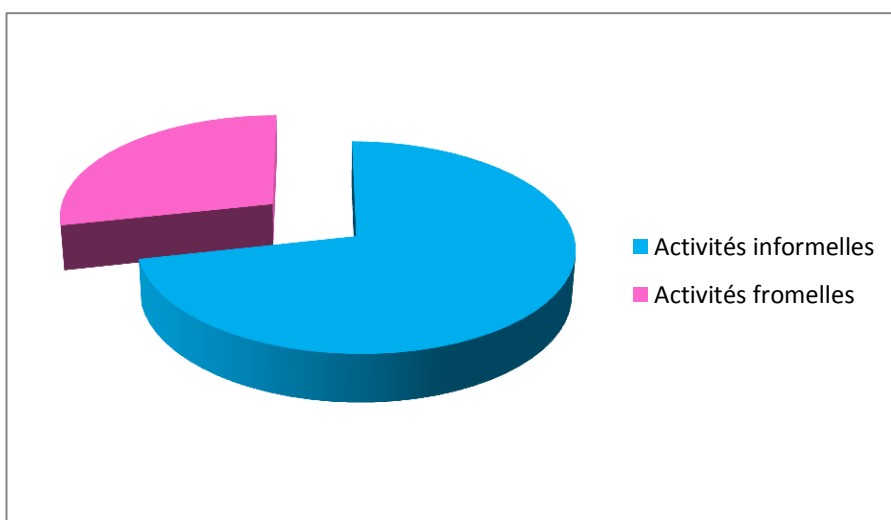
Les commerces et les services dominant dans ce secteur avec 45% du total des activités informelles, Le BTP vient en deuxième position avec 37.4%, l'industrie avec 10,3 et autres activités divers avec 7.3%.



Graph 20: Répartition de la population active par branche d'activité dans le secteur informel
(Source : Auteur)

- **Part de chacune des activités formelles et informelles :**

Suite au comptage des activités formelles et informelles que nous avons effectué sur le terrain, il s'est avéré que la part des activités informelles est nettement plus importante que celle des activités formelles. En effet, 71.6% des activités sont informelles tandis que seules 28.4% des activités sont formelles.



Graph 21 : Part de chacune des activités formelles et informelles

(Source : Auteur)

↳ L'informel fournit la grande part d'emplois pour les habitants de cité.

4. Revenus des ménages :

Le niveau des revenus des ménages peut fournir une vue d'ensemble de la situation sociale de

la population, les revenus moyens des ménages sur le territoire sont assez faibles et même très faibles dans certaines parties de la cité du 1^{er} Mai, cela peut déjà être expliqué par la dominance des activités informelles qui se présentent le plus souvent comme indécents et ont une rentabilité à la fois faible et précaire.

Inférieur au Smig (salaire minimum interprofessionnel garanti) qui est actuellement à 18.000 DA dans 6 % des cas, égale au Smig dans 35% des cas, confiné entre 18.000 DA et 45.000 DA dans 90 %, et supérieur à 35.000 DA dans 10% des cas.

Inférieur à 18.000	Egale à 18.000	Entre 18.000 et 35.000	Supérieur à 24.000
6 %	35 %	80 %	10 %

Tableau 26 : Revenus des ménages
(Auteur)

⇒ Le territoire se compose majoritairement d'une population de classe pauvre et moyenne.

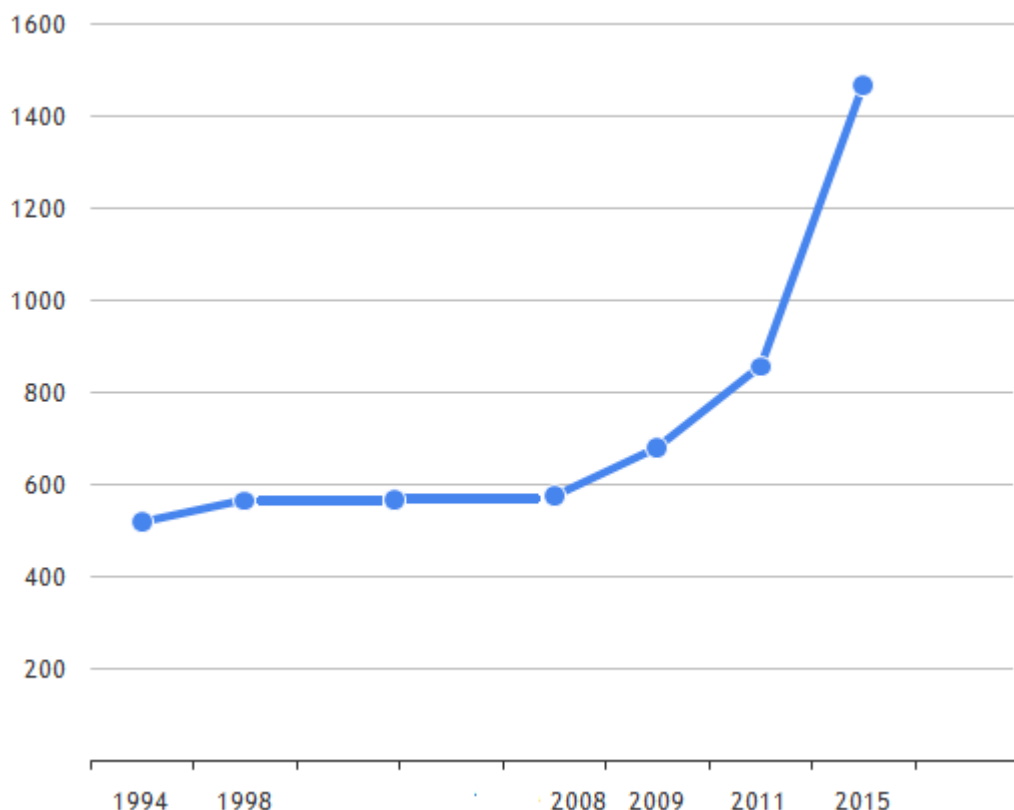
C. Habitat :

Étant donné que notre travail repose sur la thématique de l'habitat, le diagnostic lui a été fortement orienté. Exposant l'état des lieux du fonctionnement de l'habitat dans ses dimensions quantitatives et qualitative, il met en perspective l'évolution du territoire au regard de la problématique de l'habitat.

1. Un accroissement positif du parc de logement :

- Le parc de logement a été estimé en 1994 par le PDAU intercommunal à 518 unités.
- L'RGPH 1998 a recensé un total de 564 logements.
- L'RGPH 2008 a recensé un total de 575 logements.
- En 2009 et avec la réalisation des 104 logements semi-collectifs, le parc de logements est passé à 679 logements.
- En 2011 et avec la réalisation des 176 logements semi-collectifs, le parc de logements est passé à 855 logements.

- En 2015 et avec les opérations de squat encouragé à la fois par la loi 08-15 relative à la mise en conformité des constructions et leur achèvement et la politique de résorption de l'habitat précaire (+70) et avec les logements collectifs sociaux en cours de réalisation (+540 logements), le parc de logements est à 1465 logement.



Graphe 22 : La croissance du parc de logement

(Source : Auteur)

↪ Une croissance relativement faible durant la période 1994-2008.

↪ Une croissance forte et rapide durant la période 2009-2015 :

➔ Le nombre de logement s'est multiplié par plus de 2.5 au cours des six dernières années

➔ Le dynamisme de construction (formel et informel) est relativement important.



Dynamique informelle poussée en avant depuis l'approbation de la loi 08-15 et le lancement du programme RHP

2. Une sur-occupation des logements:

La sur-occupation des logements est particulièrement élevée, notamment dans le premier lotissement du quartier 'ETCA'. Aggravée par le phénomène de cohabitation de plusieurs ménages dans le même logement (jeunes couples et leurs enfants dans la maison des parents), le taux d'occupation moyen par logement (TOL) est égal à 6.64 p/logt.

Districts	Ilots	Population Recensement 2008	Taux d'occupation par logt habité (TOL)
23	001	679	6.97
	0057	241	5.24
24	002	394	5.12
	003	423	7.73
	004	073	9.13
	005	081	9.00
	006	077	7.78
	007	034	5.67
	008	338	7.22
	009	126	6.3
25	010	053	6.63
	011	598	6.57
	012	405	5.87
	013	085	5.67
Total	14 îlots	3607	6.64

Tableau 27 : Taux d'occupation par logt habité (TOL)
(Auteur)

Le district 25 (secteur II) constitué de logements informels se trouve en meilleur situation car il connaît une moyenne de 6.23 pers/logt comparativement aux deux autres secteurs.

🔗 Le déficit en matière de logement est à l'origine de :

- ➔ La situation spécifique des jeunes mariés logeant encore chez leurs parents (phénomène de cohabitation).
- ➔ Le recours au secteur informel pour satisfaire le besoin en logement.

La **sur-occupation**, une **forme de mal-logement** parmi d'autres :

- L'absence de logement personnel.
- Les difficultés d'accès au logement.
- Les mauvaises conditions d'habitat (précarité, insalubrité).
- Les difficultés pour se maintenir dans son logement (recours à l'informel).

3. Typologie du parc de logement:

- **Jusqu'à un passé très récent l'unique typologie été l'individuelle :**

Jusqu'à l'an 2007, le tissu été caractérisé par une seule typologie, celle de l'individuelle. Celle-ci s'est fourvoyée au sein de multiples modes de réalisation différents les un des autres, passant par le 'Clos et le couvert', à l'auto-construction, au rural et finalement le précaire

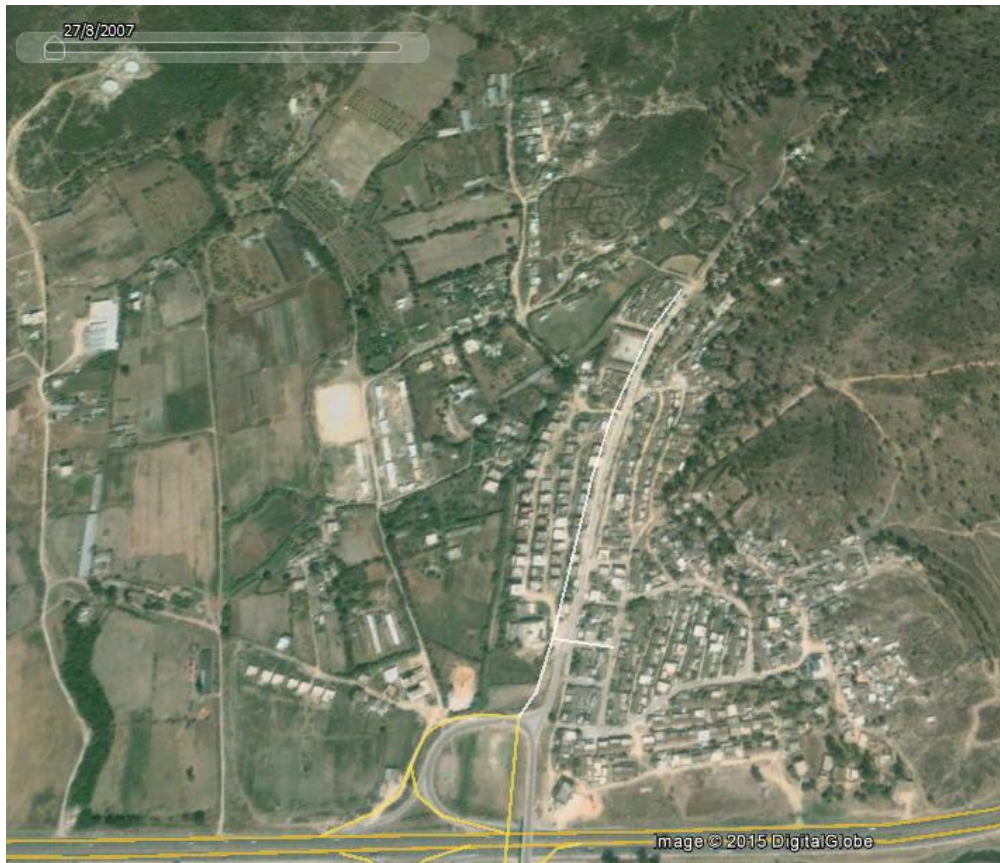


Figure 12 : Vue google earth le 27.08.2007

- **Aujourd'hui le collectif domine :**

Avec l'implantation des programmes semi-collectif et collectif, le parc est passé de 575 logements à 1465 logements. Aujourd'hui plus que la moitié des nombres de logement existante sur le territoire est collectif et semi-collectif.



Figure 13 : Vue google earth le 10.02.2015

4. L'évolution informelle du Parc :

L'évolution informelle concerne principalement : les logements clos et couvert 'ETCA', les différentes opérations de squat sous ses différentes formes dures et sommaires, et les logements semi-collectif.

Le lotissement auto-construit semble satisfaire ses occupants, il s'apparente au lotissement planifié et ne présente pas des transformations informelles ou anarchique. Le parc collectifs est toujours en cours de réalisation et n'a pas été occupé pour subir des transformations.

4.1 Les logements Clos et Couvert 'ETCA' :

- **Forme initial :**

Jumelée par 2, 3, 4, Les logements ont été livrés non fini, avec un minimum d'éléments constructif (plateforme, murs extérieurs et toiture en bois), les séparations intérieures ont été laissées pour leurs occupants ce qui explique l'inexistence d'un plan type pour ces logements. Les habitants décrivent leurs logements au moment de l'acquisition tant que « garage », et témoignent qu'ils les ont aménagés selon leurs besoins et avec leurs propres pratiques.

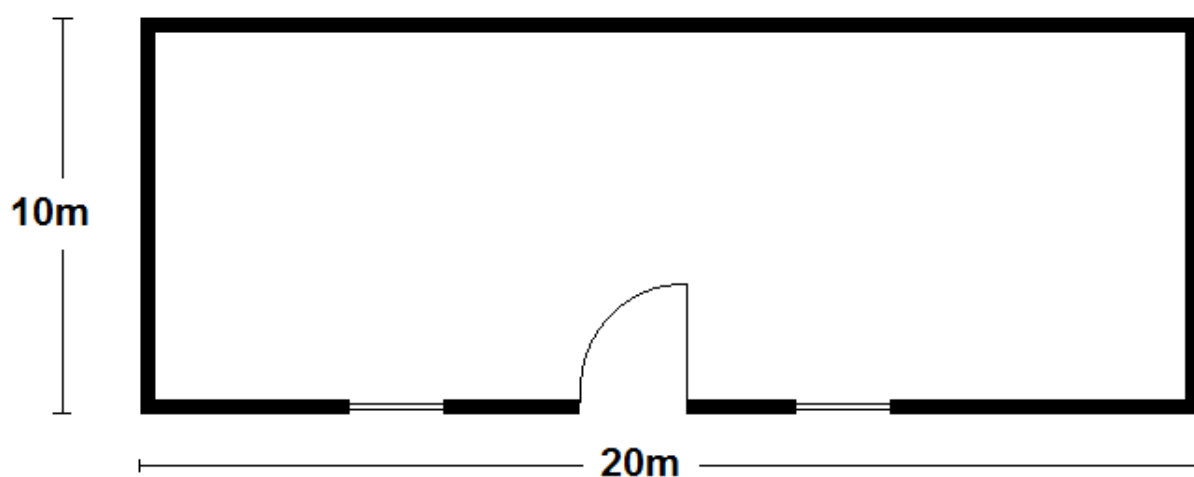


Figure 14 : Plan initial du logement 'ETCA'

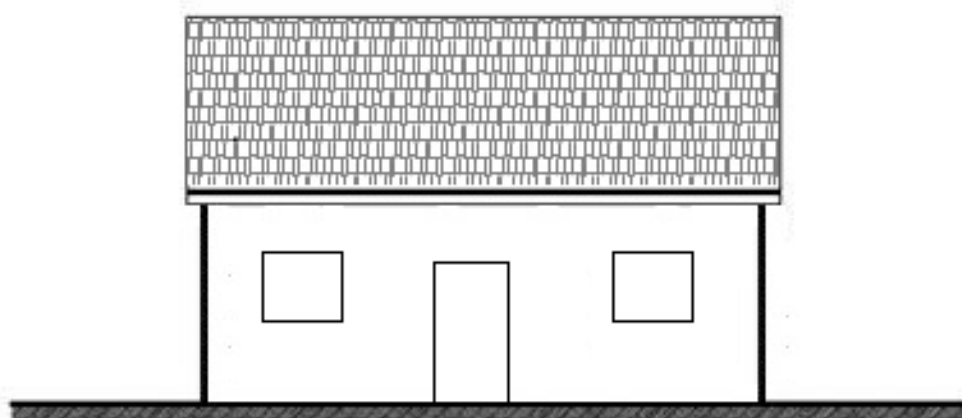


Figure 15 : Façade du logement 'ETCA'

Cependant il n'existe pas sur le terrain actuellement un logement qui a gardé cette forme, tout les logements en subit des transformations différentes. Le noyau initial est toujours perceptible dans 65% des cas.



Figures 16, 17 : Maisons gardant toujours le noyau initial

↳ Les logements tels qu'ils se présentaient à la livraison non fini ont nécessité des aménagements immédiats.

- **Les différentes formes de l'évolution informelle extra-muros des logements :**

L'ensemble des logements 'ETCA' ont fait l'objet de différentes extensions anarchiques et informelles en raison de leurs inadaptation à l'évolution des familles. Les modifications dépendent largement du nombre des jeunes mariés dans la maison et de la capacité financière de ces derniers, allant de l'ajout de simple pièces tout autour de la maison jusqu'à la démolition complète et la reconstruction d'une maison en dure à plus d'un niveau.

A l'exception des habitations complètement reconstruites en dure, le reste des extensions informelles sont réalisés soit avec des matériaux sommaires soit avec un mélange entre le dure et le sommaire.

1



Figure 18 : Maison en cours de reconstruction en dur.

:



Figures 19, 20 : Maisons jumelé l'une garde le noyau initial, l'autre reconstruite en dure.

Dans les maisons gardant le noyau original, les extensions informelles sont construites tout autour de la maison selon les possibilités suivantes :

2

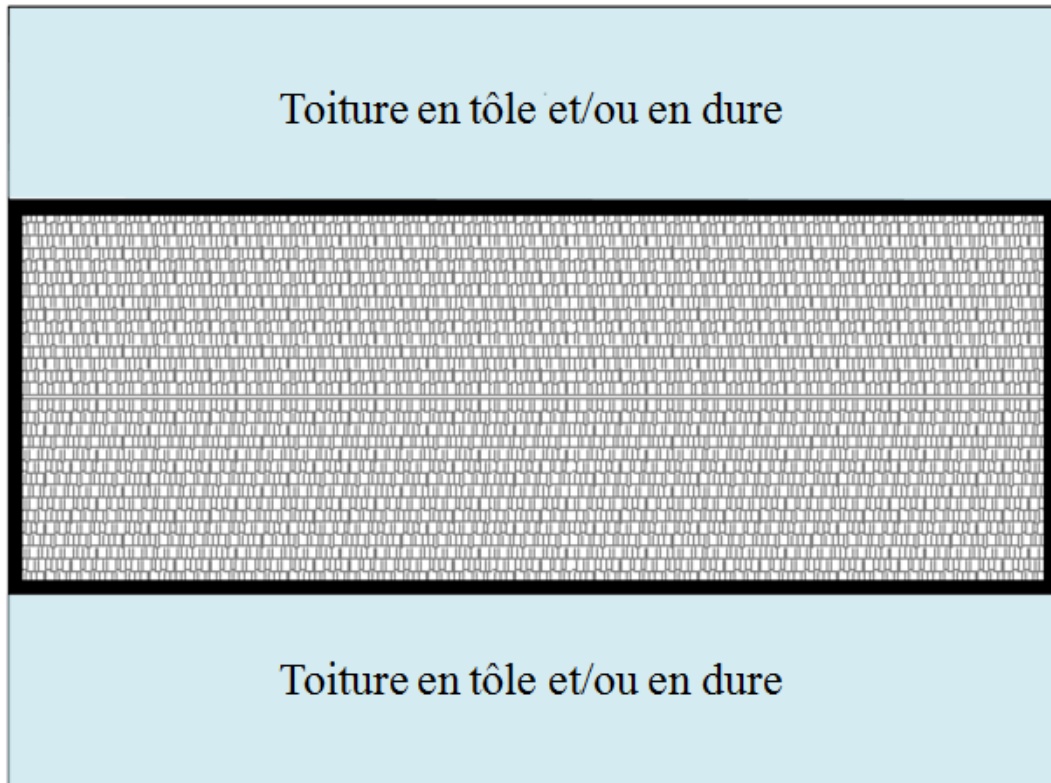


Figure 21: Extension en dure et sommaire de la même maison au même niveau (RDC)

3

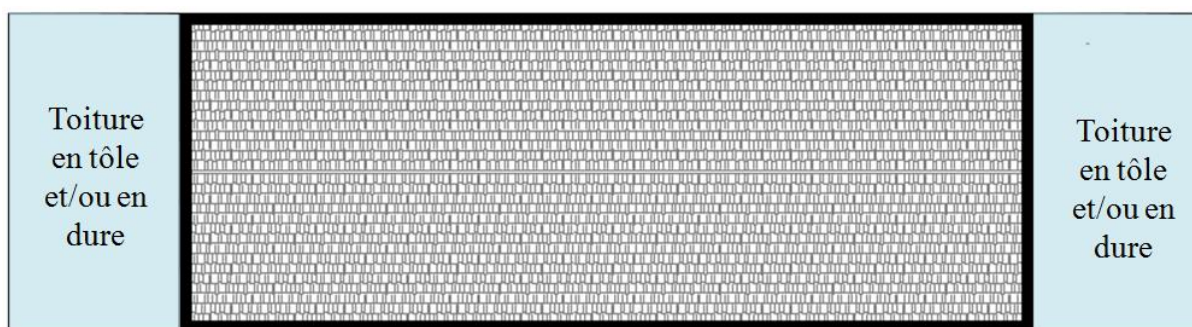


Figure 22 : Extension sommaire de la maison

Toiture en tôle et/ou en dure

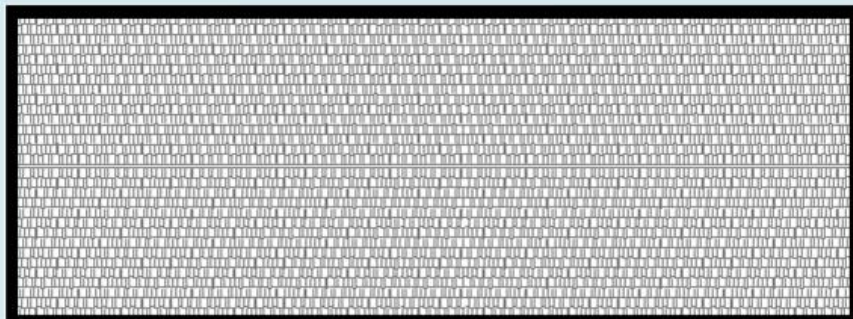


Figure 23 : Extension en dure de la maison

Le mélange entre le dure et le sommaire se trouvent aussi dans les maisons où les extensions informelles on été réalisé à plus d'un niveau (images ci- dessous).



Figures 24, 25 : Extension en dure et sommaire de la même maison à différents niveaux (RDC et R+1)

Dans le cas où il y a suffisamment de place autour de la maison, en plus des extensions informelles, des bidonvilles seront édifiés à côté de la maison mère.

6



Figure 26 : Extension informelle de la maison mère + l'ajout d'un bidonville

Pour garantir l'appropriation de l'espace se trouvant autour de la maison, des clôtures en dur ou sommaire seront mises en place.



Figure 27 : Espace clôturé
'clôture en dur incomplète'



Figure 28 : Espace clôturé ‘clôture en dur’



Figure 29 : Espace clôturé ‘clôture sommaire’

- ↳ Les logements ne correspondant plus aux besoins des ménages, ont nécessité des évolutions informelles extra-muros.
- ↳ Deux formes de l'évolution informelle extra-muros des logements : dure et sommaire.
- ↳ Les évolutions informelles induisent une démolition et une reconstruction pour une transformation en une maison de type « immeuble familiale » ou visent plus simplement à

l'agrandissement de l'habitation par des solutions de type additionnel.

↳ Appropriation maximale des espaces.

- **Les différents types d'aménagement intérieur des logements :**

Toutes les extensions informelles en dure qu'elles soient ou sommaire sont faite pour la même raison : garantir un minimum de surfaces habitables pour les jeunes mariés en opposition à l'inexistence d'offres de logements formelles à ces derniers.

1. Les immeubles familiaux :

Deux possibilités d'aménagement intérieur :

1

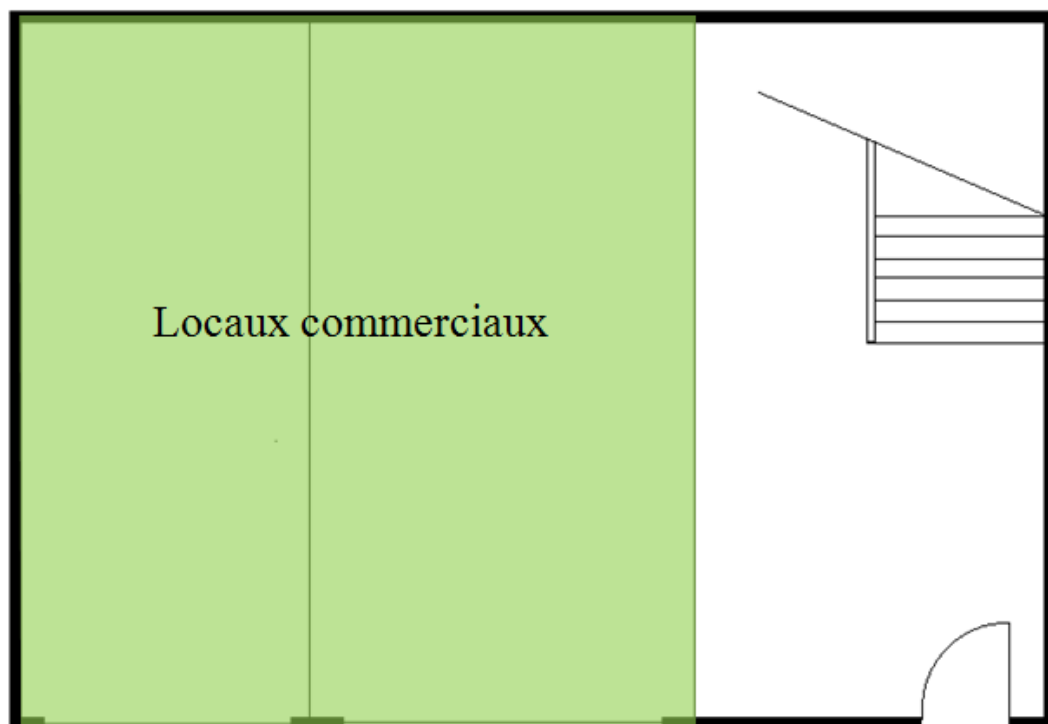


Figure 30 : Plan RDC de l'immeuble familial variante 1.

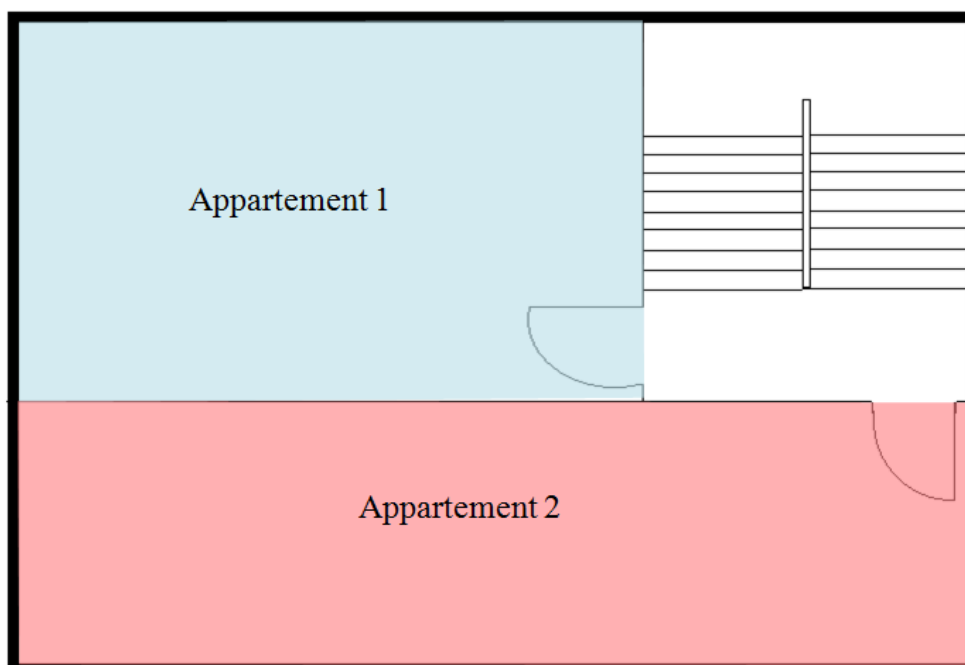


Figure 31 : Plan étage de l'immeuble familial variante 1.



Figure 32: Immeuble familial avec locaux commerciaux.

2

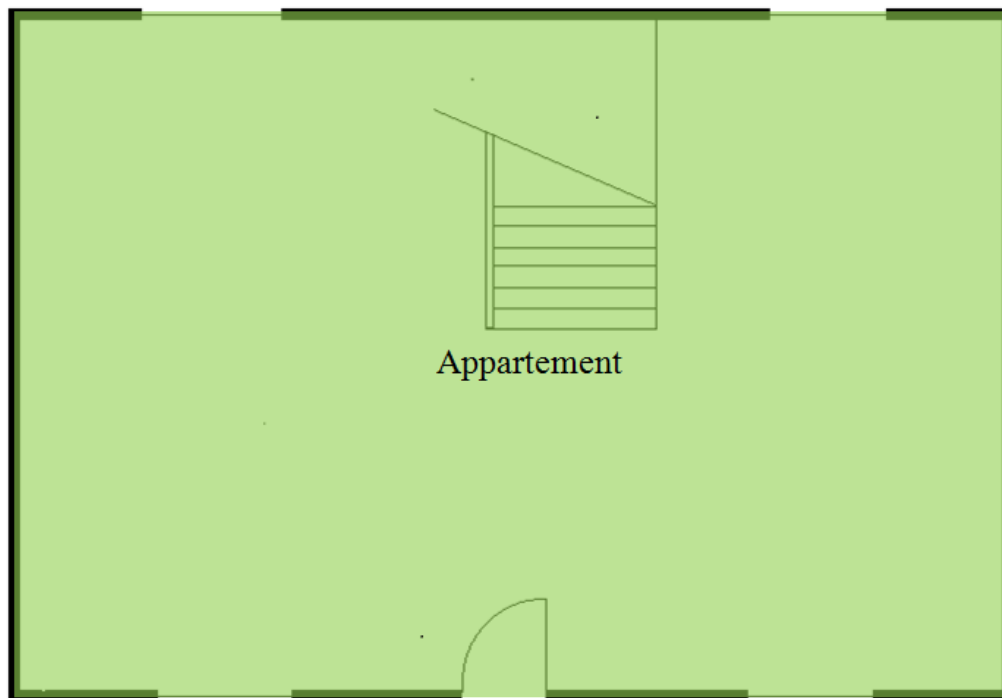


Figure 33 : Plan RDC de l'immeuble familial variante 2.

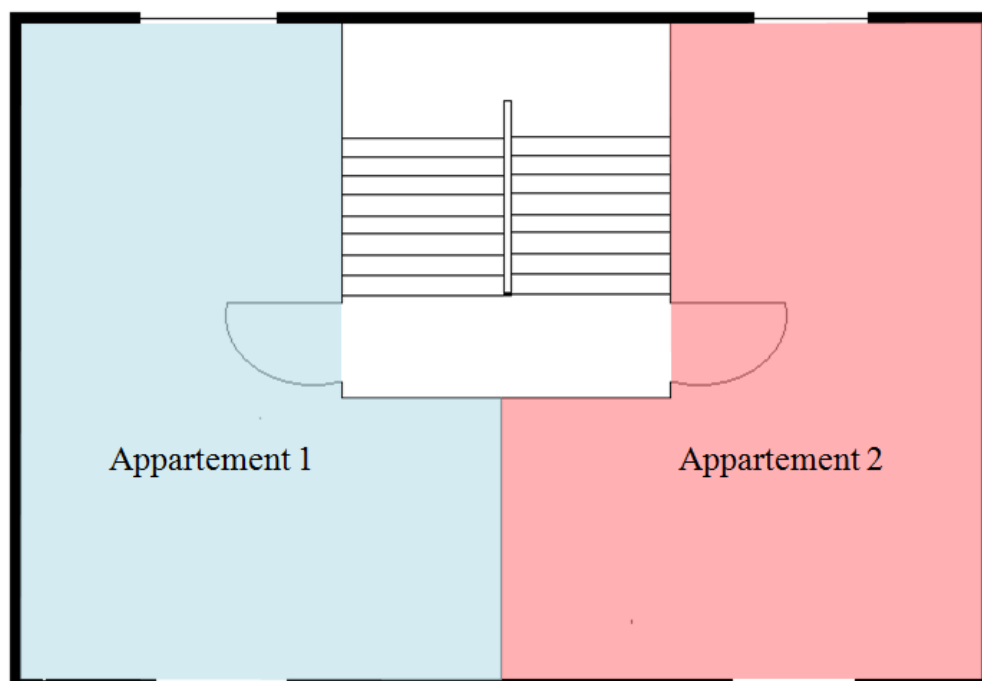


Figure 34 : Plan étage de l'immeuble familial variante 2.



Figure 35 : Immeuble familial à caractère uniquement résidentiel.

La transformation des anciens logements ‘ETCA’ en des immeubles familiaux ne remet pas en cause leur caractère habitable, bien au contraire ils ont été consolidés et agrandis par appropriation jusqu’à épouser les standards du marché courant en termes de dimensions, et de confort.



Figures 36, 37, 38, 39 : Vues intérieur des appartements des immeubles familiaux.

En dur, évolutive et à différents niveaux, de l'extérieur ce type d'habitation reflète un paysage semblable à un chantier vaste et mouvant. La grande majorité des structures porteuses des bâtisses en cour de durcification sont en suspens : les fers jaillissent des terrasses, attendant que le propriétaire ait suffisamment d'argent pour marier son fils et le loger au-dessus de chez lui.

2. Constructions précaires :

Concerne principalement les logements qui ont fait l'objet de différentes opérations d'agrandissement par des solutions de type additionnel. Les possibilités se diffèrent en fonction de l'espace, des besoins et des moyens des occupants mais suivent toujours la même logique d'extension (voir plan ci-dessous).

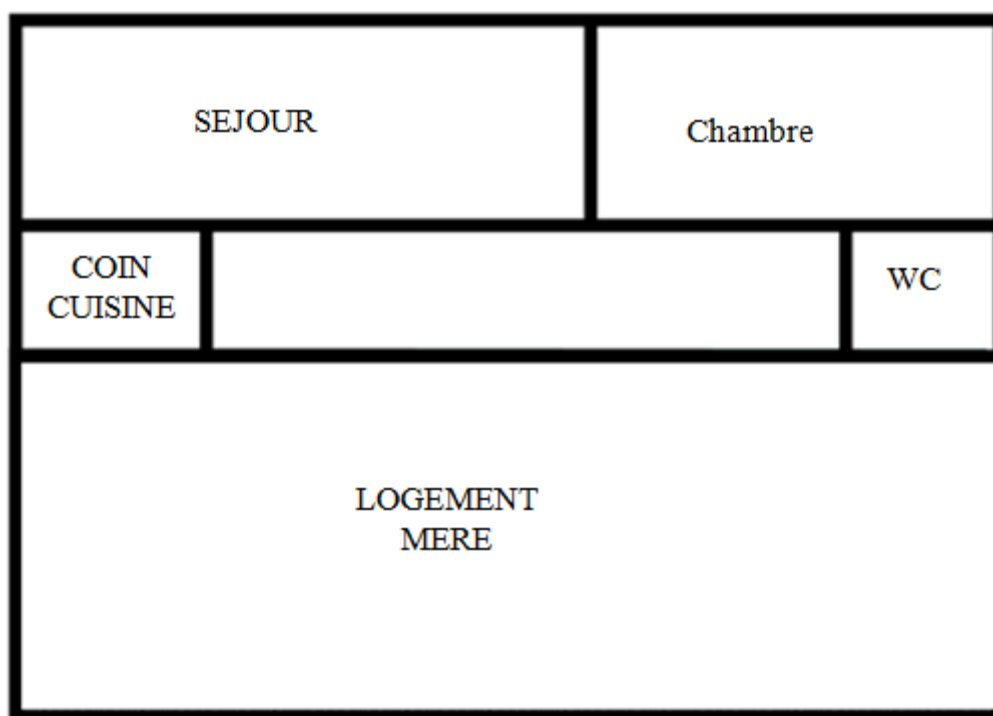


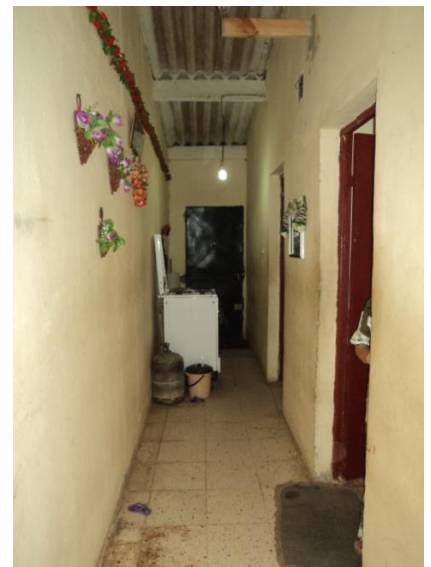
Figure 40 : Plan de l'extension informelle.

Toute extension de ce type représente un logement qui n'a pas plus de deux pièces. Exigüité, insalubrité et précarité caractérisent ces logements et imposent à leurs habitants des conditions de vie sordide.

- La chambre complémente la fonction de cuisine en raison de l'étroitesse du coin de cuisine.



Figures 41, 42 : Chambres.



Figures 43, 44, 45 : Coins Cuisine.

- Dans les WC le problème de surface ne se pose pas, cependant la population souffre des rats d'égout qui remonte par les wc, ce qui les oblige à préférer le modèle turque qui n'a pas de cuvette pour combler le trou par une bouteille d'eau remplie dès la fin de l'utilisation.



Figures 46, 47, 48 : Coins WC.

- Dans certain cas comme le montre la photo n°3, la céramique de toilette n'est même pas posée, dans d'autres le logement est tellement réduit que le wc et la cuisine partagent le même espace minime (voir photo ci-dessous).



Figures 49, 50 : Coin à la fois cuisine et WC.

- Le séjour pièce de vie collective et de réception des invités, est utile la nuit pour le sommeil des enfants. Le couchage sur banquettes ou sur des matelas ne laisse dans la journée aucune trace de cette affectation nocturne de l'espace.



Figures 51, 52 : Séjours.

- Les habitants de la cité souffrent du problème de l'infiltration d'eau dans la saison hivernal, l'eau de pluie pénètre dans les parois et le toit.



Figures 53, 54 : Infiltration d'eau.

- La moisissure prospère dans ces habitations et engendre des atteintes à la santé de ses habitants.



Figures 55, 56 : Moisissure.

- ✎ La transformation 'en dur' des logements en des immeubles familiaux a permis aux occupants des anciens logements 'ETCA' d'améliorer leurs espace de vie, leurs confort et

leurs conditions sanitaires → initiative individuelle réussie.

☞ La transformation des logements en des constructions précaires a remis ses occupants dans une situation aussi précaire et insalubre que celle qui a été à l'origine de leurs relogements.

4.2 Les bidonvilles :

En dépit des efforts consentis pour juguler le phénomène des logements précaires et insalubres (différentes politiques d'éradication), la même problématique qui s'est posée en 1982 se réimpose aujourd'hui.

Les mécanismes qui sous-tendent le développement actuel des bidonvilles sont quelques peu différents de ceux des années 1980. Aujourd'hui, l'emploi urbain n'est plus le facteur directement responsable de l'émergence des bidonvilles, c'est plutôt l'entassement et l'inexistence d'offres de logements sur le marché formel qui est à l'origine de la naissance des bidonvilles des deux dernières décennies.

Contrairement à ce que les pouvoirs publics avaient espéré du dernier programme de résorption de l'habitat précaire (RHP), ce dernier conduit à une prolifération jamais atteinte des bidonvilles. S'installer dans un bidonville est désormais le moyen le plus sûr et le plus efficace pour acquérir un logement.

Dans la cité du 1^{er} Mai la prolifération des bidonvilles est très perceptible, cependant les habitants de la cité ne sont pas les seuls occupants, des migrants de différentes communes de la wilaya d'Annaba et de différentes wilayas principalement de l'est Algérien se sont installés dans des bidonvilles dans des différents endroits de la cité à fin de bénéficier d'un logement social.



Figures 57, 58, 59, 60 : Bidonvilles implantés au nord à la fin de l'axe principale de la cité.



Figures 61, 62 : Bidonvilles implanté sur la colline nord est de la cité.



Figures 63, 64, 65 : Intérieur d'un bidonville.

La troisième photo montre que le bidonville est utilisé comme un dépôt de biens de consommation, c'est un habitat informel accueillant une activité informelle. On peut donc facilement supposer que les premiers bénéfices du développement de l'habitat informel vont à l'économie informelle.

L'acquisition d'un logement social n'est pas la seule aspiration des occupants des bidonvilles, en effet lors de notre enquête sur terrain, certains occupants des bidonvilles parlent de 'tasswiate élouadiiya', ce qui renvoie à la loi 08-05 relative à la mise en conformité des constructions et leur achèvement.

↳ Une bidonvilisation pour → l'acquisition d'un logement social.
→ L'appropriation d'une parcelle.

4.3 L'habitat informel en dur :

Implanté majoritairement sur les terres privé du coté nord-ouest de la cité, le phénomène de squat des terrains pour construire des habitations en dur a pris de l'ampleur depuis l'approbation de la 08-15 dans une logique de concurrence et d'appropriation.

Loin d'être précaire ou insalubre, ce type d'habitat contribue à l'anarchie formé par les bidonvilles et les évolutions précaires des logements 'ETCA', l'implantation aléatoire des constructions posera des difficultés lors de la gestion future du quartier.



Figures 66, 67, 68, 69 : Habitat informel en dur implanté sur des terres forestières.



Figure 70 : Habitat informel en dur implanté derrière les logements ruraux semi-collectifs.



Figure 71 : Habitat informel en dur + une extension anarchique en dure sur une des façades latérales.

La dernière image montre que l'ajout anarchique des pièces est devenu une pratique courante chez les habitants de la cité. La bâtisse ci-dessus est construite informellement sur un terrain squatté et n'est confronté à aucune contrainte topographique ou de surface, ce phénomène est révélateur des disparités économiques qui existent entre les membres de la même famille. Cela a été même constaté dans les évolutions informelles des logements 'ETCA'.

4.4 Le logement rural semi-collectif :

Ce type de logement formel n'échappe pas aussi aux pratiques informelles, les transformations des appartements ne se limitent pas aux aménagements intérieur comme il est généralement le cas des logements sociaux, mais va jusqu'à la modification complète de la forme extérieure des logements par l'ajout de pièces. Dans certain cas on n'y arrive très difficilement à reconnaître ce type de logement.



Figure 72 : Logement rural complètement transformé.

Dans l'image ci-dessus les appartements ont été agrandis jusqu'à atteindre 3 fois la surface initial, la toiture inclinée a été remplacé par un plancher à corps creux, les fers jaillissent toujours ce qui exprime une volonté de surélévation.



Figure 73 : Une transformation moins importante dans le même bloc.



Figures 74, 75 : Extension et appropriation informelle aux alentours des logements semi-collectifs.

5. Logements gardant l'aspect formel :

- **L'habitat individuel parcellaire :**

Correspond aux constructions individuelles du lotissement lancé en 1989, implantées dans un parcellaire régulier, elles obéissent à une réglementation plus ou moins respectée. La surface moyenne des lots est de 300m² et la surface moyenne bâtie au sol est de 220m², variant entre le R+1 et le R+2, la majorité des constructions sont en cours de réalisation.



Figure 76 : L'habitat individuel parcellaire.

↳ Adaptation des constructions individuelles aux besoins de ses occupants.

- **Les logements collectifs :**

Correspond au logement social locatif (R+4), les logements sont en cours de construction et ne sont pas encore occupés.

Figures 77, 78 : Logements collectifs.



D. Equipement structurant :

E.

1. Les équipements scolaires :

L'aire d'étude compte une seule école primaire qui date de l'année 1985, celle-ci fonctionne à partir de 12 classes et tant bien que mal de jouer convenablement son rôle.



Figures 79, 80 : L'école primaire.

Malheureusement elle n'arrive plus après un long cheminement de 30 années de services, à répondre aux besoins d'une population jeune sans cesse en évolution.

Cette école est le seul équipement scolaire dont la cité dispose, les élèves du moyen sont orientés vers les CEM de Chabbia , kherraza et max-marchand (commune de Annaba). Ceux du secondaire vers le lycée de kherazza ou le lycée de Sidi-Brahim en raison de la facilité du transport.

✧ L'incapacité des ménages à assurer les frais du transport pour leurs enfants conduit au décrochage scolaire.

✧ Le décrochage scolaire nourrit le marché informel de l'emploi.

2. Les équipements sanitaires :

Sur le plan de couverture sanitaire, l'analyse de la situation existante laisse apparaître une défaillance critique au niveau de ce secteur. Effectivement, le seul et unique équipement sanitaire disponible se réduit en une salle de soins avec PMI disposant comme effectif :

- 01 médecin généraliste.
- 01 sage femme.
- 01 technicien supérieur médical.
- 01 secrétaire.
- Personnel de soutien composé d'une sage femme et un agent de sécurité.



Figure 81 : PMI.

3. Les équipements administratifs

La localité du 1^{er} Mai dispose de deux structures administratives :

- L'antenne Apc.
- L'antenne PTT.



Figure 82 : Antenne APC.



Figure 83 : Antenne PPT.

4. Les équipements sportifs, culturels et de loisirs:

Il n'existe pas dans la cité du premier Mai des équipements culturels, de sport et de loisir. Le football dans la cité fait la part belle au plaisir au jouer, à la pratique du sport et à la reconnaissance mutuelle. Les jeunes de la cité jouent au football sur deux petits terrains, l'un a été aménagé lors de la construction des logements semi collectif, l'autre situé dans le cercle de l'échangeur, des bois métallique ont été mis en place d'une part et d'une autre. Il ne peut être considéré comme un vrai terrain de foot.



Figure 84 : Terrain de foot.



Figure 85 : Terrain de foot dans le cercle de l'échangeur.

Le bilan dressé sur les différentes catégories d'équipements existants s'est révélé malheureusement négatif en tout point de vue. Au vu de l'importance spatiale du territoire étudié (112 hectares), le manque flagrant des équipements de base (scolaires, sanitaires, commerces et services) conjugué à l'inexistence d'équipements socioculturels et sportifs ainsi que les services tertiaires pèse de tout son poids sur la population étudiée et les rends inévitablement attaché à la ville de Annaba ou le chef lieu de la commune d'Elbouni.

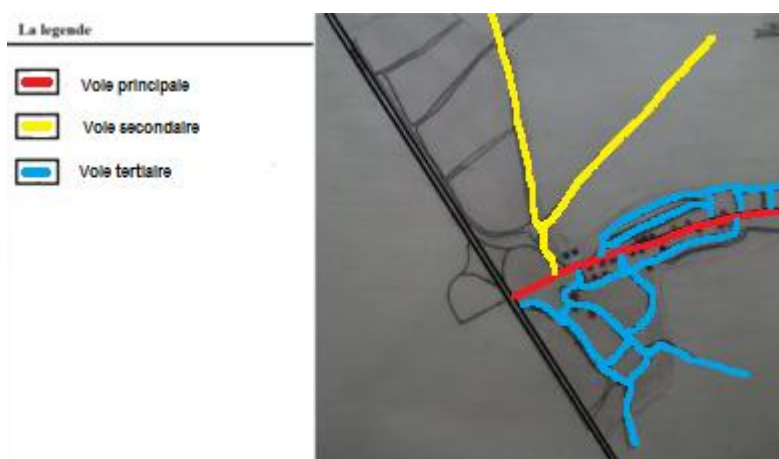
E. Infrastructures :

L'infrastructure est un élément de base dans le fonctionnement, le traitement et la liaison des espaces urbains ou ruraux. Une armature ne peut être fonctionnelle que par une dotation d'infrastructure de base composée de différents réseaux de VRD.

1. Voirie :

La trame viaire existante dans l'enceinte de l'aire d'étude est faible par rapport à la surface urbanisable, desservant principalement le tissu de la cité ancienne 'ETCA' qui se compose de routes revêtues mais en total dégradation, le reste des voies est en état de piste ou de routes programmées à être revêtues.

La principale voie de communication qui dessert l'agglomération du 1^{er} Mai est issue à partir de l'échangeur de la RN44 et traverse longitudinalement la cité. Axe d'animation pour la cité, elle est d'une longueur de 1800 m et d'une largeur de 6m. Le trottoir de part et d'autre 2×1 m. Les voies secondaires sont au nombre de deux et desservent les zones urbanisées, le reste c'est des routes tertiaires ou piétonnes.



Carte 12 : Voirie.

2. Réseaux divers :

- **Assainissement :**

Le système du réseau existant est unitaire, l'ancien rejet de la cité ETCA est raccordé à une fosse septique. Très ancien et aggravé par les extensions anarchiques des maisons au dessus, l'exploitation des regards et de l'ensemble du système de drainage est défectueuse.

Le collecteur principal du réseau de la DHW (diamètre 600 mm) émanant de l'agglomération de kherraza passe à la limite de la partie en aval de l'aire d'étude, les rejets lui sont raccordés.

- **Alimentation en eau potable :**

Le potentiel hydrique dans la cité du 1^{er} Mai se limite à des puits individuels ou collectifs. La zone est alimentée en eau potable par une conduite de 90mm de diamètre à partir du cota de la zone de Sidi Achour.

Le réseau de distribution est vétuste, les conduites existantes ont des diamètres de 100, 90, 60 et 40 en PVC et acier, la dotation journalière actuelle est faible par rapport aux normes, vu que le cota d'amenée d'eau est faible.

- **Electricité :**

Le périmètre de l'aire d'étude est traversé par plusieurs lignes électriques : Moyenne tension, basse tension et haute tension. La distribution est faite à partir d'un transformateur type maçonnerie et le reste des transformateurs sont de type ACL suspendus sur les poteaux. Toutes les constructions sont branchées aux réseaux d'électricité, mais le réseau d'éclairage public reste faible.

Les poteaux moyenne tension à l'intérieur de la cité représente un risque pour la population.



Figure 86 : Poteau moyenne tension.

- **Gaz :**

Il n'y a pas de réseaux de gaz actuellement. La population utilise les bouteilles de gaz de propane.

- **Réseau téléphonique :**

La cité du 1^{er} Mai est raccordée au réseau de téléphone, mais le taux d'abonnés est faible. Il existe une agence postale et le réseau est raccordé à une SR de téléphone à côté de l'agence.

3. Transport :

Actuellement il n'y a pas de bus ou de taxi affectés spécialement à l'agglomération du 1^{er} Mai. L'arrêt de bus actuel se trouve au dessous de l'échangeur sans aucune plaque de signalisation. Les habitants de la cité bénéficient de toutes les lignes de transport reliant Annaba à toutes les agglomérations longeant la RN44 jusqu'à Berrahal.



Figures 87, 88 : Point de prise du bus.



Figure 89 : L'échangeur seul accès à la cité.

F. Environnement :

1. La plaine de kherraza :

La cité du 1^{er} Mai est l'une des entités urbaines appartenant à la plaine de kherraza, cette dernière constitue un grand bassin versant et s'insèrent entre deux chaînons parallèles :

- Le massif de bougnatas dont le point culminant est à 586m et se prolonge à Kef N'Sour et les 03 mamelons de la ferme Duzer jusqu'à la butte-témoin de Oued Eldhéb.
- Le Djebel Béllileita (288m) que termine le massif de Bouhamra jusqu'à la coline de la basilique Saint Augustin.

Son prolongement Est porte le nom de la plaine ouest de la ville de Annaba. La caractéristique principale de cette plaine est la présence de zones inondables pendant la période des hautes eaux. On y dénombre quatre sous-bassins versants : le sous bassin de l'Oued Bouhdid (2182 ha), le sous bassin de l'Oued Sidi Harb (875 ha), le sous bassin de l'Oued Forcha (712 ha) et le sous bassins versant de l'Oued Bou Djemaâ avec une superficie de 4685 ha.



Carte : bassins versant de la plaine de Annaba.

2. Le sous bassin versant de l'Oued Boudjemaâ :

La cité du 1^{er} Mai se situe dans le périmètre du sous bassin versant de l'Oued Boudjemaâ, le collecteur principal (Oued Boudjemaâ) de ce grand bassin (4685) s'écoule dans la vallée de kherraza et draine les versants Sud du massif de Bougentas et Kéf N'sour, les versants Nord du massif de Belleleita et les versants Ouest et Nord du Bouhamra. Le couvert végétal se compose en général de maquis clairs localement denses et quelques zones de reboisement d'Eucalyptus.

Les faibles pentes de la vallée de Kherraza dans laquelle l'Oued coule du Sud-Ouest au Nord-Est ne facilitent pas l'évacuation des eaux, c'est ainsi que les parties centrales et aval de la plaine de Kherraza jusqu'à Bouhamra sont souvent inondés ou marécageux.

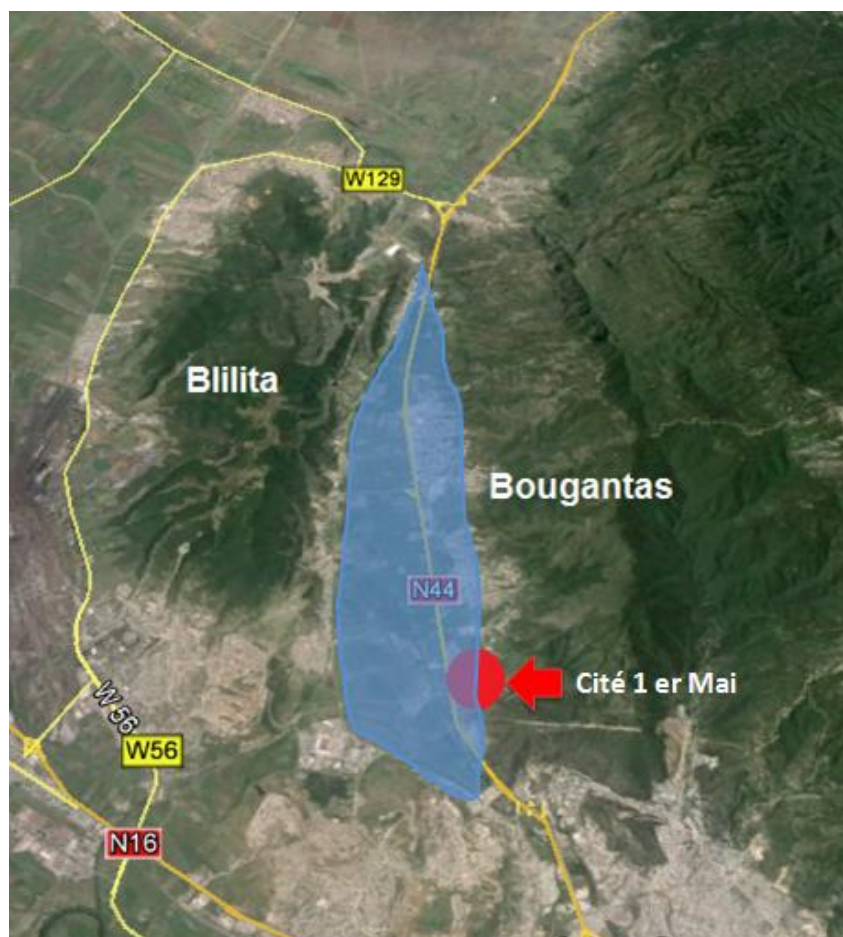


Figure 90 : Sous bassin versant de l'Oued Boudjemaâ (vallée de kherraza).

Les parties montagneuses à versants raides sont sillonnées par un important réseau hydrographique dense et ramifié (chaâbets) à écoulement torrentiel temporaire. Ces chaâbets convergent en aval pour former l'Oued de Boudjemaâ.

L'inexistence d'un aménagement et d'un traitement adéquat pour ce sous-bassin versant expose les entités urbaines se trouvant sur son périmètre aux différents risques et menaces liés à un bassin versant tels que : les crues rapides, les accumulations par ruissellements, débordements de rivières et ou des chaâbets, remontée dans les réseaux et des nappes, glissements de terrain brutal...etc.

3. Impact du sous-bassin versant sur l'aire d'étude :

Notre aire d'étude est traversée par trois chaâbats, deux d'entre elles se réunissent pour s'écouler toute au long de l'axe principal de la cité tandis que la troisième les traverse perpendiculairement.



Figure 91 : Chaâbat coulant toute au long de l'axe principale de la cité.



Figure 92 : Point de rencontre des deux chaâbets



Figures 93, 94 : La troisième chaâbat.

Pendant la saison hivernale, Les débordements de ces chaâbets entravent la circulation et le ruissellement des eaux crée des étendues d'eau stagnante.



Figure 95 : Erosion du sol sur les rives de la chabaât.



Figure 96 : Étendu d'eau stagnante.

Les besoins en assainissement partiellement couvert, et la dégradation et le sous dimensionnement du réseau existant aggravent la situation des eaux stagnantes, sale et contaminée par les égouts qui ont débordé ou qui sont à ciel ouvert, ils polluent les eaux des puits réservées généralement à l'irrigation des parcelles agricoles.



Figure 97: Egout à ciel ouvert.



Figure 98 : Réservoir contaminé.

Face au phénomène des remonté des eaux, c'est toujours les habitations anciennes de l'ETCA ainsi que les bidonvilles qui sont les plus vulnérables, l'eau traverse le plancher RDC et atteint meubles, tapis, revêtement muraux, appareils électroménagers...etc.

✎ L'inexistence d'un traitement adéquat du sous-bassin versant de L'Oued Boujemaâ dans son ensemble et des chaâbets qui traversent notre aire d'étude ainsi que la défaillance du réseau d'assainissement existant mettent les habitants de la cité dans une situation vulnérable.

5.2.2 Le diagnostic partagé:

Le diagnostic vise à lire le territoire et choisir ce qu'il faut faire pour répondre aux enjeux essentiels. Le diagnostic est dit partagé quand ses conclusions sont partagées non seulement par les élus responsables du territoire, mais découlent d'une réflexion commune de l'ensemble des acteurs de ce territoire.

La notion de diagnostic partagé est essentielle. L'objectif de cette approche « sensible » est de permettre, à partir de visions différentes, d'élaborer et de partager une vision commune du territoire (sa situation, les enjeux, les ressources, les besoins, les contraintes...).

Pour mener à bien un diagnostic partagé, il est nécessaire d'associer les acteurs identifiés et volontaires à toutes les étapes de la conduite du projet, à savoir :

- Objectifs et organisation de la conduite du diagnostic,
- La phase de diagnostic à proprement parlé,

- La détermination des enjeux,
- La définition de la stratégie,
- La définition et la mise en place du programme d'actions.

Il conviendra ensuite de développer notre connaissance des différents acteurs : leurs compétences et leurs missions, leurs périmètres d'action, les moyens dont ils disposent, leurs réussites et leurs échecs (...). Une fois les acteurs identifiés et connus, il faudra les rencontrer (individuellement ou collectivement) pour leur présenter la démarche et les objectifs poursuivis, les sensibiliser à la démarche et les mobiliser.

- **L'analyse AFOM :**

L'analyse des données devra permettre a minima de répondre à deux questions :

- Quels constats pouvons-nous faire aujourd'hui sur le territoire ? Pour y répondre nous mettrons en évidence les atouts et les faiblesses du territoire.
- Quelles sont les voies possibles pour l'avenir ? Pour y répondre nous nous efforcerons d'identifier les menaces et les opportunités relatives à notre problématique.

Pour ce faire, nous tenterons au regard des éléments observés de mettre en évidence les problématiques, les besoins et les points à améliorer ou à changer

Il est conseillé de faire ce travail en collectif, cela permet d'enrichir et de croiser les visions.

Tout d'abord il s'agit de poser un certain nombre de constats. Les éléments observés seront réparties en deux catégories :

- Ceux qui constituent une force ou un atout,
- Ceux qui constituent une faiblesse.

Ces constats permettront de caractériser l'état de la thématique de l'habitat informel sur le territoire observé.

Dans un second temps, il faudra adopter une démarche plus prospective. En effet, nous envisagerons les caractéristiques observées sur notre territoire comme autant d'éléments capables d'évolution. Celles-ci seront abordées d'une part, sous l'angle des menaces qui pèsent sur le secteur et d'autre part, sous l'angle des opportunités et des transformations possibles.

L'analyse des données permet de déterminer les enjeux utiles pour une (des) action (s) à mener ou à adapter sur le territoire, en fonction de la thématique étudiée.

Thèmes et enjeux	Atouts	Faiblesses	Opportunités	Menaces

Tableau 28 : Tableau AFOM.

L'analyse ou la matrice AFOM (Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces) est un outil d'analyse stratégique. Il combine l'étude des forces et des faiblesses d'un territoire avec celle des opportunités et des menaces de son environnement, afin d'aider à la définition d'une stratégie de développement.

A ce titre l'analyse AFOM fait partie des outils qui contribuent à l'étude de la pertinence et de cohérence d'une action future (qu'il s'agisse d'une action ponctuelle ou d'une stratégie d'ensemble).

- Dans le cadre de la préparation d'une prise de décision, le but de l'approche est de faire en sorte que le décideur prenne en compte dans sa décision, l'ensemble des facteurs de manière à maximiser les potentiels des forces et des opportunités et à minimiser les effets des faiblesses et menaces.
- Dans le cadre d'une évaluation, l'utilisation de l'analyse AFOM est généralement centrée sur l'évaluation ex ante de programmes d'action. En formalisant ses points positifs et négatifs et en identifiant les facteurs de son environnement pouvant influencer favorablement ou défavorablement sur le déroulement du programme d'action, l'analyse AFOM permet de réduire les incertitudes et ainsi d'affiner ou d'évaluer la stratégie envisagée.

Le modèle AFOM n'apporte une aide pertinente que dans la mesure où les questions initiales sont convenablement posées, que l'on puisse y répondre, et que l'on a bien analysé chaque domaine en termes de performance mais aussi d'importance.

Le diagnostic territorial partagé se réalise selon trois approches : Une approche par le territoire, Une approche par les compétences de la collectivité, et Une approche par le public

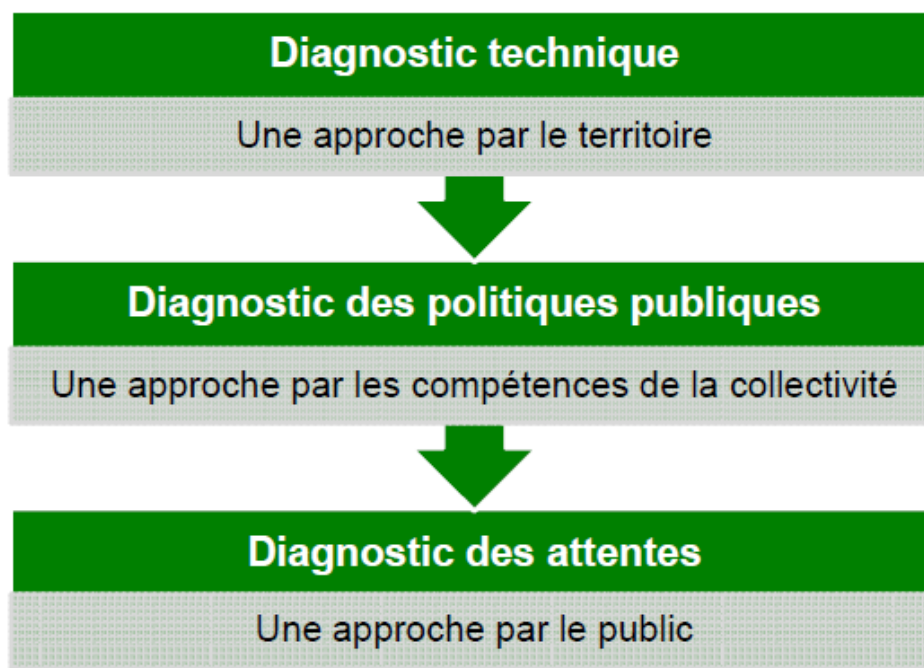


Figure 99 : Les approches du diagnostic territorial partagé

- **Le diagnostic des politiques publiques :**

Le nœud du problème dans notre travail s’articule autour de ce point là, encore incapable de saisir cette démarche, les réactions des différents acteurs n’ont pas été à la hauteur de nos attentes, les réponses se sont limitées lors des entretiens à :

- Le PDAU réoriente l’urbanisation sur l’axe de la RN44, avec le temps le territoire s’améliorera.
- Le POS a prévu l’implantation des équipements nécessaire, alors qu’en réalité la phase finale du POS n’a pas encore été approuvée (première phase lancé en 2007, ce qui fait déjà 9ans). En effet ce n’est pas le territoire qui suit les directives du POS, On apporte des rectifications au plan d’aménagement pour correspondre avec la réalité (implantation des derniers programmes de logements sociaux).
- Le plan d’aménagement proposé par le POS ignore complètement le tissu informel en dure existant, et c’est le cas de tout les POS.
- L’APC refuse la destruction des anciens logements ETCA, et n’a aucune solution pour la situation actuelle → L’APC soutient la vision du laisser-faire.
- L’informel n’existe plus avec L’RHP et la loi 08-15.

- Pour le chef de daïra de la commune d'Elbouni, tout citoyen remplissant les conditions requises pour bénéficier d'un logement social représente un numéro dans une liste. Bien obligé d'attendre son tour, le citoyen peut attendre des années avant d'acquérir un logement.

Les logements sociaux qui sont en cours de réalisation, tout comme les logements ruraux semi-collectifs existants ne sont pas forcément destinés aux habitants de la cité. On ne comprend pas vraiment la logique de distribution, car on y trouve des bénéficiaires qui sont d'origine des différents quartiers de la Commune de Annaba, de Sidi Salem...etc. De même certains habitants des bidonvilles de la cité ont bénéficié de logements sociaux à Berka Zargua, Sidi Amar, Hedjar Eldis...etc.

On sait que l'implantation des différents programmes des logements dépend largement du foncier, là où il y a du foncier libre on installe un programme. La distribution des logements quant à elle dépend des listes et des logements prêts, ce qui peut expliquer la distribution aléatoire des populations dans le territoire de la Wilaya.

- **Le diagnostic des attentes :**

Les besoins de la population doivent être traités de façon objective. La consultation des attentes en matière de logement passe par la consultation des publics concernés.

Il est utile de faire connaître -à cette étape- les enjeux qui ont été déterminés pour cette problématique et pour ce territoire. On parle de diagnostic partagé en ce sens où l'on porte à connaissance pour engager un échange sur ces résultats.

Chacun pourra donner son point de vue, entendre celui de l'autre, des autres. L'objectif n'est pas de faire consensus -même s'il peut être recherché- mais de noter les avis même contradictoires. Une parole entendue n'est pas l'engagement d'un accord donné. Il y a lieu de réguler cet ensemble de témoignages.

Lors de nos échanges avec les habitants de la cité, rien n'importe vraiment plus que la question du logement. On y attend impatiemment l'action des autorités publiques.

Etant donné que nous nous sommes pas réellement dans une démarche qui va aboutir à un projet, nous nous sommes uniquement contentés de connaître les attentes des habitants dans le cas où il y aurait réellement un projet pour résoudre la crise de logements dans la cité.

Nous avons alors posé aux habitants de la cité la question suivante :

‘ Si une chance d'acquérir un logement décent se présente pour vous, que choisiriez-vous entre ces trois suggestions? ’

1. Une aide financière et technique pour faire de votre logement une demeure agréable ?
2. Un logement social dans les nouveaux bâtiments qui se construisent dans votre cité ?
3. Un logement rural (La réalisation en auto-construction d'une habitation)
4. Un logement dans la ville nouvelle Draa-élrich ?

Les résultats étaient comme suit :

- 67% ont choisi la 1^{ère} suggestion.
- 10% ont choisi la 2^{ème} suggestion.
- 23% ont choisi la 3^{ème} suggestion en premier lieu, la 2^{ème} suggestion en deuxième lieu dans le cas où cette dernière serait la seule offre.
- Personne n'avait choisi la quatrième.

Ces chiffres témoignent des contradictions qui existent entre les attentes des habitants de la cité et les actions des autorités publiques. Des contradictions qui se reflètent sur le terrain par l'existence de deux formes de production de l'habitat : formel et informel. Le désordre et l'anarchie sont alors inévitables.

Conclusion :

Nous avons procédé dans ce dernier chapitre à un diagnostic territorial partagé de la cité. Il est important de noter que nous avons essayé d'imiter une démarche ce dernier sans pour autant réussir l'approche sensible. L'absence d'un cadre officiel et l'incapacité des différents acteurs locaux à saisir cette démarche ont constitué un obstacle à la mise en œuvre d'un travail participatif qui met en évidence les points forts, points faibles, potentialités et menaces du territoire.

Cependant le travail que nous avons mené sur le terrain (le diagnostic technique et le diagnostic des attentes) ainsi que la rencontre individuelle avec les différents acteurs nous a permis d'identifier les enjeux du territoires, ses atouts et ses faiblesses, ses opportunités et ses menaces.

Le diagnostic nous a permis d'affirmer à travers l'exemple de la cité du 1^{er} Mai que les politiques de résorption et régularisation actuelles et contrairement à leurs objectifs ne font qu'encourager les pratiques de mobilité résidentielle, la prolifération des bidonvilles et le squat des territoires.

Il nous a également permis d'affirmer que le laisser-faire adopté par les pouvoirs publics envers les cités ouvrières des années 80 ne fait qu'impulser l'évolution informelle et anarchique de ces cités en imposant une situation de précarité à ses habitants.

CONCLUSION GENERALE :

"Ainsi, loin des structures de verre et d'acier imaginées par des générations passées d'urbanistes, les villes du futur sont au contraire pour l'essentiel faites de brique brute, de paille, de plastique recyclé, de parpaings, de tôle ondulée et de bois de récupération"

Mike Davis

Nous voudrions, en conclusion de notre réflexion, mettre l'accent sur la situation complexe qui ne permet pas d'isoler les processus de production de l'habitat informel des processus de production de l'habitat formel. Deux processus distincts de fabrication et de re-fabrication de la ville, qui d'apparence se tournent le dos, mais qui se complètent en réalité.

Dans ces pratiques chevauchantes, se reconnaissent les éléments qui dévoilent la volonté de produire la ville dans l'action de construire de l'habitat. L'aménageur agit d'un côté en utilisant les modèles de planification standard pour réaliser la partie formelle de la ville, de l'autre l'habitant produit de l'urbain informel sous la propulsion du besoin de logement, et en réponse aux incapacités de l'état et des acteurs officiels à répondre aux attentes des couches sociales défavorisées.

La ville, cette réalité complexe ne peut pas se réduire juste à l'ensemble des masses construites et les diverses connexions qui les relient. Elle est aussi un lieu de partage, de co-existence et d'interrelations entre sujets sociaux. La ville est à la fois territoire et population, cadre matériel et unité de vie collective.

Après l'abandon des grandes doctrines urbanistiques et des visions le plus souvent technocrates et formelles, la production urbaine s'est orientée vers une autre logique de produire la ville à savoir ; coproduire la ville. Les notions traditionnelles de plan et de planification sont progressivement remplacées par celles de développement urbain durable et de projet urbain.

Ce travail de recherche nous a permis de construire un état de savoir sur l'habitat informel, de saisir son ampleur à travers le monde et d'identifier ses différentes formes. Il nous a également permis d'appréhender ce que veut une démarche de projet urbain, démarche justement susceptible de faire face à l'imbrication des pratiques urbaines formelles et informelles pour n'en faire qu'une satisfaisant à la fois les espérances des pouvoirs publics et les attentes de la population.

Le projet urbain est une alternative à l'urbanisme fonctionnaliste. Supposant la participation active de tous les acteurs urbains, y compris les habitants, non pas seulement pour les informer au terme des études mais dans l'élaboration même du projet d'aménagement. Il est capable de relever les défis et répondre aux attentes de la société et vient s'adapter parfaitement aux besoins de la ville d'aujourd'hui.

A l'instar des pays en voie de développement, l'Algérie n'en connaît pas moins des processus d'urbanisation qui échappent à toute règle, les processus de production de l'habitat informel ont été maintes fois instruits, malgré les efforts colossaux que fournit l'état en termes de production formelle de l'habitat et de résorption de l'habitat précaire.

De l'informel au formel, le retour à l'informel est désormais inévitable, c'est dans ce contexte là que s'insère notre travail de recherche, Une analyse dans le temps de l'évolution d'une cité créée dans le cadre d'une opération de résorption des bidonvilles ceinturant la ville de Annaba dans les années quatre-vingts. Les habitants de la cité du 1^{er} Mai se sont remis aujourd'hui dans une situation aussi précaire et insalubre que celle qui a été à l'origine de leur relogement.

Nous avons analysé notre cas d'étude en s'appuyant sur une démarche de diagnostic territorial partagé. Le diagnostic n'est pas une fin en soi, mais une étape dans la démarche de projet. Il constitue par l'observation et l'évaluation d'une situation locale, la phase préalable d'un programme d'actions ou d'un projet de développement. Il le socle, la base sur laquelle peut se bâtir un projet.

Dans la cité, les bidonvilles et les extensions sommaire et anarchique se côtoient et se prolongent par les habitations en dur réalisées sur des terrains squattés. Un processus poussé en avant depuis l'approbation de la loi 08-15 et le lancement du programme RHP. Les extensions informelles sont aussi perceptibles au niveau des logements semi-collectifs, ce qui traduit l'inadaptation des formes formelles des logements avec les besoins des occupants.

Nous nous sommes arrivés en conclusion de ce travail à affirmer que les politiques de résorption et régularisation actuelles ne font qu'encourager les pratiques de mobilité résidentielle, la prolifération des bidonvilles et le squat des territoires. La loi 08-15 et le programme RHP contribuent à la prolifération de l'habitat informel dans ses aspects dure et sommaire, la première offre la possibilité de l'appropriation d'une habitation construite informellement, le deuxième et avec la construction d'un bidonville offre la possibilité d'acquisition d'un logement social.

Le diagnostic démontre aussi à travers l'exemple de la cité du 1^{er} Mai que le laisser faire et la non prise en compte des perceptions et des attentes des populations conduisent inévitablement à l'évolution informelle et anarchique des cités. En effet il ne s'agit plus de juxtaposer les différents programmes de logement, mais bien de faire avec l'existant, de penser le territoire dans sa globalité et de mettre en œuvre un projet de territoire qui mette fin à cette dualité formelle / informelle dans la production de l'habitat.

L'opposition dans l'espace de deux formes de production de l'habitat formelle et informelle n'est qu'en réalité un reflet de deux visions contredites, deux manières d'agir où chacune essaie de combler les lacunes de l'autre. D'où s'impose la nécessité de les réunir pour n'en faire qu'une vision commune du territoire, qu'une seule action et qu'une seule forme de production de l'habitat

Enfin nous pouvons affirmer à présent que Le rôle de la puissance publique face au mal-logement s'est montré défaillant et que l'action de réinvestir qualitativement le processus de production de l'habitat est impossible à travers la démarche urbaine actuelle et qu'il temps d'agir autrement.

LISTES DES FIGURES

Titre	Page
Figure 1 : Schéma des étapes de la bidonvilisation dans les agglomérations des pays en voie de développement.	32
Figure 2 : Croissance des Favelas de Rio de Janeiro.	48
Figure 3 : Zones d'intervention du programme Favelas Bairro.	49
Figure 4 : Situation de Vidigal.	50
Figure 5 : Vues panoramiques de la favela de Vidigal.	51
Figure 6 : Le plan de Jauregui pour Vidigal.	52
Figure 7 : Les interventions en Vidigal.	53
Figure 8 : Bidonvilles avec des matériaux récupérables (veille ville de Annaba).	203
Figure 9 : Bidonville partiellement durcifé (veille ville Annaba).	203
Figure 10 : Morphologie du site.	218
Figure 11 : Schémas de la démarche de diagnostic.	220
Figure 12 : Vue google earth le 07.08.2007.	231
Figure 13 : Vue google earth le 10.02.2015.	232
Figure 14 : Plan intial du logement 'ETCA'.	233
Figure 15 : Façade du logement 'ETCA'.	233
Figures 16, 17 : Maisons gardant toujours le noyau initial.	234
Figure 18 : Maison en cour de reconstruction.	235
Figures 19, 20 : Maison jumelé l'une garde le noyau initial, l'autre reconstruite en dure.	235
Figure 21 : Extension en dure et sommaire de la même maison au même niveau (RDC) .	236
Figure 22 : Extension sommaire de la maison.	237
Figure 23 : Extension en dure de la maison.	238
Figures 24, 25 : Extension en dure et sommaire de la même maison à différents niveaux (RDC et R+1).	239
Figure 26 : Extension informelle de la maison mère + l'ajout d'un bidonville.	240
Figure 27 : Espace clôturé 'clôture en dure incomplète'.	240
Figure 28 : Espace clôturé 'clôture en dur'.	241
Figure 29 : Espace clôturé 'clôture sommaire'.	241
Figure 30 : Plan RDC de l'immeuble familial variante 1.	242
Figure 31 : Plan étage de l'immeuble variante 1.	243
Figure 32 : Immeuble familial avec locaux commerciaux.	243
Figure 33 : Plan RDC de l'immeuble familial variante 2.	244
Figure 34 : Plan étage de l'immeuble familial variante 2.	244
Figure 35 : Immeuble à caractère uniquement résidentiel.	245
Figures 36, 37, 38, 39 : Vues intérieur des appartements des immeubles familiaux.	245
Figure 40 : Plan de l'extension informelle.	246
Figures 41, 42 : Chambres.	247
Figures 43, 44, 45 : Coins cuisine.	247
Figures 46, 47, 48 : Coins cuisine.	248
Figures 49, 50 : Coin à la fois cuisine et WC.	248
Figures 51, 52 : Séjours.	249
Figures 53, 54 : Infiltration d'eau.	250
Figures 55, 56 : Moissure.	250
Figures 57, 58, 59, 60 : Bidonvilles implantés au nord à la fin de l'axe principale de la cité.	252

Figures 61, 62 : Bidonvilles implantés sur la colline nord est de la cité.	252
Figures 63, 64, 65 : Intérieur d'un bidonville.	253
Figures 66, 67, 68, 69 : Habitat informel en dure implanté sur des terres forestières.	254
Figure 70 : Habitat informel en dure implanté derrière les logements ruraux semi-collectifs.	255
Figure 71 : Habitat informel en dure + une extension anarchique en dure sur une des façades latérales.	255
Figure 72 : logement rural complètement transformé.	256
Figure 73 : Une transformation moins importante dans le même bloc.	256
Figures 74, 75 : Extension et appropriation informelle aux alentours des logements semi-collectifs.	257
Figure 76 : L'habitat individuel parcellaire.	257
Figures 77, 78 : Logements collectifs.	258
Figures 79, 80 : L'école primaire.	258
Figure 81 : PMI.	259
Figure 82 : Antenne APC.	260
Figure 83 : Antenne PPT.	260
Figure 84 : Terrain de foot.	261
Figure 85 : Terrain de foot dans le cercle de l'échangeur.	261
Figure 86 : Poteau moyenne tension.	263
Figures 87, 88 : Point de prise du bus.	264
Figure 89 : L'échangeur seul accès à la cité.	265
Figure 90: Sous bassin versant de l'Oued Boudjemaâ (vallée de kherraza).	267
Figure 91 : Chaâbat coulant toute au long de l'axe principale de la cité.	268
Figure 92 : Point de rencontre des deux chaâbets.	268
Figures 93, 94 : La troisième chaâbat.	269
Figure 95 : Erosion du sol sur les rives de la chabaâbat.	269
Figure 96 : Étendu d'eau stagnante.	270
Figure 97 : Egout à ciel ouvert.	270
Figure 98 : Réservoir contaminé.	271
Figure 99 : Les approches du diagnostic territorial partagé.	274

LISTE DES GRAPHS

Titre	Page
Graphe 1 : Evolution de la prise en compte des bidonvilles.	36
Graphe 2 : Nombre de personnes vivant dans des bidonvilles dans les pays en voie de développement.	38
Graphe 3 : Part de la population urbaine vivant dans des bidonvilles dans les pays en voie de développement.	39
Graphe 4 : Les niveaux du projet urbain.	117
Graphe 5 : Point de passages récurrents du projet urbain.	122
Graphe 6 : Modèle générique de conduite du projet urbain.	123
Graphe 7 : Le Dispositif de projet, l'articulation de deux processus.	127
Graphe 8 : L'ordonnancement du projet urbain selon le choix du dispositif global.	128
Graphe 9 : Les programmes d'habitas inscrits au titre du plan quinquennal 2005-2009.	158
Graphe 10 : Les lancements des programmes d'habitat par type de promotion et par année.	159
Graphe 11 : Les livraisons des programmes d'habitat par type de promotion et par année.	160
Graphe 12 : Etat d'exécution des programmes d'habitat.	161
Graphe 13 : Répartition de la superficie de la wilaya par communes.	194
Tableau 14 : Répartition du Parc logement total des ménages ordinaires selon le statut d'occupation du logement et par Commune.	196
Graphe 15 : Répartition du parc logement selon le statut d'occupation.	197
Graphe 16 : Evolution du nombre d'employés du complexe des engrais phosphatés ASMIDAL.	207
Graphe 17 : Evolution du nombre d'employés du complexe sidérurgique d'El Hadjar.	208
Graphe 18 : Schémas de la démarche de diagnostic.	220
Graphe 19 : Répartition de la population active par branche d'activité dans le secteur formel.	226
Graphe 20 : Répartition de la population active par branche d'activité dans le secteur informel.	227
Graphe 21 : Part de chacune des activités formelles et informelles.	227
Graphe 22 : La croissance du parc de logement.	229

LISTE DES TABLEAUX

Titre	Page
Tableau 1 : Population vivant dans les bidonvilles dans le monde.	37
Tableau 2 : Une sortie progressive de l'hygiénisme / Ciria Emelianoff « La notion de la ville durable dans le contexte européen : quelques éléments de cadrage » dans 'Enjeux et politiques de l'environnement', Cahier français n° 306, janvier-février 2002.	76
Tableau 3 : Inversion de points de vue entre les Chartes d'Athènes et d'Alborg / Ciria Emelianoff « La notion de la ville durable dans le contexte européen : quelques éléments de cadrage » dans 'Enjeux et politiques de l'environnement', Cahier français n° 306, janvier-février 2002.	77
Tableau 4 : Comparaison entre la gestion par planification et la gestion par projet.	88
Tableau 5 : Les différentes méthodes de projet.	95
Tableau 6 : Les différentes phases de projet	105
Tableau 7 : Description des différentes phases de projet.	106
Tableau 8 : Situation des logements en 1966	135
Tableau 9 : Pourcentage des logements selon le nombre de pièces.	136
Tableau 10 : Prévisions et réalisation des logements 1966-1977.	137
Tableau 11 : Situation de l'habitat entre 1966 et 1977.	138
Tableau 12 : Etat des réalisations de 1968 et 1998.	141
Tableau 13 : Programme des 55 000 logements AADL.	148
Tableau 14 : Niveau de l'aide accordé par la CNL.	154
Tableau 15 : Comparaison entre le L.S.P et le L.P.A.	168
Tableau 16 : Evolution de la population durant les 5 derniers recensements.	193
Tableau 17 : Classification des Communes de la wilaya de Annaba selon la taille de leurs populations.	194
Tableau 18 : Répartition du T.O.L (taux d'occupation du logement par Commune).	197
Tableau 19 : Taux d'occupation du logement par Commune.	198
Tableau 20 : Situation du logement le 31.12.2013.	199
Tableau 21 : La classification des communes par rapport à l'indice chômage 1998-2008.	209
Tableau 22 : La classification des communes par rapport à l'indice de pauvreté.	210
Tableau 23 : Dépense des ménages.	210
Tableau 24 : Evolution de la population de la cité du 1 ^{er} Mai.	220
Tableau 25 : Répartition de la population par sexe et par tranche d'âge.	224
Tableau 26 : Revenus des ménages.	228
Tableau 27 : Taux d'occupation par logt habité (TOL)	230
Tableau 28 : Tableau AFOM.	273

LISTE DES CARTES

Titre	Page
Carte 1 : Carte Tracé simplifié des 17 ilots insalubres de Paris vers 1920.	68
Carte 2 : L'agglomération de Annaba ou le « grand Annaba ».	186
Carte 3 : Localisation de la ville de Annaba dans l'est Algérien.	187
Carte 4 : Développement de la ville de Annaba.	190
Carte 5 : Eclatement de la ville de Annaba (1973- 1994).	191
Carte 6 : Zones économiques et résidentielles dans l'agglomération de Annaba.	192
Carte 7 : Situation de cité du 1 ^{er} Mai par rapport à l'agglomération intercommunale.	215
Carte 8 : Situation de la cité du 1 ^{er} Mai par rapport à la plaine de kherraza.	215
Carte 9 : Evolution urbaine.	217
Carte 10 : Statut foncier.	217
Carte 11 : Distribution et typologie des activités urbaines dans la cité du 1 ^{er} Mai.	225
Carte 12 : Voirie.	262
Carte13 : Bassin versant de la plaine de Annaba.	266

BIBLIOGRAPHIE :

- « *Ville illégale, ville vivante : l'exception méditerranéenne* », Colette VALLAT, Professeur, Paris 10, Mosaïques-Louest-UMR 7145, RÉALITÉS INDUSTRIELLES, FÉVRIER 2008.
- « *L'urbanisation et la gestion des villes dans les pays méditerranéens, Evaluation et perspectives d'un développement urbain durable* », Claude CHALINE, Document préparé pour la Réunion méditerranéenne sur « Gestion des villes et développement durable », Barcelone, 3-5 septembre 2001.
- « *Les Stratégies de Développement Urbain en Méditerranée* »...conférence Barcelona 14 et 15 mars 2011.
- « *Identification de critères de mise à l'examen de projets urbains durables* » dans le cadre de l'Union pour la Méditerranée ; plan bleu ; sophia antis ; janvier 2011.
- Rousseau, Vanessa (2004), « *L'urbanisation du Maghreb : le langage des cartes* », Aix-en-Provence, Publications de l'Université de Provence.
- « *La fabrique des villes maghrébines entre héritages et réinterprétations: institutions, espaces, cultures* », in Boumaza (Nadir) (Ed.), *Villes réelles, villes projetées. Fabrication de la ville au Maghreb*, Paris, Maisonneuve et Larose.
- Semmoud (Nora), déc. 2007, « *Nouvelles polarités urbaines, nouvelles attractivités de la périphérie Algéroise* », in CHIGNIER-RIBOULON (Franck), SEMMOUD (Nora), (dir.), « *Nouvelles attractivités des territoires et engagement des acteurs* », Presses Universitaires Blaise Pascal, CERAMAC, N°24, déc. 2007.
- Djaffar Lesbet, « *Algeria* », in Kosta Mathéy (sous la dir.de), *Housing Policies in the socialist third world*.
- « *Eléments d'introduction à l'urbanisme* », Saidouni Mouaouia.
- « *Mutations de l'espace, mouvement de population (Annaba, Algérie)* », Monique Fenet-Rieutord, institut de recherches et d'études sur le monde arabe et musulman, livres de l'IREMAM, 1998.
- Mike Davis, « *Le pire des mondes possibles : De l'explosion urbaine au bidonville global* », Editions La Découverte (7 septembre 2006).
- Hart, Keith. 1973, « *Informal Income Opportunities and Urban Employment in Ghana* », *Journal of Modern African Studies*.
- « *Secteur informel : historique, définition et importance* », Ralf HUSSMANN, Bureau International du Travail, actes du séminaire sur le secteur informel et la politique économique en Afrique subsaharienne, Bamako, 10 au 14 mars 1997.
- Fanny Gerbeaud, « *l'habitat spontané : une architecture adaptée pour le développement des métropoles le cas de Bangkok Thaïlande* », thèse soutenue le 4/12/2012, université de Bordeaux 2.
- « *Quelles réponses à l'informalité et à l'illégalité des établissements humains dans les villes en développement* », séminaire 23-26 mai 2001, Leuven et Bruxelles, Belgique, Texte d'orientation.
- Jacques Charmes, « *Les origines du concept de secteur informel et la récente définition de l'emploi informel* ».
- « *L'économie informelle sous l'angle de la vulnérabilité : pratiques de solidarité et de protection en*

Bolivia », Isabelle Hillenkamp, Institut de socio-économie, Université de Genève, Colloque « Informalité et Indiscipline. », IHEID, 26-27 Octobre 2011

- Azaïs, C. et J.-F. Steck (dir.) (2010), « *Les territoires de l'informel, Espaces et société* », 143, no 4, Paris, Éres, 218 pages.

- Jean Paul Loubes, « *Traité d'architecture sauvage* », Editions du Sextant, novembre 2010.

- « *L'urbain non planifié en Algérie : un signe avant coureur de la reconfiguration de la ville* », Sassia Spiga Boulahbel, Doctorat d'Etat, Directeurs de recherche : Boukhemis A. et Pinson D. Université d'Annaba, juin 2004.

-« *Quartiers d'origine spontanée : Approche critique de la planification urbaine (villes d'Amérique Latine et de la Méditerranée)* », Chrysanthi Petropoulou.

- « *L'habitat spontané, parasite de l'urbanisation en pays sous-développé* », Pierre George, *Cahiers Internationaux de Sociologie*, nouvelle série, Vol. 42, (Janvier-juin 1967).

- « *Que sais-je ? La précarité* », Patrick Cingolani, Presses Universitaires de France, 2006 2e éd.

- R. Sidi Boumedine, «*Habitat précaire et qualité de vie au Maghreb*», communication présentée au Congrès régional de la population, Le Caire, 8-12 décembre 1996.

-Jean-Charles Depaule, « *Les mots de la stigmatisation urbaine* », Maison des Sciences de l'Homme (1 juillet 2006).

- Charles J. STOKES, « *A theory of slums* » in *Land Economics* », Vol 38, No 3, (1962).

- UN-HABITAT (United Nations Humans Settlements Programme), 2003, « *The Challenge of slums. Global report on human settlements* », (London: Earthscan, 2003).

- « *L'habitat informel dans les quebradas de Valparaiso, dynamique d'appropriation* », Andrea Patricia Pino Vasques, thèse soutenue le 7/12/2012, Université de Bretagne Occidentale.

-Yann BARNET, « *Bidonvilles et architectes* », Mémoire de fin de deuxième cycle fait à l'école de Strasbourg, sous direction de P.G. Gerosa.

- *L'AFD & l'intervention en quartiers précaires, retours d'expériences et recommandations stratégiques.*

- « *Quartiers informels d'un monde arabe en transition Réflexions et perspectives pour l'action urbaine* », Département de la Recherche, AFD, 7 juin 2013.

- El Kadi Galila. « *Qualité de vie et habitat précaire dans quelques pays du monde arabe* ». In: Espace, populations, sociétés, 1997-1. Les populations du monde arabe - People of the Arab Middle East.

- Rharbi L. & Dinia H., «*L'insalubrité dans le bâti urbain : essai d'approche* », Cahiers de l'ANHI, «Almaouil », n° 1, juin 1991.

- Debbi F., « *La problématique de l'habitat insalubre au Maroc* », Cahiers de l'ANHI, « Almaouil », n° 1, juin 1991.

-« *L'habitat insalubre au maroc à la fin du XX-ème siècle* », Mohamed Anis, University of CRAIOVA, 2010.

- Fourra Mohamed, « *histoire critique de l'architecture* », Office des Publications Universitaires.

- CHOAY Françoise, « *L'urbanisme, utopies et réalités, une anthologie* », éd du Seuil, Paris, 1965.

- « *Ville, architecture et développement durable* », Y.Veyret, professeur Université de Paris X-Nanterre, 2007.
- Smail KHAINNAR, « *Besoins informationnels dans les démarches urbaines : fragmentation, complexité et stratégies d'acteurs* ».
- TRANDA PITTION Michèle, décembre 2010, « *Quel potentiel pour les projets urbains/de territoire dans les processus de production urbaine ?* », Urbia, Les Cahiers du développement urbain durable : Centralité, urbanisme durable et projet, vol. 11.
- BOUTINET Jean Pierre, 2012, « *Anthropologie du projet* », Quadriges manuels, 2ème édition.
- GAREL Gilles, 2003, « *Pour une histoire de la gestion de projet* », Réalités méconnues, Gérer et comprendre, n°74.
- INGALLINA Patrizia, 2010, « *Le projet urbain* », Que sais-je, 4ème édition.
- GRETHER François, « *Comment synchroniser les temps des projets urbains ?* », Grand Lyon communauté urbaine, Direction prospective et stratégie d'agglomération espace des temps, 2007.
- AVITABILE Alain, 2005, « *La mise en scène du projet urbain. Pour une structuration des démarches* », L'Harmattan.
- ARAB Nadia, 2001, « *Projet urbain, maîtrise d'ouvrage, commande* », L'Harmattan, espace et société.
- VIATTE Pierre et al, 2007, « *Comprendre l'espace public pour mieux programmer son aménagement. Approche sensible* », CERTU.
- BONNARD TECKLENBURG Marie et QUINCEROT Richard, 2003, « *Cahier de l'aménagement 6, Plans directeurs localisés* », République et canton de Genève, DAEL.
- BASSABD Michel, 1997, « *Métropolisation et inégalités sociales* », Lausanne PPUR.
- NAVARRE Christian, 1998, « *Planifier moins et communiquer plus* », Communication et organisation, Premier semestre, Bordeaux.
- PORTNY Stanley E. et SAGE Sandrine, 2011, « *La Gestion de projet pour les nuls* », édition First.
- Bernard HUET, « *les centres historiques face au développement* », in l'Architecture d'Aujourd'hui, n° 180, juillet-août 1975.
- Yannis Tsiomsi, « *Apprendre à projeter la ville, le territoire le paysage* », In Transcription de la conférence du 19 mars 2002 organisée à l'IFA Paris.
- Christian DEVILLERS, « *Le projet urbain* », édition : Un Pavillon de l'Arsenal, Paris.
- Ariella MASBOUNGI, « *Projets Urbains en France* », Ed : Le moniteur, Paris, 2002.
- « *Les récitants du Projet Urbain : territoires et temporalités* », Presses Polytechniques et Universitaires Romandes : concevoir, gouverner et concevoir les espaces publics urbains.
- Eva AZZAG-BERESOWSKA, « *Le projet urbain, politiques et pratiques urbanistiques* », cours de poste-Graduation, Ecole Polytechnique d'architecture et d'urbanisme d'Alger, 2001/2002.
- HECHEM ZEHIOUA Barnia, « *Impact des projets inscrits à Constantine et évaluation de son image de marque, pour un projet urbain à effet structurant* », thèse de doctorat, université Mentouri Constantine, 2010.

- MERLIN et CHOAY, « *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement* », Paris, Presses Universitaires de France.
- BUSQUETS.J, « *La planification-cadre et les projets-actions* », Les Annales de la recherche urbaine N° 51, juillet 1991.
- Daniel PINSON, *Projet de vie, projet de ville*, In « *Projet Urbain : enjeux, expérimentations et professions* », 2000.
- Chahrazed Moussanef, « *Résorption de l'habitat précaires dans l'agglomération de Annaba (Algérie), Intégration ou épreuve de l'exclusion* », Thèse de doctorat, université Mentouri Constantine, 2006.
- Mici Makram, « *Revitalisation de l'espace économique de la ville de Annaba, l'occasion de réinvestir qualitativement l'urbain* », mémoire de magister, 2012.
- Mammri Nourredine, « *Habitat Auto-Construit à Batena, Processus d'intégration, cas du quartier populaire Bouakal* », mémoire de magister, 2011.
- Didier Minot (dir.), « *Le projet de territoire, élaboration et conduite partagée d'un projet de territoire* », La Bergerie nationale, 2001.
- Sylvie Lardon et Vincent Piveteau, « *Méthodologie de diagnostic pour le projet de territoire : une approche par les modèles spatiaux* », Géocarrefour, vol. 80/2 I 2005, 75-90.
- Corinne Hommage, « *La démarche de diagnostic territorial au service d'une dynamique partenariale et citoyenne* », publié dans Les Sciences de l'éducation – Pour l'ère nouvelle, 2007/1 (Vol.40).