

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE**

MINISTERE DE L'ENSEGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA  
RECHERCHE SCIENTIFIQUE

**UNIVERSITE MENTOURI**

FACULTE DES SCIENCES DE LA TERRE, DE GEOGRAPHIE  
ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE  
DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

N° d'Ordre.....  
Série.....

**MEMOIRE**  
**POUR L'OBTENTION DU DIPLOME DE MAGISTER**  
**OPTION : URBANISME**

Présente par : *Mme BENTALHA née BENRAHOU YASMINE*

**THEME : CONTRIBUTION A UNE DEFINITION DE LA PERIPHERIE**  
**CAS DE BOUMERZOUG. CONSTANTINE**

Sous la direction de : Mr. ZEROUALA M.S. Pr. Université Constantine.

Jury d'examen :

-President: - Mr BOUKERZAZA. H.	M.C. Université Constantine.
-Rapporteur:- Mr ZEROUALA M.S.	Pr. Université Constantine.
-Membres : - Mr SAHNOUN. T.	M.C. Université Constantine.
- Mme BENZEGOUTA-DEBACHE. S.	C.C. Université Constantine.

Soutenu le : 02/06/02.

## *REMERCIEMENTS*

*Pour avoir abouti à cette modeste recherche, j'exprime ma profonde gratitude à Monsieur ZEROUALA M.S. Professeur au Département d'Architecture et d'Urbanisme de l'Université de Constantine, pour m'avoir encouragé, pour ses précieux conseils et sa disponibilité.*

*Je tiens à remercier Monsieur BOUKERZAZA. H. Maître de Conférence à la Faculté des Sciences de la Terre, de la Géographie et de l'Aménagement du Territoire, d'avoir accepté de présider le Jury de mon Mémoire de Magister.*

*Je remercie Madame BENZEGOUTA-DEBACHE S., Chargé de Cours et Monsieur SAHNOUN T. Maître de Conférence, d'avoir accepté de juger ce travail de recherche.*

*J'exprime également toute ma reconnaissance à mes collègues enseignants pour m'avoir encouragée.*

# S U M M A I R E

<b><u>INTRODUCTION</u></b> : .....	1
<b><u>METHODOLOGIE</u></b> : .....	5
<b><u>CHAPITRE I : VILLE ET EXPANSION URBAINE :</u></b>	
<b>Introduction</b> : .....	8
<b>I.1. La ville et l'urbain</b> : .....	8
<b>I.2. La croissance urbaine</b> : .....	10
<b>I.3. Les modèles de croissance</b> : .....	12
I.3.1. Croissance continue.....	13
I.3.2. Croissance discontinue.....	14
I.3.3. Les lignes de croissance.....	14
I.3.4. Les pôles de croissance.....	15
I.3.5. Les bornes de croissance.....	15
I.3.6. les barrières de croissance.....	15
<b>I.4. La fragmentation sociale et spatiale</b> : .....	15
I.4.1. La spécialisation fonctionnelle du sol .....	16
I.4.2. La ségrégation sociale.....	16
I.4.3. Du micro au macro-sociologique.....	17
I.4.4. Les temporalités.....	17
<b>I.5. Mutations et mécanismes</b> : .....	18
<b>I.6. Le foncier</b> : .....	19
<b>Conclusion</b> : .....	21

## CHAPITRE II : L'ESPACE PERIPHERIQUE

<b>Introduction</b> :.....	22
<b>II. 1. Définition première du périurbain</b> :.....	24
<b>II. 2. Les différents concepts</b> :.....	25
II. 2.1. La périurbanisation.....	25
II. 2.2. La rurbanisation.....	26
II. 2.3. L'exurbanisation.....	27
II. 2.4. La contre-urbanisation.....	28
II. 2.5. Synthèse.....	28
<b>II. 3. L'espace périurbain</b> :.....	29
II.3.1. Définition.....	29
3.2. Le suburbain.....	30
II.3.3. Diversité des espaces périurbains.....	30
II.3.4. Synthèse.....	32
<b>II. 4. Mécanismes et acteurs de la periurbanisation</b> :.....	33
II. 4. 1. Les acteurs de la periurbanisation.....	33
II. 4. 2. Les mécanismes de la périurbanisation.....	34
<b>II. 5. Critères de la périurbanisation et définitions</b> :.....	34
II. 5.1. Critères démographiques.....	35
II. 5.2. Le changement fonctionnel.....	35
II. 5.3. Le changement social.....	36
II. 5.4. Le fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers.....	36
II. 5.5. Les mutations dans l'utilisation et la consommation des espaces...36	
<b>II. 6. Rapport centre-périphérie</b> :.....	37
II. 6. 1. Concepts.....	37
II. 6. 2. Les commerces.....	38
II. 6. 3. La mobilité et les déplacements.....	39
<b>Conclusion</b> :.....	40

## CHAPITRE III : ANALYSE D'EXEMPLES

<b>III. 1. La croissance périurbaine française et ses caractères :</b> .....	41
III. 1. 1. L'urbanisation périphérique.....	41
III. 1. 2. Les éléments caractéristiques du phénomène périurbain.....	44
III. 1. 3. L'offre foncière.....	45
III. 1. 4. Les habitants périurbains.....	45
III. 1. 5. Les grandes surfaces commerciales.....	46
<b>III. 2. Villes suisses: un équilibre multisectoriel entre centres et périphéries :</b>	
III. 2. 1. Croissance, urbanisation, périurbanisation.....	49
III. 2. 2. Les agglomérations.....	50
III. 2. 3. Le trafic.....	51
III. 2. 4. L'habitat.....	51
<b>III. 3. L'Egypte : une urbanisation hors-normes :</b>	
III. 3. 1. La dynamique urbaine et l'urbanisation des terres agricoles.....	53
III. 3. 2. Développement spatial de la Métropole.....	55
III. 3. 3. La question foncière et l'habitat spontane .....	56
III. 3. 4. L'urbanisation entre 1975 et 1995.....	58
III. 3. 5. 1995-2001 autres projets urbains.....	59
<b>Conclusion :</b> .....	61

## CHAPITRE IV : CROISSANCE URBAINE EN ALGERIE .

<u>Introduction :</u> .....	62
<b>IV. 1. Croissance et mutations de la population</b> .....	62
<b>IV. 2. Activités économiques et croissance urbaine</b> .....	65
<b>IV. 3. Développement anarchique</b> .....	67
<b>IV. 4. L'habitat en crise de référence</b> .....	69
IV. 4. 1. Ruptures.....	70
IV. 4. 2. Problématique des modèles de références .....	71

IV. 4. 3. Dégradation de paysages.....	73
IV. 4. 4. Espaces publics et équipements publics.....	74
Conclusion : .....	76

## CHAPITRE V : POLITIQUE URBAINE EN ALGERIE

Introduction : .....	78
V. 1. Urbanisation et cadre juridique.....	78
V. 2. Logiques spontanées et instruments d'urbanisme.....	81
V. 2. 1. Les différentes formes d'expressions de l'habitat spontané .....	81
V. 2. 2. Autres formes, déviations et abus de pouvoirs.....	82
V. 2. 3. Attitudes de l'Etat face au développement spontané en dur.....	83
V. 2. 4. Actions pour éradiquer l'habitat précaire .....	84
V. 2. 5. Gestion étatique de l'habitat spontané.....	84
V. 3. Nouvelles stratégies de développement de projets urbains.....	86
V. 3. 1. La diversité des acteurs.....	87
V. 3. 2. Les institutions de financement.....	88
V. 3. 3. La population-cible.....	89
V. 3. 4. La face cachée de cette stratégie .....	91
Conclusion : .....	94

## CHAPITRE VI : CONSTANTINE ET SA PERIPHERIE

Introduction .....	97
VI. 1. Historique du développement de la ville post-indépendance à 1970.....	97
VI. 2. Le développement périphérique à partir des années soixante quatorze.....	100
VI. 3. Report de croissance sur des espaces ruraux .....	104
VI. 4. Réalisation de villes nouvelles.....	108
VI. 5. Transfert des habitants des sites d'habitat précaire .....	113
Conclusion : .....	116

CHAPITRE VII : ANALYSE D'UN ESPACE PERIURBAIN DE LA VILLE DE  
CONSTANTINE : BOUMERZOUG.

VII. 1. Préambule.....	118
VII. 2. Situation par rapport à la ville.....	120
VII. 3. Analyse du site .....	123
VII. 4. Historique.....	127
VII. 5. Processus de densification et mutations de l'espace.....	130
VII. 5. 1. Analyse des superficies occupées.....	135
VII. 5. 2. Organisation spatiale et processus d'urbanisation.....	136
VII. 6. Analyse démographique.....	146
VII. 7. Equipements commerces et services.....	147
VII. 7.1. Les équipements.....	147
VII.7. 2. Commerces et services.....	149
VII. 8. Situation foncière et immobilière.....	152
VII. 9. La zone d'activités.....	153
VII. 10. Les instruments d'urbanisme.....	157
VII. 11. Sous-intégration urbaine, cohésion sociale.....	158
VII.12. Spécificité de cet espace périurbain.....	162
Conclusion :.....	165
CONCLUSION GENERALE .....	169
<i>Bibliographie</i> .....	173
<i>Liste des tableaux</i> .....	179
<i>Liste des cartes</i> .....	179
<i>Liste des photos</i> .....	180
<i>Annexes</i> .....	182

## INTRODUCTION

La croissance urbaine emprunte aujourd'hui des formes nouvelles caractérisées par une extension démesurée, le phénomène d'urbanisation a pris un rythme tel que les villes voient leur noyau central s'éclater. On assiste à la diffusion du fait urbain à des aires spatiales de plus en plus élargies conduisant à l'éclatement de la ville et l'occupation systématique de l'espace périphérique. C'est un phénomène que l'on pourrait situer comme étant universel et propre aux grandes villes. Dans le domaine de la recherche, c'est actuellement l'un des sujets les plus intéressants car il développe l'étude des périphéries urbaines, c'est à dire des zones où la croissance spatiale des villes absorbe peu à peu des étendues rurales et parfois même des sociétés rurales.

Dans les pays du Tiers Monde, l'expansion urbaine est mue autant par la rapidité de la croissance démographique que par l'innovation technique et sociale. Mais ces importantes périphéries urbaines sont aussi devenues tristement célèbres par leurs bidonvilles, par les contrastes entre groupes sociaux, par les problèmes de circulation et parfois même par la présence d'industries juxtaposées à des exploitations agricoles.

En Occident de vastes banlieues ont proliféré moins pour des raisons démographiques, que par des relocalisations d'industries, de grands centres commerciaux, de régulations de circulations et de grands programmes d'habitat dont l'industrie est l'élément moteur. Ces pressions ont été renforcées par la poussée d'urbanisation exercée par les particuliers et les spéculateurs.

Si la périphérie d'une ville se définit aisément en tant que zone d'interface entre la ville et les régions rurales environnantes, c'est une zone identifiable qui se distingue de l'espace "ville" et de l'espace "campagne", son tissu hétérogène contraste souvent et même fortement avec le tissu le plus homogène des milieux voisins.

Cet espace de transition tant dans l'espace que dans le temps devient un réservoir d'expansion physique de la ville et entraîne généralement la modification de tous les éléments qui le constitue.

Il s'agit beaucoup plus fondamentalement d'une évolution de l'utilisation du sol et des moyens d'existence que d'un changement d'orientation, car il est soumis à un processus de transformation adaptant un schéma typiquement urbain des modes de production, de relations sociales et d'utilisation du sol à l'origine purement ruraux, ou qui a connu ce processus dans un passé récent.

Dans de nombreuses études portant sur les différents aspects de la périphérie urbaine ou des relations villes -campagnes, la composante agricole est souvent passée sous silence, le seul aspect qui revient toujours c'est la consommation excessive des terres. Cela vient assurément du fait que les principaux leviers du changement viennent de la ville et que le mouvement s'effectue dans le sens de l'urbanisation.

On considère que l'agriculture pratiquée dans ces espaces périphériques devient par la force des choses une activité résiduelle parce que les terres connaîtront des changements d'exploitations par les avancées successives de l'urbanisation; la terre perd de sa valeur agricole et un phénomène de spéculation foncière se développe.

La spéculation des terres agricoles est commune et distinctive de la périphérie de toutes les villes. La terre reste très souvent en friches en attente de plus value. La spéculation devient l'un des principaux mécanismes par lesquels l'espace rural est urbanisé. La raréfaction des terres implique presque toujours un changement de propriété bien avant qu'il y ait modification physique du sol. Les rares exploitations agricoles font désormais figure d'une forme de survivance du passé.

Parmi les différents types d'occupations du sol ceux sont les zones d'habitations et les implantations industrielles qui font la primauté d'utilisation de ces espaces périphériques. En Occident, la construction de logements constitue souvent l'objet principal des pouvoirs publics sous la forme de programmes de

logements sociaux à loyers modérés, mais aussi de résidences secondaires par contre dans les pays en développement le logement social est juxtaposé aux bidonvilles et à un habitat de type informel.

Ce phénomène d'urbanisation spontanée a fait que de nombreuses études ont été élaborées faisant ressortir les différences physiques et institutionnelles. Certains auteurs comme MANGINS 1967, considèrent " le développement spontané comme un processus de reconstruction sociale par l'initiative populaire et y voient la solution viable à la pénurie chronique de logements des villes du Tiers Monde ; mais d'autres comme LERNER 1967 regardent les bidonvilles et leurs habitants comme une charge économique et un danger social "(1). Cet habitat spontané n'est pas la forme la plus classique, on voit apparaître des zones d'habitations résidentielles de différentes formes suivant le statut social des constructeurs -propriétaires ou des coopératives immobilières privées.

Quant aux formes industrielles d'utilisation du sol à la périphérie des villes, elles ne sont pas restées sans effets sur le fonctionnement des espaces périphériques à l'origine ruraux. Elles ont facilité la mobilité professionnelle, donc la diffusion d'un système d'attitudes et de conduites du groupe spécifique qu'est la société urbaine. Les ruraux cherchent à organiser une société différente de la leur, à l'image de la ville tout particulièrement.

Les mutations provoquées par l'urbanisation planifiée ou spontanée modifient totalement les structures traditionnelles, la cohésion sociale s'estompe et ce par le brassage de population qui en découle et par la diversification des activités économiques.

Parfois la ville à une action dévitalisante sur une partie de son environnement périphérique on assiste alors à une « banlieusardisation » avec des moyens de transport insuffisants, un manque d'équipements et des conditions de vie parfois médiocres.

---

(1) " La planète des bidonvilles " B. Granotier Seuil 1980,381p "

Si nous nous référons au développement périphérique des grandes villes des pays en développement, nous retrouverons beaucoup de similitudes avec le phénomène universel de développement des périphéries, mais il y aura quelques spécificités propres aux conditions économiques, politiques, sociales. En quelques décennies, ces pays ont connu une véritable révolution urbaine revêtant de plus en plus un aspect d'extension spatiale par redistribution, ou fixation de populations dans des espaces périphériques ou la consommation d'espaces agricoles devient inévitable

L'Algérie connaît depuis quelques années parallèlement à la crise économique, une crise intérieure liée en grande partie à la question du logement. La crise ne fait que s'amplifier avec l'augmentation de la demande qui s'accroît à un rythme supérieur à celui de la croissance de la population urbaine en désir de cohabiter des jeunes ménages, des changements de domiciles, de la transformation de logements en locaux commerciaux, etc... L'habitat conventionnel, réalisé par des entreprises était pratiquement inaccessible, même par les classes les plus solvables, ainsi un grand nombre d'agglomérations ont vu leur développement urbain compromis par le foisonnement de constructions illicites et de lotissements privés sous formes de quartiers entiers non viabilisés. L'urbanisation spontanée a pour horizons des terres domaniales, communales ou encore des friches agricoles des périphéries urbaines. L'habitat spontané devient un enjeu social et politique qu'aucune autorité ne peut désormais se permettre de négliger.

Les villes génèrent pauvreté, renforcement des inégalités sociales et même exclusion. Le tissu urbain se fragmente. Les quartiers périphériques cumulent les handicaps, tendent à se paupériser et à se marginaliser davantage sous l'effet des crises économiques.

La ville, c'est le maximum de société dans le minimum d'espace, mais les problèmes d'exclusion, de marginalisation, de ségrégation sont d'abord sociaux. Les problèmes urbains sont une excellente porte d'accès aux problèmes sociaux. Toute action sur la ville est aussi inévitablement une action sur le social, sur le politique et sur l'économique, parce qu'elle nécessite la mobilisation de tous ces secteurs et parce qu'elle modifie la situation existante.

## METHOLOGIE

L'objet d'étude porte sur une contribution de définition des espaces périphériques se développant aux marges des villes, il s'avère donc nécessaire de comprendre la raison des qualificatifs stéréotypés tels que anarchiques, chaotiques, illisible, déstructurés ressurgissant le plus habituellement dans le discours médiatique sur l'espace périphérique des villes, l'objectif est donc de définir les processus qui ont engendré ces excroissances de la ville tant décriées.

Notre démarche consiste en premier lieu pour une meilleure maîtrise de compréhension du développement extra-muros de la ville de comprendre les divers caractères de l'espace urbain, le fait urbain, et de définir les différents concepts de l'espace contiguë, à la frontière du périmètre urbain de la ville dans la consommation progressive d'un espace antérieurement rural. Par cette recherche, notre objectif est de dépasser le simple constat, de définir les différents processus des phénomènes de développement de la périurbanisation dont les générateurs à démontrer sont :

- la démographie
- le changement fonctionnel et social
- les marchés fonciers et immobiliers
- les mutations de l'espace.
- l'impact des actions menées par les acteurs institutionnels, les acteurs sociaux/légaux, les acteurs sociaux/informels.

La partie suivante consiste à analyser des exemples étrangers, afin de faire ressortir les éléments caractéristiques du phénomène périurbain et les conséquences du phénomène d'extension spatiale dans l'espace périphérique.

Chaque exemple choisi a une spécificité de par son modèle culturel, le niveau économique et le système politique.

Pour qu'une étude soit compréhensible, un phénomène doit être passé au crible de toutes les échelles (locale, régionale, nationale). Nous ferons donc une analyse de la croissance urbaine en Algérie, une approche globale de la ville de Constantine, et l'impact sur la consommation d'espace dans le développement spatial à travers l'analyse des instruments d'urbanisme. Par cette recherche, l'objectif est de constater la caducité des instruments, et d'élaborer un système explicatif des mécanismes et processus du « mouvement » de la ville dans son espace périphérique par l'analyse du système de gestion foncière et de production immobilière. Ce passage du global au particulier est complémentaire. Il a l'avantage de cerner le phénomène et sa logique d'ensemble d'une part et de l'illustrer tout en testant la validité des hypothèses émises d'autre part.

La dernière partie est consacrée à l'étude de cas. Le choix s'est porté l'analyse de la zone de Boumerzoug, espace périphérique de la ville de Constantine. Cette étude de cas, servira à forger un outil fiable, au moyen duquel nous pourrons discerner les différentes configurations et affiner l'analyse du processus de naissance, de développement, de transformations, de mutations et de différenciation d'un espace périphérique.

#### *Instruments de recherches:*

La première étape du travail a été consacrée au rassemblement de divers ouvrages traitant sur l'espace périphérique avec en complément pour affiner la recherche, une prospection sur différents sites internet.

Ensuite nous avons pris contact avec plusieurs organismes (DUCH – ONS –APC...) afin d'obtenir différentes données statistiques et autres données exploitables.

Nous avons établi un questionnaire que nous avons distribué sur le site d'étude et discuté avec les habitants pour compléter les données.

Une Cartographie a été réalisée sur la base de données de la SAFEGE, et complétée sur le site même avec l'aide des premiers habitants (en tant que travailleurs agricoles) qui se sont installés définitivement sur le site. Ce travail a été complété par des observations et prises de vues.

## CHAPITRE I :

### VILLE ET EXPANSION URBAINE

#### Introduction :

La ville est un territoire ou une combinaison de territoires; aujourd'hui ce n'est plus la ville individualisée dans ses aspects morphologiques et fonctionnels qui attire l'attention, c'est surtout le dispositif urbain dans ses régularités et ses irrégularités.

Si l'urbanisation est le mouvement de développement des villes à la fois en nombre et en taille, numérique et spatiale : il concerne tout ce qui est lié à la progression directe du phénomène urbain et transforme peu à peu les villes et leur espace périphérique. Des pans entiers de l'espace urbain peuvent être affectés par des changements profonds, leur vocation peut ainsi être bouleversée par de nouvelles données économiques, politiques, sociales.

La croissance urbaine, outre le fait qu'elle soit plus sélective et s'exerce prioritairement sur les grandes villes, elle a pour principale caractéristique l'extension des territoires urbains qui organise ce que certains nomment le passage de la ville à l'urbain, sur un plan spatial.

#### 1.1. La ville et l'urbain.

Toute conception de ville répond à des fonctions diverses, il faut distinguer essentiellement ville et fait urbain (1), des termes qui ne sont pas forcement synonymes.

---

(1) Urbain (s) et urbaine(s) se trouvent insérés dans des syntagmes nominaux et peuvent s'analyser dans certains cas comme des éléments d'un pradygme.

- Urbain au (singulier) renvoie à espace, milieu, réseau, aménagement, développement, habitat. Au pluriel : transports, logements et problèmes.

- Urbaine : on retrouve ce terme dans trois contextes différents. En tant qu'adjectif : croissance urbaine, économique, pour spécifier une dynamique, évolution, expansion, mais aussi crise, intégration, centralité il spécifie aussi une discipline : géographie urbaine, économie..., sociologie...,

Les villes se distinguent les unes des autres par leurs dimensions, population et étendues. Elles peuvent être entourées de larges banlieues qui les transforment en agglomérations. Ces banlieues peuvent se présenter essentiellement sous deux formes :

- Elles peuvent être constituées par des espaces directement dépendants si la circonscription territoriale est vaste et englobe toute la masse agglomérée.
- Elles peuvent être liées au centre démographiquement et économiquement si elles ont leur autonomie administrative.

Mais quels que soient les prolongements périphériques, on ne peut dire qu'il y a ville que s'il y a un noyau susceptible d'unifier, de dominer, d'organiser la périphérie.

La définition de l'espace urbain est liée à celle des types d'occupation et d'utilisation du sol, donc des activités et fonctions urbaines qui par définition ne sont pas agricoles. L'espace urbain englobe tout mode d'occupation du sol lié à la ville ou à sa proximité non seulement Espace-Espace, mais aussi non Espace : espaces verts , grands équipements, carrières etc.

Ces formes d'utilisation du sol des périphéries vont en se multipliant et se diversifiant. Il faut prendre en compte les espaces inconstructibles (friches, plans d'eau, les jardins ou parcs de maisons individuelles).

L'espace urbain est de moins en moins facile à délimiter et à caractériser, il est rarement homogène, la ville se développe suivant un mécanisme difficilement programmable du fait de la quantité des variables en jeu; un processus dans lequel inter-réagissent les diverses forces locales souvent contradictoires entre elles et les actions planificatrices.

L'espace urbain est avant tout un espace géométrique se définissant par des superficies, des distances, des densités, soumis à des découpages "Espace" par le cadastre ; il est viabilisé par différents types de voies et différents réseaux souterrains et aériens. Son usage est un espace ordonné par une planification préétablie par différents organismes.

L'espace urbain est :

- Un espace -physique avec son relief, sa structure géologique, son climat, ses eaux de surfaces ou souterraines, sa végétation.
- Espace historique, avec son organisation spatiale, ses monuments, ses traditions, sa mémoire collective.
- Un espace temps, caractérisé par les déplacements qui sont fonctions des moyens de transports utilisés.
- Un espace économique, par ses capitaux de toutes natures.
- Un bassin d'emploi qui est fonction du marché du travail suivant l'offre et la demande.
- Un espace commercial qui suscite des flux, donc des déplacements.
- Un espace foncier offrant une variété de valeurs suivant la situation dans l'espace urbain et le type d'édifice.
- Un espace social avec bien souvent une ségrégation générée par le type d'habitat, des emplois, et parfois ethnique.
- Un espace administratif, juridique, politique.
- Un espace perçu et vécu par chaque individu ou groupe, en fonction du niveau de vie, de leur culture, de leur âge, de leur lieu de résidence.
- Tous ces facteurs qui caractérisent l'espace urbain entrent en compte dans la spécificité, la complexité ou la simplicité d'un ordre ou d'un désordre dans les différents types de croissances.

## 1.2. La croissance urbaine

Quand on en vient à discuter de l'ordre de grandeur et du taux d'expansion de l'urbanisation dans le monde, c'est par les chiffres de population et les taux d'accroissement que l'on arrive à mieux comprendre donc à appréhender les problèmes de l'urbanisation.

urbain s'organise du centre vers la périphérie en une succession de couronnes concentriques, plus ou moins régulières, depuis le lieu le plus central jusqu'aux terroirs agricoles, ces espaces sont en constantes mutations. L'expansion spatiale de l'espace urbanisé est le fait majeur de ces dernières décennies.

Ce phénomène varie certes de ville à ville de par le nombre d'individus ou que ce soient d'agglomérations ou de métropoles également ; mais d'autres facteurs interviennent, tels que régions, pays, continents. Il y a également des différences entre la ville qui a un long passé d'histoire derrière elle et celle de création récente, quelles qu'en soient par ailleurs les dimensions de celles-ci.

### I.3. Les modèles de croissance :

Les études italiennes ont largement développé la notion de croissance (S. Muratori, C. Aymonino et A. Rossi) en développant les phénomènes d'extension et de densification des agglomérations. (1)

Les outils d'analyse sont: croissance spontanée, croissance dirigée, pôle, ligne de croissance, barrière, borne, etc., on dit qu'ils s'appliquent pour les villes européennes, mais ils peuvent tout aussi bien être utilisés pour l'analyse de toutes les villes quelque soit sa situation géographique

L'étude des phénomènes de croissance permet d'engager l'analyse morphologique par une vision où l'histoire a sa part, elle nous permet de la saisir globalement dans une perspective dynamique. " La forme urbaine est un processus continu...et, s'il est possible de la décrire ou de la caractériser à une période précise, on ne peut négliger pour comprendre l'étude des périodes antérieures qui ont conditionné son développement l'on littéralement formée". (C. Aymonino) (2)

Le développement d'une ville est dû à des facteurs politiques, économiques et démographiques. Pour comprendre les phénomènes d'extensions il est intéressant d'étudier en premier lieu les formes matérielles qu'elles qu'en soient les causes en tenant compte des données chronologiques de la croissance.

---

(1) et (2) cites in "Elements d'analyse urbaine" P. Panerai. J.C. Depaule 194 p (polycopié)

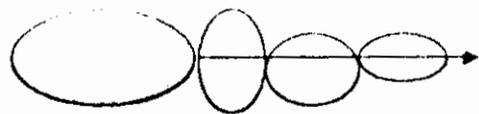
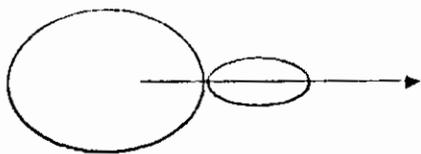
Deux phénomènes caractérisent les modes de croissances, les croissances continues et les croissances discontinues, il s'agit de continuités spatiales.

### 1.3.1 Croissance continue :

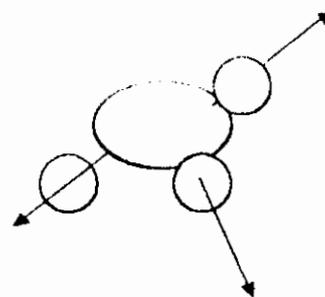
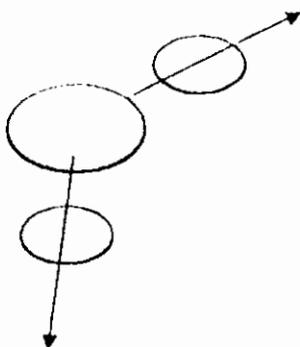
Les extensions successives se font en prolongement direct avec des parties déjà construites, elle a longtemps favorisé la densification et une forte structuration tels les faubourgs.

Si la croissance se fait dans une direction ou dans plusieurs directions, on parlera de croissance linéaire (ordonnée par une ligne) ou de croissance polaire (ordonnée par un pôle).

#### Linéaires

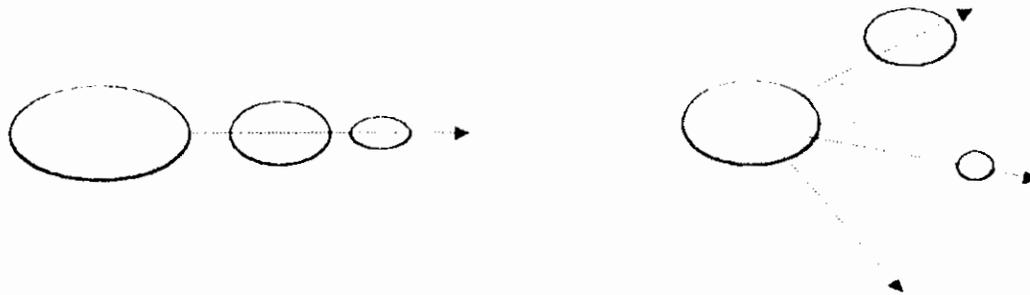


#### Polaires



### 1.3.2. Croissance discontinue :

Il s'agit là d'une organisation plus globale du territoire où il y a des coupures entre la partie ancienne et les extensions (friches espaces vert, espaces agricoles), nous retrouvons dans cette forme les mécanismes d'exurbanisations (cités satellites)



Ces modes de croissance peuvent s'appliquer au niveau d'une même agglomération, mais s'il y a coexistence des deux, cela peut se traduire par une juxtaposition ou un conflit.

La juxtaposition engendre une croissance non ordonnée et ne peut se poursuivre très longtemps car elle sera à l'origine de graves dysfonctionnements et une perte de lisibilité (décrite par Kevin Lynch dans " L'image de la cité").

Le conflit est la conséquence de la juxtaposition, il s'agit d'une désorganisation spatiale où les différentes croissances s'opposent, s'enchevêtrent. Ce phénomène est typique des banlieues de type pavillonnaire ou grand ensemble, où l'organisation stérilise toutes possibilités de croissances et d'appropriations ultérieures.

### 1.3.3. Les lignes de croissance :

Ceux sont des éléments directionnels qui sont le support de croissances tel une route, une rivière, une voie ferrée,...Elles ont un rôle structurant en permettant d'ordonner le tissu et de régler des croissances secondaires.

#### 1.3.4. Le pôle de croissance :

C'est le premier noyau à partir duquel va s'opérer la croissance en ordonnant la constitution du tissu et les croissances secondaires. Un carrefour, une gare, un village peuvent être des pôles de croissances pour de futures extensions.

#### 1.3.5. La borne de croissance :

C'est un obstacle à une croissance linéaire tel un pont, un carrefour un rond-point. Ce type d'obstacle peut se transformer en pôle d'une croissance future.

#### 1.3.6. Les barrières de croissance :

Ceux sont des obstacles à l'extension d'un tissu. Ils peuvent être géographiques, tels des cours d'eau, reliefs, nature du sol, forêt, mais aussi ils peuvent être construits, tels que fossés, voie ferrée, domaine....

Ces barrières peuvent bloquer la croissance, mais parfois être incitatrices dans une nouvelle croissance.

*L'étude de ces éléments nous permet de saisir les différents processus qui interviennent dans les différentes étapes de croissance urbaine et de démontrer les effets d'une cohésion ou d'une anarchie du développement spatial des agglomérations.*

### 1.4. La fragmentation sociale et spatiale :

De tout temps, le phénomène urbain a été fragmenté, mais c'est avec l'effet métropole que cette fragmentation est la plus particulièrement frappante. Souvent elle est appelée "fractalisation", émiettement, éclatement, fractionnement, fracture, différenciation, effet mosaïque, etc. Le terme le plus usité est celui de fragmentation. Il entraîne la négation de l'unité métropolitaine. L'enjeu de ce processus est important.

Ce processus s'est manifesté autant dans le régime de la cité que dans celui de la ville industrielle et de l'urbanisation. Aujourd'hui il se développe à nouveau dans le régime de l'urbain et de la métropolisation, pour nous rendre compte de cette fragmentation, nous le ferons en distinguant quatre processus :

#### 1.4.1. La spécialisation fonctionnelle du sol.

Ce processus consiste à regrouper des types d'activités plus ou moins homogènes dans une zone, un équipement, un bâtiment. Ce qui nous rappelle la Chartre d'Athènes qui préconisait la spécialisation fonctionnelle comme une manière de lutter contre le chaos de la ville industrielle. De nos jours, la métropolisation peut aussi être décrite comme la systématisation de la spécialisation fonctionnelle du sol.

Parallèlement aux quartiers d'habitations plus ou moins ségrégués, se sont développés des zones et des équipements dévolus essentiellement au travail industriel (zones industrielles), aux fonctions administratives publiques et privées, des hôpitaux (centres hospitalo-universitaires), universités et grandes écoles, des rues commerçantes, etc... La métropolisation (1) est vue ici sous l'angle de la spécialisation fonctionnelle du sol, elle apparaît comme une "mosaïque" d'entités plutôt unifonctionnelles qui fonctionnent grâce à un système de transport de personnes, de marchandises, et un système de télécommunications. Le développement spatiale grandissant nous renvoie à le "tout à l'automobile" qui est une impasse puisque rentrant dans un système extrêmement onéreux en coûts directes et indirects.

#### 1.4.2. La ségrégation sociale :

La ségrégation sociale est l'inscription au sol des inégalités sociales, c'est à dire la répartition des catégories socio-professionnelles (CSP) des quartiers plus ou moins homogènes. Les services relatifs à la vie quotidienne peuvent être réduits à leur simple expression. Ce sont les catégories socio-professionnelles aux extrémités de la hiérarchie sociale qui sont les plus ségréguées.

La ségrégation se produit toujours selon deux mécanismes (mis en relief par l'école de Chicago) *le marché du logement, du sol et les affinités socio-culturelles*.

Les villes génèrent encore aujourd'hui la pauvreté, elles renforcent les inégalités sociales et même l'exclusion. Le tissu urbain se fragmente. Les quartiers périphériques des villes cumulant les handicaps tendent à se paupériser et à se marginaliser davantage sous l'effet de la crise. L'opposition centre-périphérie se double d'une opposition entre quartiers d'une même ville et est sujette à se diluer dans la mesure où les exclus ne trouvent même plus à se loger et vivent dans des espaces publics.

#### 1.4.3. Du micro au macro-sociologique :

La description de la fragmentation de "l'espace-ville" en termes de zones ou de quartiers doit être complétée par une explication de la fragmentation micro/macro-sociologique.

L'éclatement et la fragmentation évoquent la perte d'identité, la fin d'une cohésion sociale d'une ville qui a pourtant toujours été spatialement et historiquement dans la distribution des différentes couches sociales par les mécanismes sociaux, économiques et politiques producteurs d'inégalités socio-spatiales

On peut dire que par l'attention portée à l'éclatement socio-spatial qui met en évidence un certain désarroi, la recherche de l'égalité spatiale demeure une utopie, mais une utopie nécessaire pour une réflexion à porter sur les actions futures dans une construction possible d'état d'équilibre.

#### 1.4.4. Les temporalités :

Dans les sociétés en voie de métropolisation, une forte différenciation-individualisation se développe. Elle a pour conséquence une déconnection systématique entre l'espace et le temps. La vie quotidienne ne se déroule plus dans le même espace, plusieurs lieux s'ajoutent correspondant à des temporalités très éclatée : les achats ne se font plus dans les magasins du quartier, mais dans ceux de l'espace-métropole, les relations ne correspondent plus aux

parents, voisins et collègues, mais se répartissent sur l'ensemble du territoire métropolitain. Cette déconnexion systématique espace-temps amplifie la vie fragmentée des métropolitains. Ce processus diffère selon la position sociale des habitants et des types de quartiers où ils résident.

### 1.5. Mutations et mécanismes

Pour mesurer l'ampleur réelle de ces mutations et pour en saisir les mécanismes, il serait judicieux de faire la comparaison entre des périodes historiques et des systèmes sociaux, économiques et politiques parfois éloignés.

Sans remettre en cause l'analyse d'un ensemble de caractéristiques spatiales fortes (comme la discontinuité du tissu, l'hétérogénéité typomorphologique, etc.), il est utile de s'intéresser à la manière dont ces habitants se représentent, vivent, pratiquent, habitent les fragments de la ville qui les contient. Les habitants sont ainsi et avant tout définis par leurs spécificités entendues comme écarts aux normes. Les approches qui chercheraient à mettre en évidence ce qu'il ont en commun avec les autres ou ce qu'ils cherchent à atteindre comme les autres sont également très rares. Cela nécessite une double lecture des habitants dans leur espace fragmentaire :

- l'exploration des modes d'appropriation de l'espace permet de mettre en évidence leurs spécificités mais aussi l'émergence d'urbanités convergentes y compris dans les fragments les plus désarticulés. Il est impératif de montrer qu'aux écarts aux règles urbanistiques dans les quartiers clandestins (quartiers lotis et construits sans autorisation sur des terrains non ouverts à l'urbanisation) les mécanismes de leur formation ainsi que les diverses formes de tolérance à l'égard de leur implantation, de leur développement et plus récemment de leur régularisation sont particulièrement révélateurs des stratégies de tous les acteurs en présence. Ils répondent à des modalités infinies de contournement de ces règles dans les quartiers de villas les plus huppées. Dans les deux cas ce qui prédomine chez les habitants, qu'ils appartiennent aux couches aisées ou exclues, est une difficulté de reconnaissance du droit de regard des autorités publiques sur ce qui paraît à la fois le plus vital dans la vie des ménages : l'accès au logement. A l'inverse, le besoin de reconnaissance dans les quartiers clandestins

peut conduire les habitants à emprunter des formes ou des dispositifs spatiaux appartenants à des quartiers " légaux" urbains de plein droit, s'agit-il de stratégie de recherche anticipative de légalité?

- L'observation des stratégies résidentielles permet aussi de saisir comment la fragmentation physique et les différences morphologiques et spatiales sont utilisées par les habitants comme de véritables ressources dans la réalisation de leurs aspirations. Il apparaît que les fragments physiques apparaissent comme des opportunités grâce auxquelles peuvent s'exprimer certaines revendications urbaines .Sous des allures parfois trompeuses de simples stratégies de survie, les efforts déployés par les habitants peuvent ainsi viser la réalisation de modèles de références et concrétiser ainsi, à leur manière leurs aspirations à une urbanité, pratiquement convergentes en de nombreux points avec celles des autres urbains.

L'observation des pratiques habitantes aboutit à une série de constats mettant en évidence le désir foncier, et la capacité peu commune dont font preuve les habitants pour organiser ou réorganiser le logement en fonction de leur besoins .Cette volonté se retrouve chez toutes les couches sociales et dans tous les types d'habitats, y compris chez les plus démunis.

#### 1.6. Le foncier :

La terre et l'argent sont les deux matériaux de base de la construction des villes, l'argent sert à acquérir la terre, la terre peut produire de l'argent. La question foncière pourrait se résumer à ce rapport complexe qui, à toutes les époques de l'histoire et sous toutes les latitudes, a engendré luttes et conflits.

Alors que les villes modernes cherchent à résoudre le dilemme extension/densification, les villes du tiers-monde tentent d'endiguer l'afflux de population. L'accès à la ville dépend du règlement de la question foncière.

"Pour les urbanistes, la propriété est toujours un thème d'actualité: on ne peut pas faire d'urbanisme sans rencontrer la propriété à tous les pas. Urbanisme et propriété s'affrontent ou s'accordent dans une relation de viol ou de séduction qui déchaîne les passions les plus vives. Pour les uns, l'urbanisme par

ses contraintes, réduit les prérogatives de la propriété jusqu'au fondement même de son droit. Pour les autres, il l'enrichit injustement et nourrit abusivement ses intérêts. Il est impossible en tout cas d'organiser l'espace sans se donner le temps de réfléchir sur la nature de la propriété c'est en fait la grande question permanente que se posent les urbanistes." (1)

Le foncier est la question embarrassante par excellence car elle touche à la capacité des sociétés à émettre des principes rigoureux et intangibles de protection et d'utilisation d'une richesse non renouvelable et particulièrement convoitée, le sol, qu'il soit à vocation agricole ou urbaine.

L'urbanisation des pays en développement et l'extension spatiale des grandes agglomérations se sont poursuivies à un rythme soutenu ces dernières décennies. Sur le plan foncier, cela s'est traduit par le développement et la diversification des formes irrégulières de productions et d'occupation des terrains pour l'habitat, un phénomène qui touche particulièrement les grandes agglomérations.

---

(1) Jean Fribault in Adef: "Un droit inviolable et sacré, la propriété." Paris 1991.

### Conclusion :

Comprendre le fonctionnement d'une ville suppose que l'on envisage toutes les dimensions temporelles et spatiales. L'observateur attentif doit évaluer quels sont les échos dans les paysages actuels, dans les orientations contemporaines, les choix et les décisions du passé. Il est nécessaire de croiser les données spatio-temporelles pour que l'épaisseur spatiale d'un phénomène géographique soit rendue dans toute sa complexité. Souvent par souci de clarté, les phénomènes sont isolés et étudiés dans le cadre d'une échelle unique, or un objet géographique comme une ville est un tout, un système.

Marquées par un étalement discontinu de leur territoires, les villes semblent ainsi rompre avec cet ordonnancement qui organisait et hiérarchisait densités hommes et activités de leur centre vers leur périphérie dans une continuité qui, en dépit des stratifications unifiaient leurs territoires et liaient quartiers riches et pauvres, facilitant l'émergence de "centralités périphériques", promouvant la mise en réseau de leurs satellites et de leurs technopoles, au détriment de leur cohésion interne. Les villes paraissent aujourd'hui confrontées à un glissement insensible de villes éclatées, aux frontières floues, à l'organisation morcelée.

La nature de la croissance urbaine et les bouleversements économiques et politiques qui l'accompagnent provoquent aujourd'hui un certain nombre de tensions au sein de l'espace urbain. La concentration urbaine et les formes urbaines ont un impact non négligeable sur l'environnement. La qualité de vie en ville et les écosystèmes locaux ou régionaux sont les premiers à en souffrir, leurs capacités de prise en charge étant mises à mal par le renforcement de l'urbanisation. Les villes connaissent des problèmes aigus de consommation d'espace et d'utilisation des ressources rares (eau, énergie, etc.) et produisent également un grand nombre de nuisances (pollution de l'air, déchets, bruits, etc.).

## CHAPITRE II :

### L'ESPACE PERIPHERIQUE

#### Introduction :

Plus de la moitié de la population mondiale vit, de nos jours, dans des agglomérations urbaines. Ce phénomène tend même à s'accroître. Les chiffres avancés dans certaines études peuvent témoigner d'une certaine acuité du sujet, même s'ils n'ont qu'une valeur quantitative. " L'urbanisation tiendrait à se généraliser à l'échelle planétaire. Son taux devant passer de 45% à l'an 2000 à 60% en 2025" (1).

Les chiffres ne révèlent en rien de la qualité des conditions de vie, de la structure interne et de la dynamique de la périphérie. Lorsque l'on s'attache au phénomène de la périphérie et que l'on tente d'en faire une analyse, on risque vite de passer à côté d'une nouvelle forme urbaine, du seul fait de la terminologie.

Ce qui est périphérique ne l'est qu'en fonction d'un centre. Ce type de relation est donc asymétrique. Le terme de périphérique n'a aucun sens en lui-même, il se définit plutôt comme une valeur dérivée d'un centre, de quelque chose de central.

Jusqu'à dans les années 1960 dans les pays dits "industrialisés", la césure était nette entre espace urbain et espace rural, en fait la ville s'arrêtait là où commençaient les champs, immédiatement après les dernières habitations agglomérées. Mais à la fin des années 1960 et particulièrement dans les débuts des années 1970, l'espace périphérique qui s'étend entre les marges de la ville et les frontières de l'espace rural connaît un mouvement sans précédent, une interpénétration des deux mondes s'est développée pour donner naissance à des espaces mi-ruraux, mi-urbains.

(1) Massiah G. " La planète des villes vers une civilisation urbaine" in Etat du monde, ed. la découverte, Paris 1997 p67.

La dénomination de ce que l'on peut appeler provisoirement *les nouveaux territoires* peut être analysée en fonction des mots qui sont apparus pour les désigner. Les conditions d'apparition de ces mots, surtout de ceux en provenance du milieu scientifique, peuvent apporter des éléments importants pour l'analyse des réalités qu'ils contribuent à produire.

Le groupe de termes que nous allons analyser est issu d'une démarche intellectuelle, souvent scientifique consistant à créer des mots qui servent à décrire une réalité que l'on veut mettre en valeur, la référence du mot est significative d'un positionnement spatial ou à une hiérarchie. " Des mots issus de la géographie où l'aménagement *périphérie* (de la ville) *périurbain* ou *rurbain* gardent les traces visibles d'un ordre préexistant face auquel le territoire à nommer se positionne désavantageusement. En général, ce type de mot (qui les unifie, comme *périphérie* et *urbain* pour *périurbain*, ou *rural* et *urbain* pour *rurbain*), soit implicite: lorsque l'on utilise le mot *périphérie*, on fait toujours référence au centre". (1)

*Le problème auquel nous sommes confronté est celui de la terminologie, celui du phénomène périurbain, celui des critères de définition et l'analyse à la fois du phénomène et de l'espace ainsi concerné. La multiplicité des expressions souligne la complexité des processus de croissance périphérique des agglomérations et donc de la difficulté des auteurs d'aboutir à une qualification de ce phénomène.*

Il s'avère nécessaire d'explicitier sur la base d'une recherche appuyée sur un cheminement conceptuel qui de la notion de qualification/requalification ou déqualification territoriale permettra d'apporter une contribution relative à une tentative de compréhension des différents processus qui agissent sur l'espace périphérique des villes.

---

(1) Germain ADELL CNRS Paris

## II. 1. Définition première du périurbain :

*Le terme "périurbain" a hérité l'utilisation large pendant les années 80 en Europe. Littéralement, il signifie "autour des bords ou de la périphérie d'une ville. " Cette définition comprend les (mais pas limité aux) noms suivants de règlement humains de partout dans le monde : Barrio, bidonvilles, ville de bord, bustee, favela, gecikondou, ville d'hutte, règlement illégal, kampung, règlement légal, pueblo invisible, pueblo joven, règlement sans cérémonie, règlement de squatter, tugurio, miserere de villa, ou quelque terme peut être employé pour décrire des personnes sur les périphéries ou les bords de zones officielles de ville qui sont usuels et reconnus. De tels règlements peuvent être grands, ou ils peuvent être petits. Ils peuvent être de longue date, ou ils peuvent être d'origine récente. Ils peuvent être officiellement identifiés ou ils peuvent être ignorés. (1)*

La croissance des agglomérations, et par conséquent la localisation des activités, de l'habitat, des équipements, dans les franges urbaines de plus en plus éloignées des centres-villes a donné lieu à de nombreuses études. Les analyses se sont multipliées, chacun des auteurs définissant ses propres méthodes de recherche et le champ territorial de l'analyse. Certaines de ces approches peuvent être citées à titre d'exemple, mais aussi pour une meilleure compréhension des différents processus de croissance périphérique qui diffèrent selon les pays, les régions, les stratégies inscrites dans les politiques d'urbanisation, les stratégies foncières avec l'agriculture et les aspirations à la maison individuelle.

Suivant différentes lectures on se heurte à des difficultés de vocabulaire et de concept. Quand on parlait autrefois de la proche banlieue continue ou contiguë, et de grandes banlieues s'étendant fort loin, englobant à la fois des villages et des villes spatialement individualisées, mais liées à la ville-mère par des relations fonctionnelles étroites matérialisées en particulier par l'intensité des migrations quotidiennes de travail, scolaires ou commerciales. Il est clair que cette notion de grande banlieue ou banlieue lointaine est devenue ambiguë parce qu'il y a confusion entre la notion de ville satellite, bassin de main d'œuvre.

---

(1) Site : [www.saniplan.org](http://www.saniplan.org)

D'après une analyse menée sur différentes études par Vincent Hervouet (mars 2001) dans "La sémantique périurbaine"<sup>(1)</sup> que nous allons synthétiser ci-après, un essai de comparaison a été élaboré sur les tenants (la périurbanisation) ou les aboutissants (le périurbain) étant donné qu'aucune étude scientifique n'a permis d'en donner une définition univoque.

Les espaces périurbains ont posé un problème aux géographes, et aux statisticiens désireux de leurs assigner des contours. La délimitation des espaces périurbains est, en effet, malaisée. Périurbanisation, rurbanisation, exurbanisation, suburbanisation, réurbanisation, contre-urbanisation... etc. ; a priori, tous ces termes semblent désigner un même processus : l'extension des villes sur les campagnes environnantes.

## **II.2. Les différents concepts :**

### **II.2.1 La périurbanisation :**

Le mot "périurbanisation" est sans conteste, celui le plus utilisé et probablement le moins sujet à controverse.

Le phénomène de la périurbanisation est vu par M. Berger (2) dans une perspective dynamique, comme un processus de croissance urbaine. Cette conception présente l'urbain comme un pôle et décrit la relation ville-campagne comme univoque: l'espace rural dépend étroitement de l'espace urbain. Dans ce schéma organisé hiérarchiquement, l'espace périurbain n'est qu'un produit de l'espace urbain.

Pour A.-M. Seronde Babonnaux (1985) et B. Dezert (1991) la périurbanisation est "la diffusion, dans un milieu originellement rural, des lieux de résidence des urbains ", ce dernier, néanmoins oppose la périurbanisation à la rurbanisation en insistant sur la marque spatiale que laisse le processus sur les territoires qu'il affecte (3).

---

(1) Polycopie. HERVOUET V. "La sémantique périurbaine", Université Nantes, n°15, mars 2001, 6 pages

(2) et (3) idem (1)

R. Chapuis (1995) affirme quand à lui que c'est "une nouvelle forme de l'expansion urbaine mais qui n'est plus comme la banlieue traditionnelle, morphologiquement rattachée à la ville " (il rejoint B.Dezert parce que "cette nouvelle forme de l'expansion urbaine est éparpillée autour de l'agglomération, dans un cadre resté largement naturel " (1).

J. Paris (1993) apporte plus de précisions dans la définition "cette extension est la résultante de plusieurs facteurs: la recherche d'un cadre de vie meilleure, de loyers moins onéreux et la possibilité d'accession à la propriété à moindre coût, l'amélioration des moyens de transport qui multiplie les migrations quotidiennes entre lieu de travail et lieu de résidence" (2).

### II.2.2. La rurbanisation :

De nombreuses études ont été élaborées, la plus connue est celle de G. Bauer et J.M. Roux (1975) : "La rurbanisation ou la ville éparpillée" (néologisme formé par la combinaison de rural et d'urbain). Ils définissent ce phénomène comme la transformation diffuse du monde rural par la ville et par le genre de vie et les activités citadines, la rurbanisation affecte selon eux, des étendues d'interpénétration diluée ville campagne, si on la définit d'une façon générale comme la transformation diluée, non-diffuse, mais toujours séparée de l'agglomération, dans son quadruple aspect; *matériel* (transformation de l'habitat), *économique et fonctionnel* dépendance étroite avec la ville comme lieu de travail, de distraction, de dispensateur de biens et de services.), *démographique* (croissance démographique par afflux de citadins à résidence rurale, mais travail urbain). *L'originalité du concept réside dans la relativement faible transformation de l'espace rural qui n'est que très partiellement urbanisé, l'influence urbaine se faisant plus sentir dans les comportements des "rurbains" que dans l'espace (discontinuité spatiale)* (3).

---

(1) - (2) et (3) op. cit. p 26

B. Dezert (1) défendant la différence entre périurbanisation et rurbanisation rejoint Bauer et Roux car la rurbanisation "qualifie les secteurs de la campagne transformés, en douceur, mais aussi en profondeur, par l'intrusion de modes de vie urbains". Mais il affirme une divergence en estimant que "le phénomène rurbain n'est pas lié spécifiquement à une ville-centre, ni même de ville tout court"

En 1980 M. Berger (2) soulève de nombreuses objections quand à son utilisation, elle affirme que "le concept a été forgé à l'origine par les pays Anglo-saxons" et que comme "on ne trouve en France ni les mêmes conditions de densité de population dans l'espace périurbain, ni les mêmes types d'évolutions des utilisations agricoles et forestières, ni le même contexte institutionnel", la transposition est donc impossible.

### II.2.3. L' Exurbanisation :

Dans les quelques articles où ce mot apparaît, son sens n'est pas défini et disparaît parfois au profit d'autres expressions plus communes. Il sert parfois comme un élément de démonstration sans jamais être explicité (J.Jeanneau (1991), P. Buléon (colloque du Mans 1989). Seul R. Brunet (1993) définit l'exurbanisation : "mouvement par lequel la population urbaine semble "sortir" de la ville pour se placer dans les espaces périurbains ...c'est en fait le phénomène par lequel les villes s'accroissent en gagnant de l'étendue, ...le coût élevé du centre, la concurrence des bureaux, le développement de la voiture particulière entraînent l'expansion des banlieues toujours plus éloignées, et parfois la diminution de la population dans la commune centrale " (3).

Cette définition n'apporte pas de différences notables avec celles de la "périurbanisation" (admise et reconnue de tous), alors peut-on s'interroger sur la pertinence de cette appellation.

---

(1) - (2) - (3) op. cit. p26

#### II.2.4. La contre urbanisation :

Cette théorie est énoncée par B. Kayser (sur la base de la conception anglo-saxonne ,1990) affirmant que "de toute évidence il s'est passé quelque chose dans les campagnes,....que la courbe de la population a amorcé une remontée,...l'hypothèse de l'expansion périurbaine comme seul déterminant du renversement n'est pas vérifiée puisque bien des communes, bien des zones situées hors de l'influence urbaine de proximité ont effectivement commencer à se repeupler." Il ne nie pas la périurbanisation, mais l'intègre dans un processus plus large la "contre-urbanisation". (1)

R. Brunet (1993) remet en cause l'existence de ce même processus et donne la définition suivante : "contre-urbanisation illusion d'optique. Le dépeuplement ou le ralentissement de la croissance dans des centres de grandes villes ont été pris dans certains pays et durant les années soixante-dix ou quatre-vingt comme un rejet de la "ville" alors qu'il ne s'agissait en fait que *d'une extension de l'espace urbain, choisie ou contrainte, en direction de lieux momentanément moins chers ou plus amènes*". (2)

Face à ces deux opinions opposées, deux remarques s'imposent : avec B. Kayser qui démontre la "renaissance rurale" et avec R. Brunet on assiste à un flux inverse de la ville vers les campagnes après une période de concentration entre les années cinquante et soixante-dix.

#### II.2.5. Synthèse :

Toutes ces définitions sont révélatrices de la complexité d'un processus. Chaque auteur donne sa propre définition d'un même terme tandis qu'une même définition peut correspondre à des termes différents. On remarque la similitude entre la définition de la "périurbanisation" par R. Chapuis et celle de la "rurbanisation" par G.Bauer et J.M. Roux, alors que la contre-urbanisation est définie par deux positions opposées par R. Brunet et B. Kayser.

---

(1) et (2) :op. cit. p. 26

Malgré toutes ces divergences, Vincent Hervouet donne la définition suivante de la périurbanisation : *"la périurbanisation est une expansion, une croissance de la ville vers ses campagnes environnantes mais qui, à la différence de la banlieue traditionnelle agglomérée à la commune-centre, se fait de manière relativement diffuse dans un espace qui garde particulièrement son caractère rural"*.

### II. 3. L'espace périurbain.

#### II. 3.1. Définition :

Deux orthographes se retrouvent dans différents travaux : "péri-urbain" ou "périurbain".

L'étude étymologique de "péri-urbain" associe "péri" du grec *peri* qui signifie "autour" et "urbain" du latin "urbanus" qui se réfère à tout ce qui est "de la ville" ce qui aboutit donc à : *ce qui est autour de la ville* . Cette conception se retrouve chez R. Brunet (1993) qui estime que **le périurbain est "tout ce qui est autour de la ville par les activités, et en réalité fait partie de la ville par les activités et les modes de vie des habitants" et ajoutant que "sans finasserie excessive, le terme est souvent synonyme de banlieue"**. (1)

M.-C. Jaillet et G. Jalabert, en se basant sur des éléments économiques, politiques et sociaux, parlent d'un "nouvel espace social périurbain". La croissance périphérique des villes est analysée en terme de production d'espace. (2)

La définition qu'en donne R. Chapuis est différente puisque d'après lui c'est un "espace intermédiaire, mi-rural, mi-urbain, qui entoure aujourd'hui en France la quasi-totalité des agglomérations urbaines. Cet espace reste rural par son paysage, où domine encore cultures, prairies ou forêts, par la densité relativement faible de sa population, due à la présence quasi-exclusive de maisons individuelles. Cet espace est cependant fonctionnellement urbain: une forte majorité de la population travaille dans l'agglomération, y fait une grande partie de ses achats et y trouve la plupart de ses services". (3)

---

(1) – (2) – (3) op.cit. page 26

Pour V.Hervouet le périurbain est donc "un type d'espace spécifique, qui a ses propres caractéristiques, son propre mode de fonctionnement, qui existe par lui même. Il est défini par ce qu'on y repère. La présence de la ville n'est pas occultée mais apparaît comme une externalité intervenant dans le concept". (1)

### II. 3. 2. Le suburbain : entre l'urbain et le périurbain :

Le suburbain (produit de la suburbanisation) est d'inspiration anglo-saxonne et a été formé à partir du mot *suburb* signifiant "banlieue".

C'est aussi un espace intermédiaire entre ville et campagne comme le périurbain, mais il se positionne entre l'urbain et le périurbain. On se situe dans un espace de marges difficile à cerner et pouvant être rattaché soit à l'un, soit à l'autre des deux ensembles le jouxtant et ce suivant les critères retenus

R. Brunet (1993) désigne cet espace "qui appartient à la ville mais dans ses parties extérieures : c'est l'ensemble des banlieues". Il note que "la différence avec le périurbain n'est pas bien marquée, même si le suburbain peut être jugé plus "interne" que le périurbain, représentant en principe une occupation plus continue, plus pleine".(2)

### II. 3.3. Diversité des espaces périurbains:

La diversité des espaces périurbains étant constatée, il est apparu que la distance à la ville-centre joue de façon déterminante sur les caractéristiques territoriales.

B.Kayser et G.Schektman divisent l'espace urbain et périurbain dans leur étude sur l'agglomération toulousaine en couronnes "ni rondes, ni continues, ni stables" qui constituent "des zones en mosaïque, vaguement concentriques". (3)

---

(1) – (2) – (3) op. cit. p 26

Ils définissent ainsi trois zones :

*La première* composée de banlieue interne, continue, contiguë entourant immédiatement le noyau central, ce que MM. Kayser et Schektman appellent la première couronne, "*celle où la banlieue est soudée à la ville, tant physiquement que par la nature des activités et les déplacements des habitants: on y est sans conteste dans l'agglomération*".

*La seconde* est la banlieue externe , c'est-à-dire l'auréole externe de l'agglomération de contact, justement de l'espace non urbanisé en continuité , rural ou périurbain, là ou s'effectue le plus grand dynamisme de la poussée centrifuge citadine ;la consommation d'espace par et pour la ville , "*la zone en cours ou en fin d'urbanisation, celle où l'espace, qui fut agricole il n'y a pas si longtemps, est définitivement passé sous contrôle urbain; c'est la couronne des lotissements , celle où tout le monde vend*".

Ces critères de définitions sont variables selon les agglomérations et particulièrement la troisième couronne qui prolonge la précédente.

Kayser et Schektman définissent le phénomène de rurbanisation dans *une troisième couronne* : elle se distingue comme "*celle où les processus d'urbanisation affrontent une agriculture et une société rurale encore en plein fonctionnement, ou la concentration urbaine est localisée mais limitée*".

D'après ce découpage, les espaces périurbains se situent en deuxième et troisième couronnes, la première correspondrait aux banlieues anciennes et aux franges suburbaines.

Toutes ces démarches font apparaître clairement la diversité des analyses concernant les espaces périurbains.

Dans un colloque sur les périphéries urbaines, G. Jalabert a défini globalement trois attitudes qui correspondent à trois visions différentes de l'espace périurbain.

- La croissance périphérique selon certains auteurs s'effectue par une *organisation en couronnes successives*.

- Le périurbain pour d'autres est clairement moins défini. Il peut s'agir de l'ensemble des zones où "l'on observe des phénomènes de croissance démographique...où l'on enregistre une production de logements neufs sous des formes variées...", (Dans une étude sur la région Midi-Pyrénées, J.-P. Laborie avait intitulé son article: "Des banlieues partout... en Midi-Pyrénées") .Cette perception de l'espace est similaire à celle de R. Brunet (1993) citée précédemment.

- La croissance est analysée par M.-C. Jaillet en terme de valorisation temporaire d'une fraction de territoire, valorisation due à des changements économiques, politiques et sociaux: "*la croissance périphérique des populations et des espaces n'a pas à être autonomisée, n'est pas un phénomène spécifique*".

#### II. 3.4. Synthèse .

L'espace périphérique est porteur de complexités, il est générateur d'appellations et d'interprétations diverses, dénommé le plus souvent espace périurbain, il peut se confondre particulièrement en ses marges avec un autre espace (le suburbain) et être divisé en sous-ensembles (couronnes). *Autour du mot périurbain les expressions se multiplient mais chacune est porteuse d'une nuance: le périurbain insiste sur la proximité urbaine, il recentre l'analyse sur l'espace en lui même, le suburbain pose le problème des marges internes, l'espace périurbain celui des marges externes, les couronnes subdivisent l'espace initial en sous-ensembles. Tous ces concepts forment le périurbain au sens large du terme.*

M.-C. Jaillet (dans sa thèse de 3<sup>em</sup> cycle, Université de Toulouse) considère que "*la croissance périphérique des populations et des espaces n'a pas à être autonomisée, n'est pas un phénomène spécifique: elle n'est que l'une des formes de la logique du procès d'urbanisation de la société*"

Les chercheurs n'ont pas été les seuls à s'interroger sur de processus, à l'analyser. Les pouvoirs publics français se sont également intéressés à cette question et plusieurs projets de recherche ont été promus, en collaboration avec des spécialistes des disciplines économiques, sociales et géographiques.

A cette analyse de l'espace périurbain nous pouvons compléter par un document (voir en annexes) élaboré par la SEGESA proposant une définition de

l'espace périurbain français (Société d'Etudes Géographiques, Economiques et Sociologiques). Une cartographie spécifique de l'espace périurbain a été réalisée sur la base d'une analyse autour de 134 Agglomérations, le rayon choisi variait entre 15 et 30 kilomètres en fonction de l'importance de l'agglomération. (les périphéries des agglomérations françaises n'existent pas administrativement. Les découpages sont multiples, mais le phénomène d'urbanisation périphérique est rarement pris en compte dans son ensemble. (DATAR).

#### **II.4. Mécanismes et acteurs de la périurbanisation**

La périurbanisation se confirme comme étant un mouvement complexe d'occupation diffuse de l'espace rural par des extensions discontinues de la ville, principalement par de l'habitat, également par des activités et des services urbains, elle absorbe progressivement les trois couronnes.

##### **II.4.1. Les acteurs de la périurbanisation sont :**

D'abord les détenteurs de pouvoir, les détenteurs d'espace, ce sont ensuite les résidents en tant que tels, anciens ou nouveaux.

Les détenteurs de pouvoir sont un groupe d'acteurs qui interviennent par le biais de règlements et des plans, ils sont le reflet plus ou moins net de la volonté des communes. C'est l'Etat qui agit par l'intermédiaire de ses multiples administrations, celles-ci étant des tutelles pour les communes. Les médiateurs étant les Plans Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (P.D.A.U.) et les Plans d'Occupations des Sols (P.O.S.).

Les acteurs de la périurbanisation sont également ceux qui sont les premiers concernés par la résidence ,les habitants eux même .ce qui compte ici ,c'est la l'habitation et la participation au cadre de vie périurbain .L'origine des habitants est essentielle ;il faut distinguer les autochtones, les locaux qui n'ont pas choisi leur résidence et qui y sont d'origines ou arrivés en bas âge et ceux qui avec plus ou moins d'indépendance ont choisit de s'installer dans cet espace ;il faut

reconnaître parmi ceux-ci les ex urbanisés, sans traditions rurale et les migrants ruraux arrivant avec la mentalité rurale et s'arrêtant aux franges périurbaines.

#### II.4.2. Les mécanismes de la périurbanisation :

Ils s'organisent en trois grands ensembles : les mouvements de population et d'activités, le marché foncier, la planification de l'espace et le maintien d'une activité agricole (plus ou moins soutenue ou en voie de disparition).

- Les mouvements de la population sont caractérisés par une croissance démographique des autochtones et en second lieu par l'apport d'une population citadine concernée par les opérations de report de croissance, également par le développement de l'habitat précaire et en dernier lieu par l'arrivée des mieux nantis. La mobilité est très importante parce que ces espaces périurbains sont très dépendants de la ville-centre pour l'emploi, les commerces, les grands équipements, les loisirs....

- Le marché foncier est le mécanisme fondamental d'installation des occupations non agricoles, il est concerné beaucoup plus par les terres agricoles qui sortent de l'agriculture pour être consacrées à des affectations non agricoles, essentiellement de la l'habitat et quelques installations artisanales de la petite industrie, mais également par la vente sous formes de parcelles urbanisables par les propriétaires terriens eux-mêmes.

- La planification de l'espace vise essentiellement les terres à urbaniser par le biais d'instruments technocratiques pour les opérations d'implantations de zones d'habitat et d'activités diverses et ce très souvent aux dépend de la fonction agricole.

#### II.5.Critères de la périurbanisation et définitions

Il y a quatre critères à démontrer au cours de l'étude:

- critère démographique
- critères concernant le changement fonctionnel et social
- critères concernant les marchés fonciers et immobiliers
- critères concernant les mutations de l'espace

#### II.5.1. Critères démographiques :

Mayoux et Bauer retiennent comme critère " la croissance démographique récente forte, mue par l'immigration en partie ou en majorité". (1)

L'immigration revêt plusieurs formes et mécanismes :

- par déversement centrifuge des urbains en milieu rural.
- une immigration par fixation (ruraux ou urbains), attirée par les emplois, les services, les industries soit de relais résidentiel entre le rural profond et la ville principale (résidence périurbaine associée aux migrations alternantes.

#### II.5.2. Le changement fonctionnel :

Pour le deuxième critère il faut voir la régression de la fonction agricole, en termes d'espaces, de production, d'actifs, de ménages, en général en recul régulier, ce qui renvoie au marché foncier des terres à bâtir et aux rapports de forces entre agriculteurs et non agriculteurs.

Voir le degré de dépendances fonctionnelles envers l'extérieur, la ville, par le taux de migrations alternantes (communes – dortoirs), les anciens ruraux qui prennent un travail citadin en gardant une résidence rurale ; les nouveaux ruraux (citadins qui prennent une résidence rurale en gardant un travail urbain).

Voir aussi l'implantation d'activités non rurales, qui relèvent de deux processus différents (dessalement urbain par transfert partiel ou total ; et création nouvelles en zones périurbaines.

---

(1) Polycopié: " Actes du colloque pluridisciplinaire sur la périurbanisation", CNRS Lille Nov. 1981, 25p.

### II.5.3. Le changement social :

La périurbanisation se traduit par des mutations complexes due à la fois à l'arrivée de nouvelles catégories sociales citadines qui ont de nouvelles façons de penser, de consommer, de se déplacer, de se gérer, de se distraire ; de là nous devons nous poser la question est que le rural qui devient travailleur citadin, transforme-t-il son mode de vie : sa façon de raisonner, son comportement politique ?

La périurbanisation s'accompagne de nouveaux rapports de forces entre les catégories sociales, en termes de conflits, si l'urbanisation est conflictuelle, si la gestion de l'espace par les autorités est dynamique ou passive, si l'animation est de type rural ou urbain, etc...

II.5.4. Le fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers: origines des demandes d'achats (permis de construire) et des acheteurs, but des achats.

- origines des vendeurs (agriculteurs ou non)
- rôle des structures physiques ou humaines locales, des réglementations (POS ou autres...)
- localisation et formes géographiques de la construction, résidences, fermettes, lotissement bloqué ou mitage de l'espace rural.
- importance du nombre et des types de logements neufs.

### II.5.5. Les mutations dans l'utilisation et la consommation d'espaces.

Variétés des formes et des intensités : les surfaces néo-urbanisées (exprimées en valeur absolues et en %, leur localisation et leur taille, leur distinction pour le logement, les infrastructures, etc....

Ce qui est important c'est moins la quantité totale de sol néo-urbanisée que la façon dont s'effectue la mutation et sa localisation : il y a lieu de distinguer entre : l'implantation et le mitage ; le lotissement accroché au noyau ancien ; les mutations internes à ce dernier.

D'autres critères sont définis par KAYSER (1) :

- Les structures et le dynamisme de l'agriculture.
- La nature de l'espace rural.
- Le dynamisme plus ou moins grand de la construction neuve et la nature de ceux qui sont à son origine, et des nouveaux occupants.
- La localisation de cette construction, (diffuse ou bloquée).
- L'état du marché foncier.

## **II.6. Rapport Centre - Périphérie :**

### **II.6.1. Concepts:**

La plupart des théories qui tentent d'expliquer la localisation et la distribution des activités humaines, se réfèrent au rôle majeur que joue la distance, qui d'une part freine les interactions et d'autre part fait varier la valeur des lieux en fonction de leur situation géographique relative. La théorie *centre-périphérie*, et la théorie des *lieux centraux*, en sont des exemples. (2)

La première théorie de l'analyse spatiale est celle de la différenciation entre centre et périphérie. L'opposition centre-périphérie est déjà connue depuis longtemps et largement utilisée par certains auteurs. Ce couple dialectique est fondamental pour mieux comprendre la différenciation des classes socio-spatiales.

" Certains lieux, sélectionnés comme centres, acquièrent une valeur sociale, symbolique et économique, qui en fait des foyers vers lesquels convergent des flux de personnes, d'énergie, de matériaux, d'information, issus de la périphérie vers le centre. Cette convergence est appelée *polarisation*. La propriété qu'ont les centres d'offrir à leur périphérie un certain nombre de services est appelée *centralité*. Le fonctionnement de la centralité suppose que le centre maintienne au cours du temps une bonne accessibilité pour sa périphérie.

---

(1) DEZERT.B. METTON.A. STEINBERG.J "La périurbanisation en France" ed SEDES Paris, 1991, 219p

(2) Site : IUFM.Paris-HyperGeo.concept.fr

La dimension de la périphérie polarisée par un centre dépend de la portée des activités du centre, liée à son niveau de complexité, et des modalités de circulation entre la périphérie et le centre, qui historiquement accroissent la vitesse des déplacements et donc des portées des centres. Les interactions entre centre et périphérie, qui obéissent au modèle gravitaire, peuvent définir la périphérie comme une zone contiguë autour du centre, ou comme un réseau de lieux accessibles en "connectivité".

Ce sont en effet les distances-temps et/ou les distances coûts qui tendent à régler les interactions.

Ce qui est périphérique ne l'est qu'en fonction d'un centre. Ce type de relation est donc asymétrique. Le terme n'a aucun sens en lui-même, il se définit plutôt comme une valeur dérivée d'un centre, de quelque chose de central.

#### II.6.2. Les commerces :

Quand on se livre à l'examen historique des villes, le commerce apparaît toujours comme le premier facteur du développement et de la prospérité, il justifie incontestablement le développement et la modernisation du tissu urbain. Les choix urbains de par le passé ont été irréfléchis par rapport aux conséquences en créant des villes "mono-fonctionnelles" comme les cités industrielles mais dont la pire illustration sont les "cités-dortoirs".

La périphérie urbaine a beaucoup souffert d'avoir été conçue comme un espace de "déversement" des fonctions que la ville-centre ne pouvait ou ne voulait plus accueillir. La périphérie se trouve être dévolue essentiellement à la fonction habiter et au glissement de la fonction industrielle polluante.

Au début des années soixante dans les pays développés le commerce s'est à changé de formule avec l'adoption du libre service, puis l'espace périurbain s'est vu investi progressivement par de grandes surfaces commerciales.

Cet urbanisme commercial a été le résultat de:

- l'explosion démographique urbaine.
- L'élévation des revenus dans les suburbs aux dépens des centres.
- La révolution de l'automobile.

Par contre dans les pays en développement le commerce de la ville centre garde toujours sa pérennité et la relation centre-périphérie se voit de plus en plus importante au point de développer une asphyxie des centres. L'équilibre ne sera pas assuré tant que le commerce de proximité ne sera que du ressort de quelques initiatives privées. Le renouvellement ne prendra tout son sens que s'il comprend une nouvelle dynamique en faveur des commerces; comme dans les centres le rôle des rues commerçantes comme élément d'animation doit être un élément prépondérant dans la réflexion des politiques publiques.

### II.6.3. La mobilité et les déplacements :

Les nouvelles formes de périurbanisation, en forte accélération particulièrement dans les pays en voie de développement durant les dernières décennies, remettent en cause le modèle d'urbanité compact, centré dense, que constituait la ville auparavant. L'espace urbain s'est énormément dilaté et la ville d'aujourd'hui est autant hors des murs que dans les murs. La motorisation a offert à un public toujours plus vaste la possibilité de se rendre n'importe où et n'importe quand, comme elle a encouragé le transfert d'emplois, de commerces et de services vers les zones périphériques. La longueur des déplacements, aussi bien en voiture qu'en transport en commun, a augmenté au fur et à mesure que les activités se dispersaient.

La périurbanisation a provoqué un allongement continu des déplacements. La mobilité est le moyen d'accéder aux emplois, aux services, aux commerces, aux loisirs. La mobilité est aussi le résultat de l'organisation du territoire.

### Conclusion :

Le terme de périphérie sous entend le schéma urbain traditionnel : c'est-à-dire la présence d'un noyau où se concentrent les fonctions urbaines, du commerce et des finances, et autour duquel s'organisent en grands cercles concentriques, l'industrie, les activités artisanales et l'habitat.

Les périphéries de villes fournissent l'une des illustrations les plus caractéristiques, elles sont représentatives de la colonisation progressive de l'espace périurbain par la ville. L'urbanisation de ces espaces s'effectue selon un modèle très consommateur d'espace, peu différencié, qui remet en cause le modèle d'urbanité (compact-centré-dense) que constituait la ville historique. L'espace urbain s'est éclaté et la ville est autant dans les murs que hors des murs.

Les atouts et les potentialités de l'espace périphérique sont nombreux, et en partie sous-estimés, mais il reste aussi confronté à de nombreux problèmes de cadre et de conditions de vie. Du fait de leur éloignement, les sites perdent de leur intérêt économique tout en restant orientés vers le centre. Il est d'une grande évidence que les forces centripètes qui contribuèrent à l'urbanisation ont fait place à une dynamique contraire centrifuge, facteur de désurbanisation. Il semble que l'évolution urbaine connaisse un tournant, où la qualité devrait se substituer à la quantité.

Il s'avère nécessaire de transformer l'espace périphérique, né d'une croissance par à-coups successifs mal contrôlés, en une mosaïque de quartiers affirmant chacun son identité, bien adaptés aux aspirations de leurs habitants et composant ensemble un vaste territoire autour de la ville-mère.

## CHAPITRE III :

### ANALYSE D'EXEMPLES

#### III. 1. La croissance périurbaine française et ses caractères

Le XX<sup>e</sup> siècle a marqué l'extension de l'habitat dissocié des noyaux urbains et le développement des banlieues liées directement au développement des moyens de transport, au besoin d'espace. Mais les solutions propres aux diverses époques, sont spécifiques des situations foncières, des mesures législatives, des modèles en créant un véritable désordre dans les périphéries urbaines.

##### III. 1.1 L'urbanisation périphérique.

L'accélération de la croissance spatiale de l'entre-deux guerres est caractérisée par un type d'urbanisation explosive et spontanée les lotissements dans les banlieues des grandes villes dans la période 1920-1939. Les plans de lotissements ont été tracés par des géomètres avec pour objectif principal de tirer d'un terrain donné le maximum de lots, la largeur des voies était réduite au minimum. Les constructions se concrétisèrent dans la plus totale liberté, allant de la bicoque aux pavillons de briques ou de pierres, avec une variété de styles, d'implantations, de clôtures, et de décorations. Les lots étaient parfois même vendus sur des terres situées en zones inondables et sans réalisation de voiries. La périphérie urbaine était marquée par une mosaïque inorganique, particulièrement par l'aspect anarchique et inachevé, la vision d'un paysage hétéroclite et monotone.

Dès 1950 une nouvelle politique de l'urbanisme fut mise sur pied (plans quadriennaux de modernisation et d'équipement). En 1960 avec la DATAR (Délégation à l'Aménagement du Territoire et l'Action Régionale) la réglementation d'un urbanisme *opérationnel* se concrétisa; ce fut l'époque des grands ensembles immobiliers, des ZUP (zones à urbaniser en priorité) qui furent à longue échéance

un échec, mais qui servirent d'étapes pour l'extension des villes, échec dû aux sites excentrés, au stéréotype de l'architecture, aux équipements tardifs, à la ségrégation sociale, aux difficultés financières.

Après la période de réalisation des grands ensembles (1955 - 1970) réalisés dans le cadre des Zones à Urbaniser en Priorité (Z.U.P.), densifiant les agglomérations en remplissant les espaces vides (disparition des derniers espaces agricoles) laissés par la vague des lotissements (1919 – 1939) (1), le développement des franges périphériques est devenu prodigieux dans les villes de toutes tailles, mais surtout les villes moyennes et les métropoles. Les centres se dépeuplent au profit des banlieues et bien au-delà.

La crise de l'urbanisme a été dénoncée et s'est traduite par une masse de réflexions et d'actions. Cette crise a découlé des phénomènes bien connus : ségrégation sociale, dépérissement des centres, sous équipements des grands ensembles à tous les niveaux, culturels, sociaux.... On a reproché aux responsables de l'urbanisme et aux constructeurs de ne pas s'être occupés des équilibres écologiques de protection de la nature, des sites, et d'avoir inséré les hommes dans un "ghetto urbain bétonné".

La prise de conscience s'est traduite par une redéfinition des fonctions de la ville :

- La première période (quantitative) consista à séparer les quatre fonctions essentielles de la ville (habiter, travailler, se récréer, circuler), mais cela entraîna des longueurs de déplacements, un manque d'animation des grands ensembles, et des zones industrielles séparées de l'espace habitat.

- La seconde période (quantitative fonctionnelle) concernait le rapprochement de l'habitat et du travail, à créer des lieux de récréation, de même qu'à relier les quatre fonctions au sein d'entités urbaines. Cela donna lieu entre autre à la création de villes nouvelles.

---

(1) *La périurbanisation en France*. P.Dezer: A.Metton, J.Steinberg Paris 1991

- La troisième période (1975) une large part est accordée à la concertation sur l'humanisation du cadre de vie en diminuant la taille des opérations et en les intégrant à un tissu existant, en améliorant le cadre de vie par le respect de la nature, l'esthétique et en limitant les nuisances et les pollutions. Les opérations se traduisirent par des restructurations des centres anciens et des petites opérations sur les tissus existants, le développement de la maison individuelle.

En 1976 on construisit plus de logements individuels que de logements collectifs, ils représentent un fait important dans la périphérie des villes parce qu'ils représentent une forme particulièrement active de consommation de l'espace. Les différences essentielles proviennent des contrastes sociaux.

Pour la France, la création de villes nouvelles était la solution d'arrêter les extensions devenues des « cités dortoirs », des banlieues à problèmes. La préparation et même la construction de villes nouvelles commencent avant que la phase des grands ensembles ne soit tout à fait achevée. L'une des missions dévolues aux villes nouvelles est pourtant de décongestionner les centres de leurs agglomérations respectives. Les villes nouvelles se devaient exercer une partie importante des fonctions d'une vraie ville. En particulier, offrir sur place un éventail d'emplois aussi diversifié que possible de même que les équipements.

Les intentions étaient de ne plus répéter le désordre des banlieues et l'effet négatif des grands ensembles par un mode de composition plus équilibré à toutes les échelles (perspectives aérées, diversité et harmonie dans le rythme des volumes, le jeu sur les différences de niveaux).

Mais malgré la volonté de ne plus répéter les erreurs commises dans la conception des grands ensembles, l'erreur pourrait-on dire "fatale" est quelles étaient réalisées trop rapprochées des principaux pôles, ce qui a équivalu à perpétuer les relations de dépendance et l'attraction centralisatrice, donc l'autonomie recherchée ne pouvait être atteinte. De plus l'aspect d'inachèvement empêche les villes nouvelles d'ordonner véritablement le paysage.

Les villes nouvelles subissent le double handicap d'être venue trop tard par rapport à la grande phase de croissance et d'aller au delà des attentes

d'une population de plus en plus méfiante à l'égard de l'urbanisme. L'expérience des villes nouvelles risque soit de tomber dans la banalisation de la croissance périphérique, soit compte tenu du nombre restreint de sites, de ne laisser que des prototypes.

### III.1. 2. Les éléments caractéristiques du phénomène périurbain

- Une croissance "éclatée", détachée de l'agglomération-mère, sous la forme d'îlots urbains en plein milieu rural, parfois même par "mitage" (réalisation de constructions isolées à usage non agricole).
- L'autoroute et ses échangeurs qui fait prévaloir la notion de distance – temps.
- La démocratisation de l'automobile qui a permis la dissémination de l'urbanisation des endroits les plus reculés.
- La croissance reste assez soutenue, non pas par la démographie mais par le mouvement de desserrement de la population et des activités du centre vers la périphérie.

On assiste ces dernières années à la quasi -transformation des franges proches des agglomérations du point de vue socio -démographique :

On peut distinguer :

- La décohabitation des jeunes ménages
- De nombreuses catégories sociales sont rejetées vers la périphérie par le coût élevé des loyers en agglomérations.
- La petitesse des logements et le manque de confort dans les zones centrales ne sont pas négligeables.
- Du point de vue économique, le desserrement est engendré par les besoins de restructuration et de modernisation des entreprises. Les commodités en espaces et en moyens de communications dans les espaces périurbains permettent même au tertiaire de s'installer au delà des centres urbains

Le développement périurbain se rattache à l'urbanisation classique. On distingue généralement plusieurs couronnes, les plus proches sont qualifiées de "franges périurbaines", elles constituent des zones indécises entre la ville et la campagne, quand à la majorité des espaces suburbains peuvent être qualifiés de "faubourgs", dans lesquels les espaces non-urbanisés ont presque totalement disparus.

On peut dire que les franges s'incorporeront un jour à l'agglomération urbaine par conurbation.

### III.1.3. L'offre foncière:

Le développement périurbain est conditionné par les disponibilités en terrains :

- la demande, donc les besoins selon les axes de développement et l'intensité de la poussée urbaine.
- les contraintes physiques et le degré de constructibilité.
- l'organisation rurale et sa structure agraire.
- la disponibilité d'infrastructures et de friches.
- Les spéculations et les stratégies des acteurs du marché : propriétaires et agriculteurs transformant leurs terres en espaces à bâtir ,ou les élus locaux usant de leurs droits de préemption en vue de créer des lotissements ou des zones d'activités .
- La réglementation (P.O.S. / C.O.S).
- Le rôle des grands équipements nouveaux, dont le voisinage engendre des mutations foncières et des spéculations positives ou négatives (autoroutes, aéroports, voies ferrées, etc..).

### III.1.4. Les habitants périurbains :

Les espaces périurbains sont peuplés en forte majorité par des citadins, qui y transplante leur mode de vie et leurs habitudes et leurs habitudes en matière d'achats, de loisirs, etc. Ils sont les éléments moteurs de la transformation

rapide du milieu rural. On retrouve une diversité sociale presque équivalente que dans un milieu urbain classique.

Les facteurs de différenciation sont caractérisés essentiellement par l'éventail socioprofessionnel, mais c'est « la classe moyenne » qui en constitue la tonalité dominante.

*" Les espaces périurbains français sont les lieux privilégiés de l'expression du changement social et spatial, des nouvelles aspirations et des nouveaux modes de vie. Ce sont des espaces de proximité, porteurs de sociabilité dans une civilisation où domine l'individualisme et la mobilité ...Les espaces de campagnes à la lisière des villes ne doivent plus être seulement des supports de l'urbanisation, ils doivent aussi devenir une composante à part entière du système urbain". (1)*

D'après les résultats du recensement de la population rendu publique au mois de juillet 1999, il a été constaté que les zones périurbaines enregistrent les poussées démographiques les plus fortes et rassemblent plus de 20% de la population (2). La diffusion périphérique de l'urbanisation est un trait saillant des villes françaises depuis les années soixante-dix et s'est amplifiée dans les années quatre-vingt et les deuxièmes couronnes des grandes agglomérations avaient gagné près de 10% de population.

Ceci s'explique par le léger redressement de certains centres-villes et la baisse de la croissance démographique des banlieues .et que cela contraste avec la vitalité des débordements périphériques des aires urbaines.

### III.1.5. Les grandes surfaces commerciales pionnières de l'espace périurbain :

Les activités les plus performantes se répartissent de plus en plus dans les espaces périphériques urbains, recherchant un milieu ambiant moins contraignant et sans grandes nuisances. L'une des fonctions majeure qui s'installe

---

(1) C.DURBIANO. " Les territoires de la ville" in *Revue Méditerranée* N°2 3 1998

(2) *Revue Urbanisme*. Mars/avril 2000. N° 311.

sur de très grands terrains est la desserte commerciale, ce type d'équipement a joué un grand rôle dans l'expansion urbaine ouvrant le pas à la colonisation résidentielle des espaces banalisés, viabilisés.

Le dynamisme commercial périphérique correspond en partie à la redistribution des populations vers les espaces périurbains. Mais par contre il a mis en exergue la rivalité *centre –ville/ périphérie* en soustrayant au commerce central toute une série d'activités qui en furent toujours caractéristiques (le commerce non alimentaire). Mais les opérations de rénovation et de réhabilitation des centres ont permis le glissement de ces activités tel que hypermarchés, restauration rapide côtoyant les produits de luxe ou de qualité.

Pour attirer une clientèle régionale les promoteurs de ces grandes surfaces ont intégré d'autres fonctions tels que restaurants, cinémas, piscines, marché de l'information, assistances techniques conseil juridique, fiscal, etc.... En somme, les centres commerciaux tendent à devenir régionaux avec un noyau périphérique complet d'activités tertiaires avec banques assurances, hôtels. Ils rapprochent ainsi les ruraux d'un foyer urbain actif. L'ancien commerce devint indigent et s'orienta que vers un commerce d'appoint. Autour des grandes villes, les surfaces périphériques effectuent un filtrage des clientèles rurales aux bornes de la ville, dissociant ainsi les déplacements réguliers vers les centres villes. Le commerce des villes périclité progressivement vu la concurrence installée sur sa périphérie. Mais il faut noter que ces nombreuses implantations se sont faites dans un désordre urbanistique et architectural le plus total, dans un gaspillage de sols, de parkings, d'échangeurs, qui enlaidissent la campagne. Le commerce périphérique se trouvant ainsi fortifié par ces agrégats complémentaires s'est vu assez souvent suivi d'amorces de villes satellites.

En résumé nous pouvons dire que la croissance périphérique des villes en France a été médiocrement maîtrisée, cela est dû à l'aspiration des Français à la maison individuelle.

Cet état de fait résulte d'un manque de coordination à tous les niveaux de responsabilité publique. L'Etat a favorisé la croissance des trafics par de grands ouvrages, donc facilité l'accès aux zones rurales proches des

agglomérations et en outre l'accès à la propriété individuelle par des prêts spéciaux. La maison individuelle qui représente 56% des résidences principales a été le mode essentiel de conquête des territoires". (1)

Le phénomène d'extension spatiale des villes a été depuis longtemps identifié en France (Bauer et Roux, 1970), mais ce n'est que récemment que les espaces périurbains cessent d'être considérés comme des marges, des interfaces entre la ville et la campagne pour être pensés comme une nouvelle forme urbaine. Dans le même temps, La Statistique Nationale, propose, à travers le zonage en *aires urbaines*, une nouvelle définition de la ville comme agglomération de population où se concentre plus de 5000 emplois, *pôle urbain* attirant une large population périurbaine. *Le pôle urbain et la couronne périurbaine forment l'aire urbaine d'une ville.* (2)

Les villes-centres amorcent depuis quelques années un processus de reconstruction sur elles mêmes. Les espaces centraux véritables cœurs historiques des villes font également l'objet d'attention particulières; mais les couronnes dans certaines aires urbaines connaissent encore une forte croissance.

---

(1) Source cf.: "Maison individuelle : les français en rêvent toujours" Le Moniteur n°4898, Oct. 1997.

(2) Site: Duvernoy-cybergéo.fr

### III.2. VILLES SUISSES: un équilibre multisectoriel entre centres et périphéries.

En Suisse, les villes constituent les moteurs de l'activité économique et avec leurs agglomérations, le lieu de vie de près de 2/3 de la population.

L'ensemble des agglomérations, quelles que soient leur taille, est concerné par des phénomènes de différenciation fonctionnelle et sociale liés à la suburbanisation. Ces phénomènes induisent des effets néfastes, eux aussi généralisés, et qui touchent pour l'essentiel les centres des agglomérations : trafic pendulaire privé important, diminution de la qualité de l'environnement, exode urbain, situation difficile des finances publiques.

Ces phénomènes, et la structure institutionnelle suisse, impliquent que les noyaux des agglomérations, subissent des charges de centres, au sens strict et au sens large, qui sont particulièrement importantes dans les domaines où n'existent que peu de systèmes de péréquation intercommunale.

#### III.2.1. Croissance, urbanisation, périurbanisation.

Dès le milieu du 19<sup>em</sup> siècle, l'industrialisation de l'économie, caractérisée par des unités de production plus grandes, la division du travail et le développement des chemins de fer, induit une concentration des populations et des activités économiques et la croissance de nombreuses villes.

Jusqu'à la Seconde Guerre Mondiale le processus d'urbanisation avait inclut des parties de plus en plus grandes du pays. Les villes ont continué à se développer suivant un processus d'accroissement de la population, des places de travail, des salaires et de la concentration économique.

Durant cette phase, l'expansion géographique des villes est également due aux fusions avec des communes voisines.

Dans la seconde partie du 20<sup>em</sup> siècle, conséquence d'une mobilité croissante, le phénomène de suburbanisation fait rapidement son apparition,

correspondant à l'extension du tissu urbain au delà des limites d'une seule commune et à la différenciation fonctionnelle entre lieu d'habitat (la périphérie) et de travail (le centre).

Durant la phase suivante, celle de la périurbanisation, apparue vers 1970, l'extension spatiale continue mais de manière plus éparpillée et la dichotomie centre-périphérie diminue.

### III.2.2. Les agglomérations: des ensembles de communes différenciées et interdépendantes.

La structure de toutes les agglomérations suisses, quelque soient leur taille, est marquée par le phénomène de suburbanisation et celui de périurbanisation.

La première caractéristique de ces phénomènes est la séparation spatiale des fonctions de travail et d'habitat (différenciation fonctionnelle).

La concurrence pour l'utilisation du sol est considérée comme le moteur de ce processus. Une agglomération se développe du fait de la concentration des entreprises et des personnes. Cette concentration implique la rareté du sol et la concurrence entre les utilisations. Or certaines activités bénéficient plus particulièrement des avantages d'accessibilité et de proximité (commerces, bureaux de sociétés de services). Elles sont donc prêtes à payer plus cher le terrain que des activités telles l'habitat, qui se voient alors repoussées vers la couronne de l'agglomération. La ville de Berne en 1998, accueillait 68% des emplois de l'agglomération alors que seuls 39% de la population y vivait.

La seconde caractéristique des agglomérations est une polarisation de leur espace en fonction de l'appartenance sociale des individus (différenciation sociale). Les couches les plus aisées préfèrent s'installer dans les communes de ceintures où elles bénéficient à la fois de meilleures conditions d'habitat et des infrastructures offertes par le centre, et ce grâce à une facilité de déplacement toujours plus grande, le plus souvent par voiture privée, parfois par le transport public. Quant aux personnes moins favorisées économiquement (pauvres,

personnes âgées, étrangers, jeunes en formation), ont tendance à rester dans les zones centrales des agglomérations.

Les agglomérations suisses peuvent donc être définies comme des systèmes centre-périphérie dans lesquels les communes sont à la fois très différenciées et très interdépendantes.

### III.2.3. Le trafic:

La séparation des lieux d'habitat et des lieux de travail, de loisirs et d'achat, induit un flux pendulaire important entre la périphérie des agglomérations et les villes-centres. De plus l'éloignement et la dispersion des lieux d'habitat rendent difficile le développement des transports publics. C'est ainsi qu'une grande majorité de personnes (60% à Lugano par exemple) se déplacent en voiture. Seules font exceptions les grandes agglomérations de Zurich, Bâle, Berne et Lucerne où les transport sont privilégiés.

Rien ne semble vouloir arrêter cette croissance car, lorsque le trafic atteint un point de saturation, il y a mécontentement et pression pour la construction de nouvelles infrastructures routières. Ces dernières réalisées, les coûts et désagrément au temps transport diminuent sensiblement, et la vie dans les communes de ceinture devient encore plus attractive.

Le trafic pendulaire entraîne une diminution de la qualité de l'environnement dont souffrent directement les nombreuses personnes vivant le long de axes routiers. Dans la mesure où les personnes qui le peuvent s'installent plutôt dans des communes disposant de conditions environnementales favorables, la qualité moindre de l'environnement dans les centres d'agglomération peut être considéré comme un facteur renforçant le phénomène de suburbanisation.

### III.2.4. L'habitat :

Une offre de logement attractive est essentielle pour permettre aux villes de freiner le départ de la population. Mais les villes suisses peinent à offrir des conditions d'habitat favorables. Les groupes les plus faibles de la population qui se concentrent dans les villes ont tendance, soit à se désintéresser de la vie sociale et à adopter un comportement à court terme, soit parce qu'ils éprouvent des

difficultés à s'insérer dans la vie économique, à essayer de s'opposer aux forces du marché.

Les régulations du marché du logement ont actuellement pour conséquences une réduction de la rente des investisseurs qui abandonnent la construction et la rénovation des logements; du côté de la demande, cela implique une sous utilisation de la surface habitable pourtant déjà réduite.

De plus les terrains constructibles sont rares et la concurrence entre logements et activités économiques implique des prix élevés. L'offre de logements ne correspond pas aux besoins des familles. Cette situation pousse la population et les entreprises vers la périphérie. Lausanne est un exemple très explicite de ce phénomène, la ville a perdu près de 17% de sa population entre 1970 et 1998, l'agglomération par contre a enregistré une croissance de 10%. (1)

---

(1) Polycopié, dossier : Observation du territoire (Swiss Federal Office for spatial Planning), 6 pages, 2000

### III. 3. LE CAS DE L'EGYPTE : une urbanisation hors-norme: (1)

L'urbanisation en Egypte s'est faite au détriment des terres agricoles étant donné que toutes les villes se trouvent dans les terres fertiles du Delta et de la vallée. Il s'agit là de la perte d'une ressource rare et non renouvelable.

#### III.3.1 La dynamique urbaine et l'urbanisation des terres agricoles:

La population urbaine en Egypte a presque triplé entre 1947 et 1977, elle est passée de 6,2 à 17 millions d'habitants, en 1996 elle a atteint 61,452 millions d'habitants. (1)

Le réseau urbain est caractérisé par une très forte concentration de la population dans un nombre limité de villes et une très forte polarisation au profit de la capitale. Les trois grandes villes d'Egypte, le Caire, Alexandrie, et Giza réunissaient à elles seules en 1996 : 41,5% de la population. Le GCR (Greater Cairo Région) rassemblait en 1996 21,4% de la population totale du pays et 32,2% de la population urbaine.

L'Egypte subit son premier boum démographique à partir de 1937, la croissance annuelle moyenne passe de 1,2% entre 1927 et 1937 à 1,9% entre 1937 à 1947. Cette croissance démographique accompagnée par l'exode rural toucha essentiellement les grandes villes (le taux de croissance était de 7% entre 1937 et 1960). La ville du Caire (le taux de croissance annuel moyen était de 7% entre 1937 et 1960) absorba entre 1960 et 1966 80% du total de migration interne.

Ce n'est qu'à partir de 1976 que de nouvelles tendances se manifestent, le pourcentage de la population urbaine se stabilise (43,8% en 1976, 43,9% en 1986 et 43% en 1996).

-Les campagnes et système des hameaux, villages et bourgs qui croissent plus vite que celui des villes (2,26% entre 86-89).

-Le taux de croissance annuel moyen de l'urbain est de 1,85%, inférieur à celui de l'Egypte qui est de 2,8%.

---

(1) d'après des études menées par Galila El Kadi : "l'urbanisation spontanée au Caire" URBAMA TOURS, 1987 et site: [www.planbleu.org/chaline-fre.pdf](http://www.planbleu.org/chaline-fre.pdf)

Cette tendance d'un relatif ralentissement de l'urbanisation a fait l'objet de nombreuses recherches, la plus réaliste semble être celle qui établit une relation de cause à effet entre l'amélioration et la diversification des moyens de transport en commun entre le milieu rural et le milieu urbain, le ralentissement de l'exode rural et l'impact de la politique de décentralisation administrative qui restitua à ces villes leur rôle traditionnel de centres de commerce et d'artisanat (1).

Malgré ces prérogatives, mais aussi un certain laissé faire conjugué avec la croissance urbaine rapide, l'Égypte subit un développement de l'urbanisation dite spontanée, non réglementaire, qui se développe essentiellement sur les terres agricole périurbaines.

L'État est propriétaire de 95% du sol. C'est lui qui élabore les politiques d'aménagement à toutes les échelles. Mais il faut noter que ces 95% représente la superficie du désert, et que les terres agricoles sont propriétés privées.

Ces zones d'habitat spontané sont réalisées en dur, avec toutes les apparences de la décence, excentré, souvent exigü et mal équipé. Les transactions sont légales, mais c'est le changement de l'usage du sol qui est illégal.

Une étude menée entre 1960 et 1983 sur le gouvernorat de Qalioubeya a déterminé que l'étalement de la surface bâtie sur les terres agricoles s'élevait à 75151 ha représentant 91,2% de la surface cultivée. Les extensions de la surface bâtie des villages prenant une forme linéaire suivant les axes routiers ont rejoint celles des villes (phénomène de conurbation). Ce processus d'urbanisation est caractéristique au nord du Grand Caire par l'urbanisation de 3000 feddans qui ont relié 7 villes.

### III.3.2 Développement spatial de la Métropole :

De la superficie totale, les zones agricoles représentent 24% de la surface urbanisée de la capitale. L'explosion urbaine et l'exclusion de larges fractions sociales de la ville légale en sont la cause. Cette urbanisation hors normes est qualifiée de "spontanée" ou de ville "sous-standard".

L'urbanisation du Caire s'est opérée selon deux processus:

-Les opérations d'urbanisme tel que lotissements et aménagement de quartiers résidentiels, construction de grands ensembles et villes nouvelles.

-Une urbanisation spontanée.

La surface bâtie s'est accrue de 8000ha pour atteindre 33700ha entre 1947 et 1989. A la fin des années quarante s'est développée autour de la ville une couronne d'urbanisation spontanée. Le grand Caire se divise en un noyau central, et deux couronnes. Le premier secteur (noyau et première couronne) constitue l'aire métropolitaine et forme la zone agglomérée, la deuxième couronne correspond à la zone périphérique constituée de villes et villages séparés du centre par des dizaines de km.

Le noyau central qui rassemblait 53% de la population totale en 1960, régressa à 28% en 1986. Dans la même période la première couronne évoluait de 28% en 1960 à 50% en 1986. La zone périphérique est restée stable avec un peu moins de 20% de la population.

La population du GCR (1) est passée de 4 826 000 habitants en 1900 à 13 490 000 en 1996. (2)

Le noyau central situé sur la rive droite du Nil se compose de différents tissus, la vieille ville, l'ancienne agglomération copte, le centre ville (datant du XIXe siècle), la banlieue industrielle de Choubra, la cité des morts et le quartier informel de Manshiet Nasser.

---

(1) G.C.R: Greater Cairo Region

(2)Source: IAURIF/GOPP. In

Il se développe sur une forme approximativement rectangulaire de 5km par 10km, sa composition spatiale et sociale est très hétérogène. Si son taux de croissance a régressé, le dépeuplement peut s'expliquer par la tertiairisation du centre et à la détérioration des logements vétustes ce qui a engendré un déplacement vers la périphérie où les coûts des logements sont les plus bas.

*La première couronne* se développe sur une dizaine de km autour du centre et se compose essentiellement de quartiers spontanés et planifiés. L'ensemble des quartiers de haut standing ont connu une croissance négative, par contre les quartiers de la rive ouest ont connu une tertiairisation accrue et une surdensification du bâti qui en ont fait un espace "exutoire", les quartiers spontanés au nord et à l'ouest ont connu une croissance annuelle de 5,9 % entre 1976 et 1986, pour passer à 2,7% la décennie suivante. Pour illustrer ce type d'urbanisation le quartier d'Imbaba qui est l'une des premières zones d'urbanisation spontanée est considéré comme le quartier le plus densifié avec près de 800 hab. /ha.

Le déplacement de populations pour un meilleur cadre de vie s'est fait progressivement vers la périphérie.

*La deuxième couronne* ou zone périphérique se situe à une quinzaine de kilomètres du centre. Elle regroupe des anciens pôles d'urbanisation (petites villes) les villages, des zones agricoles, les satellites et villes nouvelles. C'est dans cet espace que se pose le problème crucial de l'urbanisation des terres agricoles.

Afin de freiner et de stopper cette urbanisation qui remet en cause la pérennité des terres agricoles, l'Etat a implanté des nouvelles villes en zones désertique, elles connaissent actuellement un essor remarquable.

### III.3.3. La question foncière et l'habitat spontané:

L'urbanisation spontanée au Caire est essentiellement une urbanisation des terres agricoles périphériques à la ville. Ces propriétés périurbaines sont de très petites exploitations de l'ordre de parfois 1 feddan. Ce sont les conséquences de la réforme agraire que les moyennes de la propriété par

personne passait de 2,14 feddans en 1952 à 1,96 en 1962. il y avait trois catégories de propriétaires:

- les paysans pauvres obligés de vendre leur moyen de production.

- les propriétaires absentéistes vivant en ville et exerçant une fonction autre que l'agriculture.

- les héritiers des agriculteurs urbanisés et instruits ne désirant pas poursuivre le métier de leurs parents.

Les propriétés terriennes étaient divisées en lotissements, les agents supports du lotissement étaient:

- le propriétaire lotisseur qui subdivise son terrain en gardant un lot pour son propre usage.

- le propriétaire devient lotisseur; le propriétaire vend son terrain et cela lui permet de financer d'autres opérations de lotissements sur des terrains avoisinants.

Les sociétés de lotissements : la création de ces sociétés (80%) datent de la période postérieure à 1973. La forme architecturale dominante est l'immeuble de 3 à 5 niveaux, se situant sur des axes routiers importants. Dans ces zones, il n'existe pas de places, d'espaces verts, toutes les poches libres sont progressivement vendues.

La grande dynamique de l'urbanisation spontanée, en cette période a pu combler les carences de l'Etat dans la production de logements sociaux. En 1996 la population habitant dans des quartiers spontanés du gouvernorat du Caire à 1 957 445 habitants répartis dans 68 zones. La production annuelle de ce type d'habitat en Egypte se situe entre 60 et 80% du total de logements produits. Le développement incontrôlé de cette forme d'habitat sur des réserves foncières, à l'intérieur de la masse urbanisée et parfois même en bordure du Nil, constitue un problème pour l'investissement du capital immobilier. Il est impossible pour l'Etat de déplacer ces populations au risque de soulever un conflit et de graves conséquences sur la paix sociale. Depuis 1994 l'Etat s'est investi en intervenant

directement dans ces zones par un équipement en infrastructures de base et en services. Une solution pour l'amélioration de la qualité de vie dans l'habitat s'est vue soutenue par un financement de la Banque Allemande (KfW) pour le crédit et la construction. Un autre financement de la Banque Arabe de Développement permet la réhabilitation de la vieille ville.

#### iii.3.4. L'urbanisation entre 1973 et 1995

C'est la phase de reconstruction de l'après guerre avec la conquête du désert par la création de nouvelles villes et villes satellites, le projet comprenait 19 villes nouvelles. Parallèlement, dix agglomérations (new-settlement), ont été projetées dans un rayon de 2 à 3 Km du grand Caire devant permettre le redéploiement du surplus de la population en dehors des secteurs agricoles.

Dans le domaine des infrastructures de base les progrès furent notables. C'est surtout au Caire que les mutations ont été des plus spectaculaires. Dans les quartiers centraux et ceux de la première couronne, un plan de rénovation n'a épargné aucun quartier. Il ne s'agissait pas d'opérations de résorption de l'habitat précaire ou de l'amélioration de l'habitat, cette opération ne visait nullement les couches de population populaire, mais plutôt d'une opération de démolition de nombreuses constructions (villas, petits immeubles) afin de réaliser un nouveau tissu plus moderne (l'opération était beaucoup plus de type spéculatif) avec des immeubles de grandes hauteurs pour des bureaux, résidences, loisirs, et commerces. Ce processus de tertiairisation engendra la substitution de couches sociales faibles par des populations aisées.

Les populations déplacées furent indemnisées d'après leurs moyens financiers et leur statut social, et déplacés vers la périphérie dans de nouveaux quartiers planifiés.

Suite aux événements d'Octobre 1981, l'Etat cesse de produire des logements subventionnés pour les couches de populations à faibles revenus. Ce sont les promoteurs privés qui prennent la relève.

En 1982, face à cette situation alarmante d'un développement incontrôlable la première loi fondant le droit de l'urbanisme a été mise en place et imposée aux Gouvernorats, et à tous les autres échelons, d'établir des plans d'aménagements généraux et de détails. Mais devant le manque de savoir faire, la lenteur administrative à tous les niveaux les problèmes socio-culturels se sont aggravés par les insuffisances institutionnelles.

En 1990, après dix de la mise en chantier des satellites et villes nouvelles, on se rend compte que 12 sur les 17 prévues sont dans l'aire d'influence des deux métropoles principales et se situent directement dans le cercle d'urbanisation rassemblant ainsi 70% des agglomérations urbaines. Mais il se trouve que la vocation première de ces réalisations prévues pour accueillir le trop plein des villes surdensifiées et où l'habitat spontané prédominait, ce sont surtout les classes moyennes et aisées qui y constitue l'essentiel de la population. Si le niveau d'activités était satisfaisant (35000 employés pour 500 usines dans les trois principales villes satellites), des études ont montré que les travailleurs ne résidaient pas sur place et inversement pour ceux qui y résidaient.

#### iii.3.5. 1995 – 2001 : Autres projets :

Cette période est représentative du développement multisectoriel dans le sud de la Vallée du Nil et le Nord du Sinaï (région de Port Saïd).

Dans le sud de la Vallée, le projet Delta 2 consiste à mettre en valeur 2 millions de feddans par l'exploitation d'une nappe aquifère, créer des emplois en sédentarisant 8 à 10 millions d'habitants par la réalisation de 18 villes nouvelles.

Parallèlement une nouvelle approche de l'environnement se manifeste à différents niveaux:

- Institutionnel et juridique

- Sur le plan médiatique

- Au niveau de la mobilisation de la société civile par des associations de lutte pour la sauvegarde de l'environnement

-Au niveau des politiques urbaines

-A l'échelle de la politique de la ville.

Dans le domaine de la planification nationale, les nouvelles orientations se fondent sur la conquête du désert, elle est déjà amorcée. Mais l'exploitation de ces nouvelles terres ne semble pas suffire face à l'extension urbaine et le croît démographique. La crise du logement et l'élévation des coûts de la vie dans les zones centrales sont les deux facteurs principaux explicatifs de la forte croissance des agglomérations rurales. Les zones spontanées périurbaines, autrefois réceptacles des exclus de la ville légale, sont elles aussi devenues exutoires (spéculation foncière, augmentation des coûts de construction, et de loyers).

## CONCLUSION

Les trois exemples analysés sont représentatifs de modèles d'extensions périphériques différentes, conflits et requalifications territoriales; les enjeux sont d'ordre économiques, politiques et culturels.

Nous remarquons que le mode de répartition des groupes sociaux est ségrégatif quelque soit la situation économique du pays. Les ménages s'installent en fonction des coûts et de l'espace dont ils ont besoin. L'offre foncière est la répercussion majeure des différents mécanismes d'accès à la propriété.

En France et en Egypte la ségrégation est à l'image des espaces occupés. En France les banlieues sont les lieux des plus défavorisés, l'espace périurbain est occupé par les classes moyennes tandis que la ville est représentative en majorité des classes aisées. En Egypte les classes défavorisées se situent dans les zones d'habitat spontané (dans les vieux quartiers des grandes villes et sur les terres agricoles des deuxièmes couronnes), les classes aisées se déplacent vers la première couronne où la tertiarisation suit un habitat de type résidentiel (meilleure qualité de vie, moins de pollution, plus d'espaces verts).

En Suisse, la situation n'est pas la même, l'ensemble des agglomérations est concerné par des phénomènes de différenciations fonctionnelles et sociales. La première caractéristique est qu'il y a séparation spatiale entre les fonctions habitat et travail (la globalisation et tertiarisation de l'économie a entraîné la concentration des activités à hautes valeurs dans les espaces urbains). Les couches sociales les plus défavorisées habitent les villes pour ne pas avoir de dépenses de transport, les plus aisées s'installent en périphérie disposant de conditions environnementales plus favorables. Mais cela se répercute sur les flux pendulaires (déplacement essentiellement par voiture) étant donné que les lieux de travail se situent dans les centres urbains.

**Introduction :**

Dès que l'Algérie a accédé à son indépendance, elle a décidé d'opter pour une forme de développement axé sur une intervention massive et systématique de l'Etat. Elle a mis en place une politique de développement tout azimut dont l'industrialisation était la base.

Si l'industrialisation a connu des résultats variables sur le plan socio-économique, en revanche ses répercussions sur le plan spatial ont été défavorables puisque le schéma économique national n'a pas été fondé sur un schéma d'aménagement du territoire. L'industrie a profondément modifié les villes et leurs périphéries et ceci sous divers aspects : les structures de l'espace urbain et périphérique, les processus d'urbanisation, le fonctionnement urbain et l'évolution du système urbain. Ce modèle de développement n'a pas pris en considération le croît démographique conjugué à l'exode rural. La distorsion entre l'offre et la demande de logements est devenu l'un des problèmes les plus aigus de l'Algérie contemporaine, l'apparition de cités dortoirs, d'habitat précaire et de bidonvilles a eu un impact sur la mutation spatiale autour des grandes villes.

**IV.1.Croissance et mutation de la population**

La croissance urbaine en Algérie a débuté dès la fin du 19<sup>em</sup> siècle par un taux d'urbanisation de presque 14% en 1886 pour atteindre 25 % en 1954 (voir tableau N°1). Cette urbanisation coloniale s'explique par la volonté de développer une économie tournée vers la Métropole. La distribution spatiale se distingue par la réalisation d'un réseau dense dans la partie Nord du pays. L'exode rural amorcé durant les années 1930, s'accéléra dans les années 1950 avec le déclenchement de la guerre de libération nationale et la politique de « cantonnement » instaurée par l'armée française.

**Évolution de la population urbaine durant l'époque coloniale Tab. N°01**

Année	Pop. Urbaine	Pop. Rurale	Pop. Totale	% Pop. Urbaine
1886	523 431	3 228 606	3 752 037	13,9
1906	783 090	3 937 884	4 720 974	16,6
1926	1 100 143	4 344 218	5 444 361	20,1
1931	1 247 731	4 654 288	5 902 019	21,1
1936	1 431 513	5 078 125	6 509 638	22,0
1948	1 838 152	5 948 939	7 787 091	23,6
1954	2 157 938	6 456 766	8 614 704	25,0

Source: ONS. "Statistiques. Armature urbaine 1987", les collections de statistiques 4, A 1988

Nous remarquons d'après le tableau qu'entre 1886 et 1954 le taux d'urbanisation a presque doublé, cela s'explique particulièrement par l'afflux massif de colons européens.

Au lendemain de l'indépendance trois éléments ont de nouveau impulsé la croissance urbaine et polarisé les populations sur les villes :

- Le modèle économique de développement basé sur l'industrie.
- Le changement de qualification et de rang administratif de certaines agglomérations.
- L'attrait de la ville : l'accès aux équipements, la recherche d'un meilleur niveau de vie et de confort etc....

**Évolution de la population urbaine entre 1966 et 1998 Tab. N° 02**

Année	Pop. Urbaine	Pop. Rurale	Pop. Totale	% Pop. Urbaine
1966	3 778 482	8 243 518	12 022 000	31,43%
1977	6 686 785	10 261 215	16 948 000	39,45%
1987	11 444 249	11 594 693	23 038 942	49,67%
1991*	13 112 000	12 829 000	25 939 000	50,55%
1998	16 966 937	12 133 916	29 100 863	58,30%

Source : R.G.P.H 1998

\* N.B. : Les données de 1991 ont été faites sur la base d'estimations.

La structure de la population algérienne, essentiellement de composante rurale connaîtra une rapide mutation en quelques décennies elle augmente de 26,87% en trois décennies. La population rurale n'a pas cessé de régresser, 1966 : 68,6 % - 1987 : 50,3 % - 1998 : 41,3%. (RGPH 1998)

Le territoire rural tel qu'il résulte de la délimitation des unités urbaines demeure hétérogène. Entre le milieu foncièrement rural et le milieu urbain se trouve des zones intermédiaires dont la population ne vit pas en majorité de l'agriculture, elle travaille en partie dans une unité urbaine voisine et occupe des habitations qui se distinguent plus ou moins à celle des ruraux. Cette population semi-rurale représente près de 20 % du total de la population rurale, soit 2.389.449 habitants (RGPH 1998).

La croissance de la population urbaine n'est pas seulement le produit de l'exode et de la concentration des activités économiques

La croissance urbaine au RGPH de 1998 comparée à celle de 1987, montre en valeur absolue un accroissement de 5 522 688 habitants soit plus de 30% en valeur relative en l'espace de onze années. L'étude comparative sur les deux derniers recensements permet de dégager deux conclusions :

- Par rapport aux grandes villes il y a eu rééquilibrage au profit des petites villes de l'intérieur et du Sud. Le ralentissement de la croissance des grands pôles est significatif par leur taux d'accroissement tous inférieurs à la moyenne urbaine nationale (3,57% contre 5,46% durant la période 77-87) et même inférieur au croît naturel (2,16%) pour les métropoles : Alger 0,36 - Oran 1,03 - Constantine 0,48 - Annaba 1,28.

- La seconde forme de croissance est liée au développement du réseau urbain (155 nouvelles agglomérations urbaines ont vu le jour), et également le phénomène de conurbation d'agglomérations et surtout au développement démesuré de certaines agglomérations.

**Évolution de l'urbanisation par agglomération entre : 1977 et. 1998. Tab N°3**

Gr. d'Agglom.	1977		1987		1998		77/87		87/98	
	Nb	Pop.	Nb	Pop.	Nb	Pop.	Nb	Pop.	Nb	Pop.
±100 000 hab.	8	2.935.461	16	4.541.990	32	7.098.384	8	1.606.529	16	2.556.394
50 à 100.000 hab.	16	1.585.270	26	1.851.464	34	2.212.786	10	266.194	8	361.322
201 50.000 hab.	38	1.203.559	79	2.284.234	114	3.434.335	41	1.080.675	35	1.150.101
- de 20.000 hab.	149	962.495	326	2.793.561	399	4.221.432	177	1.831.066	73	1.427.871
TOTAL	211	6.686.785	447	11.471.249	579	16.966.937	236	4.784.464	132	5.495.688

Source: R.G.P.H. 1998 (O.N.S)

#### IV.2. Activités économiques et croissance urbaine

L'industrie "industrialisante" des années 1970 conjuguée à une restructuration économique dans les années 1980 ont favorisé une forte concentration des activités économiques et l'implantation des infrastructures sociales. Les grandes villes ont connu un développement urbain rapide dont la conséquence est l'importante extension de leurs territoires urbanisés.

On peut noter que près de 150 000 logements ont été réalisés durant les deux plans quadriennaux (1970-77) représentant la moitié environ des programmes prévus la politique du logement de la décennie 1970 était basée sur l'Etat comme premier producteur et sur la promotion du " logement collectif " comme modèle . Le rythme des livraisons restait faible par rapport aux objectifs escomptés.

La phase la plus significative de production de logements couvrait pratiquement la période des deux Plans Quadriennaux (1980 à 1984) et (1985 à 1989). De 1980 à 1984 des milliers de logements seront livrés organisés en ZHUN et distribués à la classe moyenne suivant un système de quotas entre ministères soit un rythme de 56 000 logements par an. Mais au milieu des années 1980, le lancement des grandes opérations est ralenti, la nouvelle stratégie s'oriente vers l'initiative privée et la mise en place de conditions favorables aux programmes d'habitat individuel en prévoyant une offre de terrains viabilisés, le lot

social se substitue en quelque sorte au logement social que l'Etat ne pouvait plus garantir.

L'industrie comme vecteur de développement économique a impulsé la croissance des grands centres urbains du pays. Mais à cette cause d'ordre économique se greffe une dimension inévitable : le poids de la démographie. La croissance démographique et son évidente relation avec l'équation économique ont été maintes fois mise en évidence par les spécialistes et l'importance de ce poids est une question posée aussi bien à l'économie qu'à l'urbanisme (voir tableau n°2).

De ces choix économiques on peut retenir que l'élan industriel des années 1970 a servi de moteur à l'exode rural des campagnes et a induit un développement urbain particulièrement visible dans la périphérie immédiate des grandes villes. Les capacités d'accueil des grandes villes étant largement dépassées, donc ne pouvant faire face à la demande donc contenir un développement anarchique; c'est donc autour des zones périphériques que se sont entassées ces populations.

C'est particulièrement l'évolution de la population urbaine qui est significative pour l'analyse de la périphérie. Vivre en ville, au centre ou en périphérie, est désormais un fait universellement reconnu, inévitable pour la plupart des individus (58.3% vivent en milieu urbain en Algérie).

La croissance urbaine demeure très forte en dépit du léger ralentissement observé depuis deux décennies. Elle a été multipliée par plus de 31 depuis 1986, contre 7 fois pour la population totale dans le même temps. Si la progression de la population de la population rurale reste très lente, (11,6 millions en 1987 et 12,13 millions en 1998) (1), la population urbaine continue à connaître un accroissement important (de 49,7 à 58,3 %) soit une augmentation de 8,6 %.

---

(1) RGPH 1998 Collections Statistiques n°97 Armature urbaines

### IV. 3. Développement anarchique :

L'organisation générale des villes algériennes d'aujourd'hui se caractérise par deux logiques d'occupation et de production de l'espace. D'une part, la volonté étatique par le biais de ses outils d'intervention, d'autre part la "spontanéité populaire" suivant ses propres règles, générant de véritables ensembles urbains construits en marges de la planification officielle. *Quel que soit le niveau de l'échelle observée (l'édifice, le tissu, l'ensemble urbain, ou la ville) le plan (d'architecture d'urbanisme ou d'aménagement..) reste plan et la ville se développe suivant sa propre logique.*

Ceci s'exprime par des impacts sur la ville dans son ensemble et sa périphérie en particulier par :

- une croissance urbaine anarchique, un gaspillage et une surconsommation du patrimoine foncier.
- une discontinuité entre les nouvelles extensions et l'existant.
- une croissance urbaine planifiée et officielle, doublée sur le terrain par un développement parallèle (urbanisations spontanées et constructions illicites).
- un développement inégal et un déséquilibre d'équipement entre les quartiers d'habitat.
- une diffusion du fait urbain, et une dégradation générale des espaces publics.

De ce constat général insistons sur la double conséquence, d'un coté une utilisation anarchique des sols et une dégradation générale de la morphologie de la ville, de l'autre une réduction de l'action et une remise en cause des instruments de production et de réglementation urbaine dont les objectifs sont à juste titre la maîtrise et la planification de l'action.

La rapidité de la croissance urbaine de ces dernières années a vite fait débordé l'extension des grandes villes algériennes de leurs propres sites respectifs sur les terres agricoles de l'espace périphérique et sur les petites agglomérations environnantes.

Ces nouvelles périphéries qui l'expression même de la croissance urbaine des agglomérations se développent sans maîtrise des problèmes fonciers, sans planification réfléchie. L'extension se fait en "tache d'huile" d'une part, mais aussi par projection dans l'espace rural voisin; il y a de ce fait création d'un espace périurbain, entre la ville et l'espace industriel ou à proximité de la ville sur un espace qui n'est plus rural sans être urbain et qui est largement sous utilisé, voir même gaspillé.

"La politique de construction sur les périphéries urbaines (80% des programmes d'habitat durant la dernière décennie "80" ont été réalisés en site vierge) contribue à étendre démesurément les déplacements urbains, à entamer les réserves foncières programmées pour demain, à accroître la consommation des terres agricoles. ...Urbanisation spontanée et urbanisme de zoning ont fait éclater la ville algérienne". (1)

Les conséquences se résument en urbanisations anarchiques des agglomérations secondaires, exurbanisation industrielles, transformation du monde rural, accentuation des flux migratoires. Les plaines les plus fertiles du pays telle que la Mitidja, la plaine oranaise et la plaine d'Annaba qui formaient les bassins alimentaires vitaux du pays ont eut pour conséquence un grignotage sans cesse renouvelé donc une réduction non moins négligeable de leur surface agricole utile .

La Mitidja est le cas le plus frappant parce que subissant " l'effet métropole" de la capitale. Elle fut le théâtre à la fois de projets issus d'une volonté d'urbanisation " organisée" (villes nouvelles, satellites, infrastructures sociales, et implantations d'activités planifiées) ; le non planifié n'y a pas fait défaut, le poids important de l'informel et des acteurs "anonymes" conjugué aux actions volontaires ont fait subir aux structures traditionnelles de la Mitidja des mutations profondes. Mais un esprit volontaire politique tente de mettre tous les ingrédients pour faire d'Alger une mégapole couvrant toute la plaine de la Mitidja ainsi que les piedmonts de l'Atlas blidéen.

---

(1) M. Cote " L'espace urbanisé 1993, page 224.

Les effets d'une croissance urbaine accélérée en Algérie, ont induit un développement spatial anarchique marqué par un antagonisme entre les différents acteurs de production de l'espace.

Cette opposition se manifeste sous différentes formes dont nous soulignons les plus importantes :

- Contradiction et opposition en urbanisme, entre les instruments de contrôle et les urbanisations réelles engendrant une confrontation dans le secteur de la production du logement entre le planifié et l'informel

- Dualité et conflit entre les normes techniques et les standards officiels face aux normes exprimées par les habitants (au plan spatial, social et culturel).

- Dualité entre quartiers (réguliers / spontanés - populaires / aisés - du centre / de la périphérie)

#### **IV. 4 : L'habitat en crise de référence:**

Le paysage architectural et urbain de la périphérie des villes algériennes est caractérisé par un amalgame incongru de constructions où se mêlent les styles et les langages, les habitations de luxe surchargées de décors se juxtaposent aux humbles habitations à terrasses des lotissements spontanés ; les "tours" et les "barres" à panneaux lourds et animés par un jeu de dessins géométriques, incarnent l'image d'une nouvelle modernité ( ou plutôt un amalgame de styles) à l'espace résidentiel, ceci n'aboutit en fait qu'à un chaos de divers styles n'ayant en fait aucune recherche d'équilibre. Est-ce que cette force de surcharge décorative est le reflet d'un malaise économique, social, culturel ou est-ce la conséquence d'une formation de spécialistes en bâtiment qui appelle à réflexion, les nouveaux types bâtis et les langages architecturaux expriment ce malaise.

Il y a aussi une série de questions inévitables qui se posent lorsqu'on aborde le logement sous l'angle du modèle référence de l'habiter, les nouveaux types de bâtis et les langages architecturaux expriment ce malaise par :

- une progressive disparition des savoir-faire acquis par la tradition et les méthodes constructives d'une société traditionnelle.
- un nouveau modèle de types constructifs s'impose en rupture avec le type traditionnel local.

Avec l'arrêt des transmissions des savoir-faire techniques, la crise actuelle des modèles de références de l'habitation d'aujourd'hui se situe en référence aux modèles de constructions de la période coloniale.

#### IV. 4.1. Ruptures :

Nous avons hérité à travers l'histoire et la géographie des traits caractéristiques à l'habitation traditionnelle algérienne, donc d'une palette variée de typologies. Chaque ensemble typologique d'habitations est l'expression différenciée d'un mode de vie d'une communauté, le produit d'une histoire, d'un contexte territorial, et particulièrement dans un fond culturel commun plus large.

Mais la colonisation mit fin au développement et à la croissance l'ordre urbain autochtone, il devient l'ordre dominant avec pour mission "civilisatrice" de se substituer à l'ordre urbain présent par la démolition de nombreux édifices de culte, éventrement des tissus. Ce programme urbain se superpose et se met en place sur la trame traditionnelle. Cette méthode était un instrument de conquête, donc de la colonisation de l'espace. Ce processus de domination a généré une perte de la manière de construire et d'habiter.

L'histoire de la domination coloniale explique l'introduction de modèles occidentaux multiples, ceux de l'Europe moderniste aux villes éclatées parcourues de flux automobiles.

Trois projets s'affrontent aujourd'hui dans l'espace périphérique :

- Le projet d'une techno-bureaucratie imposant un urbanisme autoritaire sous couvert de "modernité" au profit de classes moyennes d'initiative publique (logements improprement appelés "sociaux").

- Le projet de lotissements réglementés avec un maillage en îlots, bordés de rues publiques à l'occidentale, les équipements édilitaires et sociaux (écoles, santé, eau potable, assainissement...) sont pris en charge, exceptés les commerces, salles de prière...

- L'habitat clandestin caractérisé par une réalisation extrêmement rapide de la construction liée par les contraintes liées à l'interdiction.

#### IV.4.2. Problématique des modèles de références :

Après l'indépendance, le terrain a montré que le modèle de référence de la période coloniale s'est perpétué. La recherche d'un modèle d'habitat personnalisé à notre société s'est noyé par l'ambitieux projet politique, et par le réalisme de volumineux programmes de logements à réaliser. Il a fallu avoir recours aux techniques industrielles de productions de logements en série, à la typification, à la réduction des besoins types de la société algérienne et l'usage à la copie. La dictature de la quantité et de l'urgence a interféré pour rejeter au second plan toute réflexion sur ce sujet.

La répétition des rythmes, l'uniformité architecturale et sociale, dans ces grands ensembles reflète un paysage monotone et manquant d'intimité. Chaque bâtiment constitue un quartier vécu replié sur lui-même, dont on sort peu (sinon pour s'approvisionner et travailler) et où se nouent des relations de voisinages souvent superficielles et sensibles à la moindre tension. Les cités dortoirs ne favorisent pas la création de quartiers variés, l'uniformité est un facteur d'isolement.

Les normes et modèles urbains couramment utilisés en Algérie (règlements d'urbanisme, grilles d'équipements règles de construction, surfaces habitables, etc..) découlent d'une reconduction d'un dispositif réglementaire hérité après l'indépendance et assimilé parfois à d'autres modèles étrangers qui eux même le remettait en question à la même période.

Historiquement l'emprunt technique, la diffusion des savoirs et connaissances d'une aire culturelle à une autre n'est pas un phénomène nouveau.

Cependant dans l'urbanisme, les modèles urbains importés influent sur les identités culturelles traditionnelles et agissent comme facteurs de changements dans la forme de l'organisation de l'espace et du mode de vie. Les outils et les techniques importés, véhiculent une dimension culturelle du contexte d'origine souvent sous-estimé, mais qui est indéniablement un facteur d'inadéquation et d'échec d'une performance théorique que l'outil permettait normalement d'atteindre. La plupart des modèles d'habitat collectif ont été transformés par les habitants pour d'impérieuses nécessités sociologiques et culturelles. Il y a interférence de l'idéal architectural et urbanistique moderne et sa prétention universelle qui a expulsé tout débat de fond sur l'habitat et la culture.

A travers les quelques réalisations effectuées avec le souci d'introduire des valeurs architecturales traditionnelles on retrouve des initiatives isolées d'architectes qui ont exprimé, leurs sensibilités et leur vision du problème. Si ces quelques expériences témoignant de l'intérêt à la problématique tradition/modernité, ces expériences ont été reçues dans les milieux universitaires et professionnels très peu par une certaine satisfaction, mais plus souvent par des reproches résumés en termes de : pastiche, mimétisme, folklore, reproduction naïve, etc....

A côté des expériences menées dans le milieu professionnel, une autre direction non moins négligeable peut être considérée comme source d'interprétation de la tradition de construire et d'habiter: c'est l'habitat spontané produit par les habitants, sans professionnels et aux marges de la légalité. Au delà de " l'anarchie", de la précarité et du " désordre ", ce qui est intéressant pour nous chercheurs, c'est de pouvoir observer l'aménagement et l'organisation de l'espace directement inscrits sur le sol et brutalement matérialisés dans l'espace construit par les habitants. L'observation ce type d'habitat a l'avantage de permettre l'identification des valeurs et des pratiques traditionnelles encore ancrées et véhiculées par la société.

L'organisation spatiale de l'habitation traduit en général, les valeurs du contexte d'origine. Porteur d'usages l'habitant est conditionné par un modèle de maison auquel il s'identifie, mais cette habitation évolue et se modernise avec le temps lors des extensions. Ces maisons hybrides, espaces de compromis,

expriment malgré tout la persistance de pratiques traditionnelles et la quête de la modernité.

Rupture des codes, absences de repères, quête légitime de la modernité, souci d'enracinement,...ne sont-ils pas des éléments symptomatiques d'une crise de types bâtis ? Ils sont le reflet d'une société en crise, en transition.

#### IV. 4.3. La dégradation des paysages :

Cette dégradation résulte de la pression démographique qui s'exerce sur les villes et alimente leur croissance. Elle exprime un mode d'urbanisation rapide, désordonnée, contradictoire ou incohérente qui peut s'expliquer par les variations contextuelles et stratégiques de l'exercice des pouvoirs politiques.

La maîtrise de l'évolution des paysages peut apparaître comme une utopie découlant de la transposition du modèle occidental où les actions régulatrices publiques semblent mineures ou impuissantes face aux mécanismes spontanés de transformation de l'espace urbain et au poids des intérêts particuliers et par le caractère inachevé des infrastructures, des façades, des superstructures en attentes d'éventuelles élévations, d'absences d'éclairage public et certains dysfonctionnements des services, comme par exemple celui du ramassage des ordures.

Les espaces périphériques urbanisés, devenus démographiquement majoritaires, abritent des populations toujours plus nombreuses, plus pauvres et exclues de la ville régulière (voir stratégie de l'habitat 2000 chapitre suivant). L'habitat social du type collectif ou issu des lotissements initiés par l'état marqué par le caractère sous- normatif, s'oppose aux lotissements résidentiels (initiés par des propriétaires fonciers) faits d'alignements de "villas et châteaux" dont la conception traduit les pratiques culturelles des classes dominantes.

Une lecture des formes urbaines peut être établie par croisement des types d'habitat (individuel, collectif), des niveaux socio-économiques, de statut et de la période de construction. La conception traduit les pratiques culturelles des différentes classes qui à travers les institutions et structures de production, diffusent des modèles exogènes (subissant l'influence d'une culture extérieure)

mais aussi endogènes (issus de la tradition locale rurale). La diversité des tissus permet la lecture de la division socio-spatiale des extensions tentaculaires des grandes agglomérations.

Les mutations des styles architecturaux se manifestent par le ton ostentatoire des villas, l'effet de mode des constructions à couverture en tuiles et combles habitables et l'hétérogénéité des matériaux utilisés par l'habitat de la couche la plus pauvre.

Pour comprendre les ruptures opérées par les habitants en quête de modernité et d'identité, il suffit d'observer les ajouts et reprises effectuées dans les logements collectifs, et dans l'habitat auto-construit.

#### IV.4.4 .Espaces publics et équipements publics:

L'intérêt pour l'espace public n'est pas omniprésent, il est défini en négatif, comme vide résultant du bâti, au lieu de s'imposer comme espace de valorisation attaché à la notion de qualité de vie. L'utilisation de la formule "espace public" est une façon de constituer une réserve sur le domaine public, pour garantir paraît-il la cohérence, la faisabilité et le partage le plus équitable possible des opérations qui y seront réalisées. Mais il y a conflit entre voie publique et tendance privative des habitants qui considère celle-ci comme le prolongement de leur espace domestique et en fait usage aux dépens du voisinage et des règles d'hygiène. Cet état de fait est le résultat d'une déprise des services publics que ce soit dans la réalisation ou de l'entretien des aménagements extérieurs. Les politiques publiques masquent l'absence de politique urbaine.

Si l'équipement et les services devraient être à priori être assurés, ils sont loin de l'être correctement. L'inachèvement ou l'allongement indéfini des travaux d'équipement, le manque de coordination entre les différents intervenants qui entraîne des détériorations de l'équipement, le manque d'entretien, des services mal adaptés sont monnaies courantes et marquent le quartier par un aspect inachevé, déficient et sous- normatif.

L'équipement administratif de base est certes bien décentralisé mais les emplacements destinés aux équipements collectifs et aux commerces sont

prévus avec une certaine parcimonie, souvent isolés et physiquement coupés du reste du tissu.

Il est remarquable de constater qu'il se produit une véritable éclosion de commerces et de services dans tous les endroits récupérables à cet effet (les garages, les cours, les rez-de-chaussée, et parfois même par empiètement sur la voie publique où le retrait n'est pas respecté). Ce phénomène se produit aussi bien dans les quartiers réglementaires que dans les quartiers informels.

### Conclusion:

L'accélération de la croissance urbaine en Algérie a créé un paysage parfois "chaotique", dépourvu le plus souvent de lisibilité et de points de repères, alors qu'antérieurement, la ville était clairement identifiée dans ses limites. Avec le développement des portions de territoire "extra-muros" vers lesquelles on relègue le plus souvent les classes les plus démunies, et par couches successives, les sites s'additionnent, se conjuguent en périphérie, et l'on se retrouve avec une opposition entre continuité et structuration. Le paysage doit-il être le miroir de notre mal d'urbain, ne doit-il pas être réfléchi sur ces portions ségréguées de territoires?

L'impact spatial est visible à plusieurs niveaux: consommation de terres agricoles, concurrence pour l'eau et atteinte à l'environnement par les grandes industries. Les zones rurales à la périphérie des villes sont progressivement grignotées par le développement anarchique, on assiste là à un véritable mitage qui prend souvent des proportions inquiétantes surtout quand il s'agit d'édifications sur d'excellentes terres agricoles riches en eaux et drainées.

Si par urbanisme et planification on entend zonage, fonctionnalité, encadrement, lois, normes, orientations,... par paysage on entend histoire, culture, identité dans un ensemble cohérent et lisible, originalité et esthétique implicite ... La prise en compte du paysage aux différentes échelles de l'aménagement urbain est fréquemment vécue en Algérie comme une source de dépense inutile, une contrainte, on veut "*planifier économique*" et la pratique au "coup par coup" de l'urbanisme n'a malheureusement pas pris fin, comme le montrent nombre de programmes de lotissements et grands ensembles à caractères sociaux. .

Si l'on veut tirer un bilan de la situation actuelle, malgré le déficit de reconnaissance, il existe quelques raisons de penser que le paysage doit faire une entrée irréversible et pertinente dans les processus de fabrication de la ville. Le problème est aujourd'hui, à partir des acquis, de savoir comment convaincre les décideurs d'utiliser les bons exemples comme autant de modèles. Si l'on doit analyser les conséquences financières et opérationnelles des projets les plus

cohérents, *on peut aisément constater que la qualité paie plus qu'elle ne se paie.*  
En ce sens, faire le point sur la situation actuelle est indispensable.

## CHAPITRE V :

### POLITIQUE URBAINE EN ALGERIE

#### Introduction :

La politique d'aménagement et de structuration de l'espace socio-physique implique une détermination d'actions à mener, une fixation de stratégies, de moyens d'actions (instruments), d'engagement de mécanisme de décisions, de contrôle, d'orientations et de gestion.

Si les multiples outils de maîtrise de croissance urbaine existent, il n'en demeure pas moins que leur utilisation d'une façon incohérente est loin de rejaillir sur l'aménagement urbain. La variété des intervenants, la faiblesse des moyens humains des collectivités locales, le foisonnement des projets, le décalage entre le discours technico-politique et la réalité, ne facilitent guère une évolution équilibrée des structures urbaines. Il semble qu'on ne mesure pas l'importance du phénomène de l'étalement des villes en empiétant sur les terres agricoles, on n'appréhende pas les implications de cet étalement sur l'organisation future de l'espace urbain.

#### V.1. L'urbanisation et le cadre juridique :

La question des normes urbaines ne peut être évitée lorsqu'une grande partie du processus de production se développe en dehors du cadre institutionnel. Le recours à la standardisation, à la généralisation et l'application des critères de déterminants, de mesures précises, sont des pratiques techniques courantes en urbanisme, mais dans notre pays ( comme dans les pays en développement ) elles sont largement remises en causes par les urbanisations spontanées .

Le Plan de Constantine lancé en 1958 s'engageait sur un programme de développement de l'économie algérienne par trois volets : industrialisation, réformes agraires, et rééquilibrage de l'armature urbaine territoriale.

Le plan prévoyait pour une échéance quinquennale (1958-1963) un important programme de logements sociaux, sanitaire et de scolarisation, ceci étant annonciateur d'une nouvelle politique sociale pour l'amélioration des conditions de vie des Algériens.

En fait l'impact réel du Plan de Constantine était visible à la périphérie où sont nées de nombreuses cités "d'urgence" et de "recasement" ;

En 1962 le Plan d'Urbanisme de principe est introduit : il vise l'encadrement du développement et d'urbanisme des communes ayant une population de 1000 habitants ou plus.

La promulgation de l'ordonnance 74/26 du 20 Février 1974 portant constitution des réserves foncières au profit des communes et l'ordonnance 76/48 du 25 .05. 1976 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique

Cette ordonnance a rendu peu à peu les APC détentrices d'un important portefeuille foncier subordonné à l'élaboration d'un PUD au niveau de la commune ou à défaut d'une simple délimitation d'un périmètre d'urbanisation provisoire (PUP).

Deux points significatifs méritent d'être mis en lumière :

- D'un coté, le contexte de quasi –monopole de l'Etat sur le foncier qui a été favorable à la forte demande étatique en emprises foncières nécessaires à la fois à l'accueil des activités économiques (zones industrielles, zones d'activités, Sociétés Nationales, espaces de stockage industriel, etc...). Mais aussi à l'acquisition de grandes parcelles nécessaires aux ambitieux programmes d'habitat planifié et à l'installation de grands équipements structurants (hôpitaux, universités, espaces commerciaux périphériques).

- D'un autre coté la situation de monopole sur le foncier urbain où seul l'Etat peut lotir, vendre ou acheter a considérablement bloqué les transactions de privé à privé et a impulsé un marché parallèle. Les APC premières gestionnaires du foncier ont entamé un processus anarchique de distribution de lots à bâtir. Le

résultat est que les couches défavorisées, c'est à dire exclues de la distribution s'installent sur les franges d'urbanisation.

Depuis l'adoption de la constitution de 1989, on a assisté à une promulgation de tout un ensemble de textes législatifs relatifs notamment aux codes de wilaya et de la commune, à la loi 90/25 du 18.11.1990 portant orientation foncière de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

C'est ainsi que le code communal institué par la loi 90/08 du 07. 04. 1990, dans son article 90 fait obligation aux communes de se doter des instruments d'urbanisme. Ces derniers sont instaurés par la loi 90/29 du 01. 12. 1990. Elle a pour objet de dicter les règles générales visant à organiser dans le cadre d'une économie des sols, la production de terrains urbanisables, la transformation de l'espace, l'établissement de l'équilibre entre la fonction d'habitat, d'industrie et d'agriculture, ainsi que la préservation de l'environnement, des milieux naturels, des paysages et du patrimoine culturel et historique.

A partir de 1990, a été instituée une loi inaugurant un nouveau régime foncier restaurant la propriété et la liberté des transactions foncières en les soumettant aux procédures juridiques et administratives requises pour une gestion des sols plus cohérente. Le monopole exclusif sur les terres urbaines ne s'est pas fait sans poser certains problèmes (statut des propriétés, cadastre etc.). Ceci a engendré l'instauration d'un marché foncier libre. Cette situation devait aboutir nécessairement à un recentrage dans la conception de nouveaux instruments d'urbanismes.

Pour remédier à cette situation un nouveau dispositif foncier libéralise les transactions, supprime le monopole des communes, réhabilite la propriété foncière. D'autres instruments fixés par décrets exécutifs n°91/177 du 28. 05. 1991 pour le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (P.D.A.U.) et n°91/178 du 28. 05. 1991 pour le Plan d'Occupation des Sols (P. O. S). Le rôle majeur était de réglementer l'usage du sol urbanisé ou urbanisable à court, moyen et long terme. Cependant ces instruments sont difficiles à mettre en œuvre pour différentes raisons dont notamment le décalage temporel qui existe entre les

délais d'élaboration et d'approbation de ceux-ci, et les délais dans lesquels se réalisent les différentes dynamiques urbaines.

La conclusion concernant le foncier peut se résumer ainsi : on est passé d'abord par une période de gestion étatique, de monopole sur les sols urbains et de restriction drastique des transactions foncières qui ont induit un marché foncier parallèle illicite, pour arriver à une situation extrême de libéralisation foncière, un laisser faire sans régulation réelle qui a induit aussi un gaspillage du foncier et un développement anarchique .

## **V.2. Logiques spontanées et instruments d'urbanisme :**

Deux logiques sont en présence, une croissance urbaine planifiée et officielle, doublée sur le terrain par un développement parallèle d'une croissance spontanée, l'action conjuguée de ces producteurs d'espaces est en partie la cause de l'éclatement de la périphérie.

D'un coté une croissance légale et officielle, planifiée par un ensemble d'instruments : les plans d'urbanismes (PDAU et POS) réglementant l'usage du sol urbain et le contrôle des interventions à l'échelle du détail par la réglementation du permis de lotir et de construire.

D'un autre coté une pratique de construire dont les fondements dérivent d'un contenu économique social et culturel, mais aussi d'une logique entretenue par la pénurie de l'offre les mécanismes et les effets d'exclusion qui ont encouragé des urbanisations irrégulières des transformations illégales, des occupations autoritaires et arbitraires, des transactions foncières illicites.

### **V.2.1. Les différentes formes d'expressions de l'habitat spontané :**

Les différentes formes sont fonctions de trois indicateurs relevant après un inventaire exhaustif des cas typiques de constructions récentes réalisées en dur :

- ancienneté de la construction
- précarité ou durabilité physique de la construction
- degré d'illégalité

Par rapport à la réglementation urbaine on peut individualiser la nature des cas illégaux, ils se différencient en six cas distincts :

- 1° cas : l'occupation illégale de terrains et l'établissement abusif sur des sites publics ou privés.
- 2° cas : la non-conformité et le non-respect aux prescriptions réglementaires et aux indications du plan d'urbanisme.
- 3° cas : l'illégalité de l'opération de transaction et d'acquisition des parcelles de terrains à bâtir.
- 4° cas : le défaut du permis de construire et du permis de lotir.
- 5° cas : la non-conformité des constructions réalisées aux plans approuvés par les accords de permis de construire et de lotir.
- 6° cas : la transformation abusive des logements publics.

#### V.2.2. Autres formes, déviations et abus de pouvoir des représentants de l'Etat :

Cette situation concerne l'action publique à travers le pouvoir d'agir. Les déviations et les abus induits de ce pouvoir ne sont qu'une forme dérivée d'une démarche spontanée d'organiser l'espace.

Le pouvoir local au niveau des communes décide, gère, organise et urbanise. Mais aussi il abuse de ses prérogatives et de sa légitimité en tant que premier gestionnaire de l'espace.

Durant les années 80 les communes périphériques s'étant investies dans la promotion des lotissements urbains comme solution palliative au logement social, passent au morcellement illégal de terrains (biens domaniaux de l'Etat) une fois le portefeuille foncier consommé. Elles organisent ainsi un processus abusif au mépris de la légalité foncière juridique et urbanistique. L'acquisition semblant légale au citoyen engage rapidement sa construction. Ainsi

de nouveaux quartiers d'habitat prennent forme sans que le processus soit légal. Au vu de l'ampleur de ces surfaces urbanisées (réalisées et habitées) et en prévision des probables incidents politiques ces opérations dénuées de toute légalité sont malgré tout légalisées.

V.2.3. Attitudes de l'Etat face au développement de l'habitat spontané en dur :

L'Etat a agit de manière différente suivant les initiatives des citoyens : la première étant de déployer un effort considérable de production de logements mais l'application des instruments n'étaient pas suivis par les citoyens :

- Dans le cas des constructions individuelles :

Illégalité de la construction : si à priori aucun écart n'était relevé par rapport à la réglementation puisque les conditions les plus favorables sont remplies (origine légale de la propriété foncière du terrain, morcellement légal, acquisition légale par acte notarié, approbation du permis de construire). Par contre la construction n'est pas réalisée conformément au permis de construire (modifications intérieures débordement sur les espaces extérieurs dépassement de hauteurs et non respect de recul par rapport à la route, et d'alignement etc.) Cela peut s'expliquer par une volonté de frauder à leurs avantages étant donné qu'aucun contrôle et sanction ne se feront par les autorités.

- Dans le cas de l'habitat planifié :

Les transformations concernent l'intérieur des logements, les façades, et l'espace extérieur jouxtant les rez de chaussées. Il s'agit là de " corrections" de par la médiocrité du confort, la réduction des surfaces habitables (balcons transformés en cuisine ou chambre), et tentatives d'agrémenter par des plantations l'espace public livré à l'état brut.

#### V.2.4. Actions pour éradiquer l'habitat précaire :

Plusieurs solutions ont été entreprises par les pouvoirs publics au profit de l'éradication de cet habitat.

La première solution a consisté à effectuer des campagnes de destruction de baraques par des opérations " bulldozers" et ce sans relogement, ceci entraîna la formation d'autres bidonvilles sur des sites plus ingrats.

.La seconde solution était d'arrêter la propagation des bidonvilles sur les sites déjà occupés et de prévenir toute installation sur de nouveaux sites en attendant de trouver des solutions aux bidonvilles existants (trames d'accueil, auto-construction assistée ou autres formes d'aides de l'Etat.

La troisième solution (en1982) a consisté comme la première par la destruction, mais à la différence d'expulser les habitants sur leurs lieux d'origines les pouvoirs locaux étaient tenus de les accueillir et de les prendre en charge. Cette opération avait pour objectif l'éradication des bidonvilles et la récupération des terrains.

#### V.2.5. Gestion étatique de l'habitat spontané en dur :

Pendant les deux premières décennies post-indépendance l'attitude de l'état n'a pas pris de mesures énergiques d'intégration à travers des programmes de réhabilitation et de dédensification de ces quartiers surchargés. C'est en 1984 avec la promulgation de l'instruction présidentiel n° 13 portant sur les directives de développement en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire et d'amélioration des conditions de vie des citoyens, pour que l'habitat spontané en dur émerge officiellement comme phénomène préoccupant.

Une première campagne "musclée" de démolition fut entreprise en 1985, mais fut très vite interrompue pour cause d'émeutes. La promulgation de l'ordonnance n°85/01 du 13 Août 1985 et différents décrets apportèrent de nouvelles solutions définissant des conditions de régularisation des constructions illicites (il a vite été fait état de 300 000 constructions illicites en 1986) (1)

(1)(source :rencontre bilan regroupant les wilayates :groupes de travail interministériel (Dossier MATUC 1986 ).

Soulignons que l'administration considère la légalité des constructions par rapport au secteur d'établissement et la date de sa réalisation et non en fonction du permis de construire puisque sa généralisation n'est intervenue qu'en 1985. Aussi les constructions réalisées avant 1974 sans permis à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et avant 1971 en zone rurale ne sont pas considérées comme illicites.

Devant la diversité des actes illégaux les mesures de régularisation ont été limitées aux situations illicites les plus extrêmes, tout en imposant une date limite aux régularisations ( 1988 ).

- Ne pas s'occuper des constructions non conformes au permis de construire préalablement délivré.

- Hors du périmètre d'urbanisation au moment de leur réalisation et ayant fait l'objet de déclarations de travaux ne doivent pas être considéré comme illicites si elles se trouvent aujourd'hui à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

- Pour les cas de bénéficiaires des opérations « auto -construction » seuls devront être sanctionnés pour avoir vendu leur construction ou empiété sur d'autres terrains.

Malgré le décret du 13 Août 1985, le phénomène n'a pas régressé mis s'est plutôt amplifié.

Nous pouvons dire que l'une des principales causes de formation et du développement des constructions et urbanisations spontanées dans les tissus urbains et en périphéries est liée aux ressources et aux moyens de productions. La réalité économique ne leur permettant pas d'être en mesure de fournir à la foi un logement, un emploi, et des services pour le plus grand nombre. Ceci incita particulièrement les populations qui ne pouvaient bénéficier d'un logement étatique, à trouver une solution à leurs besoins dans l'habitat spontané.

A la fin des années 1980, les pouvoirs publics sont convaincus d'établir une réforme sectorielle pour sortir de cette crise. L'objectif principal sur le secteur de l'habitat est que l'Etat doit abandonner progressivement son rôle "d'agent économique" pour devenir un "régulateur" du marché du logement. L'objectif des réformes engagées sur le secteur de l'habitat (et aussi sur d'autres

secteurs économiques qui lui sont liés), est d'opérer du passage d'une économie dominée par l'offre publique à une économie orientée sur la demande exprimée par les différentes catégories sociales.

### V.3. Nouvelles stratégies de développement de projets urbains.

L'Etat prenant de plus en plus conscience des conséquences d'une urbanisation incontrôlée, émet une volonté manifeste de s'impliquer davantage dans les projets de développement urbain afin d'apurer le passif, et d'impliquer les collectivités locales à une participation importante à l'ouverture d'une urbanisation réglementaire de nouvelles zones et à l'équilibre du marché foncier urbain.

L'instruction interministérielle du 31 Mai 1994 relative à la relance de l'habitat, stipule dans le cadre d'objectifs de diversification de l'offre de logements trois actions :

- *L'amélioration urbaine*, menée par l'Etat consistant à réhabiliter les zones d'habitat précaires viables. Elle prendra la forme de régularisation de la propriété foncière et l'investissement par l'Etat des infrastructures de viabilité.

- *L'amélioration de l'habitat vétuste* : cette opération consiste à adopter le concours approprié aux citoyens désireux d'assurer la maintenance et l'amélioration de leur cadre bâti.

- *L'habitat évolutif* : en accès à la propriété, aidé par l'Etat ; ce type de promotion devant cibler les habitants des poches de pauvreté ; il est régi par l'Instruction Ministérielle n° 008 du 1<sup>er</sup> Août 1995 relative aux mesures d'amélioration du cadre de vie à travers les zones d'habitat insalubre, la surface foncière variant entre 80 et 100 m<sup>2</sup>, la surface couverte variant entre 35 et 50 m<sup>2</sup> ; les coûts moyens d'une étude de la Banque Mondiale font l'objet de fluctuations d'une région à une autre et d'un projet à un autre.

Les nouveaux axes du Ministère de l'Habitat en 1994 ont fait l'objet d'un début d'application et ensuite complété en Août 1996 par la « **Stratégie Nationale de l'Habitat 1996-2000** » qui formulait les grands traits des mesures à

entreprendre pour réformer notamment les systèmes de production de financement et de l'aide à l'habitat. Le rapport proposait des mesures à prendre dans le cadre de la nouvelle politique de l'habitat précaire

### V.3.1. La diversité des acteurs :

#### - Le Ministère de l'Habitat :

Il assure la mission de coordination au niveau central en disposant de représentations au niveaux des Wilayas :les Directions de l'Urbanisme ,et de la Construction et de l'Habitat (DUCH ) pouvant initier des opérations d'habitat sur toutes les communes leurs prérogatives étant la sélection des sites ,la sélection des projets .

#### - Les collectivités locales :

En tant que corps élu, il est très important dans le processus d'exécution de ces opérations, notamment au niveau de la sensibilisation de la population concernée et au niveau des recouvrement des coûts.

#### - Les Agences Locales de Gestion et de régulation Foncières Urbaines (ou Agences foncières locales):

Devant servir d'opérateurs d'habitat aux collectivités locales et notamment aux communes après la suppression, par la loi d'Orientation foncière de 1990, de la gestion directe du patrimoine foncier et du monopole qu'elle détenait. Ces Agences peuvent :

- Acquérir tout immeuble ou droit immobilier destiné à l'urbanisation et de réaliser aliénations conformément aux clauses et conditions définies par un cahier de charge

- Mettre en œuvre les opérateurs de régulation foncière conformément à la réglementation en vigueur.

- Assister la collectivité locale à l'élaboration et à l'établissement des documents d'urbanisme et d'aménagement ;

- Promouvoir des lotissements ou autre zones de toutes nature d'activité

- Initier des opérations d'acquisition de valorisation et d'aliénation pour son propre compte.

- Les Agences d'Amélioration et du Développement du Logement (AADL):

Etablissements publics à caractère industriel et commercial placé sous la tutelle du Ministère de l'Habitat et créés en 1991 et sont chargés d'une mission de service public dans l'amélioration et le développement du logement sur tout le territoire national.

Créés selon le décret exécutif n° 91-148, parmi ses attributions, il y a notamment :

- La promotion et le développement du marché foncier et immobilier.
- L'encadrement et la dynamisation des actions :
  1. de résorption de l'habitat insalubre
  2. de rénovation et de restauration des tissus anciens
  3. de création de villes nouvelles

### V.3.2. Les institutions de financement :

Les mécanismes de financement employés par le passé ne cadrent ni avec la structure de demande de logement, ni avec l'évolution des coûts de leur production. L'Etat ne finance plus de projets mais soutient et aide des catégories sociales à faible revenu, des initiatives publiques sont engagées sur les différents volets de la Nouvelle Stratégie de l'Habitat essentiellement pour rehausser l'impact de la lutte contre l'habitat précaire.

Les opérations de résorption ont acquis le concours de la Banque Mondiale, et sous sa pression les pouvoirs publics ont défini une stratégie de

réorganisation du système de financement avec les organismes qui sont chargés du financement de l'habitat que ce soit pour les programmes du secteur public que des particuliers, à savoir la CNEP gérant l'épargne des particuliers et en contrepartie offrant des possibilités de prêts pour l'acquisition d'un logement, et la CNL gérant les aides de l'Etat. D'après ses statuts elle a pour mission essentielle de gérer les contributions et aides de l'Etat en faveur de l'habitat et notamment dans le RHP (Résorption de l'Habitat Précaire), de la restructuration urbaine et de la promotion du logement à caractère social.

### V.3.3. La population -cible :

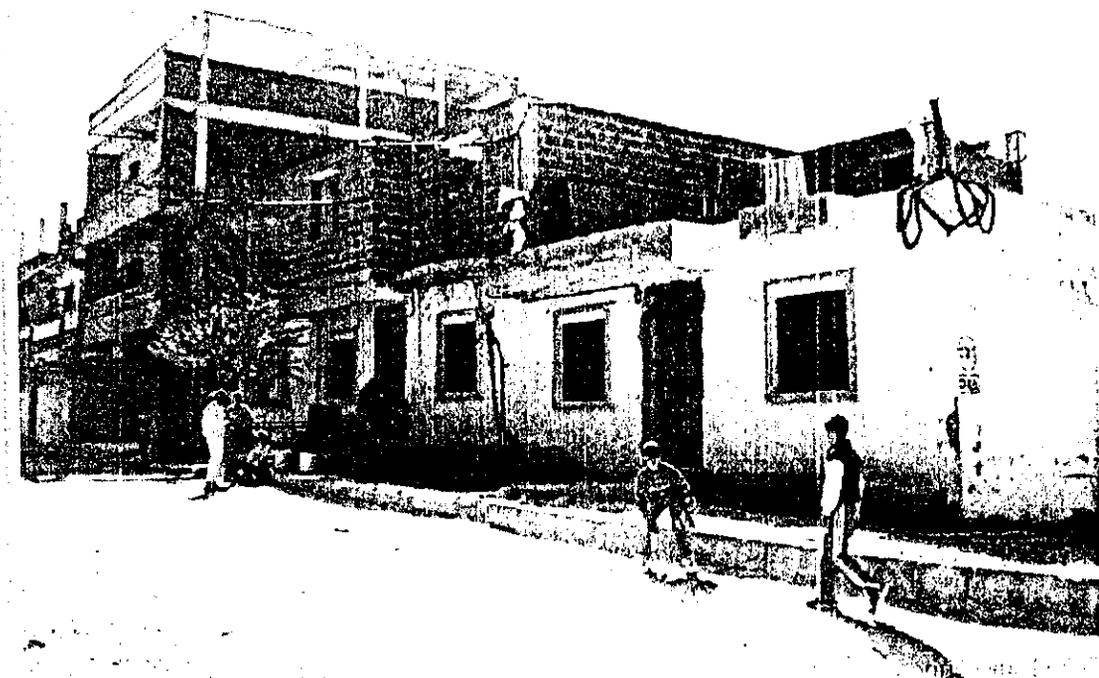
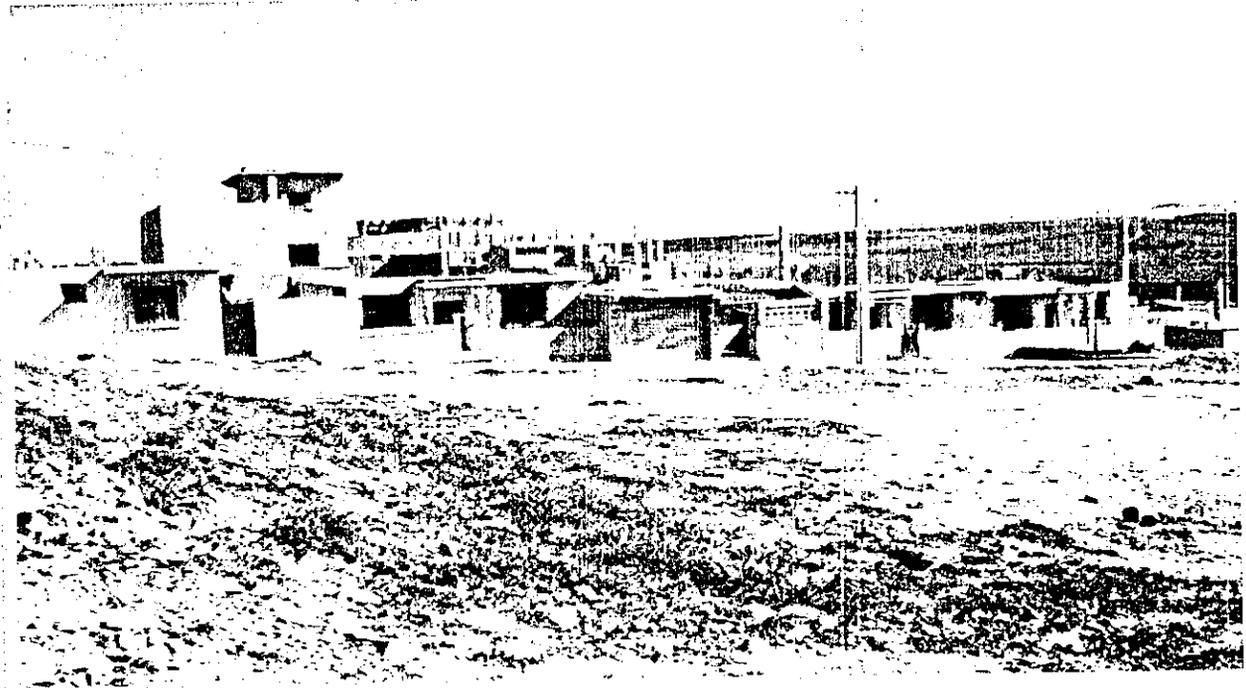
Le logement évolutif devant résorber les différents types d'habitat précaire (essentiellement insalubres) est à la portée de différentes catégories de ménages ; les ménages des bidonvilles et les assimilés tels que les demandeurs de logements sociaux et / ou de terrains à bâtir dans le cadre de la prévention contre le développement de l'habitat précaire ; cette population est généralement celle à bas revenus, qu'elle soit propriétaire ou non du terrain qu'elle occupe.

D'autres ménages (plus aisés), peuvent être considérés comme des clients potentiels pour les logements ou, surtout pour les terrains à bâtir réalisés dans le cadre éventuel de la péréquation.

Il en est de même pour les promoteurs immobiliers privés dans le cadre de l'encouragement du secteur privé à l'offre de logements locatif ou à la vente.

Logements évolutif "Les quatre chemins " dans l'espace périurbain Ain El Bey Constantine (la cellule initiale fait l'objet d'extensions verticales car ne répondant pas au minimum d'habitabilité).

Photos N°1et 2



Avec la *Stratégie Nationale de l'Habitat 1996-2000* on constate une prise en charge effective de résorption de l'habitat précaire par la mise en place de nouveaux opérateurs et organismes spécialisés et surtout la supervision du projet de la Banque Mondiale ; le Ministère de l'Habitat qui était le principal promoteur de par le passé, se place au rang d'organe de définition et de suivi de la politique de l'habitat.

Par décision ministérielle l'habitat évolutif et la réalisation de logements sociaux de types F1 sont définitivement abolit dans les programmes de réalisation, ne pouvant répondre aux besoins réels de la famille algérienne (voir note ministérielle en annexe), les F2 également en 2002 ont été supprimés. Pour les logements non attribués de type F1 et F2, il a été demandé aux maîtres d'œuvres de les transformer en F3. Dans les quotas de réalisations les logements les types F1 ou F2 ont été souvent prévus pour des célibataires ou jeunes couples: cette catégorie ne peut donc avoir droit à un logement.

" Un des critères pour avoir droit au logement c'est d'avoir des enfants,.....dans une Algérie constituée d'environ 70% de moins de trente ans, le célibat est interdit de séjour et 70% de la population n'a pas droit à une vie sociale normale. Ce que les pouvoirs publics n'arrivent pas à assumer c'est la famille qui va le prendre en charge,.....qui va se mobiliser pour régler tous les problèmes parmi lesquels la question du logement. " (1)

#### V. 3.4. La face cachée de cette stratégie:

En 1990, l'Etat algérien s'est engagé sur la voie d'une économie de marché, une nouvelle politique foncière a été mise en place, c'était la fin du monopole de l'Etat sur le foncier. Le marché devient libre et n'est soumis qu'à la condition de la licéité de l'objet de cession et de la capacité juridique des contractants.

---

(1) Hamid OUGOUADFEL, Editorial, page 9, dans Revue H.T.M n° 3 Avril 1995

Entre outre les terres nationalisées sont rétrocédées à leurs propriétaires d'origines, leur permettant d'en disposer librement dans la limite des prescriptions urbaines. De là on assiste à une nouvelle dynamique d'accès au sol et au logement, par *l'apparition de nouveaux quartiers "illicites"* qui à l'inverse des anciens quartiers ne sont pas le fruit du morcellement des terres privées par le privé, mais des terres publiques par le public. Ces nouvelles dispositions ont induit une situation de "désordre" dans les espaces périphériques des agglomérations. Cette situation a entraîné des conflits et des déviations dans les processus de production et de cessions foncières et ce en l'absence d'un cadastre efficace et d'une non-maitrise technico-administrative. " Les Algériens produisaient et produisent encore l'équivalent de villes nouvelles, les pouvoirs publics ne faisant que suivre avec les équipements nécessaires, notamment scolaires et sanitaires ...l'Algérie est devenue un immense chantier résidentiel , ....révélant une nouvelle politique de production de l'espace urbain et architectural ". (1)

La rétrocession dans le marché privé des parcelles acquises dans la filière publique a permis d'engranger des profits appréciables qui ont souvent poussé les représentants de l'Etat au niveau local à procéder à des morcellements-attributions sans respecter la réglementation en vigueur. Ces actions foncières anarchiques, centrées autour de lotissements à habitat individuel et ventes individuelles sont situées essentiellement le long d'axes routiers (ce qui leur donne une valeur marchande appréciable). La conséquence première est que ces nouveaux quartiers sont aussi marqués de " l'illicite", ils présentent une dimension d'exclusion parce que destinés aux personnes qui ne peuvent accéder directement aux terrains publics les plus avantageux en terme de prix, et surtout de localisation et d'équipements. De là on voit se développer une autre forme de ségrégation socio-spatiale.

---

(1) Hamid OUGOUADFEL, éditorial page 10, revue H.T.M. n°3, avril 1995

Les caractères "illicites" sont les suivants:

-L'implantation à la périphérie urbaine, sur des terres agricoles destinées à une urbanisation future (cas des exploitations agricoles limitrophes des zones urbanisées). Le morcellement, la cession et la production sont effectués avant l'introduction de la zone dans le périmètre d'urbanisation.

-L'occupation des terrains vierges se situant dans les zones à urbaniser ou urbanisées, avant l'élaboration des plans d'urbanisme.

-Le litige sur la propriété de l'assiette foncière et l'absence de titres de propriétés authentifiés (après la rétrocession des terres). Une dynamique d'appropriation de ces terres à permis aux organismes impliqués (étant donné leur position privilégiée) de recourir aux techniques de la coopérative immobilière et du lotissement social destiné à la résorption de l'habitat précaire.

-La vente se fait dans un cadre informel (sous-seing privé, promesse de vente,..) la construction ne peut bénéficier de permis de construire.

-L'incompatibilité avec les normes et les plans d'urbanisme (zone non-aedificandie, servitudes urbaines, zone agricole, viabilisation, etc....).

## Conclusion

Nous devons chercher à comprendre ceux qui font concrètement la politique de la ville, car dans la pratique elle se fait multiple, plurielle, en fait il n'existe pas de politique de la ville mais seulement des interventions réparatrices dans les quartiers défavorisés, et des reports de croissances sur d'autres sites, sur les satellites de la ville mère et même la création de nouvelle-ville risquant de devenir plutôt une excroissance vu sa proximité et son manque flagrant de réflexion dans sa conception urbanistique.

La position de ces quartiers périphériques par rapport à l'espace urbain, leur peuplement, de nombreux autres signes visibles signifient leur excentricité ; des immeubles, des cités des quartiers sont mis en situation d'infériorité, d'opposition. Il n'en demeure pas moins que c'est la nature du parc immobilier dominant définit par les choix urbains d'un moment qui signe le quartier et lui affecte une affiliation sociale.

Fruit de la crise économique, des dysfonctionnements ou errements des politiques publiques, la société algérienne n'a pas de modèle hiérarchisé aux stratifications multiples, à une organisation sphérique, opposant dans une dualité simplifiée, la sphère des inclus à celle des exclus. Les pauvres, pourrait-on dire le sont toujours davantage et sont de plus en plus relégués et concentrés au delà d'une frontière sociale et spatiale. La question urbaine aujourd'hui malgré les efforts consentis peut être réduite à l'équation : habitat social = exclusion. Il en est de même avec l'habitat social en élévation (barres et parfois tours) de forme obsolète présentant un mode de gestion obsolète.

Les interventions publiques sont par trop désordonnées, les difficultés économiques et sociales persistent, la politique de la ville manque de moyens (ou plutôt ne sait les utiliser) et d'ambition et la réflexion à courte vue des supposées politiques sociales réparatrices !!!

" La législation du sol est fondamentalement absurde. Elle applique à l'ensemble du pays des critères de gestion de la pénurie, de rétention du sol, de production parcimonieuse du sol urbanisable, valables pour une partie très réduite du pays, sous le prétexte que le champ territorial d'application de la loi est *un et*

*indivisible*...il est de notoriété publique que la plupart des lois et règlements sont quotidiennement ignorés pour ne pas dire violés". (1)

Quatre éléments significatifs de la réalité nationale méritent d'être rappelés :

1/ La croissance démographique demeure importante.

2/ L'économie nationale subit un recul qui induit des effets évidents sur la société et sur l'espace...

3/ La société algérienne en mutation traverse des moments difficiles de crise.

4/ L'actualité en Algérie est dominée par l'amorce d'une transition d'une économie planifiée vers une économie de marché.

Sur le plan de la production de logements, les efforts effectués par l'Etat n'ont pu couvrir la demande, la crise s'est durablement installée et les réseaux parallèles de substitution (auto construction illégale) se sont développés malgré les interdits. En phase de forte croissance urbaine ce sont les périphéries qui sont devenus les réceptacles des mutations d'ordre spatial totalement désorganisés.

Il en ressort les éléments suivants :

1/ L'échec des modèles urbanistiques proposés par les " experts " : les normes et les standards surimposés ne reflètent pas le contenu socioculturel et spatial des populations.

2/ Le terrain secrète ses propres mécanismes de croissance : " *l'abus*", " *le précaire*", " *le spontané*" et " *l'illicite*" forment une réponse aux termes " *pénurie*", " *déficit en logements* ", " *exclusion du droit a la ville* ".

3/ Le paradoxe constaté sur le terrain du rythme de l'informel et de la précarité qui dépasse les moyens de modernisation volontaire.

---

(1) M'hamed NACER pages 34-35 dans Revue H.T.M. n° 3 Avril 1995

4/ La problématique de création de logements destinés aux ménages dits "les plus défavorisés" sous la forme d'un habitat "adapté" et sous la dénomination "d'évolutif" ressurgit avec plus d'acuité par les choix d'implantation dans les espaces périurbains donc éloignés des centres urbains également par la réduction extrême de surface habitable et de difficultés d'agrandir l'espace vital de par la conception et de la surface d'emprise au sol.

Le phénomène n'est d'ailleurs pas seulement limité à l'habitat, il touche également les activités économiques, le phénomène s'est complexifié.

**Introduction :**

Capitale régionale de la région Nord-Est, elle a toujours exercé un rôle de commandement sur cette partie de territoire et d'organisation des communications par sa situation intérieure et centrale au contact du Tell et des Hautes plaines.

La croissance urbaine est le corollaire d'un exode rural intense et d'une forte croissance naturelle de la population et l'étalement du fait spatial urbain est la donnée marquante de ces dernières décennies. La ville déborde de son site initial et étend ses tentacules loin des terroirs agricoles. Par un mouvement d'exurbanisation, la ville a rejeté hors de l'espace urbain un certain nombre d'activités (industries,..) et de grands équipements (Université et campus). Ce mouvement a élargi l'aire de concentration urbaine.

Ces dernières décennies, en plus des difficultés de développement économique, la ville connaît des difficultés de développement spatial au détriment d'un espace rural aux riches potentialités agricoles (vallée de Boumerzoug et du Rhumel), cela risquant à terme d'hypothéquer l'ensemble de l'espace périphérique agricole productif. On assiste à une urbanisation insidieuse, débridée, le long des principaux grands axes de circulations, rongant progressivement les terres agricoles.

**VI.1. Historique du développement de la ville: post-indépendance à 1970 :**

L'urbanisation de Constantine est en référence avec son site géographique et la situation de limites géographiques entre deux types de relief (Tell et hautes plaines) ayant généré une position de carrefour régional.

Le site de Constantine est très hétérogène par la juxtaposition de plateaux, de collines, de dépressions et de ruptures brutales au confluent des Oueds Rhumel et Boumerzoug.

- Le site du Rocher, surface faiblement inclinée est encerclé par les gorges du Rhumel (du Sud au Nord) est relié naturellement à la ville par un isthme de 300m de largeur (le boulevard de la Brèche) au Sud –Ouest, et se rattache au Coudiat-Aty (ancienne colline arasée), il se situe à 630m d'altitude.

- Les sites des plateaux sont faiblement inclinés les altitudes varient entre 400 et 800 mètres au Nord avec le plateau du Mansourah, et 800 à 1000m pour le plateau de Ain El Bey.

- Les sites des collines sont à pentes moyennes, l'une vers le Nord - Ouest, l'autre vers le Sud –Est.

- Les sites des vallées, s'ouvrent en de larges versants à fortes pentes aux confluent du Rhumel et de l'oued Boumerzoug.

Les contraintes du site ont été dépassées par la réalisation de grands ouvrages d'art reliant les sites isolés par les gorges du Rhumel et les berges de l'Oued Boumerzoug.

Sur le plan historique, c'est autour de ces données que s'est notamment structurée la ville de Constantine. La ville contemporaine garde encore certains traits caractéristiques des dualités antérieures.

Le site de Constantine est marqué principalement par le « Rocher », la période Arabe et Turque s'est caractérisé par son occupation presque totale qui occupait une position stratégique de défense.

On peut identifier deux périodes dans le développement spatial :

- de 1837 à 1937

L'occupation française s'est limitée en premier lieu au Rocher, elle s'est faite de deux façons : mutations sociales et fonctionnelles, puis extensions. Les travaux de nature essentiellement militaire ont détruit la Casbah pour la

transformer en caserne sur une superficie de 5 ha pour la rendre "ville de garnison". Constantine appelée à devenir capitale de la Province puis de l'Est, différentes opérations sont entreprises. En 1840 la ville sort du Rocher et on réalise ses faubourgs tel que la Brèche, la place Lamoricière et ses abords, le pont de SIDI Rached, Le Coudiat Aty, Les faubourgs Saint- Jean et Saint -Antoine, Bellevue, le faubourg d'El Kantara et le faubourg Lamy, Sidi Mabrouk et le Mansourah ainsi que de nombreux ouvrages d'Art. Les barrières naturelles ont conditionné les directions préférentielles dans la composition de la ville.

Cette étape a duré près d'un siècle pour vaincre les contraintes naturelles du site et développer de nombreux faubourgs.

- de 1937 à 1962

La ville de Constantine devient Capitale de l'Est algérien. La période marquant les deux guerres mondiales provoqua une élévation de la croissance démographique par l'installation progressive d'une population française, les surfaces urbanisées doublèrent en moins de trente ans.

Dans la partie Est de la ville se développent les lotissements de Sidi Mabrouk, et vers le Sud les lotissements de BelleVue.

En l'absence d'une politique urbaine et le chevauchement entre stratégie militaire et actions civiles, les autorités optent pour une impulsion de la production publique et réglementaire du logement H.L.M., (aide à la construction). La multiplication des sites d'habitat illicite se disperse sur des sites impropres à la construction le long du Rhumel et de l'oued Boumerzoug (avenue de Roumanie - Bentellis -quatrième kilomètre et Chaabet ersas).

Durant cette période la croissance extra- murs à démarré par :

- l'occupation des sites stratégiques (plateaux et collines et parfois dans l'enceinte de la ville (Bardo) pour les équipements militaires.

- Sur les collines la ville européenne se développe et ce suivant le niveau social (immeubles avec recherche architecturale pour les populations à revenus réguliers mais modestes) ; villas coloniales aux européens fortunés.

- Sur les sites défavorisés (vallées) se développent : les cités évolutives destinées aux autochtones qui possèdent un emploi stable et les cités de recasement pour les habitants n'étant pas en mesure de payer un loyer.

- de 1962 à 1970 :

Le développement urbain post-indépendance est paralysé par un effondrement administratif et un état de chaos relatif au départ des colons qui avaient en main la maîtrise des outils du plan de Constantine, cela provoqua l'arrêt des constructions de logements sociaux. L'habitat précaire se développa en cette fin de période en investissant les sites les plus ingrats.

Entre 1962 et 1965 le parc immobilier se résume à la récupération des logements vacants après le départ des Français.

Lors du 1<sup>er</sup> recensement le parc logement est évalué à 36700 logements avec un T.O.L. de 6,8 contre un T.O.L. de 6,1 national, le fait que le taux d'occupation est plus élevé que celui de la moyenne nationale cela indique qu'il y a crise du logement

En 1969 les réalisations de logements restés en cours sont achevés par l'office des HLM (il s'agissait d'une opération de 3545 logements).

## **VI.2. le développement périphérique de Constantine à partir des années soixante-dix :**

- de 1970 à 1989 :

Le plan de Constantine est repris comme base de départ pour l'extension de l'espace résidentiel, puis l'Etat procède au comblement des poches libres et développe sur de nouveaux sites (anciennement agricoles à faible rendement) les réalisations de grands ensembles.

La stratégie des plans quadriennaux permettant de résorber le déficit en logements par rapport au croît démographique, n'a pu atteindre les perspectives de réalisation ; en 1977 le déficit était de 27000 logements (d'après estimation

APC) le retard s'expliquait par la lenteur des procédures administratives et la réalisation de programmes.

A partir de 1974 la constitution de lotissements et la réalisation par le secteur privé atténuent la crise de logements mais que pour une catégorie de privilégiés.

La première extension à l'initiative de l'Etat est de terminer les opérations interrompues à l'indépendance se situant sur la colline de Bellevue au Sud-ouest et sur le plateau de Sidi Mabrouk à l'Est ;

Six formes urbaines dominantes prennent formes dans les limites des franges urbaines :

- Le tissu des H.L.M. (cité des chasseurs, cité Fadila – Saadane, Cité du 20 Août, et du 5 Juillet, Cité des frères Abbas, Cité Daksi, les lotissements de Sidi Mabrouk).

- La zone industrielle Palma, et Boumerzoug.

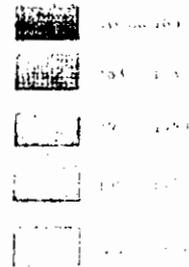
- La zone universitaire et la Mosquée Emir Abdelkader

- Les Grands ensembles (Z.H.U.N.) Ziadia, Sakiet Sidi Youssef, Boussouf.

- Les lotissements : Djebel Ouahch, Boussouf, et sur les différentes communes.

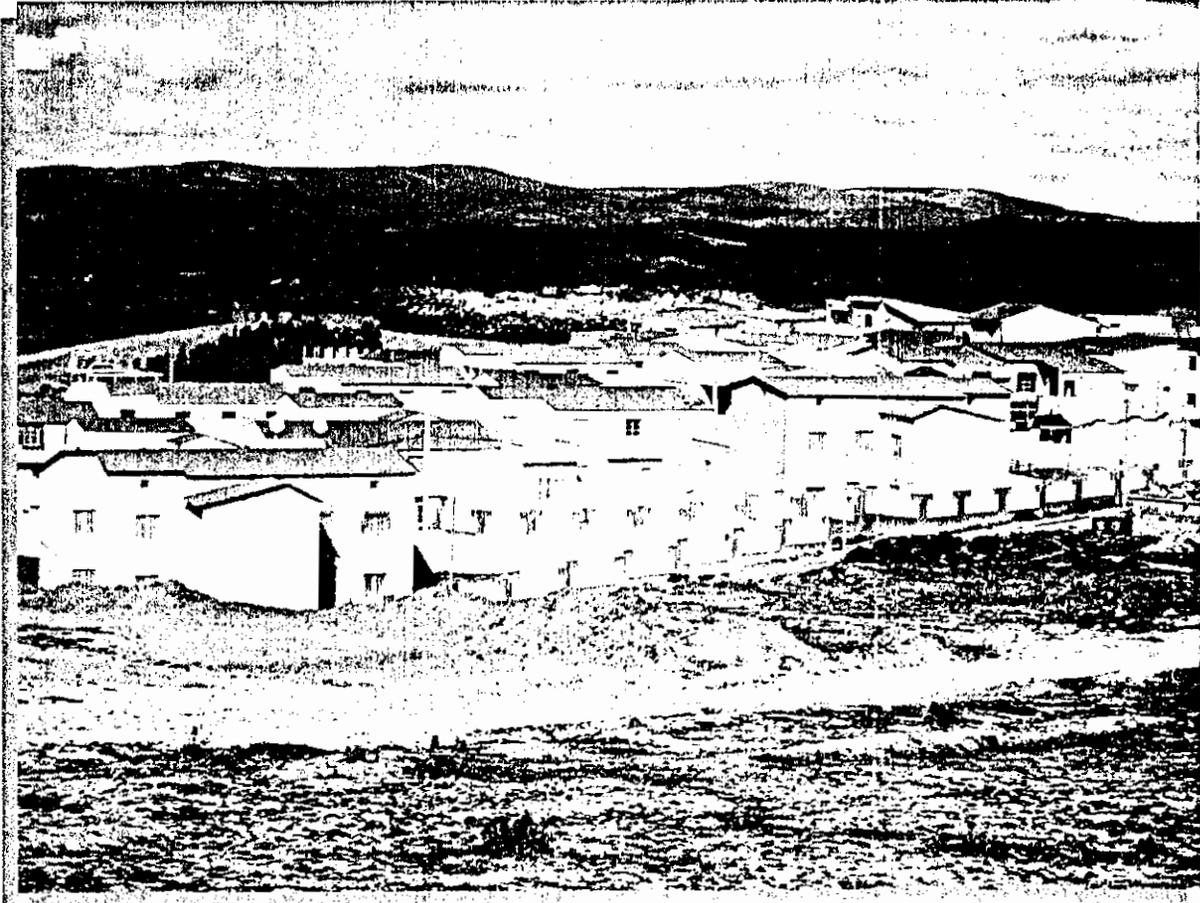
- Les cités de transit : El Gammas et El Bir.

**Les étapes d'extension de  
la ville carte n°1**



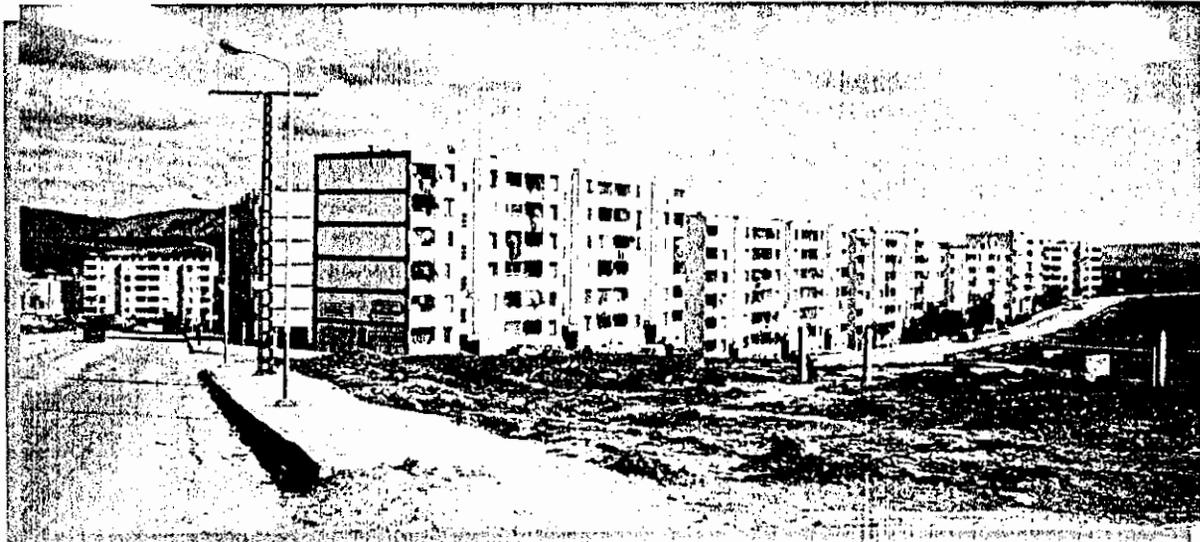
- de 1989 à 1994

Subissant les revers d'une crise économique, une nouvelle stratégie est orientée vers l'initiative privée. L'Etat encourage l'auto-construction avec la mise en place de conditions favorables aux programmes d'habitat individuel en prévoyant une offre de terrains viabilisés. Parallèlement les investisseurs privés s'impliquent largement dans la promotion immobilière mais cela ne concerne qu'une catégorie aisée de la population. Les meilleurs terrains sont convoités que ce soit en milieu urbain ou en périphérie (face au stade du 17 Juin, Ain El Bey, Cité El Bir, la pyramide et la Cité du 5 juillet (ces deux dernières sont en arrêt de réalisation).



promotion Immobilière Ain El Bey

photo N°3

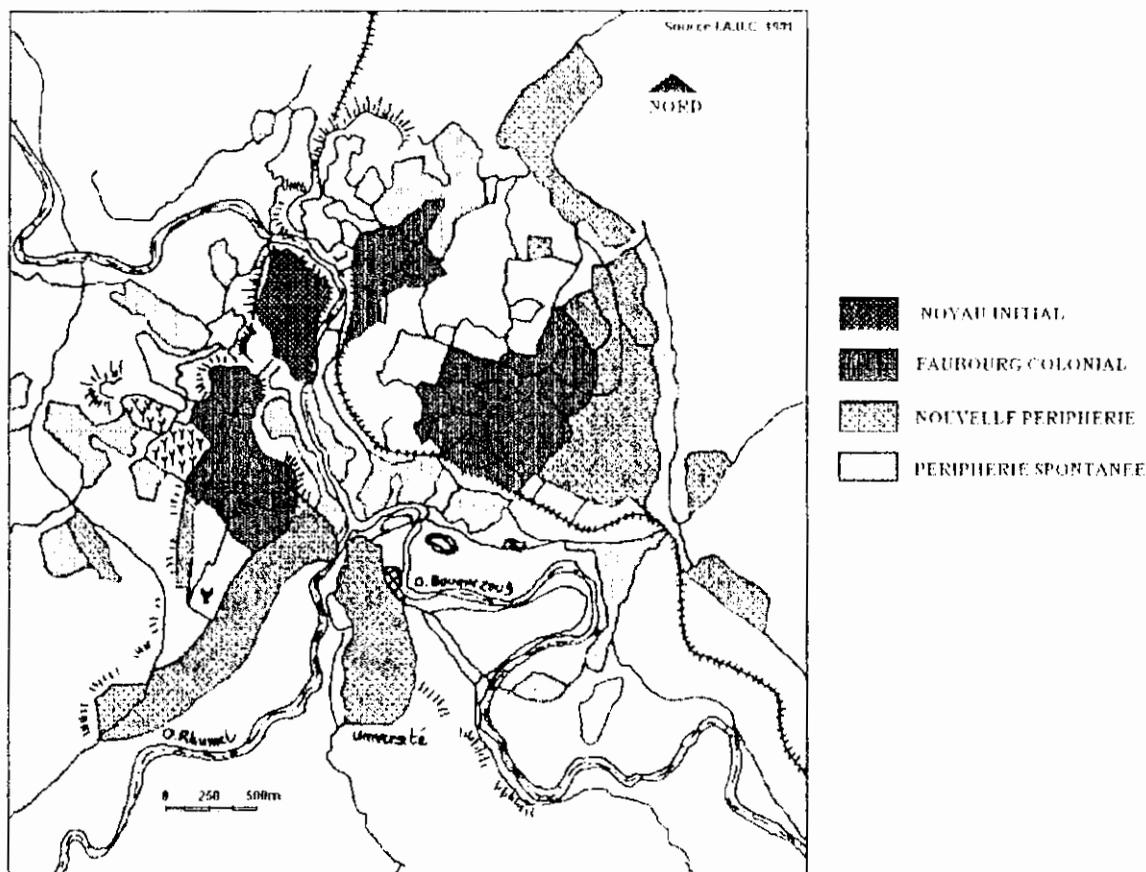


Habitat collectif Ain El Bey

photo N°4

Les trois types d'habitat (collectif, individuel et évolutif) sont totalement dissociés de la ville dans leur implantation, ils sont représentatifs d'un "désordre" dans l'espace périurbain.

## Forme d'extension "évolution malgré le site" carte n°2

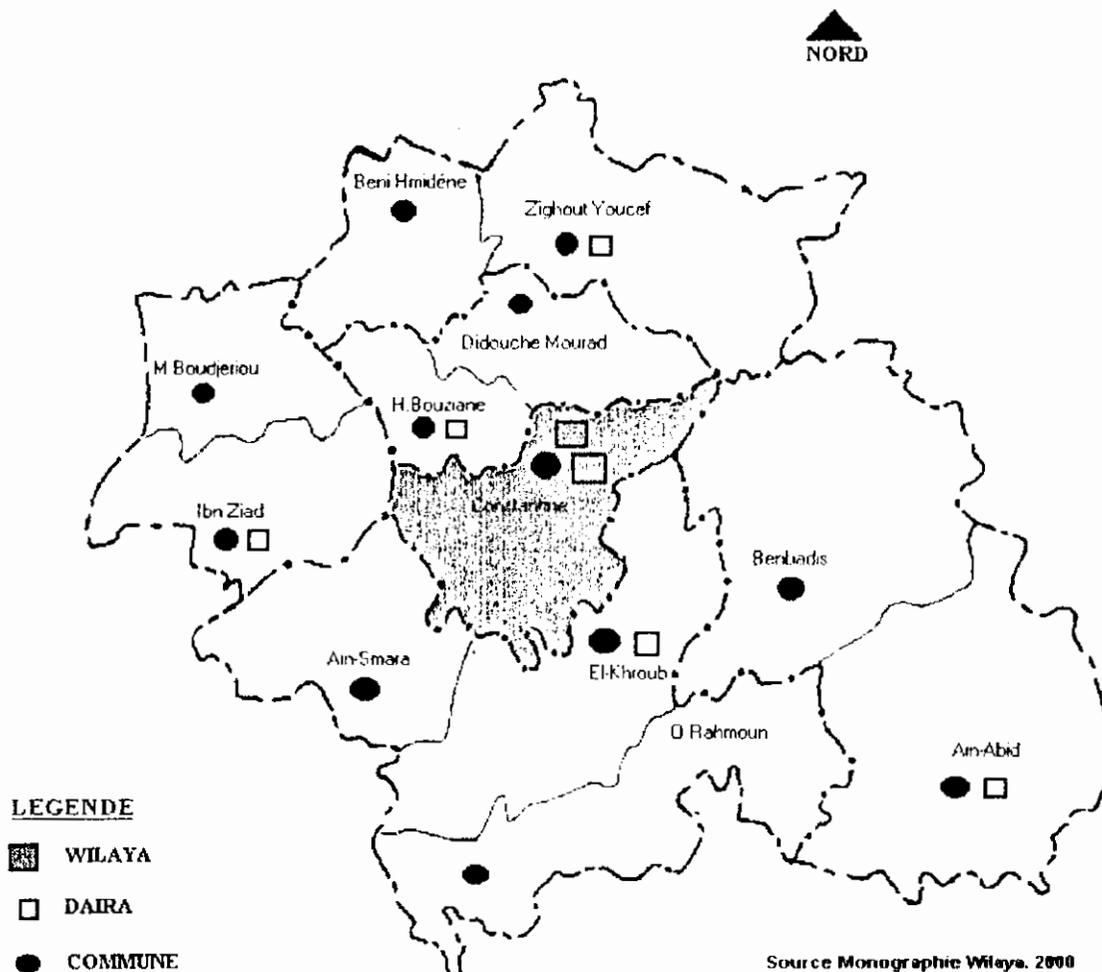


### VI.3. Report de croissance sur des espaces ruraux

Saturée dans son périmètre urbain et face à une démographie non moins négligeable, la ville de Constantine a reporté une partie de son excédent sur des communes proches à caractère rural générant ainsi un phénomène de périurbanisation, avec pour effet le mitage progressif des terres agricoles, mais aussi l'aggravation des problèmes de transport périphériques générés par l'importance des migrations alternantes. On assiste à une déviation de la fonction agricole des espaces ruraux à la fonction résidentielle.

Durant la période de 1977 à 1998 les localités du groupement enregistrent une importante évolution de leur taux d'accroissement, ceci s'explique par l'envergure des projets programmés.

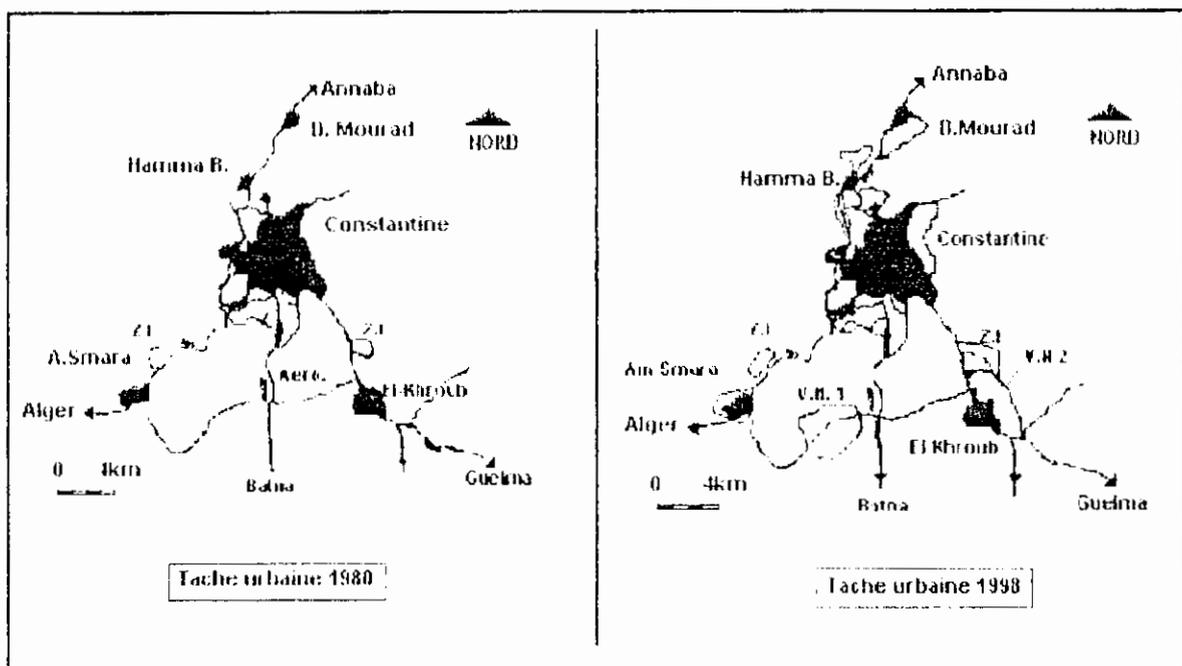
**Découpage administratif de la wilaya de Constantine carte n°3**



Le développement de ces satellites de Constantine à savoir : Khroub - Hamma Bouziane - Didouche Mourad et Ain Smara, s'est articulé en un premier temps autour de plusieurs phénomènes, d'abord le démarrage d'une multitude d'unités de productions pour la plupart des petites et moyennes entreprises qui ont favorisé la création d'emplois, ensuite le découpage administratif de 1984 qui a suscité l'offre de nombreux emplois dans le secteur tertiaire. De plus ces communes se voient subir un autre accroissement par l'exode rural provoqué par la période "d'insécurité" dans les noyaux ruraux éclatés de la campagne. Cette période (1987 -1998) sera également marquée par la crise

économique induite par un désinvestissement, retombée d'une volonté politique des pouvoirs publics de passer d'un système d'économie dirigée à une économie de marché. Les conséquences par le manque de financement et de changement de politique dans l'habitat surtout, furent la fermeture des entreprises sous tutelle de l'Etat engendrant un accroissement du chômage.

**LOCALISATION DES SITES D'EXTENSION DANS LE GROUPEMENT DE  
CONSTANTINE** Carte n°4



source IAUC

**Évolution de la population par commune de 1977 à 1998. Tab. n°04**

Communes	RGPH 1977	RGPH 1987	RGPH 1998	taux d'accroissement entre 1977 et 1987	taux d'accroissement entre 1987 et 1998
Constantine	350 384	449 602	478 837	28%	7%
El-Khroub	25 782	50 786	90 222	97%	78%
Ain-Smara	5 760	13 595	24 036	136%	77%
Hama-Bouziiane	23 384	38 222	58 397	63%	53%
Didouche Mourad	10 782	16 547	33 213	53%	101%
Total Wilaya	476 511	662 324	807 647	39%	22%

*Source: R.G.P.H. (O.N.S) et complétée par l'auteur.*

D'après l'analyse des taux d'accroissement nous remarquons que les taux les plus forts (El-Khroub, Hama Bouziiane et particulièrement Ain Smara) sont représentatifs des opérations de réalisation de programme d'habitat injecté dans les satellites qui sont très importants entre 1977 et 1987. La commune de Didouche Mourad quant à elle, a vu son accroissement s'élever entre 1987 et 1998. Seule Constantine reste stable étant donné l'état de saturation de son périmètre.

Ce groupement de cinq communes a enregistré un développement urbain spectaculaire par la réalisation de lotissements et de grandes zones d'habitat de type collectif (ZHUN). Ces grands ensembles sont un exemple caractéristique d'organisation de l'espace, qui ne tient pas compte de la micro échelle, qui est en rapport plus étroit avec la vie quotidienne des hommes.

**Densité de la population par commune Tab. n°5**

Communes	Superficie (Km <sup>2</sup> )	Population	Densité (hab. /Km <sup>2</sup> )
Constantine	183,00	478 837	2 617
El-Khroub	255,00	90 222	354
Ain-Smara	123,81	24 036	194
Hama Bouziiane	71,18	58 397	820
Didouche Mourad	115,70	33 213	287
Total groupement	748,69	684 705	915

*Source Monographie 2000. Wilaya*

Un autre phénomène de développement périurbain a été propulsé suite à la liberté des transactions foncières en 1990, donc à l'instauration d'un marché foncier libre (*Loi n° 90 – 25 du 18 Novembre 1990 portant orientation foncière*) rétablissant la propriété privée sans pour autant restaurer la propriété immobilière. Les terrains sont morcelés, et vendus par leurs propriétaires ; la transaction est légale mais la construction verse dans la domaine de l'illégalité. Ce développement est caractéristique des grands axes routiers tel que Ain El Bey, et le Khroub, on assiste là à une mutation de l'espace agricole en aire urbanisée mais illicite.

L'exemple de Sissaoui (première couronne périurbaine) est tout à fait représentatif de ce phénomène : la réalisation de la double voie reliant Constantine au Khroub (RN 3) à propulsé une mutation de l'espace rural en un espace périurbain. Les premières constructions étaient celles des propriétaires fonciers, puis la possibilité de ventes de terres privées, engendre une croissance rapide d'un habitat illégal (constructions édifiées sans permis de construire, et après l'ordonnance n°85/01 du 13 Août 1985 fixant, à titre transitoire, les règles d'occupation des sols en vue de leurs préservation et de leur protection).

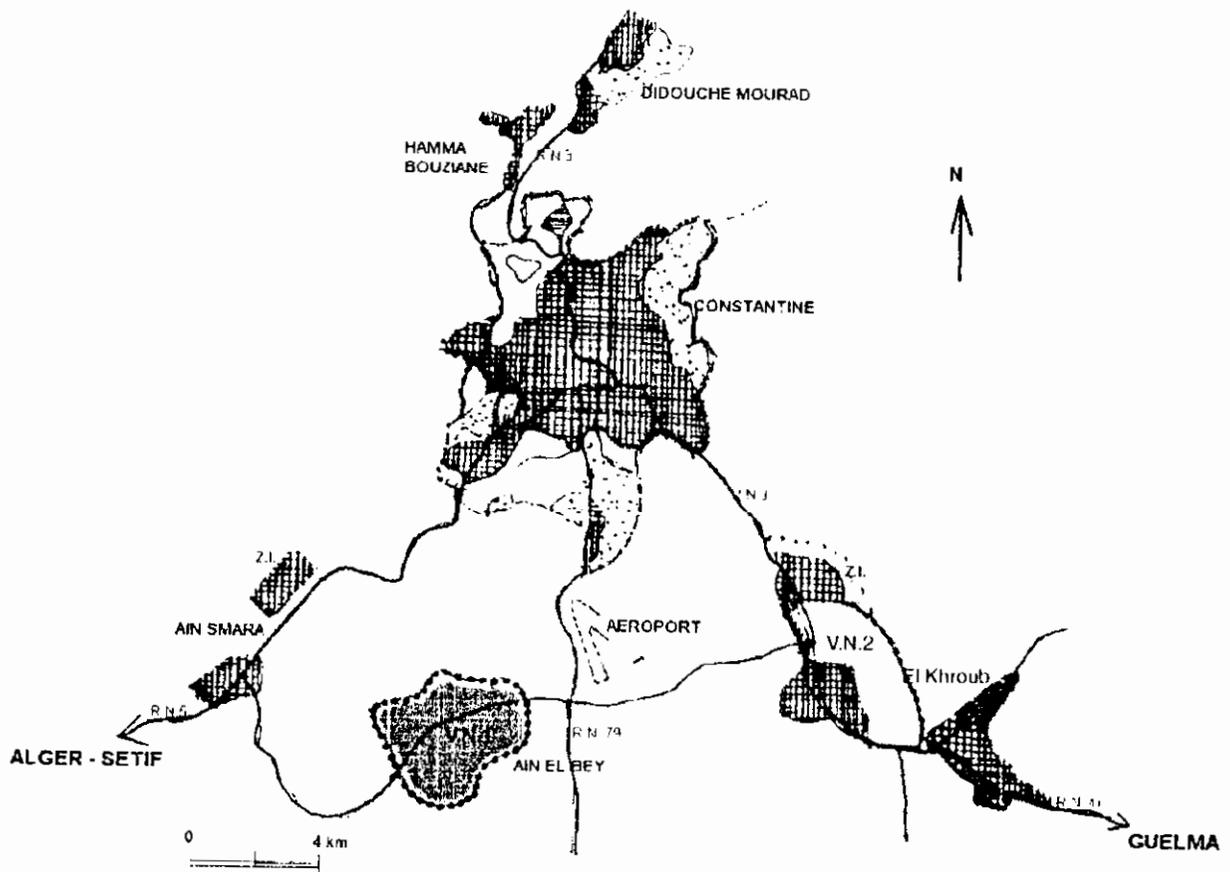
Entre 1987 et 1998, le nombre de logements est passé de 65 à 837, et la population de 646 à 4777 habitants (source RGPH), l'état initial a été multiplié par sept en l'espace d'une dizaine d'années.

#### **VI.4. Réalisation de Villes nouvelles : Ain el Bey et Massinissa**

Face au désordre relevant d'injections d'opérations dans les espaces périurbains et rurbains et devant les réactions défavorables suscitées par les "cités dortoirs", que les pouvoirs décisionnels se sont empressés de trouver la solution "miracle" de la "ville nouvelle". Villes planifiées, dont la création a été décidée pour répondre aux impératifs d'une politique volontariste d'aménagement. Leurs buts sont de cristalliser et d'organiser la croissance urbaine à un moment où elle est forte. L'intention est d'en faire rapidement des villes complètes, bien équipées, pourvues d'emplois nombreux et dotées de bons moyens de liaisons, en particulier avec la ville proche.

# LOCALISATION DES VILLES NOUVELLES

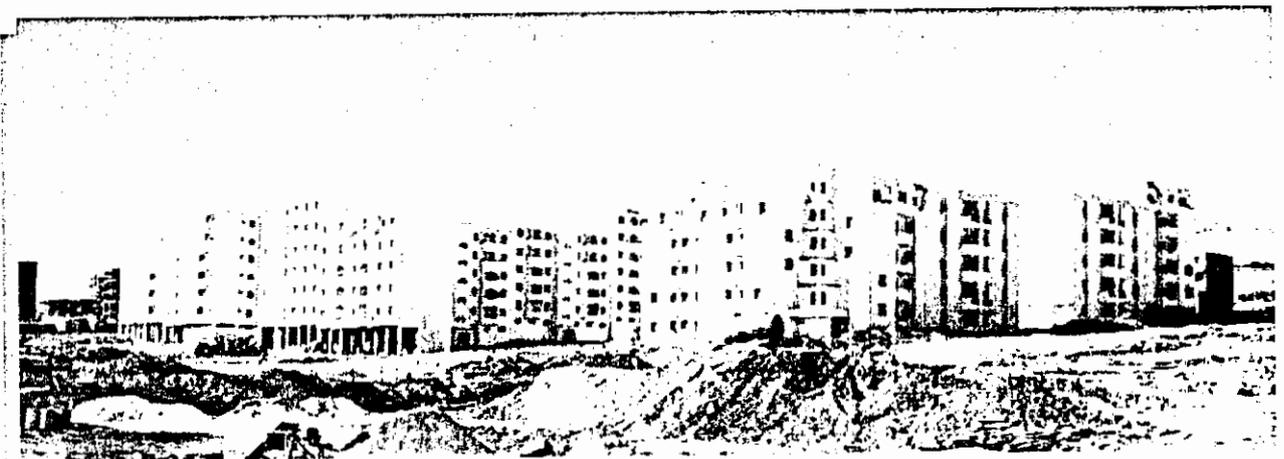
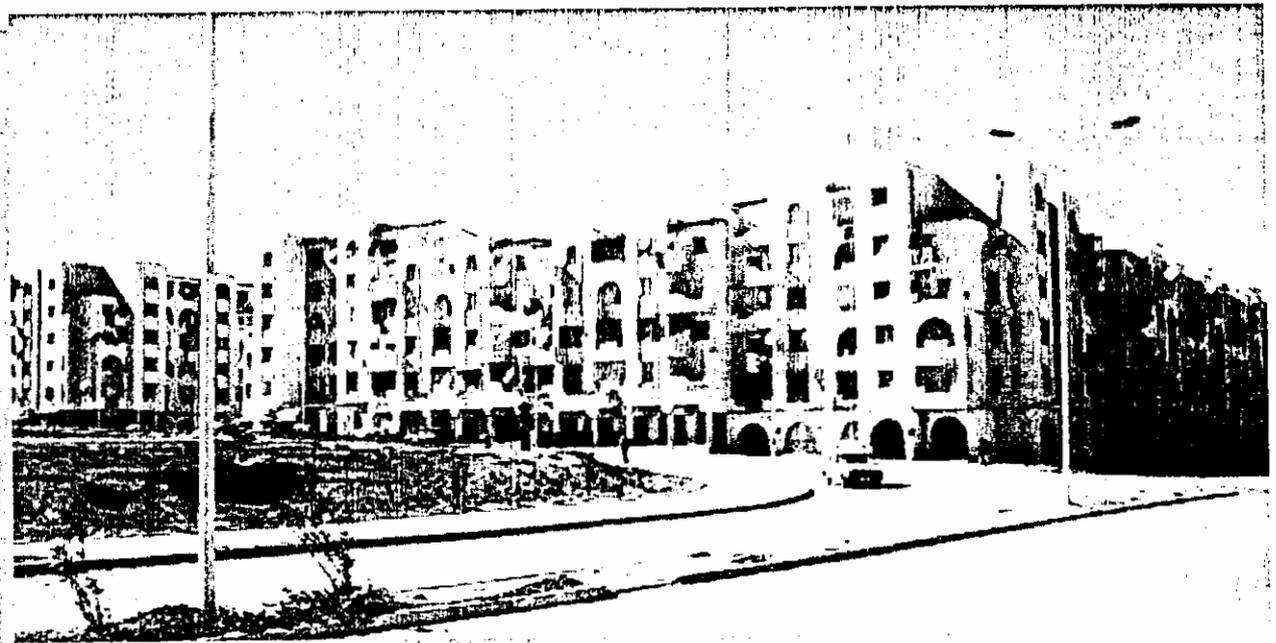
Carte n°5



## LEGENDE

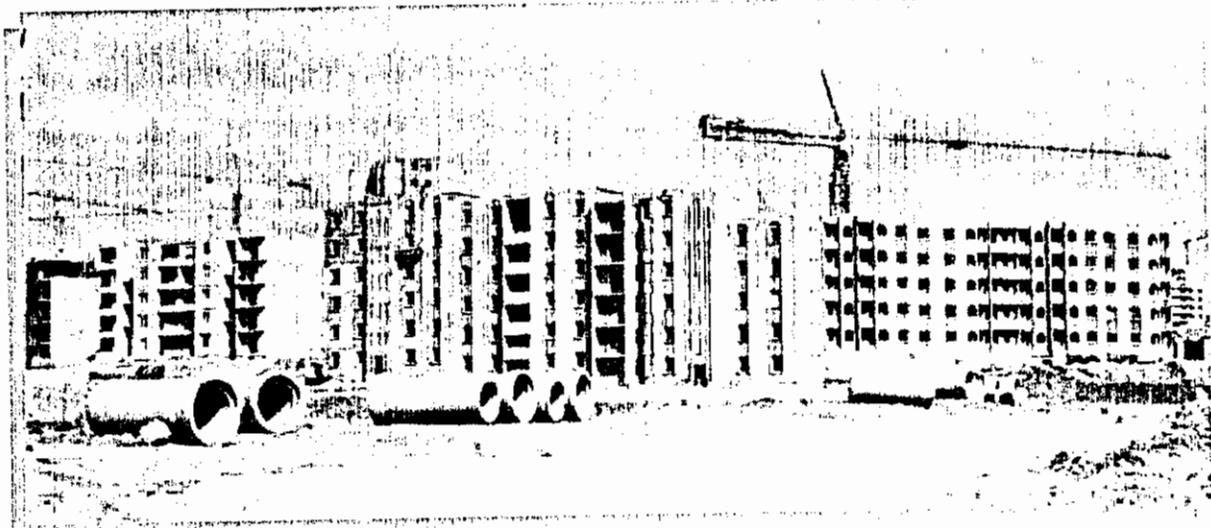
-  Consommation foncière 1988
-  Extensions en cours
-  Ville Nouvelle Ali Mendjeli
-  ville nouvelle MASSINISSA

source IAUC

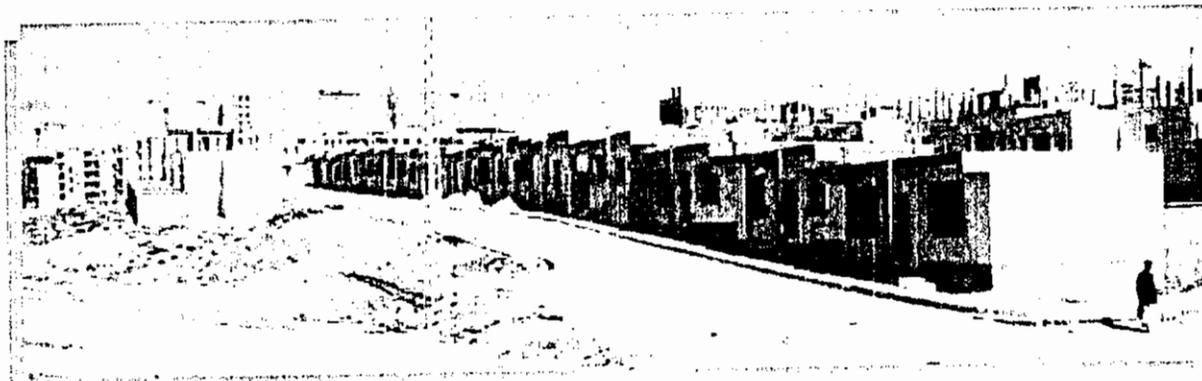


L'habitat collectif est dominant sur l'ensemble de la nouvelle ville Ali Mendjeli

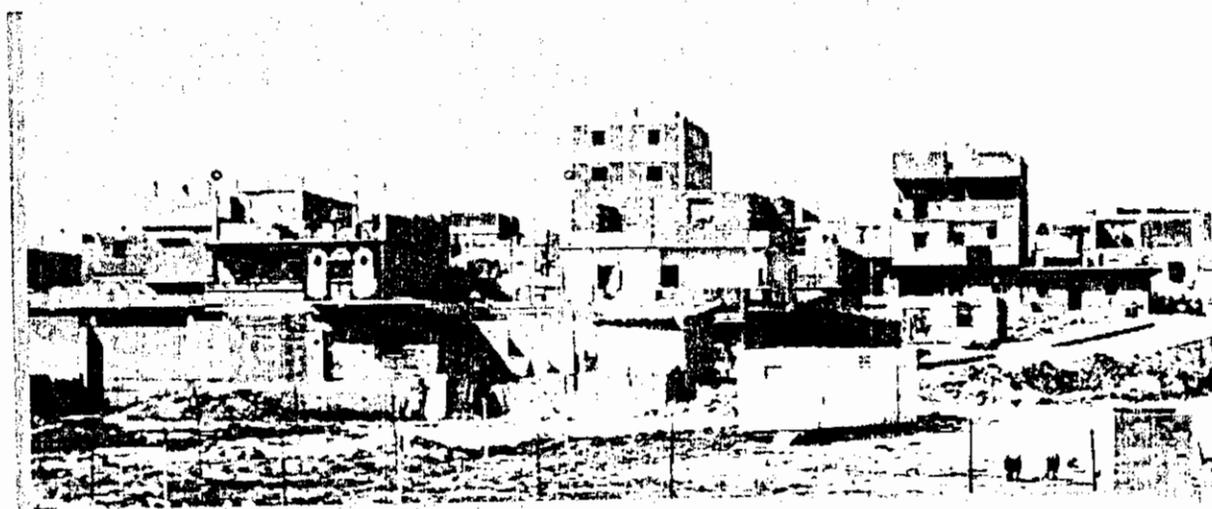
Nouvelle ville Massinissa El Khroub – Constantine photos N° 8-9-10.



*Type Collectif*



*Type Evolutif*



*Type Auto construit régulier*

A l'inverse de la nouvelle ville Ali Mendjeli- Ain El Bey, les trois types (collectif, individuel privé et évolutif) sont inclus dans le même tissu de la ville nouvelle Massinissa.

Le concept de villes nouvelles a été forgé en Angleterre (1), qui se trouve être le pays le plus fortement urbanisé. Les villes nouvelles répondent à une volonté soit de décongestionner les grandes agglomérations urbaines, soit de mettre en valeur des territoires peu ou pas développés (Union Soviétique, pays de l'Est).

Par ville nouvelle, on entend en fait créer une autonomie administrativement et économiquement parlant à la différence des extensions périphériques qui restent toujours dépendantes de l'agglomération.

Au vu de la situation de crise ébranlant la structure des satellites qui ont perdu totalement ou presque leur fonction originelle rurale, l'option de ville nouvelle de Ain El Bey a été prise dans le cadre de l'étude du Plan Directeur d'Urbanisme du Grand Constantine avec la réalisation de 25500 logements suivit par les équipements de base et structurants.

Parallèlement une autre nouvelle ville Massinissa (au Khroub) est en cours de réalisation. L'étude du POS de la ville du KHROUB a été lancée en 1992/93, et les premiers programmes d'urgence ont été lancés en l'an 2000, la capacité à réalisé est de 10000 Logements, mais seulement 4068 logements sont en cours de réalisation (social et promotionnel, les 6000 restants ne seront réalisés que si des solutions techniques seront proposés par rapport à la déclivité et la nature du terrain rocheux. (2)

Le développement intensif dans le domaine de l'habitat s'explique par :

- 1° / l'éradication des bidonvilles du groupement de Constantine (66 sites)
- 2° / Le transfert des habitants des zones à risque de glissements (3)
- 3° / Le transfert des habitants d'une partie de la vieille ville dont les habitations sont dans un état de dégradation très avancée. (4)

---

(1) voir C.Chaline *l'Urbanisme en Grande Bretagne*. Paris : Armand Colin ,1972)

(2) Source : DUCH Constantine

(3) ZHUN de Boussouf -, Bencherqui - Boudraa Salah - Aouinet El Foul.

(4) voir article Quotidien d'Oran en annexes

4° / L'opération location –vente pour la réalisation de 2500 logements (le lancement de la réalisation s'est fait le 21 Octobre 2001) (1)

5° / La promotion immobilière

6° / Le déplacement des habitants des chalets des cités de transit en état de dégradation

#### **VI.4. Le transfert des habitants des sites d'habitat précaire :**

*Analyse de l'habitat précaire dans la Wilaya de Constantine (source DUCH)*

**Recensement des bidonvilles dans la wilaya de Constantine Tab. n°6**

	Nb. Sites	Nb. de baraques	Population
Wilaya de Constantine	172	14 731	103 117
Commune de Constantine	67	9101	63 707

Source : DUCH *2001*

**Bidonvilles éradiqués entre 1996et2000 dans la wilaya de Constantine Tab. n°7**

	Nb. de baraques	Population
Commune de Constantine	667	4 669
El-Khroub	184	1 288
Total	851	5 957

Source : DUCH

**Bidonvilles éradiqués en 2001 Tab. n°8**

	Nb. de baraques	Population
Wilaya de Constantine	1 755	12 285
Commune de Constantine	1 412	9 884

Source : DUCH

(1) voir article El Acil du 22 Octobre 2001.

L'examen des différents programmes de réalisation laisse apparaître une forte proportion à la construction du logement social, il s'agit là de la plus grande opération de réalisation de logements à caractères sociaux du pays. Les tableaux ci-dessus sont explicatifs du nombre de population déplacée dans les nouveaux sites de réalisation de logements sociaux.

La facilité à caser les cas sociaux serait le fait d'une disponibilité de terrains domaniaux sur cet emplacement, et les facilités accordées par la Banque Mondiale pour la résorption de l'habitat précaire. Le recasement de cette population classée parmi les plus démunis ont été en majorité installés dans des logements de types F1 ne répondant nullement aux besoins de ces familles particulièrement celles du bidonville " New -York", aux anciens locataires de la vieille ville et des sites menacés par les glissements de terrains.

Le problème pour les autorités est l'écoulement des 461 logements de ce type, une partie a été accordée à des célibataires ou mariés sans enfants demandeurs de logements sociaux. Ces 461 logements figurent parmi les 2500 unités accordées récemment à la commission d'attributions de logements. Un problème prévisible dans les années à venir est que les logements de type F1 ne répondront plus aux besoins des familles, le problème de relogement se posera à nouveau.

Les regroupements de familles venant d'horizons très différents avec des us et coutumes vont devoir s'affronter en créant leurs propres espaces d'influence. Cette situation commence déjà à se faire sentir par l'appropriation d'espaces de parkings, la cohésion communautaire sera difficile à atteindre par la lenteur assurée des mutations des mœurs. La vie en collectivité est ressentie comme des effets de foudre dans les types d'habitat collectif étant donné qu'un grand nombre des occupants ont vécu pendant plusieurs générations dans un habitat à développement horizontal avec toujours un espace extérieur privatif (cour) servant à de multiples usages.

Le logement de type évolutif a fait l'objet d'une décision d'arrêt de réalisation étant donné qu'il ne pouvait répondre aux normes habitables et aussi à la défiguration architecturale et urbaine des ensembles déjà réalisés. La même

décision a été prise pour l'annulation des logements de types F1 (voir la communication Ministérielle en annexes qui définit les différents types de logements à réaliser).

Ne sommes nous pas en train d'assister à la réalisation un immense ghetto, dont les impacts commencent à se faire ressentir, le manque d'espaces intimes, personnalisés, mais aussi la disposition arbitraire et absurde des blocs d'immeubles accolés les uns aux autres avec des modèles architecturaux totalement différents qui donnent à réfléchir sur l'effet obtenu. S'il y a à la base un problème de concepteurs, il y a surtout une manière de distribuer les différentes réalisations toute à fait illogique par les décideurs et sans aucun souci sur le résultat final de la nature du produit réalisé, essentiellement quand les blocs sont accolés les uns aux autres et refermés sur un espace central n'ayant aucune signification quel qu'en soit l'aménagement qui sera réalisé.

Les prémices d'un début de mal vie commencent à se faire ressentir, tel que l'éloignement et le problème des transports pour les travailleurs, les travaux de voiries ne sont pas terminés, quelques commerces de proximité se sont installés ainsi que quelques services tel que PTT, SONEGAS, OPGI, par contre aucun emploi n'est proposé puisqu'il s'agit de transfert de travailleurs de ces mêmes équipements. Les mouvements pendulaires sont très significatifs de par le lien avec la ville mère (commerces – travail - relations familiales etc....) La nouvelle ville ne pourra atteindre une situation d'équilibre que si les emplois se développeront sur le site, particulièrement si la zone d'activité prévue atteindra dans un très proche avenir les prévisions annoncées. Nous pouvons dire et même affirmer que nous reproduisons là les mêmes erreurs que ce qui a été réalisé en France dans les banlieues de regroupements multi -ethniques et des cas sociaux à faibles revenus.

### Conclusion :

L'espace qui s'étend entre les marges de la ville de Constantine et les frontières de l'espace rural connaît un mouvement d'extension sans précédent depuis la fin des années soixante dix. L'accroissement du parc automobile, la politique menée par l'Etat dans un premier temps (réalisation de logements sociaux) et la relève assurée par l'initiative privée, explique ce développement continu dans l'espace périphérique de la ville. L'espace périurbain est caractérisé par une extension discontinue de l'urbanisation qui laisse subsister de larges étendues agricoles, des friches, sans qu'il existe de plan d'ensemble de cette mosaïque mi-urbaine mi-rurale. Les extensions sur le plateau de Ain el Bey peuvent être considérée comme étant situées dans la deuxième couronne de l'espace périurbain. La troisième couronne quand à elle peut être assimilée au report de croissance sur les satellites.

La principale caractéristique de l'expansion périphérique de la première couronne est la réalisation des grands ensembles d'ou émergent une monotonie, une banalité de l'architecture, une insuffisance d'équipements, de commerces et d'activités, une absence d'aménagements extérieurs (depuis leur livraison), et parallèlement une dégradation des façades.

L'espace périurbain de Constantine est marqué par la distinction socio-économique des différents quartiers, cette dualité n'est pas nouvelle, elle se manifeste sur le terrain en termes de confrontation, dont nous soulignons ci-après les principaux points problématiques.

1° / *Une dualité au niveau réglementaire* par l'inefficacité des instruments, le terrain secrète ses propres mécanismes de croissance, ceci engendre donc conflit et désordre.

2° / *Une dualité d'ordre normatif et socio-culturel.* Les programmes d'habitat planifié dès occupation subissent des transformations très significatives, disons plutôt une sorte "d'humanisation" des espaces afin que les lieux soient réadaptés aux besoins et aux us et coutumes de chacun (réduction des grandes ouvertures dans balcons et loggias).

3 1° *Une dualité d'ordre d'intégration socio- spatiale* entre les quartiers réguliers et les irréguliers, dualité entre les espaces du centre, pris en charge et bien entretenus, et ceux d'une périphérie délaissée.

En matière de politique urbaine, les changements d'options d'aménagement sont trop fréquents et sur de trop courtes périodes, les différentes décisions et les actions contradictoires engagées traduisent des hésitations de tout ordre qui ont leur part de responsabilité sur le développement anarchique et incontrôlé de l'espace. La réorganisation répétée des institutions urbaines et de leurs prérogatives, l'instabilité des fonctionnaires concernés, les lenteurs administratives et le "laisser-faire", contribuent d'une manière indirecte, à l'entretien sur le terrain d'actions contradictoires et un développement urbain anarchique.

En résumé, nous pouvons dire que les contradictions et les mécanismes constatés dans le contexte actuel de production du cadre bâti de l'espace périurbain, relèvent de l'interaction de trois facteurs à conjuguer ensemble : le développement économique global déficient, l'expression d'une pratique culturelle d'habiter et de construire non canalisée et enfin l'emploi d'instruments réglementaires inadaptés ainsi que des méthodes de gestion dépassées.

Le phénomène de croissance de l'espace périurbain de la ville de Constantine pourrait être assimilé au processus défini par M.-C. Jaillet (cité au chapitre II) en terme de valorisation temporaire de fractions territoriales, valorisation due à des changements économiques, politiques et sociaux. Mais un autre facteur distinctif de ce processus d'urbanisation est que dans la réalité algérienne rentre en compte des processus illégaux non négligeables par rapport à la situation des territoires français.

## CHAPITRE VII :

### ANALYSE D'UN ESPACE PERIURBAIN DE LA VILLE DE CONSTANTINE : BOUMERZOUG

#### VII.1. Préambule :

L'étude de Boumerzoug est l'image d'un espace périurbain, de la première couronne de la ville de Constantine, ayant perdu presque totalement son origine rurale au profit de nouvelles formes urbaines. Cet espace périurbain n'est pas uniforme, il se compose de sous ensembles bien individualisés tant par leurs formes que par leurs mécanismes différenciés qui ont conduit à leur émergence.

C'est un espace où les actions spontanées s'additionnent aux interventions programmées : activités industrielles, et plus tard une opération de logements collectifs planifiée mais ne profitant nullement à ceux habitants déjà depuis quelques décennies dans des conditions déplorables ; ces logements étaient répartis en quotas entre les différentes grandes administrations, le seul équipement d'accompagnement fut la réalisation d'une école primaire dans la même période, d'autres équipements suivirent ensuite .

La croissance urbaine de cet espace est nourrie de la rencontre de la dynamique démographique campagnarde avec celle de la migration citadine. Ce phénomène de périurbanisation peut être assimilé comme étant un processus de croissance urbaine décrit par M.-C. Jaillet (1) que "*les analyses démontrent que ces territoires loin d'être homogènes, sont traversés par une très forte segmentation sociale. Segmentation sociale qui se traduit par de profondes inégalités: inégalité dans l'accès aux services et aux équipements, inégalité dans la réalisation du projet familial lié à l'installation en zone périurbaine*". L'auteur clôt son argumentation en ces termes: "*mieux vaudrait-il parler d'espaces périurbains pour rendre compte des différenciations sociales. On est loin d'un espace univoque, convivial*".

---

(1) M.-C. Jaillet in Revue Géographique des Pyrénées et du Sud-ouest Atlantique, t.53, fasc. 1-1982 - pp 7-26

L'analyse que nous nous proposons de mener à travers cet espace de la périphérie de Constantine vise trois objectifs distincts :

- Le premier objectif est de démontrer par quels processus un espace périphérique rural a subi diverses mutations progressives et de déterminer qui étaient les initiateurs de la dynamique spatiale.

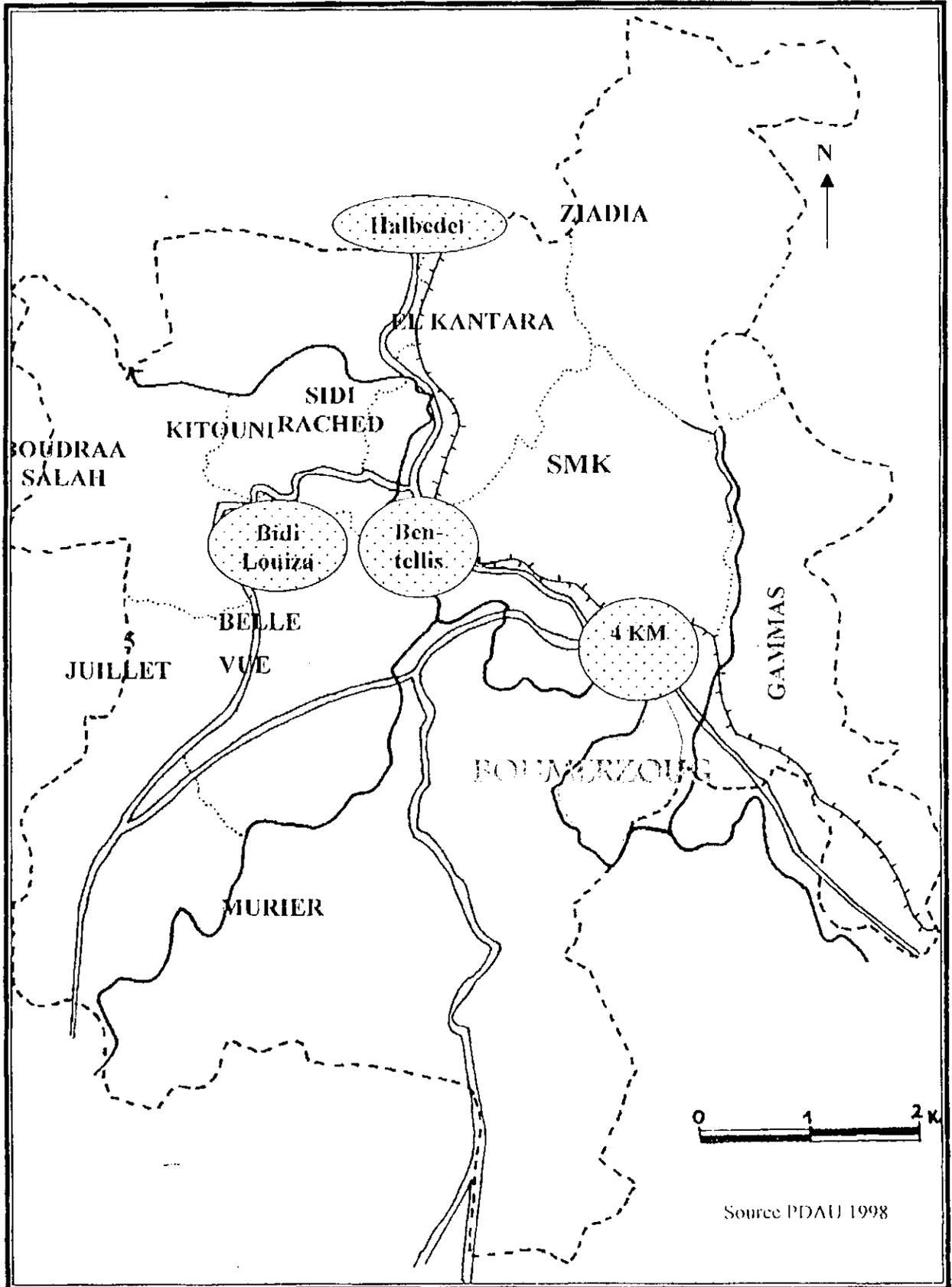
- Le deuxième objectif est de mettre en évidence les processus des phénomènes de développement de cet espace par les critères démographiques, le changement fonctionnel, les marchés fonciers et immobiliers.

- Le troisième objectif consiste en une démonstration de non-homogénéité du cadre bâti; du point de vue de la forme d'occupation au sol, cet espace périphérique serait l'expression d'une réalité socio-spatiale où s'affronte une dualité entre une croissance urbaine planifiée doublée par un développement parallèle spontané.

- Le quatrième objectif est de définir si l'espace en tant qu'objet d'étude est une entité urbaine ou non, de définir l'importance des marges, des zones de transitions ou de rivalités. L'examen sur place et sur le vif permettra de dégager son individualité, quel est l'espace psychologique des habitants, comment partagent-ils l'espace public? Quelles relations sociales individuelles se nouent dans ce quartier.

### VII. 1. Situation par rapport à la ville :

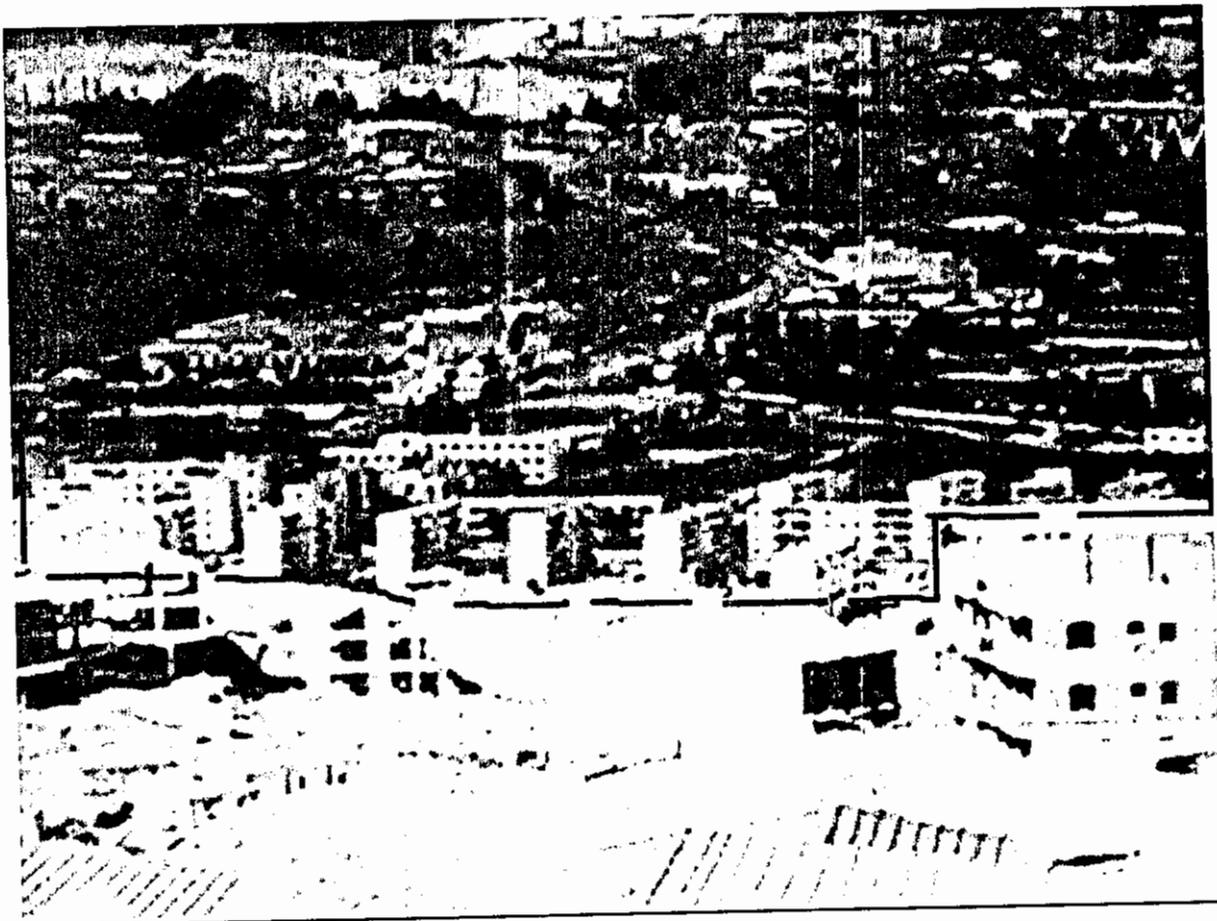
Boumerzoug se situe au Sud-est de Constantine, il est relié à la ville par une bretelle se greffant à la double voie reliant Constantine au Khroub. Les quartiers les plus proches sont : celui dénommé "4em Km", et la Cité Ben Badis (en contre bas de la cité "ONOMA").



**Site de la Zone d'étude par rapport à son environnement**

*Vue prise à partir du site Ain el bey (promotion immobilière GERIC)*

*Photo N° 11*



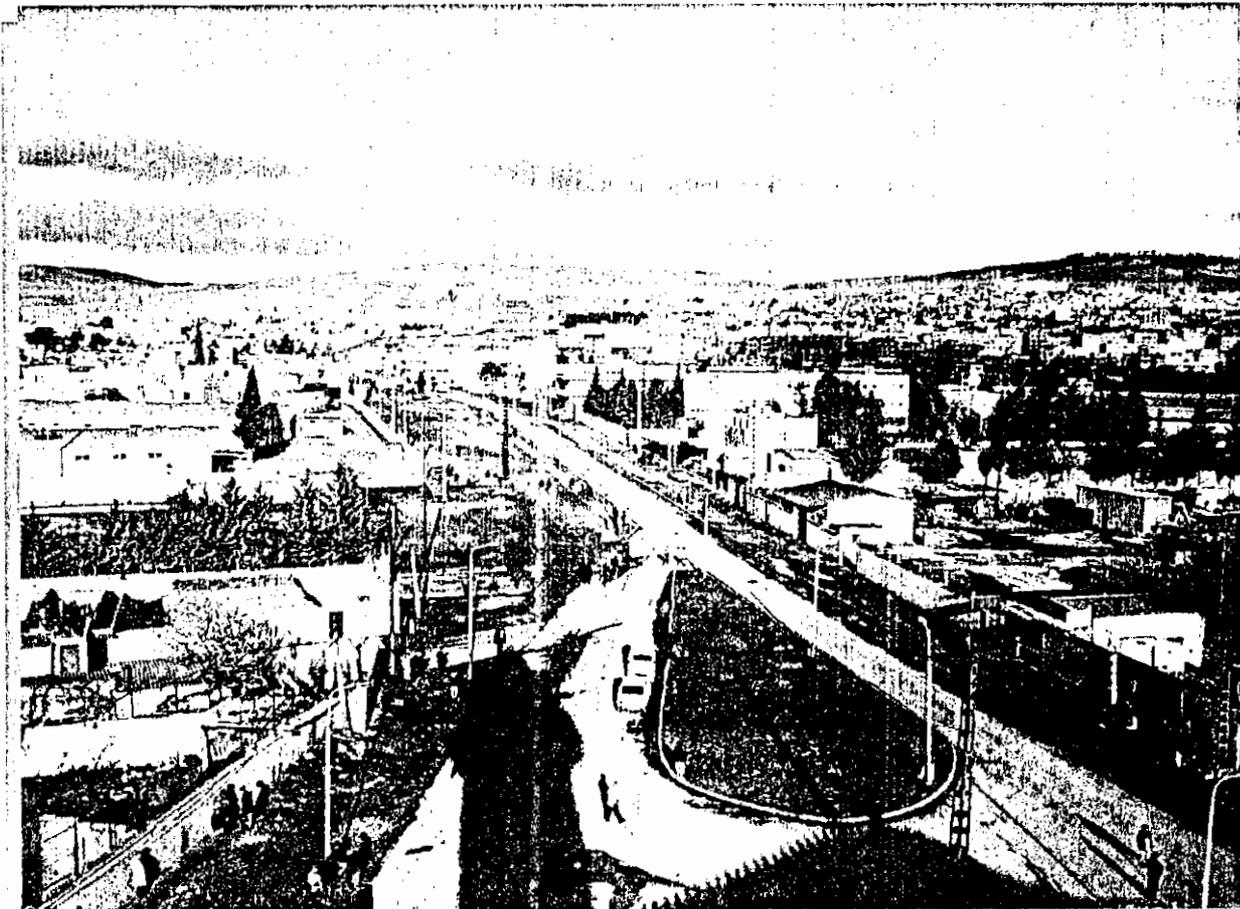
### VII.3. Analyse du site :

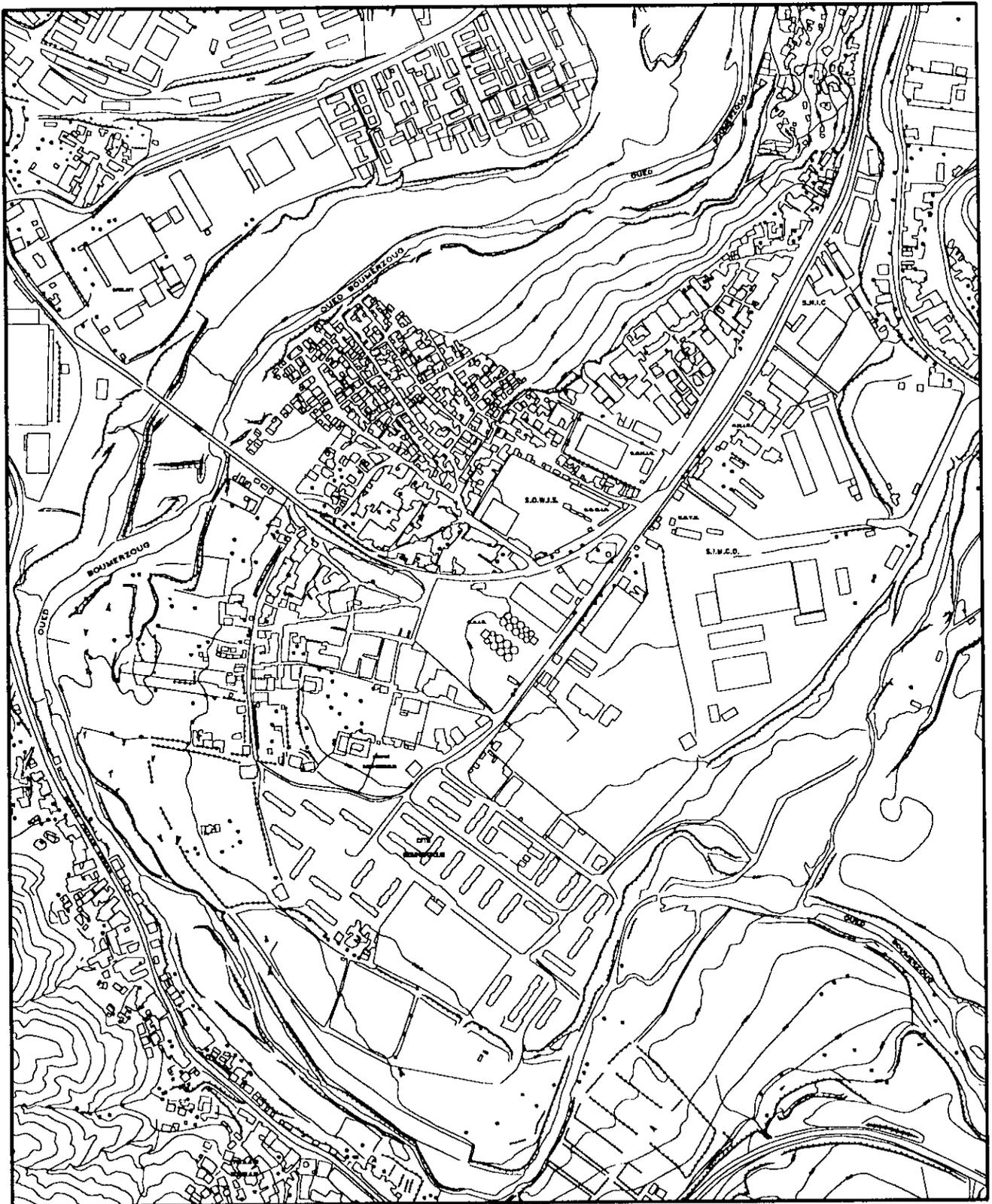
L'analyse du site naturel constitue un élément de différenciation important pour les espaces périphériques urbanisés

La zone d'étude se situe dans la vallée de l'Oued Boumerzoug. Cet Oued est l'affluent principal de l'Oued Rhumel, il prend sa source dans la région d'Ain M'lila (wilaya d'Oum El Bouaghi) dont les eaux sont largement utilisées pour l'irrigation. L'Oued délimite la zone par une grande boucle sur les deux tiers de l'espace occupé, la partie centrale est relativement plate, avec une inclinaison qui décroît régulièrement vers la partie inférieure (Ouest et Sud-ouest). Les berges, constituées de matériel alluvial, sont inondables. La partie Est est délimitée par le relief en déclinaison sur la zone opposée (cité Ben Badis). La partie supérieure au nord est délimitée par une parcelle de terrain occupée récemment par l'ex-bidonville dénommé "New York" ayant fait l'objet d'un transfert de population vers la nouvelle ville.

Vue d'ensemble

*photo N° 12*

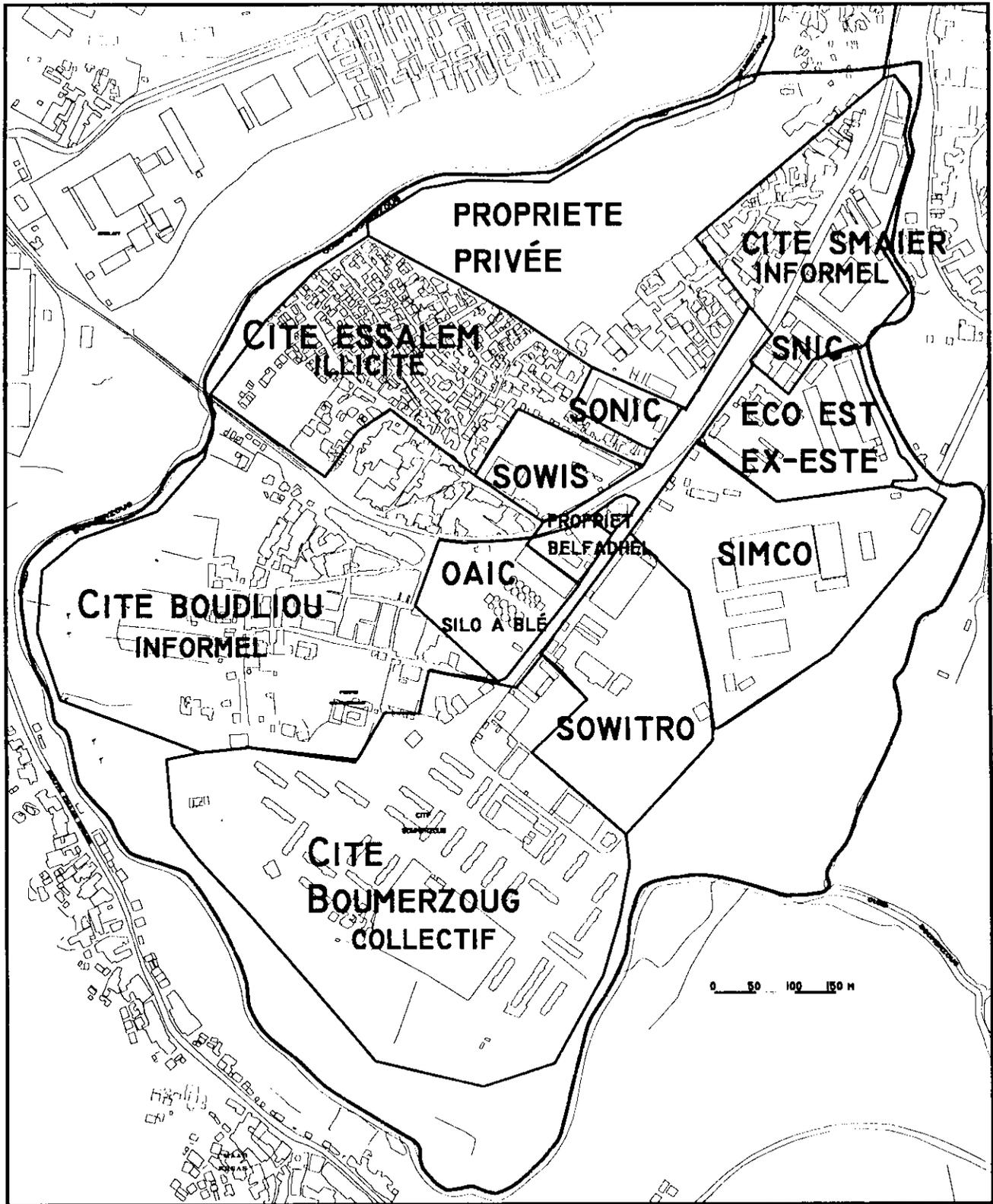




SOURCE : SAFEGE

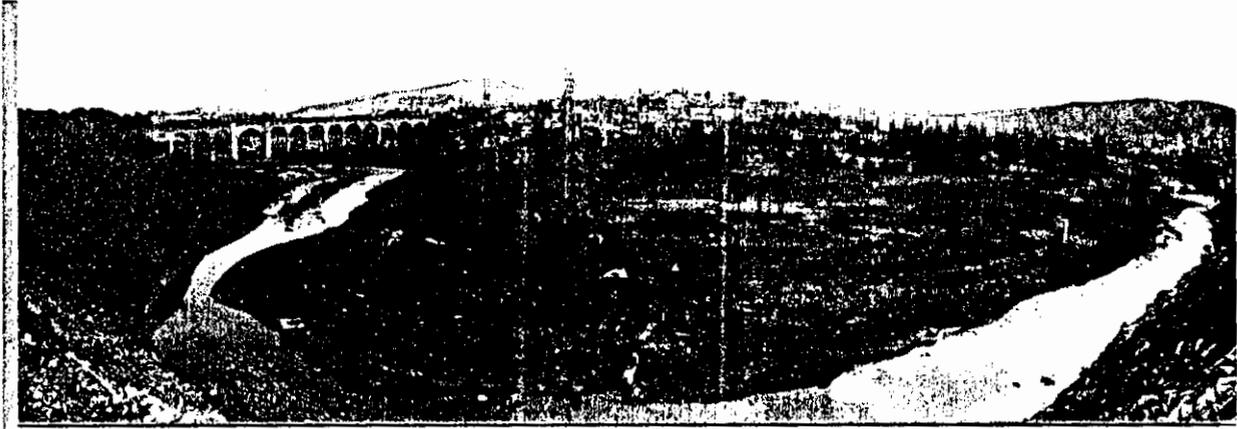
DATE : Juin 1995

ECHELLE : 1 / 7 500



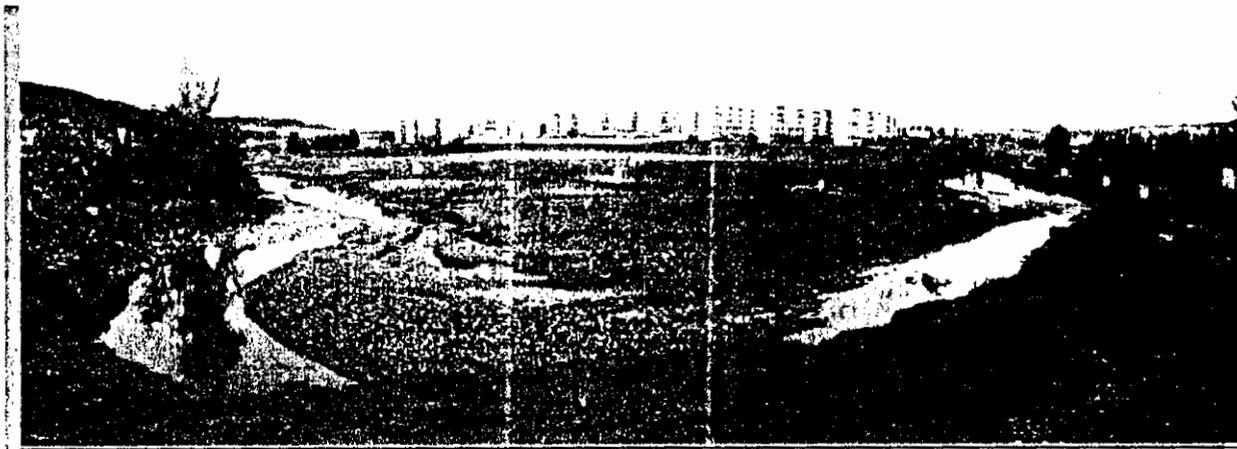
**Limite Sud-ouest : Zone non aedificandie**

*Photo N°13*



**Limite sud : Zone non aedificandie**

*Photo N°14*



L'espace interne délimité par la boucle de l'Oued Boumerzoug est une zone inondable, non-aedificandie.

#### VII.4 Historique :

*" Commencer l'analyse d'un espace périphérique par l'étude de sa croissance apparaît comme un des moyens de la saisir globalement, de la décrire ou de la caractériser à une période précise, on ne peut négliger, pour la comprendre, l'étude des périodes antérieures qui ont conditionné son développement et l'ont littéralement formée" (1)*

Avant la colonisation la zone de Boumerzoug faisait partie du patrimoine de la famille Ben Badis, elle fut l'objet d'expropriation et fut ensuite exploitée par plusieurs exploitants d'origine juive (Tenoudji), française (LAMY), une seule ferme resta propriété des Ben Badis.

On y pratiquait essentiellement des cultures maraîchères, blé, oseraie, et l'élevage d'ovins et de bovins.

Au début des années quarante fuyant la pauvreté et la répression dans les montagnes, quelques familles d'origines d'El Milia, de Ferjioua, Ain Fakroun, et El Athmania vinrent travailler dans les exploitations, leurs proches les rejoignirent progressivement pour renforcer le nombre de travailleurs. Plus tard dans les années cinquante les propriétaires leurs louèrent, puis "régularisèrent" la possession de ces terres par de simples actes sous seing privé en tant que parcelles de jardins dont la superficie variait de 100 à 500 m<sup>2</sup>, permettant de subvenir à leurs besoins. (Voir carte d'Etat Major de 1956), d'autres parcelles plus importantes furent achetées avec actes de propriétés tel que Belfadel, Chariet, etc. ce sont celles situées en partie supérieure de la cité Boudliou.

Progressivement de nombreux ruraux affluèrent et s'installèrent à proximité des premiers arrivants mais toujours dans la même lignée familiale, les parcelles de jardins furent progressivement transformées en extensions habitables.

---

(1) *Eléments d'analyse urbaine P.Panerai J.C.Depaule*

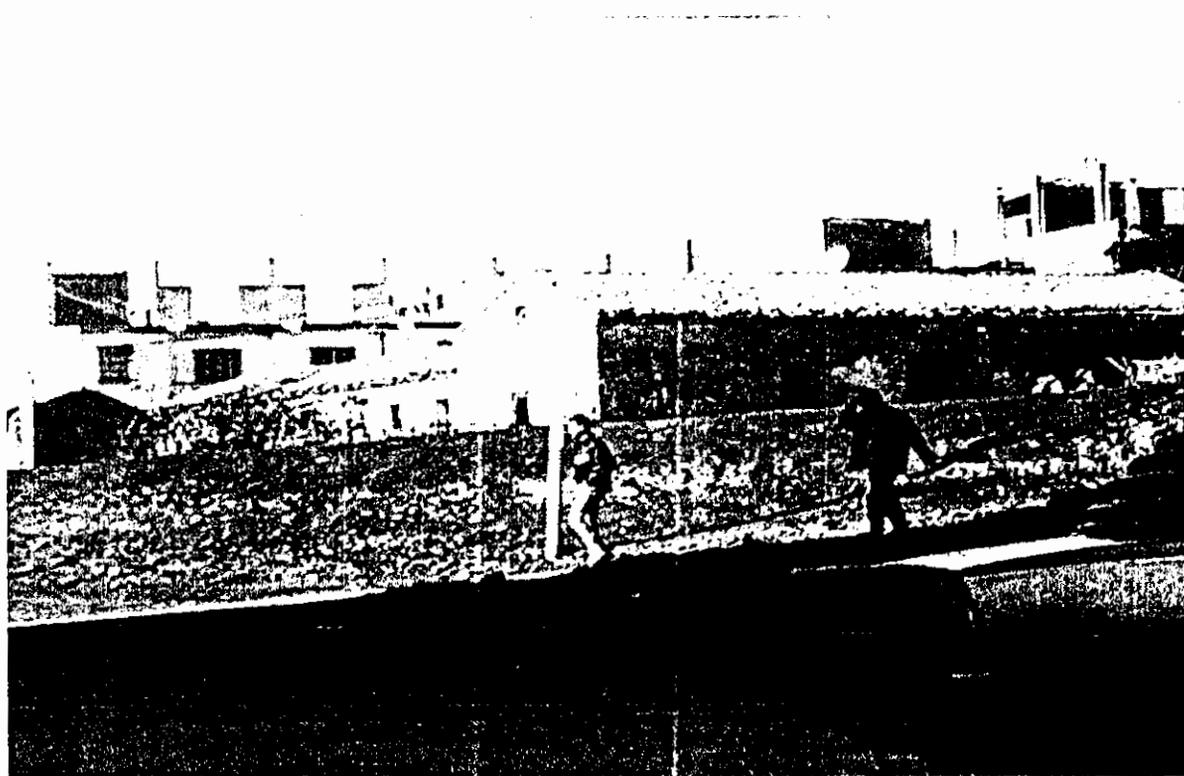
Entre la fin des années cinquante et les années soixante les propriétés ont été progressivement vendues à des Algériens et l'exploitation agricole fut maintenue dans le domaine de l'agriculture maraîchère et l'élevage bovin.

L'exode rurale continua après l'indépendance, mais faiblement parce qu'éloignés de la ville et sans aucun réseau de voirie donc dénué de tout moyen de transport, d'électrification, d'assainissement ; cet espace périphérique de la ville était devenu de par son éloignement, sans voirie (seulement des pistes en terre battue) et les conditions de précarité de la population, un espace totalement marginalisé.

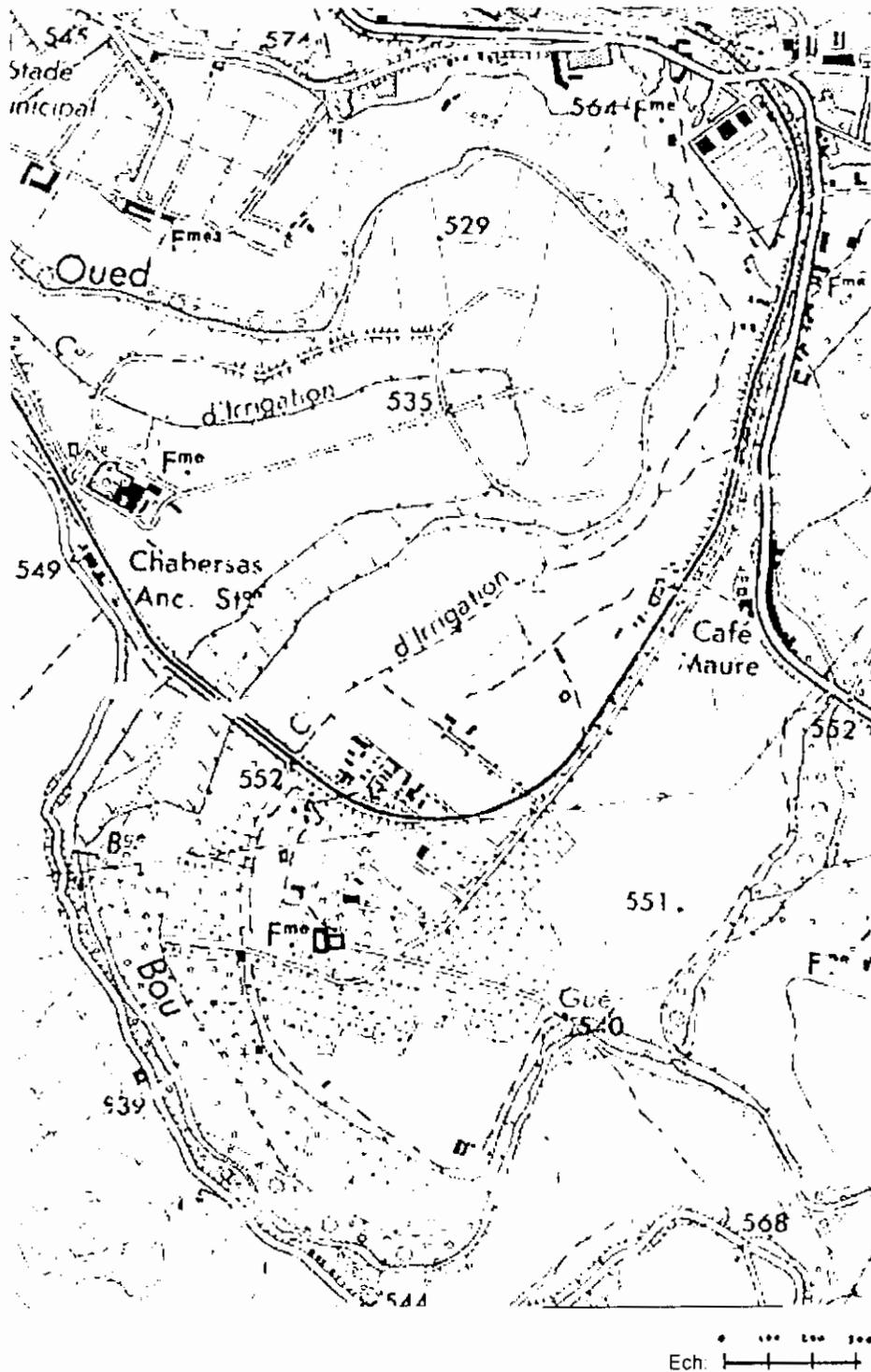
Dénommée autrefois Chaabersas, cette zone prit la dénomination de Boumerzoug lors de la décision d'implantation d'une zone industrielle, mais elle garde encore la dénomination première dans le langage courant particulièrement pour désigner la cité Boudliou.

Ancienne ferme

Photo N° 15



**CARTE D'ETAT MAJOR** carte n°9. Année 1954



Cette carte nous permet de confirmer la nature rurale de cet espace périphérique de la ville avec son morcellement en jardins, les canaux d'irrigations, les quelques habitations, et les fermes dont une seule subsiste encore mais n'est plus en fonction voir photo n°15.

### VII.5. Processus de densification et Mutations de l'espace :

*Le processus de densification du milieu rural est le phénomène par lequel la croissance urbaine se déploie par extension de l'espace urbain selon des formes qui peuvent être multiples et diversifiées.*

Dans ce cas nous avons observé une dynamique spatiale due à l'action de deux types d'initiatives : l'initiative privée qui a développé un habitat spontané sur des terrains privés, et l'initiative publique qui a désigné cet espace en tant que zone industrielle dans un premier temps et a plutard injecté une opération d'habitat collectif, puis deux équipements scolaires, et un centre de santé.

La zone de Boumerzoug fut désignée en tant que zone industrielle au début des années soixante-dix, le choix du site était relatif aux caractéristiques du terrain, des possibilités d'accessibilité et la pente très faible (entre 0 et 5%). Mais la situation de ce choix n'a pas été judicieux dans la mesure où l'industrie est grande consommatrice d'eau et que le problème de l'approvisionnement en eau pour la ville est très aigu. Les prélèvements se sont faits aux dépends des périmètres irrigués qui se trouvent sur la vallée de Boumerzoug. L'industrie s'est donc développée aux dépends de l'agriculture irriguée (voir sur carte d'Etat Major n°9 le tracé de canaux d'irrigation de part et d'autre de l'oued Boumerzoug).

Trois grands projets ont été implantés :

- Usine de textiles (SONITEX) sur la rive gauche de l'Oued Boumerzoug.
- Usine de production de produits laitiers (ONALAIT) également sur la rive gauche de L'Oued .
- Usine de charpente métallique et clouterie, sur la rive droite de l'Oued.

Les emplois induits par ces industries ne profitèrent pas à la population résidente sur place étant donné leurs origines rurales, le recrutement se fit essentiellement parmi les citadins.

L'habitat spontané a joué le rôle de facteur premier qui a favorisé cette périurbanisation. Après l'affectation d'activités industrielles et la fonction résidentielle induite par la dynamique urbaine "reportée", "redistribuée" qui a agité sur le caractère de cet espace qui était à vocation agricole.

A la fin des années soixante dix, un projet d'habitat collectif fut lancé sur la partie Sud, à la limite inférieure de la zone. Ce projet de 543 logements permis le recasement de familles sinistrées, et l'octroi de quotas de logements à divers organismes de l'Etat. Parallèlement des parcelles sont attribuées à des investisseurs privés pour des activités artisanales, de sièges et parcs d'entreprises étatiques de bâtiment (ESTE) et de routes SOWITRO, SOTRACO, et SOWIS (chauffage) comme zone de dépôt pour le matériel de chauffage (voir carte n°8).

- L'accessibilité ne se faisait que par l'intermédiaire d'une piste en terre battue à partir de la voie reliant le 4<sup>em</sup> Km au Khroub, ce n'est que grâce à l'installation de la zone d'activités qu'un revêtement a été réalisé, mais sans aucun trottoir et ce jusqu'à ce jour. Cette voie se développe parallèlement au tracé de l'ancienne voie ferrée, puis se divise en deux, elle se prolonge dans la même direction pour atteindre le collectif, et continue sur la droite sur l'ancien tracé de la voie ferrée (voir carte n°8) pour se greffer au viaduc afin d'atteindre l'autre rive de l'oued Boumerzoug et avoir accès à l'autre zone d'activité (rive droite de l'Oued). Cette voie structure l'espace en délimitant de part et d'autre la zone d'activité de la zone d'habitat informel.

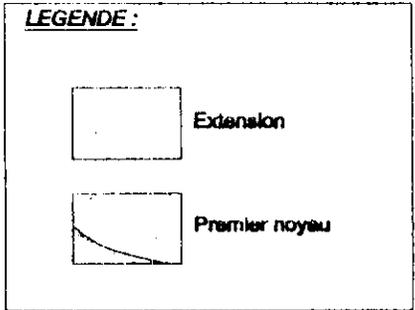
L'octroi de parcelles d'activités allouées à des privées, fut systématiquement accompagné parallèlement par la réalisation de résidence principale pour les propriétaires. Une seule parcelle exploitée pour l'élevage bovin fut transformée par ses propriétaires en zone d'activité, et de résidence pour les propriétaires et leurs descendants (Ebénisterie, unité de fabrication de carrelage et morcellement d'une partie de la propriété en 27 lots habitables).

# Etapes de croissance



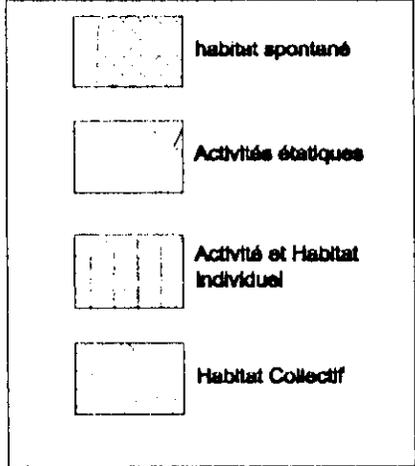
**1ere Etape : de 1940 à 1970**

Carte n°10

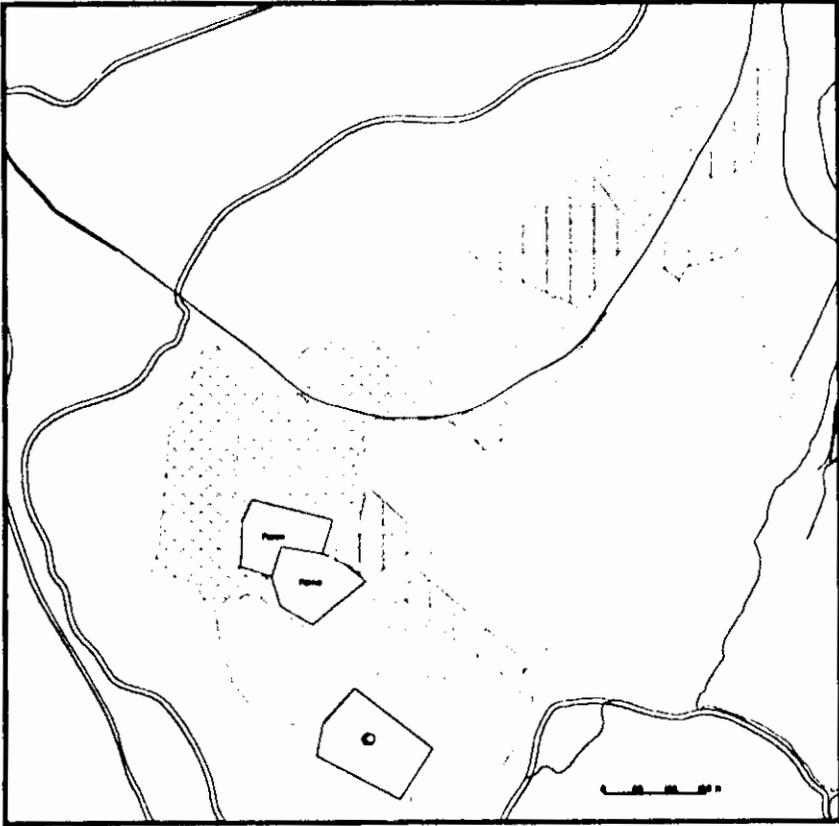


**2eme Etape : de 1970 à 1977**

Carte n°11

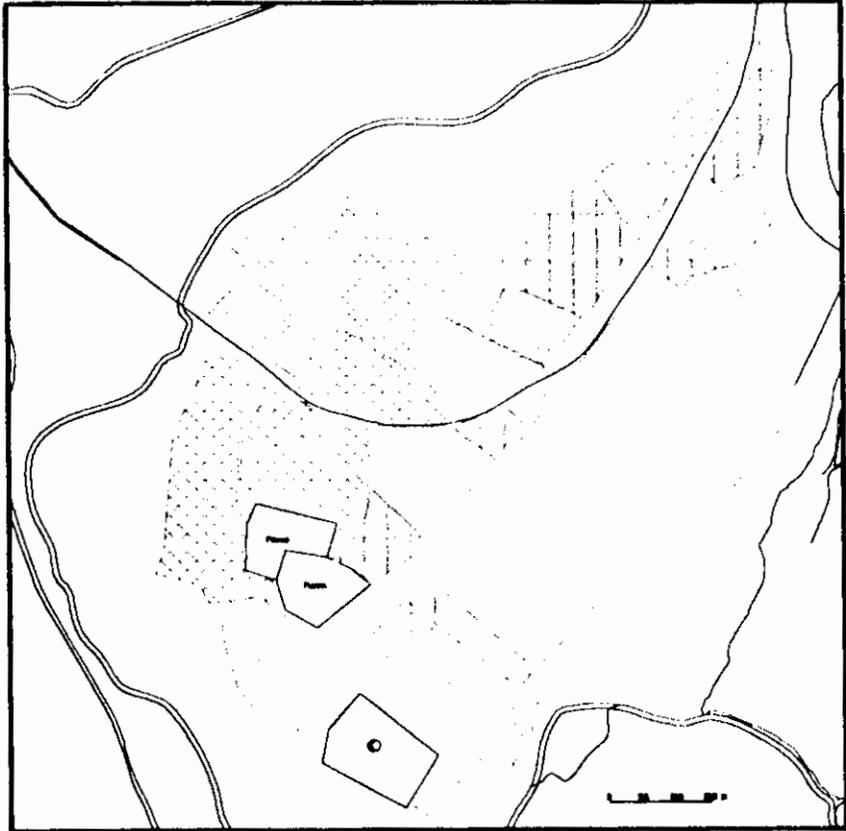
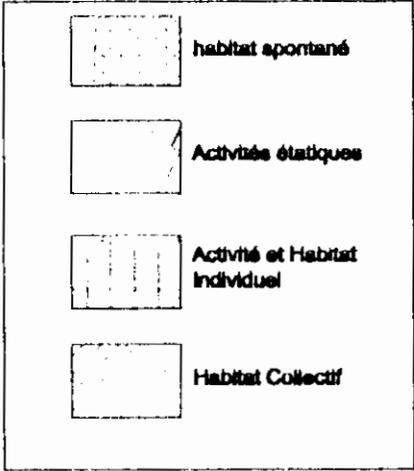


# Etapas de croissance



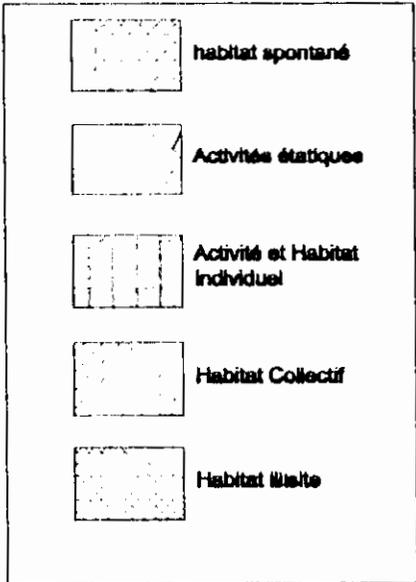
**3eme Etape : de 1977 à 1989**

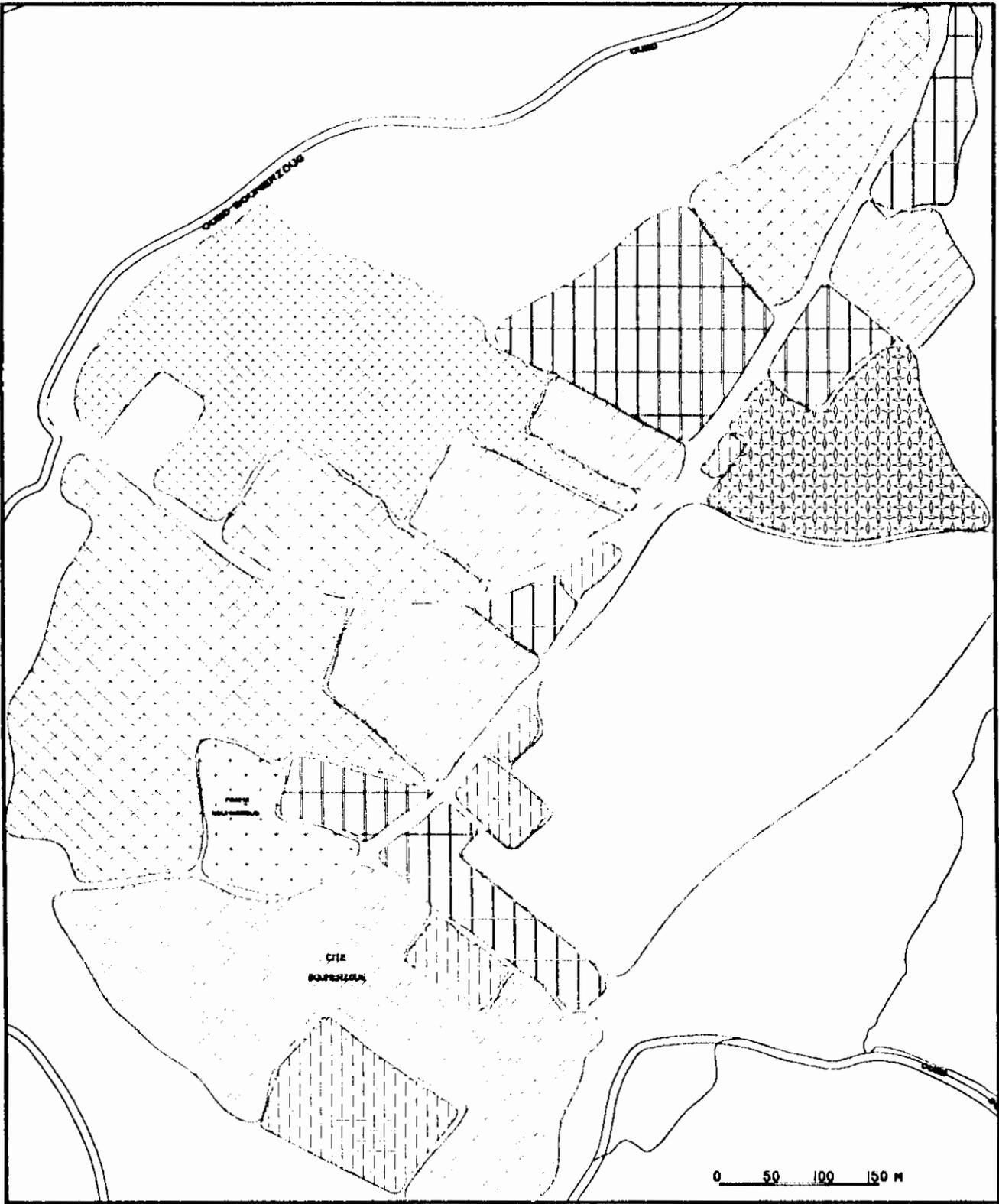
Carte n°12



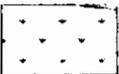
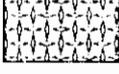
**3eme Etape : de 1989 à 2000**

Carte n°13





**LEGENDE :**

 <p>Habitat illicite</p>	 <p>Habitat Collectif</p>	 <p>Activités étatiques</p>
 <p>Habitat spontané</p>	 <p>Ancienne Ferme</p>	 <p>Activités étatiques dissoutes</p>
 <p>Activité et Habitat individuel</p>		 <p>Activité étatique privatisée</p>

VII. 5.1. Analyse des superficies occupées par tissu:

**Superficie Occupée par les différents tissus Tab. n°9**

	Superficie en Ha	% / Sup. totale du site	% / Sup. totale Occupée
Superficie totale du site	99. 3286	100%	
Zone d'activité	30. 7073	31%	50,46%
Cité Smaier	2. 5820		
Cité Boudliou	12. 0317		
Cité Es Salem	7. 5326		
Total habitat informel et illicite	22. 1463	22%	36,39%
Habitat collectif	8. 0070	8%	13,16%
Superficie totale Occupée	60. 8606	61%	100%

Décembre 2001

La Superficie de l'ensemble de la zone de Boumerzoug est de 99,32 ha, seuls les 61% sont bâtis, la différence représente la zone non aedificandi (mais qui en fait est occupée en grande partie par la cité Es Salem, et par la partie inférieure de la cité Boudliou)

On remarque que l'habitat informel représente avec l'habitat illicite une emprise au sol de 36,39% à savoir le tiers de la surface totale bâtie, et l'habitat collectif seulement 13,16 %; la totalité occupée par l'habitat représente 49,54 %.

La zone d'activité représente à elle seule 50,46 % de l'emprise totale bâtie. Si initialement la zone de Boumerzoug était prédestinée à être une zone à caractère industrielle, elle partage la moitié de son espace aujourd'hui avec de l'habitat en grande partie illicite.

VII.5.2. Organisation spatiale et processus d'urbanisation :

Le site compose de quatre cités qui se distinguent de par le type d'habitat: précaire, informel de un à trois niveaux, type villas et habitat collectif.

- Cités Boudliou et Smaier :

Il est à noter que le nom des grandes familles ayant occupé le site les premières est utilisé en référence pour les différents regroupements d'habitations (Boudliou, et Smaier en référence à la famille Bensmira).

Photo N° 16

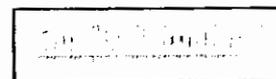


photo N° 17



The Village

Vue intérieure

Photo N° 18



Vue d'ensemble Sud-Ouest.

Mode d'occupation au sol et type d'habitat:

La cité Smaier se développe essentiellement le long de l'ancienne voie de chemin de fer, au nord de la zone de Boumerzoug, elle est limitée par la topographie d'une part, la voie principale, et une propriété privée d'autre part.

La cité Boudliou se situe à la limite de la cité Es Salem au Sud-ouest, se développe de part et d'autre de l'emprise de l'ancienne voie ferrée et sous le Viaduc. Au Sud, elle est limitée par l'emprise d'une ancienne ferme et la zone d'habitat collectif.

Les terrains servant d'assiette sont orientés suivant la pente et le sens de développement Sud-ouest, avec une pente approximative de 10 % pour la cité Smaier et de 20 % pour la cité Boudliou. Les terrains ont respectivement une superficie de 2,58 ha et de 12,03 ha. La pente et la nature du terrain ont facilité l'emplacement de canalisations des réseaux d'évacuations des eaux usées.

Le paysage rural lié à l'activité rurale a évolué en deux phases : morcellement en jardins, et construction progressives d'habitations de type précaire. La densification s'est faite progressivement autour d'un réseau caractérisé essentiellement par des impasses (qui sont un dispositif spatial courant de l'urbanisme traditionnel) , assurant à la fois l'accessibilité au logis et contribuant à isoler l'espace privé des habitations de la vie publique .

La configuration du parcellaire est caractéristique des développements progressifs des noyaux d'habitations (de type précaire à l'origine) construits sur des parcelles de jardins. La densification est telle qu'il ne reste presque plus de poches libres à l'intérieur des cités.

Les parcelles se situant à la limite inférieure pratiquent à ce jour le jardinage pour leurs propres besoins mais également pour la vente.

Actuellement les deux cités totalisent une expérience constructive d'habitat de près de 50 ans. Les caractères de cet habitat sont les suivants :

- *Les habitations précaires se sont transformées* en habitations de plusieurs pièces, généralement en parpaings se développant horizontalement puis verticalement en fonction des besoins de la famille et de l'emprise des parcelles.

- *Le développement progressif s'est fait en taches d'huile* et par rapport aux possibilités de transactions avec les détenteurs des terres.

La cité Boudliou a pu se développer sur la totalité de la parcelle et ce en rapport avec la possibilité d'achat des parcelles (actes sous seing privé).

La cité Smaier n'a pu prendre autant d'ampleur en raison de la topographie (pente de 40 %) et des limites de la propriété privée qui lui est contiguë au Sud. (ce qui n'a pas empêché quelques-uns à construire illicitement sur cette dernière après les années 1990).

La tendance à l'extension verticale marque l'évolution des constructions et ont en majorité un aspect d'inachevé et d'irrégularité extérieures. La façade devient une forme d'investissement et de représentation de l'évolution progressive du statut social (voir photo n°28).

Les quelques habitations de type "villa" édifiées en corrélation avec les normes d'habitabilité sont celles appartenant à des familles dont le niveau social est distinct de la majorité des habitants de cet espace périurbain.

Il existe une particularité d'occupation de cet espace périurbain que nous ne pouvons nous permettre d'omettre. Une parcelle de terrain agricole de 15 ha située entre la cité Boudliou et Es Smaier (carte n° 8) fut achetée en 1958 par des algériens et fut l'objet de trois transactions successives, à la troisième transaction elle fut vendue en tant que dépôt de carrosseries automobiles usagées. Elle redevint ferme d'élevage de bovins et de pâturage de 1969 à 1976. En 1976 de fonction d'élevage elle fut l'objet d'une mutation en toute légalité en espace d'activités d'ébénisterie et d'unité de fabrication de carrelage et morcellement en 24 lots d'habitations dont 21 sont réalisés. Il s'agit d'un transfert de la ville vers l'espace périurbain.

L'ensemble des constructions appartient à une même famille. Le modèle adopté est de type lotissement avec voies de dessertes (principale et

secondaires), la typologie varie entre Rdc et R+1. La morphologie de cette propriété familiale porte la marque d'un modèle urbain et réglementaire dans les normes de prospect et d'habitabilité. Ce modèle est représentatif des aspirations des urbains à réunir ses héritiers en leur permettant d'être proches mais aussi indépendants. Cette initiative se retrouve très souvent dans les constructions de type individuel mais le développement se fait en verticalité (parfois jusqu'à R+4).

Le mode d'appropriation de l'espace est spécifique des modèles d'habiter de la ville, nous assistons là à un glissement d'un modèle urbain dans un espace largement marginalisé et où domine l'informel; nous pouvons dire que c'est un facteur de modernité qui introduit de nouvelles valeurs.

- L'accessibilité :

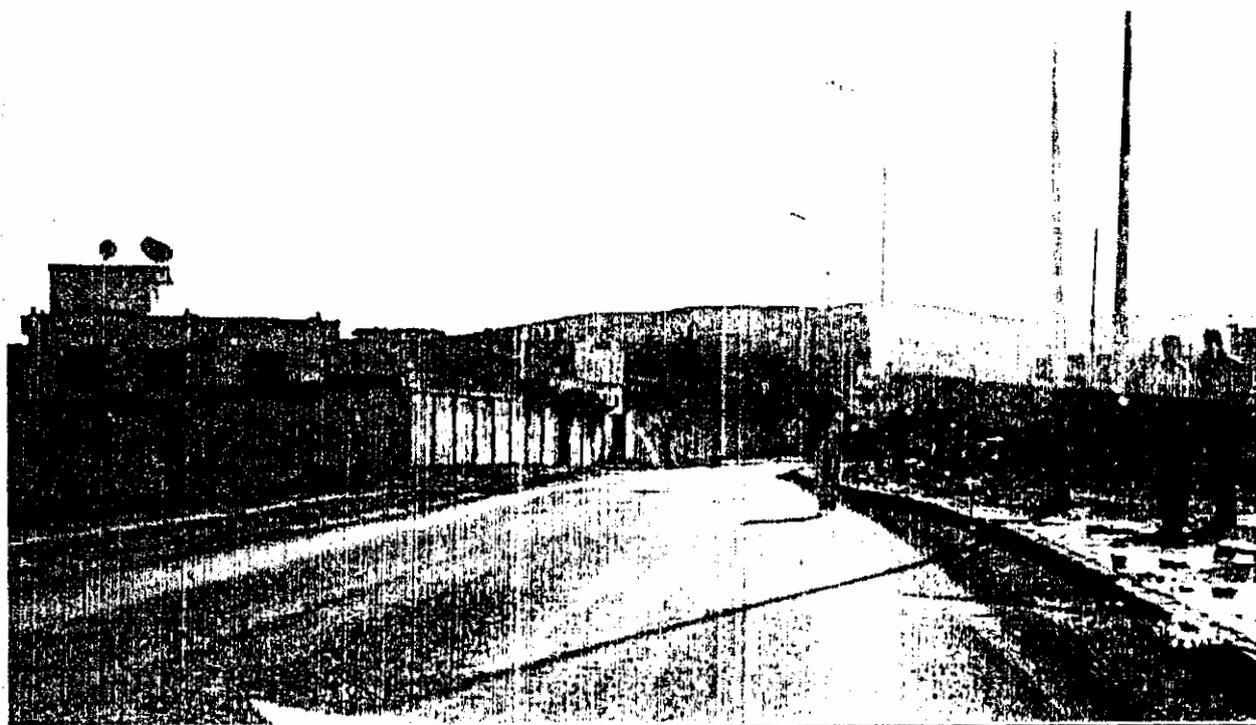
Les deux cités ne sont accessibles qu'en des points précis du territoire :

- En tout premier lieu par d'une bretelle se greffant à la double voie reliant le 4<sup>em</sup> Km au Khroub (RN 3) donnant sur l'unique voirie de desserte.
- De manière tout à fait secondaire par une bretelle de la voie rapide (à hauteur du Musée du Moudjahid) et en utilisant le Viaduc (de l'ancienne voie ferrée) comme moyen de liaison malgré son état vétuste, en voie de dégradation avancée (ne permet le passage que d'un seul véhicule léger).

Ces deux cités présentent dans leur structure interne de fortes carences sur le plan de la viabilité des dessertes internes, et du système d'évacuation des eaux, avec une incidence directe sur les conditions d'hygiène. Il n'y a aucun revêtement de voies et les trottoirs sont inexistant, ce qui est en référence d'un modèle de ruralisation.

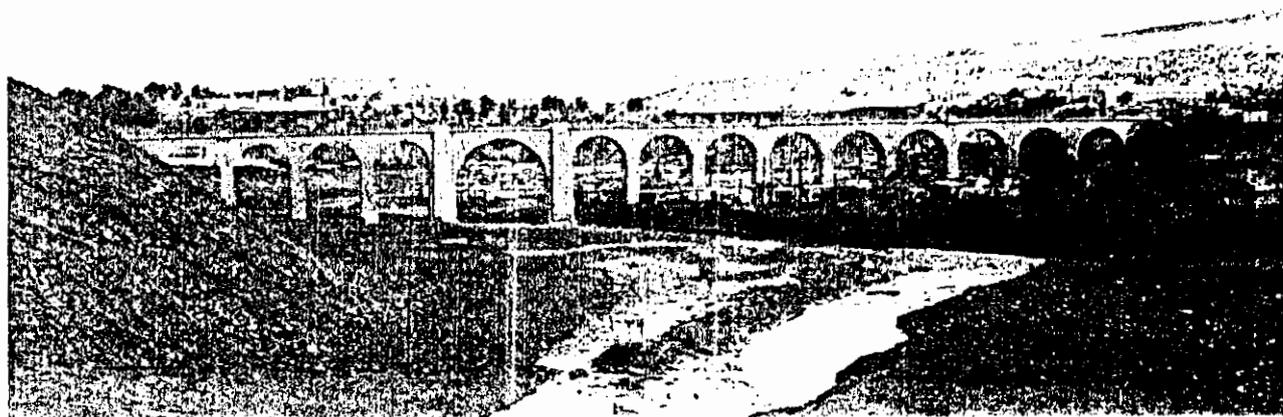
Accessibilité:

Photo N° 19



*Au nord par la double voie reliant El Khroub à Constantine*

Photo N° 20



*A l'ouest par le viaduc en liaison avec la voie rapide (SNTV Est)*



L'analyse morphologique du tissu montre l'absence d'organisation et une difficulté de lecture et de compréhension de l'organisation spatiale. Les espaces extérieurs ne sont pas hiérarchisés, ils résultent de l'implantation des bâtiments. Totalement délaissés, ils se résument à des surfaces de formes aléatoires et quelconques ; ils participent à la dépréciation de la qualité de l'environnement.

On ne décèle en fait aucune structuration des espaces, aucun rythme de façades, il se dégage une impression de monotonie due à la répétitivité des bâtiments « barres ». De plus les constructions présentent un état de vieillissement, accompagné de fissures apparentes.

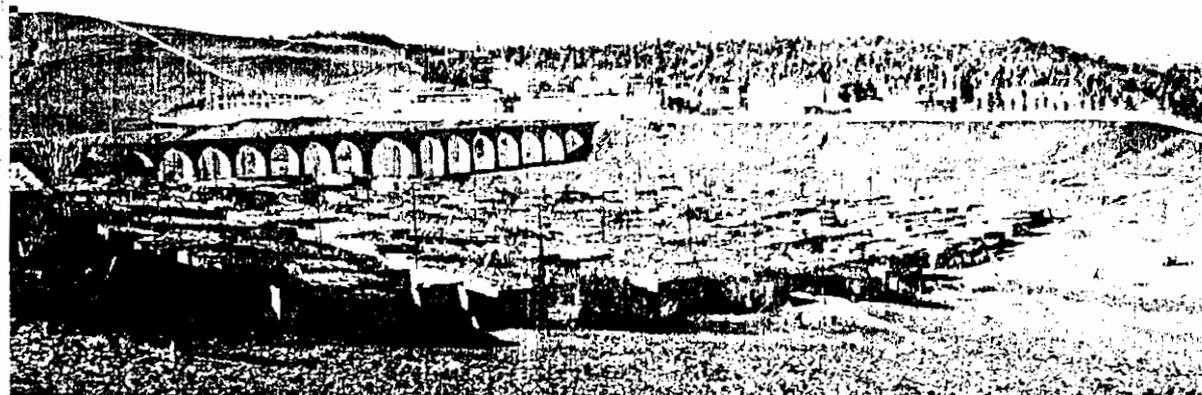
Certains rez de chaussées sont aménagés en locaux commerciaux, permettant aux habitants de faire quelques achats de type journalier.

Cette cité est limitée du Sud-est à l'ouest par une boucle de l'oued Boumerzoug, au nord par la cité Boudliou et une propriété privée occupée par une unité de fabrication de produits cosmétiques et d'une habitation type individuel.

L'accessibilité ne se fait que par l'unique voie de la zone, qui se subdivise en voies internes de distribution des différents sous-ensembles.

**- zone d'habitat illicite-précaire : cité Es Salem :**

*Photo N°22 et 23*



En Mai 1989, une parcelle de terrain en friche (partie supérieure et plane du terrain) est squattée en partie en une seule nuit. Le terrain est partagé en lots et même en voies de dessertes. Le parcellaire est presque régulier, le partage en parcelles avait été décidé au départ par un groupe formé d'opposants politiques. Les premiers occupants étaient issus des cités Boudliou et Smaier, par la suite les occupants étaient d'origines diverses (Constantine, Ain Fakroun, Ain M'lila, Khroub, Guettar el Aich).

- Mode d'occupation au sol et type d'habitat

Un marché informel se mit en place sous deux formes :

- la construction de plateformes ou de constructions, puis revente (les prix variaient suivant la superficie et l'emplacement en rapport avec la proximité de l'oued.
- un piquetage de parcelles appropriées et ensuite revente.

On assiste là à un phénomène de spéculation sans qu'il y n'y ait appartenance de biens.

Cette occupation continua jusqu'à saturation en 1993 et ce sur un terrain impropre à la construction parce à la limite de l'oued, donc en zone inondable ; il est à noter que ce développement extrême (parallèlement à l'oued est une stratégie pour pouvoir être relogés plus rapidement en tant que sinistré, ce qui arrivé en Octobre 2001, lors du débordement de l'oued suite à des orages successifs.

Cette cité se situe entre les cités Boudliou au Sud – Ouest, limité par deux terrains occupés par des activités de dépôts et les limites d'un terrain privé (actuellement il y a 17 constructions qui ont été réalisées sur la parcelle privée qui lui est contiguë).

Il n'existe qu'une seule poche de libre qui n'a pu profiter pour l'extension de cette cité, il s'agit d'un terrain plat servant de stade aux jeunes adolescents de la cité Boudliou. Ils ont interdit toute construction en y imposant un véritable veto, aux nouveaux occupants de la cité Es Salem et ce de 1989 à ce jour.

L'habitat se présente sous forme de type précaire, avec des murs en simple cloisons de parpaings, sans aucune ossature, la couverture est soit en tôle de type "TN 40, soit de type "Eternit", quelques blocages permettent leur maintien vu l'exposition aux vents (ce sont ces derniers qui donnent un aspect de bidonvilisation), quelques habitants ont tout de même réalisé fondations et plateformes en prévision d'une éventuelle régularisation. Les parcelles sont de

dimensions variables (entre 6m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup>). Le réseau de voies internes est plus ou moins régulier, deux voies ont tout de même reçu un revêtement, (ces travaux ne peuvent trouver explication que par intervention par personnes interposées ou relations familiales avec les services concernés de la voirie).

Si la stabilité de la population des cités Boudliou et Smaier est évidente depuis leur création, ce n'est pas le cas pour cette cité. De nombreuses transactions ont été effectuées que se soit sur les parcelles libres ou sur les constructions. Après enquête auprès des responsables de l'APC de la cité des Mûriers 530 habitations sont recensées (Mars 2002).

L'origine de la population est diverse. Il y a tout de même une particularité sur ce site, nous trouvons de nombreuses familles composées de mères et d'enfants, il s'agit de femmes veuves mais aussi de divorcées qui n'ont trouvé d'abris durant la période d'insécurité que dans l'achat (illégal) de constructions très élémentaires réduites parfois à une seule pièce.

## II.6. Analyse démographique :

Analyse démographique et TOL 1987 Tab. n°10

	districts	nb logts	population	TOL
SMAIER-BOUJLIO U	130	131	1270	9,69
	134	159	1859	11,69
Total		290	3129	10,69
			Moy. TOL	
BOUMERZO UG	131	133	1024	7,6
	132	190	820	4,3
	133	220	1448	6,59
total		543	3292	
			Moy. TOL	6.16
Total général		833	5151	

Source: R.G.P.H. 1987 (O.N.S)

Analyse démographique et TOL 1998 Tab. n°11

	districts	nb logts	population	TOL
SMAIER-ES SALEM-BOUJLIOU	298	144	910	6.32
	329	161	856	5.32
	289	156	1089	6.98
	290	127	700	5.51
	291	83	634	7.64
	292	209	1012	4.84
	293	122	744	6.10
Total		1002	5945	
			Moy. TOL	6,10
BOUMERZOUG	294	141	1004	7,12
	295	149	853	5,72
	296	150	1084	7,23
	297	103	762	7,40
total		543	3703	
			Moy. TOL	6,87
Total général		1545	9648	

Source: R.G.P.H (O.N.S) 1998

D'après le tableau n° 8 nous remarquons que la population des cités Boudliou et Es Smaier et Es Salem représentent les 2/3, à savoir 61,61% de la population totale de l'ensemble de la zone de Boumerzoug.

Nous remarquons également que le taux d'occupation par logement (T.O.L.) est plus faible dans l'informel et l'illégal que dans le collectif, cela peut s'expliquer la possibilité d'extension horizontalement et verticalement. Le T.O.L. moyen en Algérie étant de 7,15 (Données statistiques n° 270), les deux typologies d'habitat restent tout de même en de ça de la moyenne générale.

La comparaison entre les deux tableaux nous permet de remarquer que la population de Boumerzoug est restée stable, par contre la différence de population des quartiers groupés représente essentiellement la population de la cité Es Salem.

## **VII.7. Equipements – Commerces - Services :**

### **VII. 7.1. Les équipements :**

Les équipements recensés dans ce quartier sont : une école primaire, un CEM, un Centre de santé, un Commissariat.

L'école primaire a été réceptionnée en 1984 avec une capacité initiale de 12 Classes. Elle a fait l'objet de deux extensions successives de 7 classes et 6 classes,. Elle devient ainsi l'école la plus surchargée de toute la commune de Constantine avec une capacité de 25 classes, de 48 divisions pédagogiques, et de 1850 enfants. La surcharge de cette école s'est faite suite à l'implantation illicite de la cité Es Salem.

Le Commissariat a été installé dans un bâtiment de l'entreprise de l'ex-ESTE en 1998 prévu initialement pour l'hébergement des travailleurs en déplacements (il a été aussi occupé par le centre de santé pendant près de trois années). Son installation est en référence à la période d'insécurité dans les quartiers périphériques de la ville.

Photo N° 24



**Ecole Primaire**

- Le centre de santé est aménagé dans des baraques préfabriquées très usagées et sans chauffage, il ne répond pas au minimum de conditions de travail, et se situe de plus dans l'enceinte de l'ex-société SOWITRO, et ce bien avant sa dissolution.

- Le CEM est la dernière réalisation, il a été réalisé en 1996 afin de soulager le CEM du 4em Km. Sa capacité est de : 930 élèves, avec 24 divisions pédagogiques et 20 classes. Il a été réalisé dans l'enceinte de la société SOWITRO.

L'implantation de ces équipements ne relève pas d'une réflexion d'organisation de l'espace, elle s'est faite au hasard d'espaces libres ou d'occupation de terrains déjà affectés (activités) et même de bâtiment ayant une fonction prévue pour une utilisation particulière. Les deux équipements scolaires sont très mal implantés étant donné qu'ils se situent sur des voies très fréquentées par les automobilistes et qu'aucun espace de recul n'est prévu pour permettre le regroupement des scolaires (à défaut de trottoirs, le regroupement se fait sur les voies).

### VII.7.2. Les commerces et services :

Les quelques activités commerciales, et services ne sont pas assez conséquents pour dire qu'ils sont l'expression d'une dynamique interne à la zone de Boumerzoug, ils sont réduits au minimum relevant essentiellement de l'initiative privée.

Il y a : un hammam, une mosquée, douches publiques, 3 pharmacies, un cabinet de médecin privé, un cabinet dentaire, trois salons de coiffure, tabacs-journaux, commerces divers (fruits et légumes, épiceries, electro-ménager....) , 6 cafés, une salle de sport.

Photo N° 25



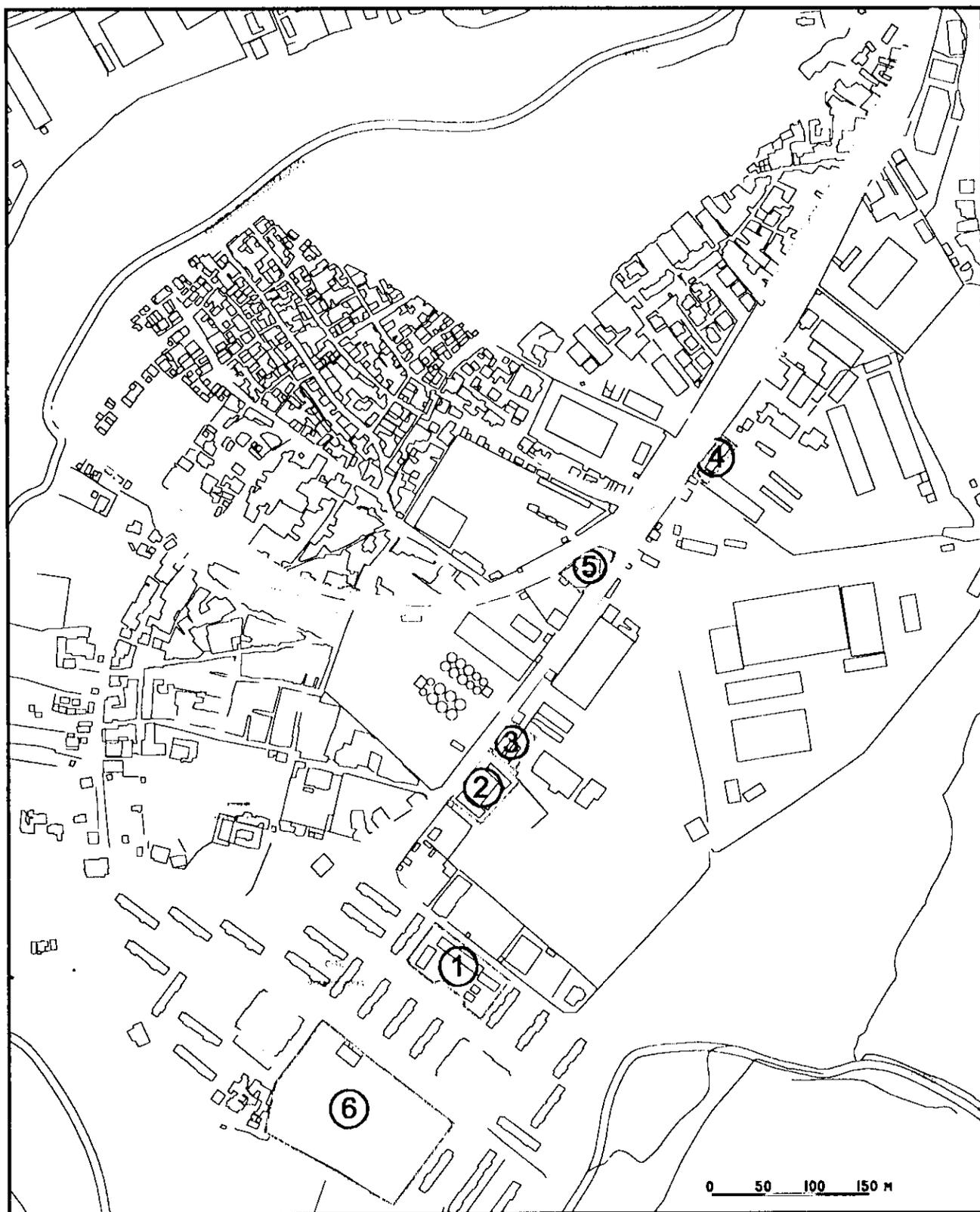
*Quelques commerces sur certains R.D.C. de l'habitat du type collectif.*

Les locaux commerciaux et petites activités artisanales se sont développés parallèlement au réseau de voiries principales et le long de quelques voies internes les plus fréquentées et desservant plusieurs îlots. Ils se situent essentiellement au niveau des R.D.C. des habitations, certaines activités artisanales (informelles) ne sont pas décelables (ateliers de couture). Il existe également deux locaux commerciaux et un atelier de mécanique dans la cité Es Salem malgré le statut d'illicéité.

Quelques locaux commerciaux se situent aux rez de chaussés de quelques bâtiments dans la zone d'habitat collectif.

Ce phénomène de développement des commerces et de quelques activités artisanales est assez récent (à partir des années quatre vingt –deux), auparavant il n'y avait que quelques commerces informels au centre de la cité Boudliou, et inaccessibles par les personnes étrangères à cette cité, cette cité était "zone interdite" aux étrangers, l'ouverture s'est faite progressivement dans le temps avec l'installation de citadins (habitat collectif et habitat individuel accompagnant la zone d'activités artisanales). Malgré la diversité, la majorité des achats se fait essentiellement au centre- ville). Il existe quelques marchands ambulants de fruits et légumes, ils se placent régulièrement devant la mosquée, endroit stratégique parce que c'est non seulement un espace de regroupement au moment des prières, mais aussi un passage obligé pour aller vers la cité Boudliou.

Il faut noter que les produits en vente particulièrement dans les produits frais, sont toujours de moindre qualité, cela peut s'expliquer de par la dominance d'une catégorie sociale à faibles revenus, nous pouvons citer que des produits tel que l'habillement, la mercerie, la vente de chaussures, de tissus et même une boucherie n'existe pas. Ce déficit dans les types d'achats de type journaliers confirme la marginalité de cet espace périurbain.



LEGENDE :

① Ecole primaire

② C.E.M.

③ Centre de santé

④ Commissariat

⑤ Mosquée

⑥ Cimetiere



Equipements



Commerces

## VII.8 Situation foncière et immobilière :

On identifie trois modes juridiques par lesquels les transactions de sol ont été concrétisées :

- Le mode relevant de « *compromis de vente* » nommé plus communément « *vente sous seing privé* » : il découle d'une pratique sociale de vente portant sur le sol, trouvant son origine dans la période coloniale, par l'application du droit musulman à la « propriété Melk » (1) et dans le cadre de transactions entre musulmans.

- Le mode de *vente par acte notarié*, sont en nombre réduits sur les parcelles d'habitat spontané, ce sont des enregistrements qui se situent dans les années qui précèdent les années soixante dix et entre la période 1957 à 1960.

- Les cessions par héritage sont la seule forme qui est légale mais représente un faible ratio.

Par les caractéristiques du fonctionnement du marché et du mode juridique par lequel se réalisent les transactions de cet espace périphérique qu'est Boumerzoug, il apparaît comme étant le plus soumis aux lois du marché : dominance d'un marché parallèle se faisant essentiellement par compromis de vente.

Entre 1985 et 1990, 138 habitations (possesseurs d'actes sous seing privé) de la cité Boudliou ont été régularisées selon l'ordonnance n°85/01 du 13 Août 1985. Certains habitants possesseur d'actes sous seing privé (actes justifiant l'achat de parcelles de jardins) n'ont pas vu l'utilité de régulariser leur situation, il en est de même pour la totalité des habitations de la cité Smaier (à l'exception des constructions illégales réalisées après le 13 Août 1985).(2). D'après un article de presse (3) une "promesse" de régularisation a été faite par l'A.P.C. Les concernés sont seulement les habitants des cités Boudliou et Smaier.

---

(1) Hafiane. A. " les défis à l'urbanisme- l'exemple de l'habitat illégal à Constantine"

(2) Source : APC Constantine Mai 2002

(3) Voir article de presse en annexes

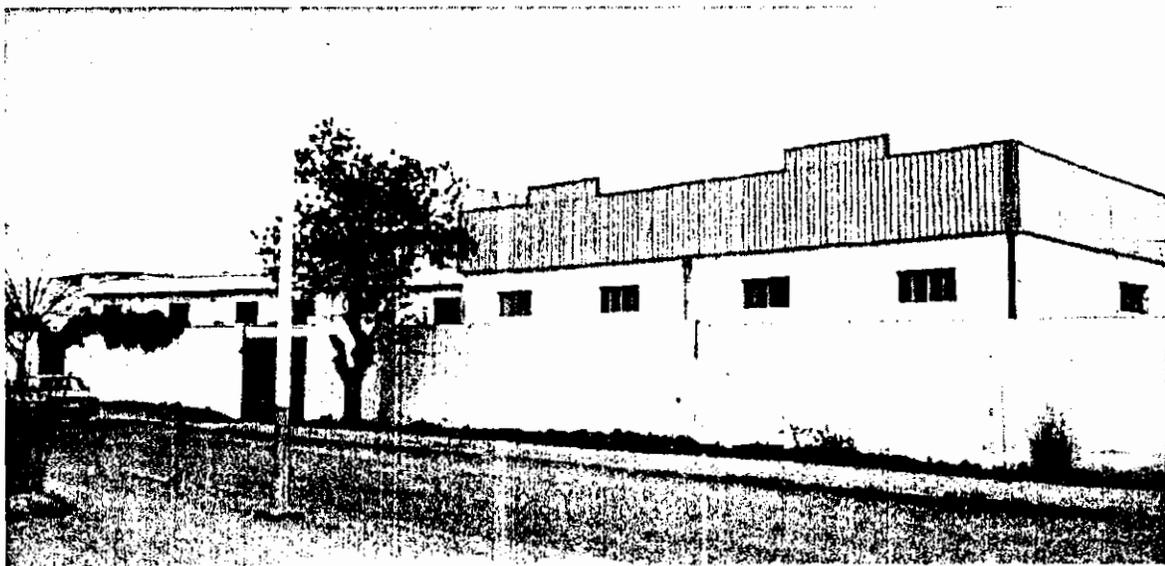
Quand à la situation de la cité ES Salem, de par son statut foncier et immobilier illicite dans sa totalité ne peut être régularisée, parce que réalisé illicitement et sur des terrains impropres à la construction, aucune réglementation à ce jour ne permet la régularisation définitive de ces occupants, aucune transaction n'est également possible étant donné qu'un recensement a été effectué par les services de l'APC.

Il ne leur est permis aucunement de transformer leur habitation par développement horizontal ou vertical. Les commodités tel que l'eau, l'électricité, leur ont été apportées pour améliorer un tant soit peu leur conditions de vie qui étaient alarmantes, le réseau d'assainissement a été réalisé par les habitants. Il ne peut y avoir de solutions que si les propriétaires terriens et la commune font un compromis en acceptant la vente des lots, actuellement l'affaire est toujours en justice.

#### VIII.9. La zone d'activité :

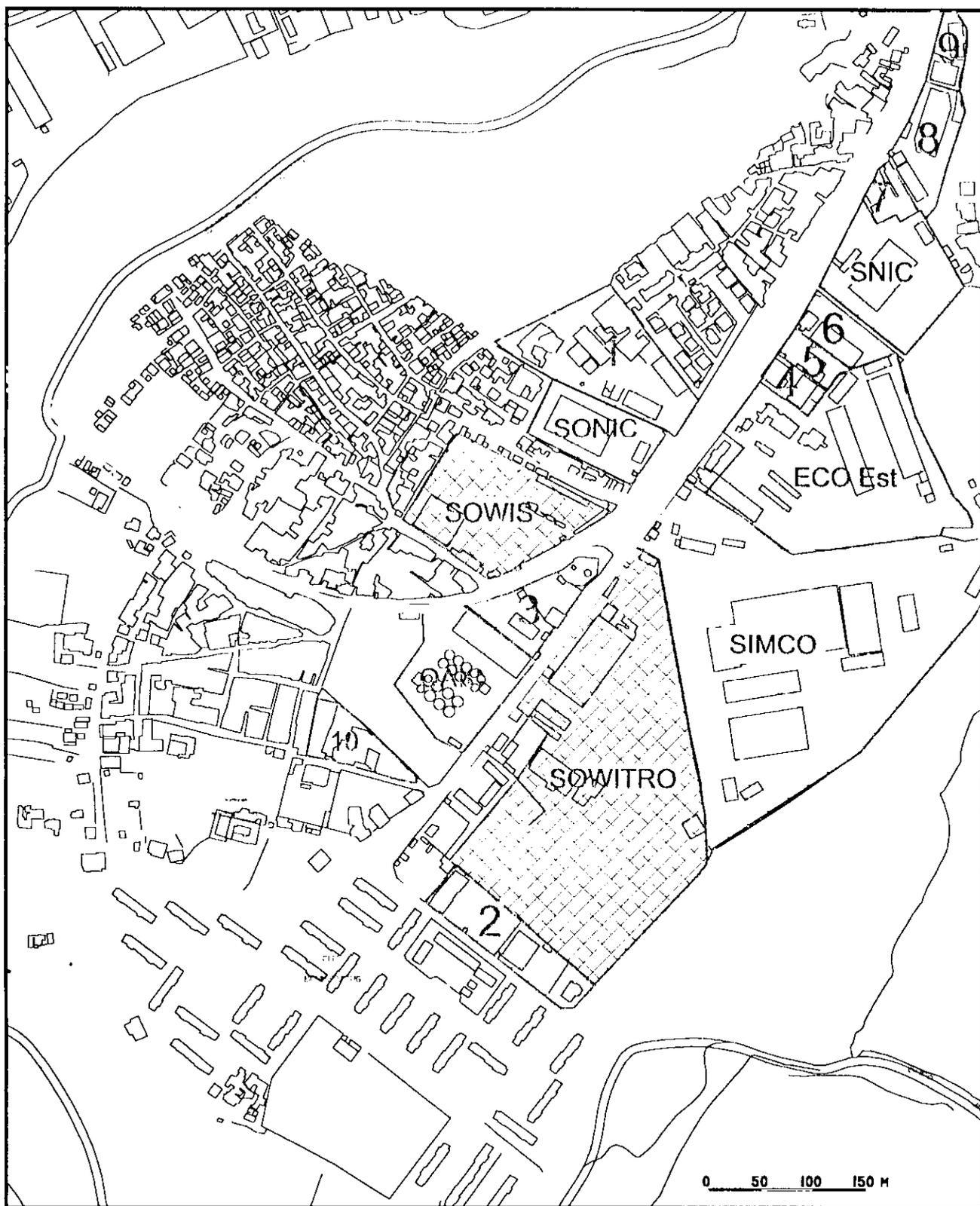
La zone d'activité assure quelque peu l'équilibre dans cette zone marginalisée de la ville de par les emplois relevant essentiellement en cette période de l'initiative privée, étant donné que les activités initiées auparavant par l'Etat (particulièrement dans le domaine du bâtiment et des travaux de routes) ont été dissoutes progressivement.

*Photo N° 26*



*Activité privée (laboratoire de produits pharmaceutiques)*

Avec le développement des commerces et des activités artisanales le niveau de vie s'améliore, le changement social est perceptible de par l'évolution dans le mode d'habiter et de consommer. Les activités d'initiatives privées ont non seulement permis de développer l'emploi, mais surtout elles sont également considérées comme formatrices particulièrement dans l'ébénisterie.



**LEGENDE :**

- 1 Ebéniste et Carrelage
- 2 Cosmétique
- 3 Matériaux de construction
- 4 Atelier de mécanique et Ebéniste

- 5 Boulangerie
- 6 Limonaderie
- 7 Ebéniste
- 8 Dépôt matériel de chauffage

- 9 laboratoire de produits pharmaceutique
- 10 Chocolaterie



Activité en cours

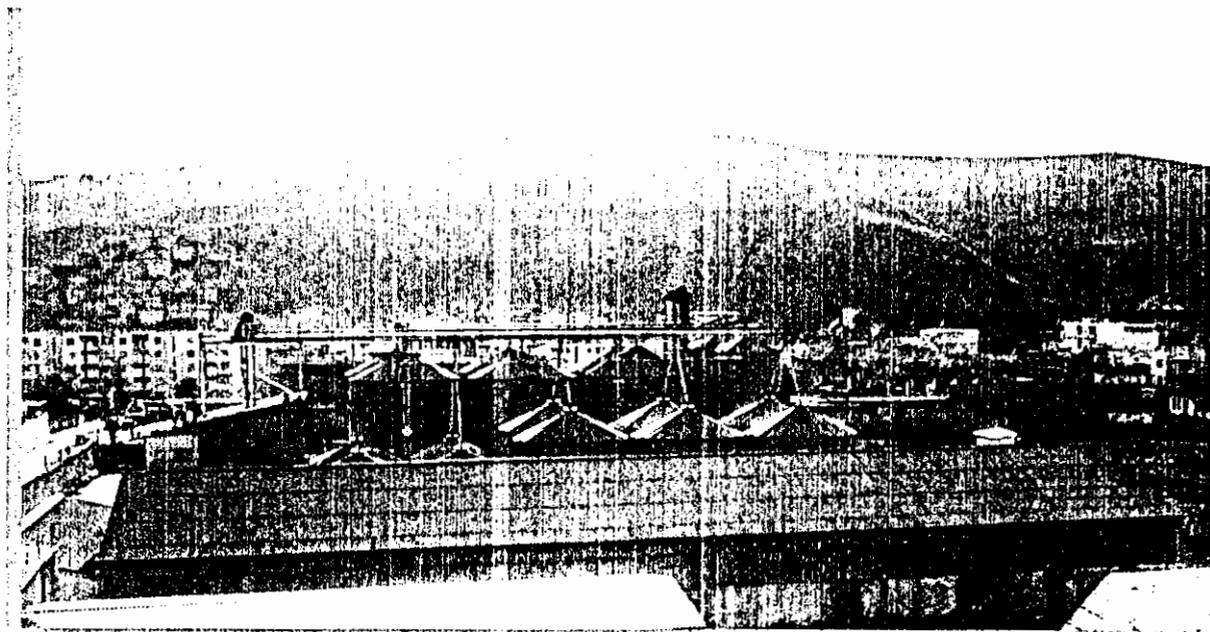


Activité Dissoute

La plus ancienne activité datant de la période coloniale, et étant toujours en fonction, est celle des silos à blé, elle fait figure de survivance d'un passé antérieurement rural.

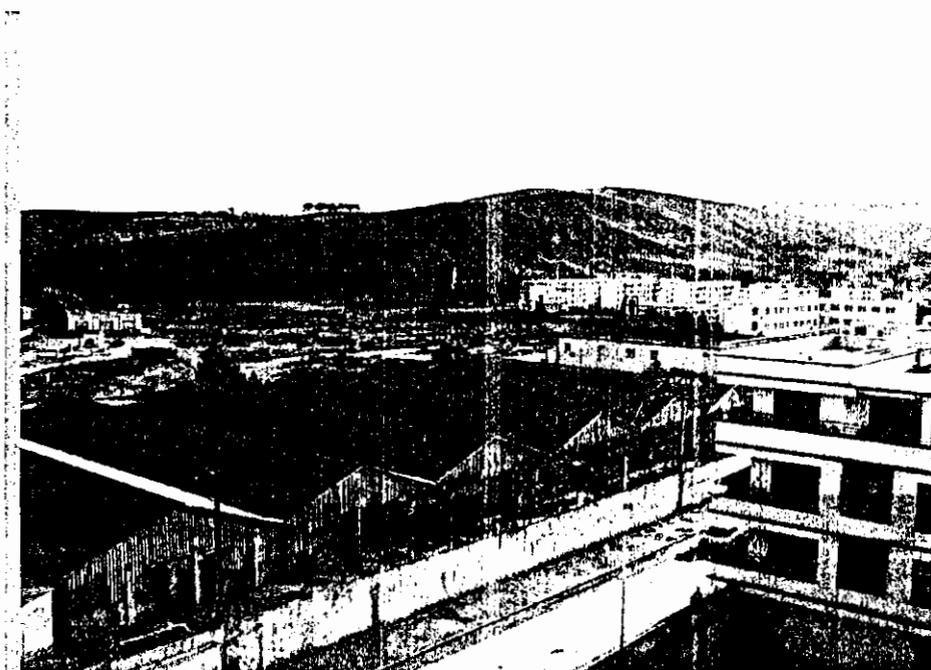
**Silos à blé (en fonction)**

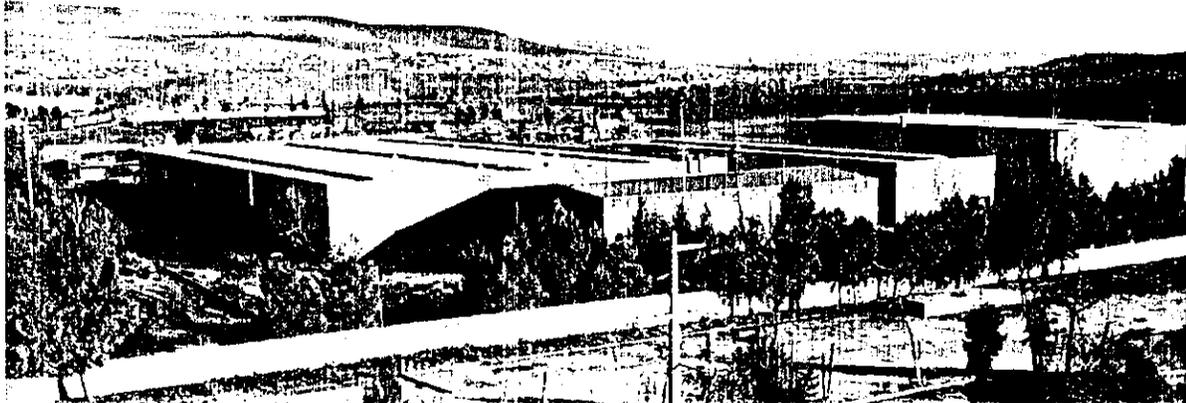
*Photo N° 27*



**Activité dissoute (ex-SOWITRO)**

*Photo N° 28*

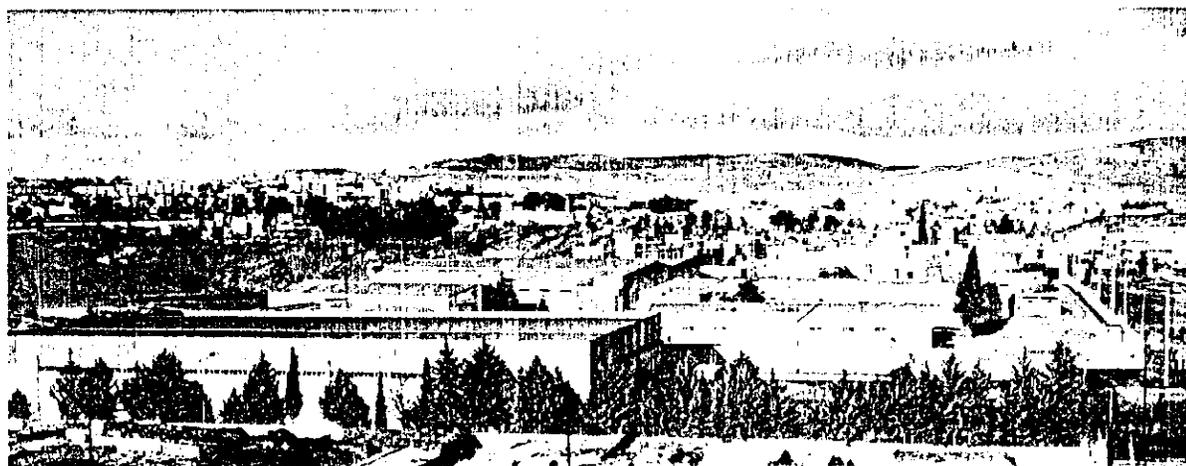




*Unité Charpente et clouterie (ex- Simco régit par actions)*

*Photo N° 29*

*Photo N° 30*



*En premier plan unité de récupération de papiers (SONIC régie par actions) et en arrière plan unité privée d'ébénisterie et carrelage.*

### **VIII.10. Les instruments d'urbanisme :**

La zone de Boumerzoug est divisée en trois plans d'occupation au sol (P.O.S) d'après la différenciation des types d'occupation :

- La zone d'habitat spontané
- La zone d'habitat collectif
- La zone d'activités

A ce jour aucune décision n'a été prise pour entamer les études des POS étant donné que cet espace est largement dominé par l'habitat spontané, et illicite et que la majorité des habitations sont encore en situation irrégulière tant par le foncier que par l'immobilier.

#### **VIII.11. Sous intégration urbaine - Cohésion sociale et identité:**

Espace périphérique qualifié autrefois de difficile, renfermé, n'admettant pas l'étranger, puis de « chaud » par les problèmes d'insécurité consécutifs à une période marquée par les différents politiques (événements de 1988), se trouve aujourd'hui dans une phase de transition mais très lente de par la situation encore précaire pour une grande partie de sa population.

La sous-intégration n'est-elle pas à la base d'une identité basée sur une prise de conscience du destin commun. Durant la période coloniale et même post-coloniale, les habitations sont restées longtemps dépourvues de toutes commodités. Cette population aujourd'hui a comme lieu de résidence un cadre de vie difficile ou le minimum d'habitabilité n'est pas assuré.

Oubliée de la ville, Boumerzoug n'a commencé à connaître quelques changements qu'après 1970 par la décision d'implantation d'une zone industrielle, puis d'une zone d'activités et d'un projet d'habitat planifié de type collectif. Si quelques équipements ont été implantés, il n'y a pas eu d'interventions des autorités locales pour améliorer les conditions premières à savoir le réseau de voirie et particulièrement les espaces piétons (trottoirs) inexistant dans l'ensemble du quartier, pendant les périodes hivernales Boumerzoug n'est plus simplement un espace périurbain mais plutôt un "*Douar périurbain*", qualification très dure mais bien réelle pour ceux qui y résident, ou y travaille.

Cette situation de grand îlot isolé et enclavé a dicté une structuration morphologique débridée, une hiérarchisation et une codification des espaces publics liées seulement au développement des quelques commerces situés le long de certaines voies dans les cités d'habitat informel, et aux RDC de certains îlots dans le collectif.

L'enclavement et la marginalisation économique, politique et urbaine de cet espace ont contribué à garantir une cohésion sociale et une identité à cet espace périurbain.

Si les habitations autrefois évitaient le rapport à l'espace public, on assiste actuellement à l'ouverture des murs aveugles sur la rue, à la transformation progressive par la transformation de l'habitation, des façades, et à l'initiative privée de développement de nombreux commerces aux niveau des habitations longeant la voie principale (voir carte n°15 et prises de vues).

Le changement social s'identifie par l'émergence d'un espace urbain en formation très lente, peut être caractérisé par la diversité sociale (installation de résidence de citadins en rapport avec la zone d'activité et le transfert de population citadine du collectif).

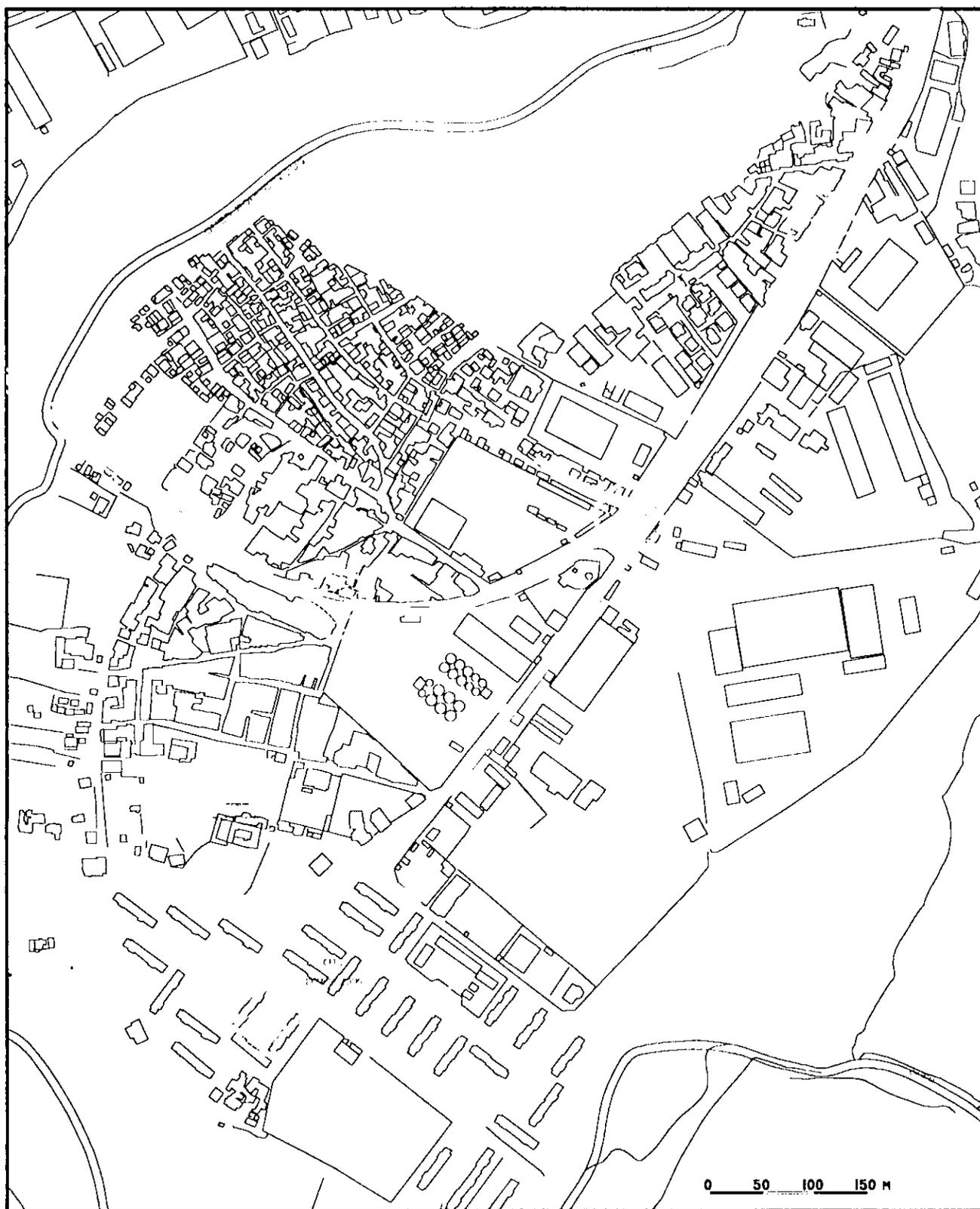
Si l'on remarque qu'il y a une cohésion sociale dans chaque cité, cela s'explique par le fait que ce sont les mêmes familles qui résident sur ces sites depuis plusieurs générations et ce pour les cités Boudliou et Smaier ; pour la cité Es Salem le cas est différent parce que la population est d'origine très diversifiée de par leurs origines rurales et même citadines, il faut dire aussi que depuis 1989 il y a eu un grand mouvement de population par la mise en place d'un marché "souterrain", le seul élément qui puisse dire qu'il y a une cohésion c'est le lien qui les unit de par la situation illicite et les conditions de vie précaires liée au mode de construction (type bidonville).

S'il y a cohésion sociale dans chaque tissu, spontané et collectif, il n'y a pas de cohésion sociale qui lie l'ensemble de la population, différents types d'indicateurs nous permettent de le démontrer tel que :

- Les habitants de chaque cité ne se déplacent pas ou presque sur les cités autres que la leur, si ce n'est que pour quelques types d'achats, ou raisons familiales.

- Les cafés sont fréquentés spécifiquement que par les habitants d'une même cité.

- La petite couche de population d'origine citadine liée au développement d'activités privées n'est pas arrivée à s'intégrer parce la population dominante ne les apprécie pas de par la différence de statut social et malgré qu'elle est productrice d'emplois profitant à la population.



**LEGENDE :**



**Lieux de regroupements**

## VIII.12. Spécificité de cet espace périurbain Boumerzoug :

### Concept d'exclusion: (1)

D'après Antoine S. Bailly le concept d'exclusion a été rarement analysé, les sciences sociales utilisent d'autres concepts, ceux de pauvreté, de minorité de déviance, de ségrégation, permet-il d'englober tous ces concepts, ou en est-il complémentaire? Où est-il l'explication plus fine suite aux graves problèmes sociaux et géographiques qui frappent nos sociétés? Il est spécifique d'un contexte spatial (les terres d'exclusions).

La géographie pour traiter de ces questions, parle d'abord de centre-périphérie, pour expliquer la notion d'exclusion. Pour lui l'étude de ce concept -éminemment spatial est destinée à saisir la dynamique des centres et les relations centre-périphérie.

Le concept d'exclusion est lié au concept centre/périphérie parce qu'il permet une description de l'opposition des lieux, mais surtout propose un modèle explicatif de cette différenciation: la périphérie est subordonnée parce que le centre est dominant. Penser en termes de centre(s) et de périphérie(s) permet une réflexion sur l'interaction entre les lieux ; des liens de dépendance réciproque où les inégalités sont la règle, mais qui ne fonctionnent pas à sens unique. On parle de plus en plus d'exclusion car ce concept privilégie la position de groupes d'individus par rapport à d'autres dans les sociétés et dans l'espace

La marginalité quand à elle, traduit un processus d'exclusion sociale et spatiale. Le groupe exclu est dans un état d'isolement relationnel de par sa position géographique (périphérie) et de son rôle social qui l'écartent des processus d'interaction. *L'explication de l'exclusion doit donc se faire sous une double face, celle du signifiant spatial et du signifié social (A.S. Bailly).*

On parle de plus en plus d'exclusion car ce concept privilégie la position de groupe d'individus par rapport à d'autres dans les sociétés et dans l'espace.

---

(1) site : <http://www.cybergéo.presse.fr>

Cette notion d'exclusion est référentielle particulièrement aux conditions de vie des habitants vivants dans des conditions de vie très précaires (particulièrement ceux de la cité Es Salem, mais aussi quelques habitants de la cité Boudliou). L'édification d'un habitat précaire a été la seule solution accessible aux familles aux revenus très modestes. L'insalubrité et/ou la vulnérabilité des constructions mêlent étroitement des problèmes sur le logement lui-même et son exposition aux risques naturels.

Les indicateurs de la précarité sont très significatifs dans cet espace périphérique :

- Précarité du gros œuvre et tout particulièrement de l'ossature et de la couverture - Alimentation en eau potable déficiente - Equipement sanitaire inadéquat et raccordement à l'égout suspicieux - Présence de pièces aveugles, faible ensoleillement, aération insuffisante.

Au delà des problèmes dus au bâti stricto sensu, les déficiences en matière d'aménagement constituent une des sources prépondérantes d'insalubrité ou de risques. L'urbanisation spontanée s'est développée en grande partie sur des terrains fortement dépréciés: de par la nature des sols impropres à la construction (fonds et berges soumis à inondations brutales – pentes fortement instables).

L'urbanisation spontanée étant prédominante à Boumerzoug par nature implique de grandes déficiences, voire une totale carence en matière d'équipements et viabilisation qui concourent pour une part très importante à l'insalubrité: absence ou mauvaise évacuation des eaux usées – calibrage des voies de desserte insuffisant pour permettre l'accès aux engins de collectes des ordures – inexistence de canalisation des eaux pluviales qui transforment les dessertes en bourbiers.

#### *Boumerzoug: un espace marginalisé:*

B. Prost dans une analyse sur les espaces flous aux marges du système urbain souligne que "*les espaces flous*" sont l'expression d'un "*marginalisme territorial*" dans lequel s'affronte système urbain et système rural.

*"Le système rural déstabilisé se désagrège face au système urbain conquérant. La recomposition territoriale qui s'opère conduit à la périurbanisation". (1)*

Spatialement et socialement, Boumerzoug reste et restera longtemps un espace marginalisé, éloigné de la ville de par la distance, du contexte géographique et d'accessibilité. Il reste complètement dépendant de la ville pour de nombreux services (PTT, APC (sise à la cité des mûriers), emplois, loisirs, achats de toutes natures, pas de station de taxis, (ce qui a engendré l'exploitation de voitures particulières en taxis clandestins), une seule ligne de bus menant au centre ville n'arrive pas à assurer les besoins de la population particulièrement aux heures de pointes). Le mouvement pendulaire se fait essentiellement dans le sens de la ville, dans l'autre sens il a totalement régressé depuis la dissolution des entreprises étatiques.

A l'opposé de certains quartiers périphériques tel que Oued El Had, El Gammas, Boumerzoug ne présente pas un caractère dynamique, il est entièrement livré à lui même. Malgré la volonté des habitants de s'insérer dans le processus d'urbanité, la création de la vie urbaine n'a pu aboutir, l'Etat est totalement absent, il ignore pourrait-on dire cette tranche de population. Cet espace périurbain pose des problèmes de fonctionnement et de qualité urbaine propres, les quelques équipements sont réalisés au hasard des poches libres, parfois même dans l'enceinte de sociétés (commissariat et centre de soins), les commodités tels que trottoirs sont pratiquement inexistantes, la voirie (quand le revêtement existe) est totalement dégradée ( cela se fait extrêmement ressentir pendant les périodes hivernales où tout les habitants ont les pieds dans la boue, particulièrement les jeunes écoliers et lycéens).

---

(1) B. Prost : *Aux marges du système urbain: les espaces " flous" et leur évolution in Méditerranée n°1-2, 1993,-pp37-40*

## Conclusion :

### Boumerzoug : un enclavement de six décennies :

Cette approche de la crise d'un espace périurbain met en cause une pathologie isolant une catégorie urbaine par l'enclavement terme évocateur de la globalité des problèmes de ces espaces, la mise à l'écart physique et l'enfermement social de leurs habitants.

Il serait important d'en finir avec la ségrégation sociale, il est impérieux de pousser les medias, pouvoirs publics et analystes à sonner l'alarme, à dénoncer l'autre face de la ville, la périphérie au point de la placer au cœur de l'action publique dans une nouvelle politique de la ville.

Fruit de la crise économique, et des dysfonctionnements ou errements des politiques publiques depuis les années soixante dix, l'intervention des pouvoirs publics s'est ainsi focalisée sur l'utilisation des poches vides afin de réaliser des programmes que l'espace ville ne pouvait contenir, tels qu'une zone d'habitat collectif et une zone d'activité en faisant suivre dans le temps quelques équipements.

La question urbaine de cet espace périurbain peut être réduite à l'équation : habitat spontané, illicite et collectif dégradé = exclusion. La coïncidence durable de population en difficulté (chômage, échec scolaire, délinquance), un sous équipement important et une absence flagrante des collectivités locales, font que cette population est de plus en plus reléguée et concentrée au delà d'une frontière sociale et spatiale dont l'étanchéité va croissante.

Les interventions publiques sont inexistantes, les difficultés économiques et sociales persistent. Pour en finir avec cette marginalisation, le raisonnement est simple : il faut persister dans la volonté d'en faire un *quartier* comme les « autres », résorber la marge pour la réintégrer à la norme du fonctionnement urbain.

Il ne s'agit pas ici de nier les difficultés qui affectent les différentes zones d'habitat, mais de souligner comment elles représentent un modèle ségrégatif, reflet de la division sociale du travail et du modèle d'habiter.

Auparavant le mode de répartition des différents groupes sociaux dans l'espace occupé reposait sur le double principe de fluidité et de lisibilité, au travers de l'équation qui les liaient de par la position géographique, position sociale et statut résidentiel. Mais la diffusion et la dilution de l'urbain ont été générateurs de frustrations et de tensions sociales qui se doublent paradoxalement d'une grande visibilité de la ségrégation sociale.

L'amélioration du cadre de vie est d'une nécessité absolue pour éviter la marginalité sociale et spatiale. Il est difficile d'échapper si l'Etat n'intervient pas énergiquement. L'intervention publique doit modifier radicalement le fonctionnement et l'image de ce "morceau de ville" à l'identité fortement marquée par l'exclusion.

Il est nécessaire de repenser l'amélioration des instruments d'urbanisme (POS) par l'aspect le plus insidieux, car non visible à priori puisqu'il ne remet pas en cause la cohérence interne de l'instrument qui peut être un instrument technique parfait, sur l'absence de l'analyse des pratiques locales liées à la production de l'espace mais aussi par la participation de représentants de quartiers.

Les aménagements préconisés que l'on devrait retrouver dans les études des trois P.O.S. régissant la zone de Boumerzoug seraient en tout premier lieu d'intégrer des associations représentatives de la population dans les débats et les orientations sur les études à mener tel que la restructuration in situ.

L'intervention publique est légitime et nécessaire par la mise en œuvre du droit au logement décent (particulièrement en agissant en tout premier lieu à la délocalisation des habitants de la cité Es Salem en raison de l'habitat précaire et de la localisation structurellement dangereuse), du droit à la santé; elle correspond aussi à une attente majoritairement très forte des populations concernées par la régularisation d'un foncier occupé et valorisé depuis souvent très longtemps. Une attention toute particulière devra être également accordée au traitement des systèmes de dessertes. Le volet économique doit aussi être compris

---

(1)Article du quotidien d'Oran du 24 Décembre (promesse de régularisation pour possesseurs d'actes sous-seing privés.

Comme partie intégrante du volet social, l'échelle d'intervention est à déterminer en fonction des besoins locaux en matière d'emploi et de services à développer. L'aménagement à réaliser intégrera deux préoccupations essentielles: créer les conditions pour que des activités privées puissent trouver leur place au sein des unités étatiques dissoutes et implanter des équipements et services afin d'effacer le désenclavement.

En conclusion nous pouvons dire que lorsque s'étend ainsi au sein des villes une vaste zone d'incertitude et de vulnérabilité, c'est la "normalité" urbaine qui disparaît. Avec l'effacement des repères et des catégories qui structuraient la ville, est remis en cause l'espoir d'un retour à la normalité. N'est-ce pas plutôt alors la perspective même de l'action publique qui doit être repensée ? Pour fonder la cohésion urbaine mise à mal par l'émergence de la ville éclatée, l'enjeu consiste aujourd'hui, face à la nouvelle question sociale et urbaine, à refonder le contenu et la fonction du modèle urbain.

Sans rechercher équilibre ou équivalence entre les quartiers des villes, entre celles-ci et les campagnes, l'enjeu consiste alors à fournir à chaque territoire les moyens de trouver sa place dans un système urbain indépendant et spécialisé. Le désenclavement ne viserait plus à réduire l'écart entre des quartiers enclavés et le reste de la ville, mais à décroisonner la ville de son ensemble, à rétablir la fluidité et la porosité dans l'espace urbain. Cela signifie en premier lieu à intervenir sur les principes et normes du fonctionnement urbain qui produisent l'exclusion socio spatiale: organisation des marchés de l'habitat du travail, accessibilité des fonctions urbaines (formation culture, loisirs...).

L'espace public articule l'organisation de l'espace urbain, l'espace des relations sociales qui s'y déploient, l'espace politique en assure la régulation et l'espace des institutions; ce système contribue largement à la structuration des dynamiques sociales qui traverses les quartiers. Avant d'analyser la pertinence des actions à engager il est important d'interroger les habitants de ces quartiers, des difficultés auxquelles ils sont confrontés et des modes de relations sociales qui s'y développent. Les analyses montrent que les situations les plus problématiques sont celles où il ne se passe rien, où les habitants n'expriment plus d'attentes, car ils n'attendent plus rien et subissent leur triste sort, comme s'ils sombraient dans

une sorte de dépression collective. Les conditions de vie et le désespoir sont plus préoccupants dans certains espaces périurbains ; ils ne défraieront jamais la chronique de par leur éloignement par rapport à la ville.

*Alexandre Chemetoff pense qu' "on confond trop souvent l'espace public avec l'aménagement des espaces publics, ou avec quelque chose de tout à fait en vogue maintenant, qui consiste à déployer des efforts pour aménager l'espace de la voirie, aménager des places, etc. L'espace public, c'est beaucoup plus simple et beaucoup plus complexe que cela. C'est un ensemble de relations et de décisions autour d'idées fortes comme le désenclavement de certains quartiers en difficulté, pour chercher la meilleure action à envisager et pour que son application sur le terrain suive une logique d'ensemble".(1)*

---

(1) in "Annales de la recherche urbaine n°68-68. Dec 1995 ,240 p

## CONCLUSION GENERALE

Près de la moitié de la population mondiale vit, de nos jours, dans des agglomérations urbaines. Ce phénomène tend à s'accroître, les chiffres témoignent de l'acuité du sujet, même s'ils n'ont qu'une valeur quantitative. Ce phénomène d'urbanisation accélérée prend la forme d'une croissance et d'une multiplication des grandes villes, plus rapide que celle des agglomérations de petite taille ou de taille moyenne, et d'une concentration grandissante en leur sein des populations, des activités et des richesses.

C'est au cours du siècle passé que c'est produit une rupture dans les rapports de l'homme au territoire. Il n'y a plus de relations de proximité entre habitat et activité, plus de connexion ni d'identification univoque à un territoire déterminé.

Les lectures historiques du territoire se multiplient et contribuent non seulement à la compréhension des formes passées mais aussi des permanences et transformations qui constituent le territoire présent et prédéterminent son futur.

L'espace éclate et se déploie. Chacun vit sur plusieurs territoires à la fois grâce à une mobilité accrue. La ville circonscrite succède à la ville étendue qui intègre dans son fonctionnement des espaces parfois très éloignés, non contigus. La politique de zonage des fonctions urbaines a contribué à accroître l'espace de vie. L'habitat devient périurbain et consacre l'étalement des villes. Les centres-villes connaissent une certaine "déprise" pour la fonction habitat. Ce qui se passe maintenant, c'est une transformation de la distinction entre centre-ville et ville-périphérique ou ville-diffuse, c'est un changement dans leurs relations on peut dire que la centralité de la ville est en train de basculer progressivement.

Les villes se sont largement étendues dans le paysage sans aucune restriction, englobant progressivement tous les espaces périphériques qui s'y prêtaient. La périurbanisation est devenue une onde déferlante qui investit l'espace à partir des portes de la ville. Quatre types de tensions se font sentir dans les espaces périurbains: les tensions humaines, les tensions paysagères, la précarité foncière et la fragilité agricole.

Dans les pays développés où la croissance démographique des agglomérations est faible, les évolutions urbaines sont marquées par des styles de vie dépendant toujours de l'automobile. L'espace périurbain est sollicité par les deux milieux que sont la ville et la campagne, la ville y installe ses zones industrielles, commerciales, de loisirs; les citadins y recherchent le terrain à bâtir. La construction d'infrastructures routières et l'équipement automobile des ménages a rendu les territoires ruraux facilement accessibles, la périurbanisation a provoqué un allongement continu des déplacements. La mobilité est le résultat de l'organisation du territoire, la séparation des fonctions dans le tissu urbain, corollaire des extensions de faible densité, est également responsable de la place accrue de l'automobile dans les déplacements, la desserte en transport en commun n'est pas suffisamment performante pour remplacer une mobilité principalement conditionnée par l'automobile, ce qui marginalise les personnes non motorisées.

Dans les pays en développement les espaces périurbains offrent l'aspect d'un patchwork inachevé, l'occupation progressive des espaces ruraux par des opérations d'habitat réglementé ou illicite se ferait pourrait-on dire au hasard des terrains disponibles dans la mesure où ils se trouvent à proximité d'une voie, ils sont très souvent dépourvus d'équipements de santé, de services publics. L'occupation de sites impropres à l'urbanisation, le foisonnement de quartiers non réglementés en zones exposées (fortes pentes, zones inondables, zones de glissement, anciens lits d'oued) sont en position de vulnérabilité accrue. Faute d'outils de planification performants le développement des périphéries de villes s'est opéré de façon anarchique, sans aucun aménagement extérieur et présentent de plus toujours un aspect extérieur toujours inachevé. Le paysage de la périphérie est le reflet d'une organisation sociale, de coûts sociaux, de difficultés sociales.

La croissance que l'on a pu observé dans les différentes analyses même si elle semble chaotique, obéit à un principe. Elle fait naître une bordure discontinue, telle celle d'un tissu effiloché. Cette croissance est fractale, cette fractalité ne caractérise pas seulement la limite du paysage mais aussi celle des

surfaces construites. Cette forme de croissance a pour seul avantage de préserver des espaces libres, qui la préserve d'une urbanisation intensive dans l'immédiat.

Ces espaces sont aussi très convoités de par les infrastructures. L'urbanisation s'organise de manière linéaire et monofonctionnelle, sans profondeur et sans structuration véritables au détriment de la cohérence et de la continuité urbaine, créant trop souvent de nombreux dysfonctionnement en matière de circulation et de sécurité routière.

Aujourd'hui se pose le problème de l'avenir de l'étalement et l'anarchie du continuum urbain que ce soit d'un point de vue physique, morphologique ainsi que par la perte du lien social, de l'urbanité. La solution se trouve dans la réflexion d'un développement durable.

Il n'y a plus de raison pour que la ville s'étende, il faut plutôt réfléchir à une croissance interne en remettant à profit toutes les constructions dégradées, d'éviter les implantations inadéquates ou interventions uniquement ponctuelles qui devraient être combattues en adoptant des instruments de planifications adaptés.

Il serait essentiel de changer la périphérie en éliminant ses dégradations, son statut subalterne et les autres aspects négatifs qui la caractérisent. L'insertion d'espaces publics rapprocherait la périphérie de la vraie ville, de redessiner les morphologies d'un espace collectif, où la qualité se substitue à la quantité. La périphérie s'est construite en fonction de la dimension temporelle et non pas spatiale. Elle n'a pas d'identité spatiale comme les villes anciennes. Il se révèle aujourd'hui urgent de donner à la périphérie et à ce qui s'y trouve la capacité d'être des lieux de socialisation, de leur reconnaître d'être des espaces créateurs d'identités.

Pour Alvaro de Siza (qui a participé sur une transformation en profondeur sur la ville de Montreuil) : « Un grand architecte n'est pas quelqu'un qui s'en tient à définir des lois et des préceptes ni même un inventeur, .....mais quelqu'un capable de démontrer, par l'exemple que les procédures technocratiques en vigueur partout sont peu aptes à amorcer le temps de l'apaisement et du confort aux villes – et notamment celles dites de périphérie – afin qu'elles redeviennent ou deviennent des lieux à contenu social et culturel ». Son approche a valeur de

méthode puisqu'elle s'appuie sur des données qui ont apporté la preuve de leur efficacité dans l'art de transformer les choses en profondeur.

Aussi il ne faut pas attendre de sa perception de la périphérie une théorie spécifique si ce n'est qu'une généralité, forcément propre à toute situation : « que le problème conjugué de l'histoire et de la géographie constitue une base pour l'architecte, pour une réflexion sur l'architecture »

Pour lui la culture urbaine s'avère être une nécessité « *La perpétuelle transformation des villes s'opère différemment que l'on soit au Sud de l'Europe, en Amérique latine ou en Orient ... Les villes d'Europe du Nord sont en phase de recherche de leur consolidation, de leur stabilisation . L'architecte ne peut ignorer ces différentes situations. Cela doit faire partie de son bagage théorique qui ne peut être seulement académique . L'apprentissage des villes va au delà ..... je crois que cette fécondité que nous procure le travail dans les villes s'apparente à une norme . Si l'architecte ignore cela ou si sa méthode analytique sur le développement des villes , sur l'énergie qui les anime est défailante, alors il participe au désordre , au dérèglement des logiques , des transformations en cours ou des persistances . A ce propos, je ne vois rien de vital, de nécessaire dans l'expression tellement affirmée d'architectes qui dans ce contexte de stabilisation, de consolidation agissent comme en état d'urgence. Cette attitude est selon moi artificielle, non fondée »*. (1)

---

(1) Technique et Architecture Sept 1996

# BIBLIOGRAPHIE

## OUVRAGES :

- BASTIE J. DEZERT B. " L'espace urbain" ed: Masson, Paris, 1980, 380 p.
- BAUER C. ROUX J.M. " La rurbanisation ou la ville éparpillée ", Paris, ed Seuil, 1976, 189p.
- BENAMRANE D. " Crise de l'habitat", ed:SNED, Alger, 1980, 306p.
- BENMATI N. " L'habitat du tiers monde, cas de l'Algérie", ed: SNED, Alger, 1982, 275 p.
- BILLAUDOT F. BESSON6GUILLAUMOT M. " Environnement Urbanisme Cadre de vie, Le Droit et l'Administration " ed: Montchrestien, Paris, 1979, 765 p.
- BIESSE-EICHELBRENNER M. " CONSTANTINE, La conquête et le temps des pionniers" ed: Marie, Honfleur, 1985, 207p.
- BOUBEKEUR S. "L'habitat en Algérie, stratégie d'acteurs et logiques industrielles", ed: OPU Alger, 1986, 256 p.
- BOUTEFNOUCHET M. " Système social et change ment social en Algérie", OPU Alger, n° Edition 1905, 170p
- BRUN J. BURGEL G. 33Histoire de la France urbaine, La ville d'aujourd'hui, croissance urbaine et crise du citadin" Tome 5, ed: Seuil, Paris, 1985, 668p ;
- CASTELLS M. " La question urbaine ". Ed: Maspero, Paris, 1973, 451 p.
- CHALINE C. " Les villes du monde arabe", ed: Masson, Collection Géographie, Paris, 1990, 188 p.
- CHOMBART DE LAUWE P.H. " Des hommes et des villes ". Ed: Payot, Paris, 1963, 267p
- COTE M. " L'urbanisation de Constantine ", Revue des Sciences de la Terre, n°2 Publication IST, Constantine, 1982, p3
- COTE M. " L'Algérie ou l'espace retourné ", ed: Média-Plus / Algérie, Constantine, 1993, 362 p.

- COTE M. " L'espace algérien, les prémices d'un aménagement ", ed: OPU, Algérie, 1983,278p.
- DEZERT B. METTON A. STEINBERG J. " La périurbanisation en France ", SEDES, Paris, 1991, 224 p.
- DUBET. F. MARTUCELLI. D. "Dans quelle société vivons-nous?" ed: Seuil, Paris.
- DUCHAC R. SANSON B. " Villes et sociétés au Maghreb, études sur l'urbanisation ", CNRS, Paris, 1974, 232p.
- GRANOTIER B. " La planète des bidonvilles, Perspectives de l'explosion urbaine dans le tiers monde ", ed: Seuil, Paris, 1980, 382 p.
- HAFIANE A. " Les défis à l'urbanisme, l'exemple de l'habitat illégal à Constantine ", ed: OPU, 1989, 290 p.
- HAUMONT N. LEVY J.P. " La ville éclatée, quartiers et peuplements " ed: L'Harmattan, Paris, 1998, 261p.
- LABASSE J. " L'organisation de l'espace, éléments de géographie volontaire ", ed: Hermann, Paris 1971, 605p.
- LEDROUT R. " Sociologie urbaine ", ed: PUF, Paris, 1968, 222p.
- LEVY. J. "Le monde pour cité", ed: Hachette, Paris.
- LIAUZU C. MEYNER G. " Enjeux urbains au Maghreb, crises, pouvoirs et mouvements sociaux" ed: L'Harmattan, Paris, 1985, 218p.
- MASSIAH. G. "La planète des villes: vers une civilisation urbaine" in Etat du monde, ed: La découverte, Paris, 1997. p87.
- RAHMANI C. "La croissance urbaine en Algérie, coût de l'urbanisation et politique foncière" OPU, Alger, 1982, 317 p.
- RONCAYOLO M. "La ville et ses territoires", Paris, Gallimard, 1993, 278p.
- VALLET. C. MARIN.B. BIONDI.G. "Naples-Démythifier la ville", ed: l'Harmattan 1998, 362p

WACHTER S. "Des villes-Architectes: retrouver les voies de l'urbanité" ed: De l'aube/IAAT, 1997,

### THESES :

CHAOUCH. S. " Du village à la ville", Thèse de Magistère, IAUC, Juin1993, 216p.

KHABAB. "L'Habitat privé populaire, le cas de Souk Ahras.". Thèse de Magistère, IAUC, 1985, 330 p.

KARA-GUERNI. H. "Croissance urbaine et mode de développement de Constantine ", Thèse de Magistère, IAUC, 1997,176p.

MASMOUDI T.H. "Phénomène de croissance des villes et consommation de l'espace, exemple de Constantine ", Thèse de Magistère, Université Mentouri, département Architecture, Dec 2001, 131 p.

MEGHRAOUI N. " L'Impact de l'industrialisation du bâtiment sur le tissu urbain", Thèse de Magistère IAUC Juin 1988,200p.

BENMATI N. "Analyse de l'évolution des processus de production de l'espace de l'habitat informel à Constantine", Thèse de Magistère, IAUC, Fev 1991, 162 p.

SERRAB-MOUSSANEF C. " Résorption de l'habitat précaire par le logement évolutif', cas de Annaba", Thèse de Magistère, IAUC., 2001 ,175p.

BERKANE-SIFI G. « L'informel dans la ville : cas de Oued El Had », Thèse de Magistère, Université Mentouri Département Architecture et Urbanisme. 2002, 158p.

### TRAVAUX - ETUDES - ARTICLES :

Espaces et modes de vie, Actes du colloque de Dourdan, Juin 1982, 191p.

NACIRI. M. " Les formes d'habitat sous intégrées, essai méthodologique » », Extrait des actes du colloque de Vincennes.

Revue tunisienne n° 8 "Une nouvelle forme d'urbanisation dans le grand Tunis : l'habitat spontané péri-urbain, 1981, pages 10 à 37.

Remica 04, document de travail, "La périurbanisation ", CNRS, 23 pages.

PRENANT A. SEMOUD B. " Les nouvelles périphéries urbaines en Algérie : une rupture avec les oppositions traditionnelles centre-périphérie ", Table ronde sur l'urbanisation au Maghreb, ERA 706 Nov. 1977, pages 25 à 65.

L'espace géographique n°1 1980, Janv.- Mars.

Revue Méditerranée n°2.3 – 1998." Les territoires de la ville " pages 47 à 51.

EI KADI G. "L'urbanisation spontanée au Caire" URBAMA – TOURS, ORSTOM- PARIS, Fascicule n°18, 1987, 376 p.

Colloque international ORAN, "Les tissus urbains" Dec. 1987.327p.

Revue Urbanisme n° 272 / 273, Mars / Avril 1994

Revue Urbanisme n°288, Mai - Juin 1996 pages 44 /45, 82à87.

Revue Urbanisme n° 311 Mars/avril 2000, "Les villes nouvelles d'Algérie".

Revue d'Architecture et d'Urbanisme H.T.M. n° 3 Edition ARCCO, Avril 1995,192 p.

Annales de la recherche urbaine 68-68, Dec1995,240p.

Polycopié: Dossier Observation du territoire (Swiss Federal Office for Spatial Planning), 6 pages, 2000.

Polycopié: La sémantique périurbaine, V. Hervouet, Université de Nantes, n°15, mars 2001, 6 pages.

Polycopié: "Actes du colloque pluridisciplinaire sur la périurbanisation" CNRS, Lille, Nov.1981, 25 p

Extrait du journal officiel n°12 du 4 Mars 1998, Décret n° 98-83 portant approbation du PDAU intercommunal de Constantine.

Urbaco. " PDAU du groupement de Constantine ",1994, 148 p.

Note Ministère de l'Habitat du 7 Août 1997 concernant le développement du logement promotionnel à caractère social destiné à l'accession à la propriété.

Articles journal : Quotidien d'Oran 18 Oct. 2001 " 600 Milliards pour les actions d'urgences".

-26 Nov. 2001 "Des F1 pour toutes les catégories "

-04 Dec. 2001 " Accélérer la réforme d'Etat

-24 Dec. 2001 " Lotissements illicites et sous seing privé"

Armature Urbaine collection statistique N°97. Recensement général de la population

Définition de l'Espace Périurbain français par la SEGESA 1994

### SITES INTERNET :

[un.org/Pubs/CyberschoolBus/french/habitat/units/un04txt](http://un.org/Pubs/CyberschoolBus/french/habitat/units/un04txt)

[isted.com/pole-ville/dynamique/urba2](http://isted.com/pole-ville/dynamique/urba2).

[fao.org/waicent/faoinfo/agricult/ags/orgsm/sada/DOCS/](http://fao.org/waicent/faoinfo/agricult/ags/orgsm/sada/DOCS/)

[ac-creteil.fr](http://ac-creteil.fr)

[urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu/accueil/bibliographies/periurb/periurb1](http://urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu/accueil/bibliographies/periurb/periurb1).

[doc-iep.univ-lyon2.fr/ressources/documents/enseignements/cours/AgreGeo/ch8/ch8-5A](http://doc-iep.univ-lyon2.fr/ressources/documents/enseignements/cours/AgreGeo/ch8/ch8-5A)

[fr.encyclopedia.yahoo.com/articles/cl/cl\\_2163\\_p0](http://fr.encyclopedia.yahoo.com/articles/cl/cl_2163_p0).

[fr.encyclopedia.yahoo.com/cl/cl\\_1922\\_p0.html](http://fr.encyclopedia.yahoo.com/cl/cl_1922_p0.html)

[ecolu-info.unige.ch/teach/megapole.htm](http://ecolu-info.unige.ch/teach/megapole.htm)

[ac-rouen.fr/hist-geo/doc/cfr/gva.htm](http://ac-rouen.fr/hist-geo/doc/cfr/gva.htm).

[ifrance.com/wahranetcom/agat/bulletin.htm](http://ifrance.com/wahranetcom/agat/bulletin.htm).

[urb-al.com/fr/reader/RosarioDiscours](http://urb-al.com/fr/reader/RosarioDiscours).

[SnI.ch/dhs/externe/protect/texts/F7800.html](http://SnI.ch/dhs/externe/protect/texts/F7800.html).

[urb.ch/overview.fr.html](http://urb.ch/overview.fr.html).

[http://ecolu-info.unige.ch/ASPAN-SO/ASPACA\\_200](http://ecolu-info.unige.ch/ASPAN-SO/ASPACA_200)

[buwal.ch/f/themen/partners/bevoek/fk20u03](http://buwal.ch/f/themen/partners/bevoek/fk20u03).

[planbleu.org/pdf/courrierinternational.com/pays/eg.htm](http://planbleu.org/pdf/courrierinternational.com/pays/eg.htm)

[unesco.org/most/kharouf.htm](http://unesco.org/most/kharouf.htm)

[globnet.org/preceup/pagedfr/chapitre/capital/cas/recy\\_g.htm](http://globnet.org/preceup/pagedfr/chapitre/capital/cas/recy_g.htm)

[predit.prd.fr/02-Predit/01/publication/fiches](http://predit.prd.fr/02-Predit/01/publication/fiches).

[Univ-lyon3.fr/vnm5600/recherche/territoire/territoireville.htm](http://Univ-lyon3.fr/vnm5600/recherche/territoire/territoireville.htm)

[These.univ-lyon2fr/Theses1999/pboino.these\\_body.html](http://These.univ-lyon2fr/Theses1999/pboino.these_body.html)

<http://www.predit.prd.fr>

# INDEX

## Liste des tableaux.

Tab. n° 1	Evolution de la population urbaine durant l'époque coloniale.....	p 61
Tab n° 2	Evolution de la population urbaine entre 1966 et 1998.....	p 62
Tab n° 3	Evolution de l'urbanisation par agglomération entre 1977/1998.....	p 63
Tab n° 4	Evolution de la population par communes de 1977/ 1998.....	p 100
Tab n° 5	Densité de population par commune.....	p 100
Tab n° 6	Recensement des Bidonvilles dans la Wilaya de Constantine .....	p 106
Tab n° 7	Bidonvilles éradiqués entre 1996 et 2000.....	p 106
Tab n° 8	Bidonvilles éradiqués en 2001.....	p 106
Tab n° 9	Superficie Occupé par les différentes tissu .....	p 128
Tab n° 10	Analyse démographique et TOL de Boumerzoug 1987.....	p 139
Tab n° 11	Analyse démographique et TOL de Boumerzoug 1998.....	p 139

## Liste des Cartes.

Carte n° 1	Etapas d'extensions de la ville de Constantine .....	p 95
Carte n° 2	Formes d'extensions " évolution malgré le site".....	p 97
Carte n° 3	Découpage administratif de la wilaya de Constantine .....	p 98
Carte n° 4	Localisation des sites d'extension dans le groupement de Constantine .....	p 99

Carte n° 5	Localisation des villes nouvelles.....	p 102
Carte n° 6	Plan de situation de Boumerzoug.....	p 114
Carte n° 7	Plan d'ensemble .....	p 117
Carte n° 8	Localisation des cités et des grandes activités.....	p 118
Carte n° 9	Carte d'état major 1954.....	p 122
Carte n° 10	Etapas de croissance entre 1940 et 1970.....	p 125
Carte n° 11	Etapas de croissance entre 1970 et 1977 .....	p 125
Carte n° 12	Etapas de croissance entre 1977 et 1989 .....	p 126
Carte n° 13	Etapas de croissance entre 1989 et 2001 .....	p 126
Carte n° 14	Les différents tissus .....	p 127
Carte n° 15	Les équipements et commerces .....	p 143
Carte n° 16	Zones d'activités.....	p 147
Carte n° 17	Les lieux de regroupements .....	p 153

**Liste des photos :**

Photos N° 1 et 2	Logements évolutifs Ain El Bey.....	p 86
Photo N° 3	Promotion immobilière Ain El Bey.....	p 96
Photo N° 4	Habitat collectif Ain El Bey.....	p 96
Photos N° 5-6-7	Nouvelle ville Ali Mendjeli Ain El Bey .....	p 103
Photos N° 8-9-10	Nouvelle ville Massinissa El Khroub.....	p 104
Photo N° 11	Boumerzoug dans son environnement.....	p 115
Photo N° 12	Vue d'ensemble.....	p 116
Photo N° 13	Limite Ouest .....	p 119

Photo N° 14 Limite Sud .....	p 119
Photo N° 15 Ancienne ferme.....	p 121
Photo N° 16 Cité Es Smaier.....	p 129
Photo N° 17- 18 Cité Boudliou.....	p130
Photo N° 19 -20 Accessibilité à la zone.....	p 134
Photo N° 21 Zone d'habitat collectif.....	p 135
Photos N° 22 – 23 Zone d'habitat illicite Es Salem.....	p136
Photo N° 24 Ecole primaire.....	p141
Photo N° 25 Commerce aux rdc du collectif .....	p 142
Photo N° 26 Activité privée .....	p 146
Photo N° 27 Silos à Blé .....	p 148
Photo N° 28 Activité dissoute 'SOWITRO.....	p 149
Photo N° 29 Unité de charpente métallique et clouterie .....	p 149
Photo N° 30 Unité de récupération de papiers .....	p 149

# ANNEXES

Les dotations budgétaires en conséquence sont fixées annuellement à 12 milliards de DA pour le logement évolutif et 8 milliards de DA pour le logement rural. Ainsi le Fonds National du Logement (FONAL), pour l'exercice budgétaire 1998, est doté de 20 milliards de DA, soit l'équivalent de 330 millions de dollars US (environ 0,6% du PIB).

Le Gouvernement a inscrit dans son programme comme forte priorité « la restructuration et le traitement des zones d'habitation précaire et insalubre par le biais d'opération associant le concours extérieur et la participation des concernés à l'apport de l'Etat ».

Le Gouvernement prévoit également un programme spécial de logements sociaux localifs destinés :

- à résorber le déficit du parc en liaison avec le taux d'occupation par logement (TOI),
- à satisfaire une demande sociale non prise en charge par ailleurs, et ce en relation avec les niveaux de revenus des ménages concernés,
- à participer à la satisfaction de la demande des nouveaux ménages.

L'ensemble de ces programmes contribuent à faire « au déficit national de logements qui interpelle l'Etat pour encourager une production plus massive, moins coûteuse pour une régulation de la répartition spatiale de la population ».

L'importance du parc précaire et/ou insalubre, estimé à environ 400.000 habitations dont 120.000 devront être éradiquées, présuppose une approche intégrée devant s'inscrire dans la politique de l'habitat du pays. Ceci implique en conséquence la mise en place de procédures et modalités d'interventions tenant compte de la consistance de l'effort de l'Etat et de la nécessaire participation des concernés selon leur niveau de revenus à l'amélioration de leur condition d'habitat.

Pour parachever à terme le traitement du parc précaire existant, l'effort de l'Etat devra être poursuivi et soutenu afin, notamment, d'en éliminer les causes.

### 3- Le projet proposé :

Le secteur envisage dans ce cadre la mise en œuvre d'un programme avec la Banque Mondiale pour la réalisation d'un projet de traitement des zones d'habitat précaire et insalubre qui vise à apporter une amélioration substantielle aux conditions d'habitat des populations à faibles revenus qui y résident.

Ce projet s'insère dans cette nouvelle politique d'habitat consistant à appliquer, notamment, les grands principes suivants :

- traiter le problème de la résorption de l'habitat précaire selon une vision globale, à l'échelle urbaine, et non pas ponctuelle,

- possession d'un terrain et d'une habitation améliorant sensiblement le niveau de solvabilité de la famille,
- indépendance vis-à-vis d'un organisme logeur et suppression des contraintes et autres obligations liées à la copropriété,
- promotion sociale et économique à travers l'entreprise d'activités compatibles avec la fonction d'habiter.

Par ailleurs, les modalités d'exécution des travaux d'infrastructure et de construction adaptées à ce type de projets se traduiront par une forte opportunité de création d'emplois, à travers l'intervention d'entreprises de petite taille, voire de tâcherons pour les tâches qui ne requièrent pas le recours aux moyens matériels lourds.

En conclusion les principales visions de l'approche en matière d'habitat repose sur les principes ci-après :

- l'action sociale de l'Etat en matière d'habitat doit bénéficier de manière transparente aux ménages éligibles,
- l'aide de l'Etat apportée en complément à l'effort du demandeur fait de lui, non plus un assisté, mais un agent actif du marché qui modulera à ses moyens la qualité et le coût du bien ou de la prestation auxquels il postule,
- l'Etat met en place les mécanismes de soutien aux ménages à faibles revenus. Les trois catégories d'intervention du projet (restructuration, relogement et prévention) couvrent l'essentiel du segment de la demande pour l'accession à la propriété,
- les citoyens les plus vulnérables, qui ne sont pas en mesure d'apporter une contribution financière ou matérielle à la réalisation de leur habitation, bénéficieront d'une forme plus appropriée de logements,
- le traitement des zones d'habitat précaire et/ou insalubre, dont la consistance spatiale est importante permettra, à l'instar des lotissements de prévention, de développer un marché foncier aujourd'hui gelé et occupé de manière illicite,
- la régularisation foncière résultant de l'aménagement et de l'octroi de titres de propriété offrira aux bénéficiaires des revenus substantiels, et, pour la collectivité, une source fiscale.

Cette stratégie à travers la constitution et la mobilisation des opérateurs spécialisés (dans les domaines du financement, de la maîtrise d'ouvrage déléguée et de l'expertise en matière de maîtrise d'œuvre) permettra à l'Etat de se désengager du rôle d'opérateur principalement impliqué dans l'offre pour agir par l'incitation et la régulation.



Le Ministre de l'Habitat

*Abdelkader BOUNEKRAF*

Abdelkader BOUNEKRAF

EXTRAIT DU  
**JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 12**  
 4 Mars 1998 correspondant au 5 Dhou El Kaada 1418

Décret exécutif n° 98-83 du 28 Chaoual 1418 correspondant au 25 Février 1998 portant approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme intercommunal de Constantine, El Khroub, Ain Smara, Didouche Mourad et Hamma Bouziane.

Le Chef du Gouvernement,

Sur le rapport du ministre de l'habitat,

Vu la Constitution, notamment ses articles 85.4° et 125 (alinéa 2) ;

Vu la loi n° 84-09 du 4 février 1984 relative à l'organisation territoriale du pays ;

Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990 relative à la commune ;

Vu la loi n° 90-09 du 7 Avril 1990 relative à la wilaya ;

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 relative l'orientation foncière, modifiée et complétée par l'ordonnance n° 95-26 du 25 septembre 1995 ;

Vu la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme ;

Vu le décret présidentiel n° 97-230 du 19 Safar 1418 correspondant au 24 juin 1997 portant nomination du Chef du Gouvernement ;

Vu le décret présidentiel n° 97-231 du 20 Safar 1418 correspondant au 25 Juin 1997 portant nomination des membres du Gouvernement ;

Vu le décret exécutif n° 91-177 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents ;

Vu le décret exécutif n° 92-176 du 4 mai 1992 fixant les attributions du ministre de l'habitat ;

Considérant les arrêtés et les procès-verbaux d'adoption du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme intercommunal de Constantine, El Khroub, Ain Smara, Didouche Mourad et Hamma Bouziane, pris par les collectivités locales concernées.

Décrète :

**Article 1er-** Est approuvé tel qu'il est annexé à l'original du présent décret, le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme intercommunal de Constantine, El Khroub, Ain Smara, Didouche Mourad et Hamma Bouziane, comprenant ;

- le rapport d'orientation ;
- le règlement ;
- les documents graphiques pour chaque commune concernant, notamment ;
  - \* le plan d'aménagement ;
  - \* le périmètre d'intervention des plans d'occupation des sols ;
  - \* le plan des servitudes et des nuisances ;
  - \* le plan des équipements structurants ;
  - \* les plans des équipements (voirie, alimentation en eau potable, assainissement) ;

**Article 2** - Le présent décret sera publié au Journal Officiel de la République Algérienne Démocratique et Populaire.

Fait à Alger, le 28 Chaoual 1418 correspondant de 25 Février 1998.

Ahmed OUYAHIA

le Ministre

Dr. A. A. A.

الوزير

N° .....

الرقم : 1278 / أ. هـ / 99

5343 / Bep / 99

الجزائر في : 07 اوت 1999

MESSIEURS LES DIRECTEURS GÉNÉRAUX DES OPGI,

EN COMMUNICATION A MESSIEURS :

- LE MINISTRE GOUVERNEUR DU GRAND ALGER
- LES WALIS,
- LES DIRECTEURS DE L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION
- LES DIRECTEURS DU LOGEMENT ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS.

**OBJET** : Développement du logement promotionnel à caractère social destiné à l'accès à la propriété.

En matière d'habitat, le Gouvernement a orienté ses efforts vers la réalisation de vastes programmes de logements sociaux locatifs en mobilisant annuellement d'importants moyens financiers essentiellement d'origine publique.

La mise en œuvre de ces programmes a permis au Ministère de l'Habitat de réorienter l'intervention de l'Etat en assurant une transition opportune du système d'aide généralisée à un système d'aide personnalisée.

L'exécution de programmes de logements publics locatifs réalisés par les OPGI a enregistré des résultats positifs et prometteurs en matière de coûts, de délais de réalisation et de qualité. D'autres effets positifs sont encore attendus pour peu que soient améliorées, sur le terrain, les conditions de lancement et de réalisation de ces programmes.

Par ailleurs, les réformes institutionnelles du financement engagées apporteront plus de garantie et sont de nature à diversifier les sources de financement et à développer la promotion immobilière par une mobilisation plus conséquente de l'épargne des ménages, compte tenu du niveau actuel élevé du coût du logement et des faibles capacités de contribution des demandeurs.

L'expérience et le savoir-faire acquis dans la réalisation du logement social locatif, peuvent être dans ce cadre des facteurs de dynamisation de l'activité de promotion immobilière à caractère social.

La fonction de promoteur qui vous est conférée statutairement doit être mise à profit pour promouvoir au niveau local un vaste programme promotionnel social aidé par l'Etat.

Les programmes de logements à initier dans ce cadre, destinés en totalité à l'accession à la propriété, bénéficieront du soutien financier de l'Etat et de son assistance sur les plans réglementaire et technique à travers les services extérieurs locaux. Il sera assuré à ces programmes, le maximum de succès en agissant notamment sur la mobilisation adéquate des assiettes foncières auprès des collectivités locales, l'octroi d'aides multiformes consenties dans ce cadre et la mise à la disposition de tous les promoteurs de catalogues divers caractérisant les types de logement collectif, semi-collectif et individuel.

L'identification des bénéficiaires en relation avec les communes, les institutions et les organismes et leur capacité à contribuer financièrement, en adéquation avec le projet du logement à réaliser, sera une condition préalable à tout engagement.

Il convient de souligner que la réalisation de telles opérations de promotion n'a pas un caractère lucratif. Bien au contraire l'action prévue doit permettre d'augmenter l'offre de logements destinée à la satisfaction des catégories sociales à revenus intermédiaires.

Pour ce faire, les OP doivent donc se conformer aux directives suivantes :

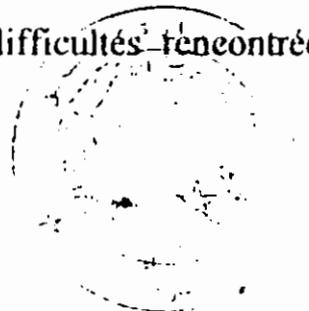
- tout lancement d'opérations de logement hors du cadre promotionnel social est proscrit. Les logements initiés à ce titre devront avoir une consistance physique moyenne de 70 M<sup>2</sup>/H, soit entre 50 et 100 M<sup>2</sup>/H, en adéquation avec les revenus des bénéficiaires ciblés.
- les travaux sont à réaliser dans leur totalité lorsqu'il s'agit de logements collectifs dont la consistance physique devrait être comprise entre le F2 et le F4 en fonction de la demande exprimée par les citoyens. Quant aux logements semi-collectifs ou individuels, ils peuvent être, exceptionnellement, construits «en clos et couvert» tout en veillant à l'achèvement total de l'extérieur des ouvrages,

- réaliser la totalité des viabilités telles qu'elles sont prévues pour le projet en procédant aux branchements de l'ensemble des eaux,
- maîtriser les coûts de réalisation dont le prix final de la construction, doit être compris entre 600.000 de DA et 1 million de DA y compris le foncier et les travaux de viabilisation et ne peut excéder 18000 DA le m<sup>2</sup> habitable,
- l'OPGI initiera à son niveau tout particulièrement les demandes d'aides directes dans le cadre d'un montage financier adéquat (apport personnel, crédit, aide de l'Etat),
- le lancement de chaque opération ne sera concrétisé qu'après avoir procédé au montage financier global de l'opération, entre les bénéficiaires et le promoteur,
- la taille de l'opération (nombre de logements) sera fonction du nombre du bénéficiaires réellement identifiés, du type de logement retenu et surtout du délai de réalisation qui ne doit pas dépasser une année par opération,
- la C.N.L, en tant qu'institution chargée du financement du logement à caractère social, mettra en oeuvre les aides de l'Etat conformément à la réglementation en vigueur pour toute opération de promotion immobilière conforme aux directives ci-dessus. Cette institution sera le partenaire privilégié de l'OPGI dans les opérations à promouvoir dans ce cadre.

A l'effet d'assurer le maximum de succès à la réalisation de l'objectif qui vous est assigné, je vous demande de me transmettre les propositions de programmes de logements promotionnels sociaux dont la taille ne saurait excéder 50 logements, accompagnés des éléments d'appréciation conformément à l'arrêté interministériel du 15 Mars 1998 qui fixe les modalités d'application du décret exécutif n°94-308 du 04.10.1994 définissant les règles d'intervention de la C.N.L en matière de soutien financier des ménages

Vous trouverez en annexe les références des textes législatifs et réglementaires sur lesquels vous vous appuyerez pour le lancement des programmes promotionnels à caractère social objet de la présente directive.

Vous me ferez part, le cas échéant, des difficultés rencontrées quant à l'application de cette instruction.



## 600 MILLIARDS POUR DES ACTIONS D'URGENCE

### Risque moyen d'effondrement

*En présentant son rapport au chef du gouvernement, le wali a fait état de l'existence de glissement de terrain constituant un risque majeur d'effondrement pour la ville de Constantine.*

*De notre envoyée spéciale :*

**Ghamla Oukazi**

Les premiers indices de ce désastre qui guette quotidiennement la ville de Constantine sont apparus à la suite des effondrements intervenus dans la zone de Aouinet-el-Foul au cours des années 70. «Ce qui aurait pu conduire les pouvoirs publics de l'époque à déclarer de nombreux sites, urbanisés depuis, comme «zones non edificandi», note le wali de Constantine dans son exposé. Les fortes densités de population et de croissance urbaine pèsent aujourd'hui lourdement et dangereusement sur Constantine. Souika, vieux quartier situé en plein centre-ville, est là pour témoigner de la gravité de la situation.

Selon le wali, l'implantation de zones urbanistiques sur des espaces fonciers installés à la limite de la rupture, ne paraissait ni évidente ni techniquement acceptable. Aujourd'hui, on raison de l'incompétence des pouvoirs publics et de leur laxisme, des constructions comme l'hôpital El-Bir et d'autres d'habitats ont été érigés sur des sites instables. «C'est le cas de la ZUHN de Boussouf et de toutes les constructions réalisées à Bencherghi, Boudraâ-Salah et Aouinet-el-Foul», précise le wali de Constantine, Mohamed Nadir Hamimid.

Plus de 20.000 logements sont menacés d'effondrement dans plusieurs quartiers. «Les risques sont accentués, voire même aggravés, par le fait que Constantine se situe dans une zone à forte sismicité et par la nature de ses sols». Le wali affirmera à cet effet que, «hormis le Rocher qui constitue le premier noyau central de la ville et dont la stabilité est incontestable, les autres espaces urbains sont formés d'argile du miocène et du marne (argile mélangée au calcaire)». Avec l'état

gonflant de ces argiles, le caractère escarpé du relief «certes agréable mais dont l'instabilité est accélérée ou réactivée par de fortes infiltrations d'eau», tous les éléments d'une catastrophe écologique imminente sont réunis. L'absence du sens de responsabilité accentue davantage cette situation. Il est constaté d'importantes déperditions du réseau d'AEP, «en raison de sa vétusté ou des matériaux peu performants utilisés». Fortement éprouvée par le manque d'AEP, Constantine se permet le luxe d'enregistrer des déperditions eslimées à 40%. Le ministre des Ressources en eau, Aïssa Abdellaoui, indiquera à la demande du chef du gouvernement, que Constantine devait bénéficier d'un projet de rénovation de son réseau d'AEP d'un coût de 4 milliards de DA que la Banque Mondiale devait assurer. Mais selon lui, après appel d'offres et le choix de l'entreprise, cette institution financière a retiré son offre, prétextant le mauvais choix de l'entreprise. Le ministre affirme que c'est la Banque Africaine de Développement qui se propose maintenant de financer le projet en question. La réalisation de stations de pompage, le réaménagement de 2 barrages sont aussi au programme mais attendent des financements extérieurs de l'ordre de 450 millions de dollars de l'Arabie Saoudite, du Koweït et du Fonds arabe économique et social (FADES). Au plan des indicateurs socio-économiques, Constantine n'est pas mieux lotie. Elle dispose, selon le wali, d'un des plus faibles territoires du pays avec 2.297,20 km<sup>2</sup> pour une population estimée à 850.000 habitants, soit une densité moyenne de 370 habitants au km<sup>2</sup> et de 3.732 habitants au km<sup>2</sup> pour la ville de Constantine. Seulement 6% de la population vit en zone rurale. A l'année 1998, le déficit en logements

affichait un manque de 19.000 unités. Il est dénombré dans la seule ville de Constantine, 66 sites de bidonvilles. Le ministre de l'Habitat, Abdelmadjid Teboune, promet de céder les logements dans le cadre de la location-vente, à condition que les litiges des loyers impayés soient réglés. Selon lui, plus de 88% des locataires ne payent pas leurs loyers. De gros efforts sont déployés pour viabiliser des sites urbains, à l'exemple des nouvelles villes de Ali-Mendjeli et Massinissa. Le ministre de la Santé, Abdelhamid Aberkane, annonce pour sa part, que la wilaya de Constantine bénéficiera d'une coopération italienne dans le domaine de la chirurgie cardiaque. Il indiquera aussi que des décisions seront prises par le gouvernement pour faire baisser le prix de référence d'un certain nombre de médicaments. Aberkane ne manquera de signaler que le secteur de la Santé examine actuellement avec le ministère des Finances, les différentes possibilités d'éponger les dettes de la Santé à l'échelle nationale qui affiche une ardoise globale de 14 milliards de dinars. Pour conclure, le wali reconnaîtra qu'il n'a aucune donnée sur le secteur de l'Industrie de sa wilaya. Il affirmera surtout que la wilaya de Constantine n'est encadrée qu'à hauteur de 3,4%. «C'est ce faible taux d'encadrement persistant qui nous inspire le plus d'inquiétude», dira Hamimid. C'est aussi le manque de personnel dans les 12 communes de la wilaya, qui fait que la région croule sous la gravité des problèmes. Région qui compte plus de 33% de chômage dont une grande partie est constituée d'universitaires... A la fin de sa visite, le chef du gouvernement a décidé de débloquer six (06) milliards de DA pour le financement des actions d'urgence, en plus des montants alloués dans le cadre de la mise en oeuvre du programme triennal. Ali Benflis, en évoquant les dépenses des deniers publics, insistera beaucoup sur la moralisation de la vie publique et sur la lutte contre la corruption.

## GOUVERNEMENT

### Benflis veut accélérer la réforme de l'Etat

*Ali Benflis s'est fixé comme échéance la tenue de quatre conseils de gouvernement pour clôturer les débats autour du rapport relatif à la réforme des structures et des missions de l'Etat (CRSME) et le transmettre juste après au Conseil des ministres pour adoption.*

**Ghanla Oukazi**

A ce jour, le gouvernement a déjà tenu à ce titre deux conseils. Il lui en reste donc deux autres qu'il tiendra d'ici à la fin du mois. L'on croit savoir qu'au cours des deux premiers conseils, «des débats intenses» ont eu lieu au sujet des volets du rapport du CRSME proposés à examen. L'on apprend que le gouvernement discute, entre autres, sur la probabilité de mettre en place un organisme de suivi de la mise en oeuvre des différentes étapes de la réforme, sur sa composante ainsi que sur ses missions et prérogatives. Pour rappel, Missoum Sbih, le président de ce comité, avait eu à présenter ce rapport le mois dernier en Conseil des ministres. Les débats en conseils du gouvernement permettront de clarifier la teneur de l'ensemble des recommandations contenues dans le rapport, d'en garder l'essentiel et d'en élarguer le reste.

Ce qui sera retenu par le gouvernement sera transmis après l'Aïd au Conseil des ministres pour adoption. Il faut croire que la catastrophe de Bab El-Oued du 10 novembre dernier a poussé les hauts responsables à «accélérer le rythme des rencontres ministérielles pour mettre le projet de réforme à exécution dans de brefs délais». Il sera question d'élaborer «un calendrier des différentes phases à entreprendre dans ce cadre». Première action qui tient à coeur les hauts responsables, «la restructuration des villes par de nouveaux plans d'occupation des sols et des schémas directeurs d'urbanisme

précis». Ce qui fait dire un haut responsable: «on accélère le dossier de la réforme de l'Etat justement pour mettre un peu d'ordre dans nos villes». Les recommandations de Sbih en la matière obligeront donc les pouvoirs publics à revenir et surtout à respecter la notion de plan d'occupation des sols (POS) qui, mis à part son existence sur papier administratif, n'a jamais été une référence pour l'initiation de projets d'urbanisme.

En même temps, il sera question de redonner, «en les redéfinissant clairement», les missions et rôles aux différentes autorités locales. «Parfois, le wali n'a aucune autorité pour régler certains problèmes» est une appréciation d'un haut responsable pour vanter les mérites «d'une forte décentralisation». Il est persuadé «qu'il faut y aller impérativement, il ne faut pas avoir peur mais il faut choisir les bons profils».

Jugeant le rapport Sbih «excellent», il reconnaît que la régionalisation telle que proposée permettra de régler d'importants problèmes. «Toutes nos villes sont à la merci d'une catastrophe, et telles qu'elles sont conçues, elles ne permettent aucun développement». Il est dit au passage que les constructions anarchiques «ont pratiquement bloqué toute tentative d'intervention aux premières heures de la catastrophe du 10 novembre dernier». Un plan de «ré-urbanisation de la capitale s'avère aujourd'hui impératif». L'objectif premier est de «reboiser là où c'est possible et au fur et à mesure qu'on procédera à la destruction des habitations précaires et construites sur des flancs de montagne». Celles de Djebel Koukou sont en évidence les premières visées et par conséquent «les premières à être détruites». Le principe de la construction de villes satellites pour «alléger» les grandes métropoles, est clairement retenu. Il a d'ailleurs déjà pris forme à l'est du pays où l'édification de Ali Mendjeli comme ville nouvelle est pour permettre à Constantine de souffler... » Il faut penser à l'arrière-pays», nous dit-on, pour rappeler que la régionalisation devra se faire sans attendre, aux fins de «créer des pôles d'activités attractifs».

## LOTISSEMENTS ILLICITES ET SOUS SEING PRIVÉ

### **Le fait accompli**

**Constantine : A. Benkartoussa**

**D**epuis le début des années 1970, date de l'apparition des premiers lotissements illicites, le long des berges de l'oued Boumerzoug, les autorités locales ont été mises devant le fait accompli par la grâce du sous seing privé. Constantine et sa banlieue sont, selon des cadres de l'APC, noyées, asphyxiées par les lotissements illicites de toutes tailles, les uns datant de plus de vingt ans, les autres toutes récentes ou qui continuent d'éclorre, sans qu'une solution ne pointe à l'horizon. Raser les bâtisses ou les legaliser ? Ce dilemme auquel est confrontée l'administration conforte les uns et encourage les autres à tenter de s'installer dans l'illegalité. Cette situation est d'autant plus inextricable si l'on sait que les services de l'APC ne disposent pas d'un recensement, même approximatif, des implantations illicites. Les premiers lotissements sauvages remontent aux années 1975 avec des implantations tout au long des berges de l'oued Boumerzoug qui se sont converties en une véritable agglomération de villas haut de gamme que les autorités n'ont jamais officialiser. Encouragés par une «impunité assurée», d'autres lotissements vivent le jour comme celui de Benchergui sur la route du Hamma Bouziane qui compte plus de 500 constructions individuelles. Les héritiers de ces terres et les ayants droit commencèrent par céder des lots avec, pour seule pièce au dossier, une décision de vente de gré à gré sous seing privé. Juridiquement,

cet acte n'a aucune valeur et ne donne aucun droit de possession à l'acheteur. Une petite «ville illicite» allait alors naître sans réseau d'assainissement et sans tracé d'alignement. Le plus grave est qu'une partie des constructions a été érigée sur le gazoduc qui vient de Skikda et traverse cette parcelle. Après des années d'hésitation, les services techniques se virent contraints de régulariser la situation de chaque acquéreur et d'introduire les équipements nécessaires

«pour des raisons sociales et humanitaires», nous dit M. Diabi, vice-président à l'APC de Constantine. D'une façon générale, les lotissements sauvages vendus à des citoyens sous simple seing privé n'ont jamais cessé. Ils éclosent parfois sur des terrains de toutes tailles et dans des emplacements parfois interdits ou présentant des dangers ( ligne de haute tension, sol fragile, inconstructible ). Actuellement, des techniciens de l'agence foncière procèdent à des opérations ponctuelles de destruction de carcasses, à peine sorties de terre, mais cela n'empêche pas de nouvelles constructions de s'élever sans aucune contrainte.

Selon le vice-président de l'APC, les autorités locales et la mairie s'en tiennent aux directives ministérielles qui interdisent les constructions illicites «mais que faire face à des cités entières de plusieurs centaines de familles ? En attendant de trouver une solution aux anciennes implantations, tout doit être fait pour décourager de nouveaux lotissements sauvages», conclura notre interlocuteur.

## 461 UNITÉS EMBARRASSANTES À ECOULER

**Constantine : Saïd B.**

Comment se décharger d'un quota embarrassant de logements du type F1 dans une conjoncture où on est officiellement réfractaire à cette forme de construction? L'incinante question que les responsables constantinois devaient se poser, d'autant plus qu'ils disposaient d'un ancien «lot» assez conséquent de F1, 461 unités exactement, qu'il fallait écouler le plus vite et surtout bien, de telle manière à éviter d'éventuelles protestations, ce qui leur éviterait, subséquemment la colère du président de la République, connu pour sa grande allergie aux F1. Les officiels locaux ont bien ré-

fléchi et ont trouvé la parade: attribution «socialisante» de ce type de logements sociaux.

Comme, en effet, différentes catégories de postulants sont concernées par l'actuelle attribution de logements sociaux autant les faire tous «goûter» au fameux F1. De cette façon, aucune catégorie de demandeurs ne criera au scandale du «deux poids, deux mesures» et de ce fait, les administratifs de la wilaya et les élus de l'APC de Constantine, finiront par ce dispatching, à faire triompher la «concorde sociale».

Ainsi donc, ces 461 logements du type F1 ont été attribués aussi bien à des ex-pensionnaires du tristement célèbre bidonville «New

York» qu'à des anciens locataires de la vieille ville et des sites menaçant ruine. Ce qui reste, sera prochainement attribué à une partie des demandeurs «normaux» de logements sociaux. Pour rappel, ces 461 F1 figurent dans le quota des 2.500 unités accordées récemment à la commission d'attribution de la commune de Constantine. Reste à souligner que si apparemment, les choses semblent bien évoluer, les bénéficiaires de ces F1, généralement des célibataires ou mariés sans enfant, deviendront dans si peu de temps des demandeurs potentiels de logements, une fois que la famille s'agrandira. Situation que le décret décrié d'Ouyahia, relatif à

l'attribution de logements sociaux ne mentionne pas et qui est actuellement la commission de Constantine. En effet, l'on a constaté que des demandeurs de logements inscrits dans des listes établies par la famille révolutionnaire, disposent déjà d'appartements du type F1, construits du temps de la période coloniale.

Un véritable dilemme pour les membres de la commission d'attribution. D'un côté ce genre de demandeur a le droit d'avoir un logement plus spacieux puisque sa famille s'est agrandie depuis et d'un autre côté, aux yeux de la loi, il est déjà bénéficiaire. Exactement ce qui va arriver aux 3 à 4 demandeurs de F1...

## DÉFINITION DE L'ESPACE PÉRIURBAIN PAR LA SEGESA

En 1994, à la demande du ministère de l'agriculture (DERF), de la délégation interministérielle à la ville (DIV) et de la DATAR, la SEGESA a élaboré une cartographie spécifique de l'espace périurbain, considéré comme l'espace situé autour des villes, soumis à leur influence directe et susceptible d'être significativement touché par les processus enclenchés par cette proximité. Ces zones périurbaines sont " constituées d'agrégats de cantons contigus choisis autour de villes d'une certaine taille, de manière à cerner au mieux le développement périphérique de l'habitat. Le rayon choisi varie de 15 à 30 kilomètres en fonction de l'importance de l'agglomération centrale ".

Au total, 425 cantons ou groupes de cantons ont été retenus, autour de 134 agglomérations.

Cette cartographie comprend :

- toutes les unités urbaines de plus de 50.000 habitants, y compris les fractions françaises des agglomérations étrangères (Genève et Bâle) ;
- une sélection d'agglomérations comprises entre 25.000 et 50.000 habitants, choisies en fonction de l'intensité des phénomènes de migrations alternantes et de la dynamique récente de la population (elle inclut le plus souvent les préfectures de départements faiblement peuplés) ;
- certaines villes nouvelles.

Le rayon dans lequel les cantons ont été inclus est fonction :

- de la taille de l'agglomération en 1990 ;
- du pourcentage d'actifs migrants hors cantons ;
- de l'extension des zones de forte croissance démographique.

Cinq critères distinguent, pour les auteurs de l'étude, les espaces périurbains, à savoir :

- une densité de population médiane par rapport au reste du pays ;
- une proportion d'espaces non urbanisés significative, associée à une nette mixité de l'usage du foncier qui demeure notamment occupé, outre les espaces bâtis, par les espaces agricoles et les forêts ;
- une forte proportion de constructions neuves telles que des lotissements regroupant des maisons individuelles ;
- la distance à la ville et la taille de la ville ;
- une proportion d'actifs migrants alternants qui dépasse 50 % du total.

Il résulte de ces critères que l'espace périurbain couvrirait environ 10 % du territoire national et comprendrait 12 millions d'habitants, soit 21 % de la population française, ainsi que le montre le tableau ci-dessous :

### CARACTÉRISTIQUES DE L'ESPACE PÉRIURBAIN

		% de la France entière
Superficie en km <sup>2</sup>	57 770	10,6
Population 1990 (en millions d'habitants)	11,9	21,2
Nombre d'exploitations agricoles	126 908	12,5
Surface agricole utile (ha)	2 988 768	10,4
Population agricole	401 249	12,3
Densité	208 habitants/km <sup>2</sup>	—

Source : SEGESA

Les particularités démographiques des espaces périurbains tels que définis par l'étude de la SEGESA concernent la croissance démographique et la densité de population.

Comme le relève l'étude précitée : " *La forte progression démographique apparaît comme un critère discriminant des espaces périurbains* ", aussi bien par rapport aux espaces ruraux que vis à vis des zones urbaines. C'est ainsi que de 1982 à 1990, la croissance de la population périurbaine fut de +11,5 %, contre + 1,8 % pour celle des espaces urbains et +3,3 % pour les cantons à dominante rurale.

Au cours de la même période 1982-1990, les espaces périurbains ont accueilli 1,2 million de nouveaux habitants, soit plus de la moitié de l'accroissement total de la population, qui était estimé à 2,3 millions d'habitants pour l'ensemble du pays.

Les espaces périurbains se distinguent des espaces ruraux en termes de densité démographique. Alors que celle-ci est estimée entre 30 et 40 habitants par km<sup>2</sup> en zone rurale, elle atteint 208 habitants au km<sup>2</sup> en secteur périurbain.

Il convient de souligner la place importante que conserve l'agriculture périurbaine puisqu'elle compte 12 % des exploitations et 10 % de la surface agricole utile (SAU) nationale. On reviendra sur ce point dans le chapitre consacré au devenir de l'agriculture périurbaine.

En dressant une typologie, nécessairement simplifiée, la même étude distingue quatre types d'espaces périurbains en fonction de leurs évolutions spécifiques. Il s'agit des secteurs périurbains en crise, des zones en forte croissance, des secteurs à agriculture structurée, enfin des zones périurbaines à " agriculture faible ".

Le **secteur périurbain en crise** est doté d'une densité de population proche de 500 habitants par km<sup>2</sup> et marqué par une forte présence agricole, puisque les surfaces agricoles y représentent plus de 45 % de l'espace total. Il est caractérisé par une faible croissance démographique, un niveau de revenus peu élevé, des établissements agricoles assez peu dynamiques. Ce type de canton est principalement localisé dans le Nord (Lille, Roubaix, Tourcoing, Dunkerque, Calais) et l'Est du pays (Nancy, Belfort, Forbach) mais aussi près de villes qui ont subi la crise industrielle (Cherbourg, Vesoul, Le Havre, notamment).

Bien qu'il ne soit pas plus éloigné de la ville que le précédent, le **secteur périurbain en forte croissance** est moins densément peuplé. La densité y avoisine 350 habitants par km<sup>2</sup>. Il connaît une très forte croissance de la population depuis 1975 (+62 %). L'activité économique y reste prospère et ses habitants disposent de revenus individuels nettement supérieurs à ceux des ménages du secteur périurbain en crise.

Quant aux zones, plus éloignées par rapport à la ville-centre, qualifiées de **secteurs périurbains à agriculture bien structurée**, elles sont caractérisées par une densité nettement plus faible que les deux précédents groupes, avec 123 habitants par km<sup>2</sup>. La croissance démographique y demeure soutenue (accroissement de +16 % entre 1975 et 1982 et +10 % entre 1982 et 1990). L'agriculture occupe les 2/3 de l'espace disponible et le taux de reprise des exploitations agricoles est nettement supérieur à la moyenne.

Le dernier groupe, qui rassemble les **cantons périurbains à agriculture faible**, n'est pas plus éloigné de la ville que le précédent. Il enregistre un accroissement démographique soutenu (de +23 % entre 1975 et 1982 et de +17 % entre 1982 et 1990), notamment du fait d'un solde migratoire nettement positif. Les exploitations agricoles y sont plus petites, et le taux de reprise est inférieur de moitié à celui du précédent groupe. L'avenir de l'agriculture y semble donc plus précaire.

Au total, selon l'étude précitée : *" La métropole moderne a éclaté hors des faubourgs de la cité, elle est multipolaire, quadrillée par des réseaux de transports, habitée par des populations beaucoup plus mobiles, mais la transformation de ces franges découle de processus similaires à ceux qui ont produit des banlieues au XIXe siècle. Toutefois, une différence subsiste, c'est le fait que le tissu bâti ne progresse plus par continuité et que les espaces concernés n'ont aucune chance d'être, à terme, complètement urbanisés "*.

L'étude de la SEGESA, qui dresse une typologie des espaces périurbains et affine leur définition a été complétée par une étude de l'INSEE, tendant à souligner les relations spatiales entre centres-villes et périphéries.

ركزت الدراسات الحضرية على التساؤل حول المدنية الحالية التي تمر بمرحلة جديدة أي المدنية المتضخمة وعلاقتها مع أطرافها ؟ حيث إتضح أن مظهرها سيتغير في غضون هذه المرحلة الإنتقالية، وأن غياب العقبات التي تعرقل التعمير المجالي السريع سيؤدي إلى إرتباط مع المركز وإندماج المدنية بالقرى والأرياف المجاورة لها.

في حين عملية تضخم المراكز الحضرية الأصلية نتيجة عملية التحضر السريعة، يحتم بالضرورة إنشاء مراكز حضرية جديدة من أجل خلق التوازن المجالي.

إن ميكانيزم التعمير الغير متناسق، أصبح يتحكم في توزيع وتوجيه الحركة السكانية من المركز إلى الأطراف، كما أدى إلى خلق وحدة مجالية يربط الأحياء الغنية والأحياء الفقيرة بالرغم من وجود الفوارق.

حاليا تضخم المدن لا يعني فقط تهشيم مورفومجالي، وإنما أيضا فقدان الهوية العمرانية مع ضياع النسق الإجتماعي، لذا فإن دراسة المجال تتطلب منا التعمق في فهم العوامل التي تبرز لنا أسباب التضخم، بحيث يمكن أن نميز الفئة التي اضطرت للإقامة في هذه المجالات المهمشة بسبب مستواهم الإقتصادي والمثول أمام حتميات السوق العقارية، لذا فهم لا يدركون إلا جزء من المدنية، دون الشعور بالإنتماء على أحيائها، غير أن الفئة الأخرى إستطاعت أن تتلائم مع هذا الوضع لأنها أصبحت تقيم ظروف أفضل.

يعتبر التضخم والتهشيم المجالي من اهم العوامل التي تساهم في تجاهل الضوابط العامة للتحضر، وفقدان التوافق الإجتماعي، لكن بالرغم من هذه المعطيات لا يمكننا إلا أن نتساءل عن كيفية توزيع سكان الحضر داخل مدنهم خلال 15 سنة الأخيرة، وعن كل الأسباب التي توجه هذا التوزيع، وأخيرا بعد تحليل ومقارنة الاوضاع المحلية مع دول مختلفة وكذا دراسة مختلف مراحل النمو العمراني تبين أن الطبقة الغنية هي التي لها أفضل الخيارات وهذا عن طريق تملكها لعقارات صنفت بطريقة مهمشة، وغالبا ما تكون السوق العقارية والسياسات المتبعة السبب في تفجير هذا النوع من العمليات.

## كلمات المفتاح :

قسنطينة - بومرزوق - التحضر - النمو الحضري - استعمال المجال - مجال محيطي - إستغلال المجال - تهينة المجال - تغير إجتماعي - وسائل التحضر - عدم التوافق - الإستراتيجية الجديدة للتعمير

## SUMMARY

The urban research enquires about the question of the contemporary city: a splitting city? a peripheral city? this indicates that the morphological model of yesterday's town seems exceeded and expresses the concern and preoccupation to seize the direction which the city, takes today. In the absence of barriers of major growth of the territorial extension, the periphery near to the center, finishes by being absorbed, to form part of the central space, and gradually, acquires a new statute. This traditional process allows a slow progression of integration of old suburbs and villages close to the center.

In the current context, the rhythm of urbanization and transformations are definitely faster, and the idea of being able to create a balance with new spaces other than older centers suspected by the speed of the urbanization and the newly space practices.

Marked by a discontinuous spreading of their territories, cities seem to break with the plan which organized densities, men and activities from the centers towards the peripheries, in a continuity which, in spite of stratifications, unified their territories and bound rich and poor districts.

The expression "split city" does not only indicate the process of morphological fragmentation, it evokes also the idea of a loss of identity and a destruction of social cohesion. The reading of a space looks further into the reflexion on the identity of the actors who perceive as a split one. One can identify those which suffer from this breaking up because they express it in a perfectly clear and spontaneous concept, despite their isolation and their exclusion, they are in fact assigned with residence by their economic statute and the constraints of a real estate market; they know only a part of the city, without having the feeling to be citizens of it. On the opposite others, are enough mobile to benefit of the fragmented, functional and social architecture of urbanized space, and to feel at ease in their "district".

It is said that the fragmentation evoke the loss of identity, the end of a social cohesion of the city which has always been uneven, but one cannot avoid wondering about the evolution of the spatial distribution of the urban population during the last fifteen years, on what it has of conjectural and structural in these distributions about the economic and political mechanisms which produce the social space inequalities. The comparisons between the local and national contexts, the study of the historical one, show that the choices of the wealthy and wider than those of the poorest, and the reverse of a passed situation lets note that from today' historical conditions of housing development, we do pass to the recovery of territories known as "marginalized and edged out" by the rich. The urban policies and the market of housing often start this movement.

## KEYS WORDS :

Urbanization – Urban growth – Use of space – Out suburbs spaces – Land use – Spatial practices – Social change – Town planning instruments – Conflicts – News strategies in housing – BOUMERZOUG – CONSTANTINE -

## RESUME:

La recherche urbaine s'interroge sur la question de la ville contemporaine : ville éclatée ? Ville périphérique ? Ceci indique que le modèle morphologique de la ville d'hier semble dépassé et traduit la préoccupation de saisir le sens que prend aujourd'hui la ville en phase de transition. En l'absence de barrières de croissances majeures à l'extension territoriale, la périphérie immédiate proche du centre, finit par être absorbée pour faire partie de l'espace central et acquiert progressivement un nouveau statut. Ce processus classique, permet une lente progression d'intégration d'anciens faubourgs, villages et campagnes proches du centre dans le tissu central de la ville.

Dans le contexte actuel, le rythme des urbanisations et des transformations est nettement plus rapide et l'idée de pouvoir créer un équilibre par de nouveaux espaces de centralité autre que celui des noyaux anciens est remis en cause par la rapidité des urbanisations et les nouvelles pratiques de l'espace.

Marquées par un étalement discontinu de leurs territoires, les villes semblent ainsi rompre avec cet ordonnancement qui organisait et hiérarchisait densités hommes et activités, de leurs centres vers leurs périphéries, dans une continuité qui, en dépit des stratifications unifiait leurs territoires et liaient quartiers riches et quartiers pauvres.

L'expression "ville éclatée" ne désigne pas seulement un processus de fragmentation morphologique, elle évoque aussi l'idée d'une perte d'identité et d'une destruction de la cohésion sociale. La lecture d'un espace invite à approfondir la réflexion sur l'identité des acteurs qui perçoivent la ville comme éclatée. On peut identifier ceux qui souffrent de cet éclatement parce qu'ils le subissent et l'expriment dans une notion parfaitement claire et spontanée de par leur isolement et leur exclusion, ils sont assignés de fait à résidence par leur statut économique et par les contraintes du marché immobilier ; ils ne connaissent qu'une fraction de la ville, sans pour autant éprouver d'être des citoyens de ce quartier, de la ville. D'autres à l'inverse, sont assez mobiles pour s'accommoder, pour tirer profit de la fragmentation architecturale fonctionnelle et sociale de l'espace urbanisé, et se sentir à l'aise, à l'échelle de leur "quartier".

On dit que l'éclatement et la fragmentation évoquent la perte d'identité, la fin d'une cohésion sociale d'une ville qui à toujours été spatialement inégalitaire, mais on ne peut éviter de s'interroger sur les évolutions de la distribution spatiale des populations urbaines au cours de ces quinze dernières années, sur ce qu'il y a de conjoncturel et de structurel dans ces distributions. Sur les mécanismes sociaux, économiques et politiques producteurs d'inégalités socio spatiales. Les comparaisons entre les contextes locaux et nationaux différentiels, les études des contextes historiques, montrent que dans ce jeu concurrentiel de l'espace, les choix des plus aisés sont plus vastes que ceux des plus pauvres et que l'inverse d'une situation passée permet de constater qu'aujourd'hui de conditions historiques de développement de l'habitat on passe aux reconquêtes des territoires dits "marginalisés" par les plus riches. Les politiques urbaines et le marché du logement déclenchent souvent ce mouvement.

## MOTS CLES :

Urbanisation - Croissance urbaine - Consommation spatiale - Espaces périurbain - utilisation du sol - pratiques spatiales - Changement social - Instruments d'urbanisme - Conflits - Nouvelles stratégies de l'habitat . Boumerzoug - Constantine.