

République Algérienne Démocratique et Populaire
Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique
Université Mentouri de Constantine
Faculté des sciences de la terre
Département d'architecture et d'urbanisme

OPTION : Habitat et Environnement Urbain

N° d'ordre :.....

Série :.....

Mémoire en vue de l'obtention du diplôme de magistère en architecture et urbanisme

THEME :

**LA RESIDENTIALISATION:
UNE ALTERNATIVE AU MANQUE D'URBANITE
DES GRANDS ENSEMBLES**

Pour une approche de renouvellement urbain

-Cas de la ZHUN de Bab Ezzouar-

Présenté par : BENAMEUR Amina Hadia
Sous la direction de : Dr FOURA Yasmina (M.C)

Membres du jury:

Président :	Prof	SAHNOUNE Tayeb	Professeur	U.M.C
Rapporteur :	Dr	FOURA Yasmina	M. Conférences	U.M.C
Examineur :	Dr	MEGHRAOUI Nacera	M. Conférences	U.M.C
Examineur :	Dr	ROUAG Djamila	M. Conférences	U.M.C

-2010-

Glossaire :

AADL : Agence d'Amélioration et de Développement du Logement

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

APC : Assemblée Populaire Communale

CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

CERTU : Centre d'Etude sur les Réseaux, les Transports et les Constructions Publiques

CIAM : Congrès International d'architecture Moderne

CNERU : Centre National d'Etudes et de Réalisations Urbaines

COMEDOR : Comité permanent d'Etudes et de Développement d'Organisation et d'aménagement de l'agglomération d'Alger

DDE : Direction Départementale de l'Equipeement

DIV : Délégation Interministérielle à la Ville

GIP : Groupement d'Intérêt Public

GPV : Grand Projet de Ville

GPU : Grand Projet Urbain

GUP : Gestion Urbaine de Proximité

HBM : Habitation Bon Marché

HLM : Habitation à Loyer Modéré

ILN : Immeuble à Loyer Normal

OPGI : Office de Promotion et de Gestion Immobilière

PIC : Programme d'Initiative Communautaire.

SEAAL : Société des Eaux et d'Assainissement d'Alger

RGPH : Recensement Général de la Population et de l'Habitat

TOL : Taux d'Occupation par Logement

TOP : Taux d'Occupation par Pièce

USH : Union Sociale pour l'Habitat

ZHUN : Zone d'Habitat Urbain Nouvelle

Sommaire :

Introduction générale	I
Problématique	II
Méthodologie d’approche	VIII

Chapitre I : Le phénomène des grands ensembles, de l’utopie sociale à la relégation

Introduction.....	01
1.1. Emergence des grands ensembles : Jalons historiques.....	02
1.1.1. Les idéaux hygiénistes : Avènement des utopies urbaines.....	03
1.1.2. La charte d’Athènes : Une assise idéologique.....	04
1.1.3. Le grand ensemble : De l’idéologie au pragmatisme.....	06
1.2. Les grands ensembles aujourd’hui : une urbanité avortée	12
1.2.1. Un modèle qui n’a pas pris.....	12
1.2.2. Uniformité et monotonie	13
1.2.3. Monumentalisation et gigantisme	14
1.2.4. Absence de densité.....	15
1.2.5. La notion de quartier : Une idée vidée de sa substance.....	16
1.2.6. Le ‘parcellaire’ : Ou l’incohérence pour principe.....	17
1.2.7. Des espaces illisibles : Des espaces « vides de sens »	18
1.2.8. La Végétation : une préoccupation de second plan.....	21
1.2.9. Un stationnement envahissant.....	22
1.2.10. L’insécurité ou la stigmatisation des grands ensembles.....	23
Conclusion.....	25

Chapitre II : Les ZHUN, genèse insouciante de grands ensembles problématiques

Introduction.....	26
2.1. Les ZHUN : chronique d’un échec annoncé.....	27
2.1.1. L’habitat dans l’Algérie coloniale	27
2.1.2. Avènement de l’architecture standardisée	28
2.1.3. Le plan de Constantine : un dessein politique	30
2.2. L’habitat au lendemain de l’indépendance	31
2.2.1. Aux origines de la crise : une conjonction de facteurs.....	32

2.2.2. L’habitat : Une non priorité.....	32
2.2.3. La prise de conscience : une industrialisation tous azimuts	33
2.2.4. La question de l’habitat : un arsenal législatif.....	35
2.2.5. Les ZHUN : La planification à son paroxysme.....	36
2.2.6. Le changement de cap : de nouvelles stratégies	41
2.2.7. Les survivances du volontarisme : Le programme quinquennal 2005-2009	43
2.3. L’habitat de masse en Algérie : Un paradigme étranger dans un contexte spécifique.....	44
2.3.1. Un environnement chaotique.....	46
2.3.2. Une dégradation prématurée	47
2.3.3. Une gestion défailante et disparate	47
Conclusion	50

Chapitre III : La résidentialisation : Référent actuel des opérations de renouvellement urbain

Introduction	51
3.1. Définition(s) et principes généraux : Une définition progressive et extensive.....	52
3.1.1. L’émergence du concept : un croisement d’influences.....	54
3.1.2. En définitive : qu’est-ce que la résidentialisation ?.....	59
3.2. Dispositifs spatiaux et types de résidentialisation.....	59
3.3. Les débats actuels autour du concept de résidentialisation.....	61
3.3.1. Quelle taille pour les unités résidentielles créées ?.....	62
3.3.2. La résidentialisation doit être adaptée à chaque situation.....	62
3.4. La gestion urbaine de proximité (GUP) : Complément incontournable de la résidentialisation.....	63
3.4.1. Les effets facilitant de la résidentialisation sur la gestion.....	64
3.4.2. Les problèmes de gestion générés par la résidentialisation.....	64
3.5. La résidentialisation en actions.....	65
3.5.1. Teisseire: la concertation au cœur de l’action.....	65
3.5.2. La Thibaude: une démarche de requalification pour toute la ville.....	69
3.5.3. Aulnay-sous-Bois : De la cité à la résidence.....	74
3.6. Premiers effets et enseignement les plus significatifs.....	78
Conclusion	80

Chapitre IV : Le renouvellement urbain dans les grands ensembles :Un renouveau des politiques de la ville

Introduction.....	81
4.1. Renouvellement urbain et résidentialisation.....	82
4.2. Des grands ensembles à la recherche d'urbanité.....	83
4.2.1. Hypothèses pour une transformation urbaine	83
4.2.2. Quelles procédures pour des transformations ?.....	83
4.3. La ville renouvelée : entre tentation libérale et pragmatisme urbain.....	85
4.3.1. Définition et acceptions associées au renouvellement urbain.....	86
4.3.2. Le renouvellement urbain, une action spontanée de l'évolution urbaine ?.....	87
4.3.3. Le renouvellement urbain, une action volontariste des pouvoirs publics.....	88
4.3.4. Champs d'intervention du renouvellement urbain	89
4.3.5. Les objectifs du renouvellement urbain.....	89
4.3.6. Actions du renouvellement urbain	90
4.3.7. Conditions de réussite des opérations de renouvellement urbain	92
4.3.8. Le développement durable : Une exigence du renouvellement urbain.....	93
4.4. A l'étranger : d'autres alternatives se profilent	94
4.4.1. En Grande-Bretagne : Des démolitions radicales	94
4.4.2. En Allemagne : Des thérapies douces	97
4.5. En Algérie : Amorçe d'un renouvellement urbain	99
4.5.1. Le Grand Projet Urbain d'Alger (GPU)	99
4.5.2. Stratégie d'intervention sur les grands ensembles d'habitat à Alger : bilan des opérations vécues.....	99
Conclusion.....	104

Chapitre V : Présentation du cas d'étude

Introduction.....	106
5.1. Choix du cas d'étude : Bab Ezzouar une ZHUN emblématique.....	106
5.2. Présentation de la ZHUN de Bab Ezzouar.....	108
5.2.1. Formation et transformation	110
5.2.1.1. Apparition du noyau 1870.....	110
5.2.1.2. Période entre 1870 et 1962	110
5.2.1.3. Période entre 1962 et 1968.....	111
5.2.1.4. Période entre 1984 et 1995.....	112
5.2.1.5. La période allant de 1995 à 2009.....	113
5.2.2. Situation et accessibilité.....	114
5.2.3. Caractéristiques morphologiques	116
5.2.3.1. Site d'implantation	117

5.2.3.2. Contraintes et servitudes	117
5.2.3.3. Pollution et nuisances	117
5.2.3.4. Superficie et densités	119
5.2.4. Parcellaire et statut du sol.....	121
5.2.5. La gestion urbaine à Bab Ezzouar.....	122
5.2.5.1. Entretien, structures organisatrices et responsabilités	122
5.2.5.2. Problèmes de gestion.....	123
5.2.6. Aspects du mouvement associatif	125
5.2.6.1. La participation citoyenne dans une opération pilote à Bab Ezzouar.....	125
5.3. L'enquête sociologique.....	127
5.3.1. Déroulement de l'enquête.....	127
5.3.2. Présentation des cités.....	130
5.3.2.1. Situation et limites : Entre centralité et périphérie.....	130
5.3.2.2. Accessibilité : Deux dispositifs pénalisants.....	134
5.3.2.3. Réseau viaire : Des chemins de grues pérennisées.....	135
5.3.2.4. Circulation et stationnement : Conflits entre piéton et automobile.....	137
5.3.3. Caractéristiques du tissu : Une configuration génératrice de ruptures	139
5.3.3.1. Le plan masse : Entre absence de composition et déstructuration.....	140
5.3.4. Equipements et activités.....	144
5.3.4.1. Equipements : Une offre répondant très faiblement aux besoins	144
5.3.4.2. Commerce : Une dynamique en expansion	145
5.3.4.3. Services : Une amélioration remarquée mais encore insuffisante.....	146
5.3.5. Typologies du cadre bâti : Prééminence de la tour et de la barre.....	148
5.3.5.1. Les barres.....	148
5.3.5.2. Les tours	149
5.3.5.3. La façade : Objet de tous les outrages.....	151
5.3.5.4. Le logement : Entre inadaptation et insalubrité.....	154
5.3.6. Stratégies d'appropriation : Entre adaptation aux besoins et contournement des normes.....	157
5.3.6.1. Transformations internes : Une quête de confort légitime.....	157
5.3.6.2. Relations intérieur /extérieur : Des pratiques à la limite de la légalité.....	158
5.3.6.3. Formes de résidentialisation : Des initiatives balbutiantes	160
5.3.6.4. Espaces extérieurs : Entre abandon et excès d'appropriation.....	161
5.4. Traitement du questionnaire	162
5.4.1. Spécificités du peuplement.....	162
5.4.1.1. Structure familiale et origine : Des urbains plus nombreux.....	162

5.4.1.2. Taille des ménages : Une évolution en marche.....	163
5.4.1.3. Structure par âge : Une population assez jeune.....	164
5.4.1.4. Formation : Une population assez fortement diplômée.....	165
5.4.1.5. Activité/Emploi : Une mixité appréciée.....	165
5.4.2. Parcours résidentiel	166
5.4.2.1. Statut d'occupation du logement : La location, une formule encore très répandue.....	166
5.4.2.2. Sédentarité /mobilité : Une population installée depuis longtemps.....	167
5.4.2.3. Période pour laquelle les ménages veulent rester dans leur logement.....	167
5.4.3. Les formes de sociabilité.....	168
5.4.3.1. Relations de voisinage : Une proximité sans intimité.....	168
5.4.3.2. Lieux de rencontre avec les voisins/amis : Une absence d'espaces pénalisante.....	169
5.4.3.3. Sentiment de solidarité : Une valeur très ancrée.....	170
5.4.4. Les espaces de l'habité.....	171
5.4.4.1. Achats quotidiens : Des liens fonctionnels avec l'espace de la cité.....	171
5.4.4.2. Stationnement du véhicule : Le royaume de la débrouille.....	172
5.4.4.3. Lieu où se déroulent les loisirs : Privilège du domicile.....	172
5.4.5. Perceptions et représentations du cadre de vie.....	173
5.4.5.1. Opinions concernant la cité : Des cités dépréciées.....	173
5.4.5.2. Opinions concernant l'immeuble : Des immeubles critiqués.....	173
5.4.5.3. Opinions concernant le logement : Des logements investis.....	174
5.4.5.4. Ménages ayant procédé à des modifications à l'intérieur du logement.....	176
5.4.5.5. Transformations effectuées dans le logement depuis l'installation.....	176
5.4.5.6. Sentiment de chez soi : Une difficulté d'appropriation très marquée.....	177
5.4.5.7. Sentiment d'insécurité : Une peur au potentiel ambigu.....	178
5.4.6. Aspects de la résidentialisation : Des espaces amendables.....	179
5.4.6.1. Les éléments pouvant améliorer la cité : Des attentes diverses mais complémentaires.....	179
5.4.6.2. Les éléments pouvant améliorer l'immeuble : L'enjeu des espaces intermédiaires.....	180
5.4.6.3. Opinions concernant la pose éventuelle d'une clôture pour la cité.....	181
5.4.6.4. Opinions concernant la mise en place d'un système de tri sélectif des déchets.....	182
5.4.7. Les formes de participation : Une citoyenneté présente mais peu visible.....	183
5.4.7.1. Appartenance à une association, comité de quartier, club sportif ou autre...	183
5.4.7.2. Volonté de participation à la requalification de la cité.....	184
5.4.7.3. Types de participation.....	185

5.4.7.4. Volonté de participer au montage d'un éventuel projet de résidentialisation pour la cité	186
5.4.7.5. Participation aux dernières élections communales	187
5.4.8. Les relations aux puissances tutélaires : Des prérogatives méconnues et des responsabilités ignorées.....	188
5.4.8.1. Responsabilité de l'entretien de la cité.....	188
5.4.8.2. Responsabilité de l'entretien des parties communes de l'immeuble	188
5.5. Traitement du questionnaire adressé aux acteurs techniques.....	189
5.5.1. Analyse des entretiens réalisés.....	189
Conclusion	197

Chapitre VI : Recommandations et perspectives

6.1. Quelles formes de résidentialisation des cités Soummam et Rabia Tahar ? Des objectifs urbains, patrimoniaux et sociaux	198
6.1.1. Donner de la cohérence et intégrer à la ville.....	199
6.1.2. Qualifier l'espace urbain de voisinage.....	201
6.1.3. L'espace résidentiel : Réhabiliter, Recomposer, délimiter.....	204
6.1.4. Revaloriser l'image du quartier : le rétablir dans la considération.....	207
6.1.5. Répondre à la demande de sécurisation : recréer le sentiment de chez soi	209
6.1.6. Pérenniser les actions de résidentialisation : assurer la participation et gérer efficacement.....	210
6.2. Options de mise en œuvre de la résidentialisation : D'un état des lieux à une démarche dynamique et stratégique.....	212
6.2.1. La nécessaire mais difficile inscription de la résidentialisation dans un projet urbain Une démarche qui ne peut être que partenariale et qui doit être pilotée.....	212
6.2.2. Une démarche qui ne peut être que partenariale et qui doit être pilotée.....	213
6.2.3. La nécessité d'un diagnostic précis et partagé pour adapter l'opération au site.....	214
6.2.4. Formaliser l'engagement des partenaires.....	216
6.2.5. Une démarche progressive et évolutive.....	218
6.2.6. Une participation indispensable pour réussir le projet.....	218
6.2.7. Structurer la démarche dans le temps	220
6.2.8. Assurer une gestion post-opérationnelle efficiente.....	220
6.2.9. Renouveler et adapter les moyens de la gestion	221
6.2.10. Des moyens de financement tournés vers l'avenir.....	222
6.3. La résidentialisation : une opportunité pour le passage d'une gestion classique à une gouvernance urbaine stratégique et de proximité.....	223

Conclusion générale.....	225
Bibliographie.....	229
Annexe.....	233

Index des figures, tableaux, graphiques, cartes et photos :

Liste des figures :

Figure n°	Intitulé	Page n°
1	Le Corbusier, les trois établissements humains.	5
2	L'unité d'habitation horizontale de Le Corbusier.	5
3	L'unité d'habitation de Firminy-Vert (France).	7
4	L'unité d'habitation verticale de Le Corbusier.	7
5	Immeuble « Nid d'abeille » à Casablanca, (Maroc) en 1952.	8
6	La cité de la Muette à Drancy (France) à l'époque de sa construction à la fin des années 1930.	8
7	La cité du Haut du Lièvre à Nancy (France), les deux barres les plus longues de France.	15
8	La ligne crénelée d'un Tanji à Pusan (Corée du Sud), grand ensemble monumental.	15
9	La cité Diar El Mahçoul.	28
10	La cité Diar Essaada.	28
11	La cité Climat de France, Bab El Oued, Pouillon.	29
12	la cité La Concorde, Birmandrais.	29
13	Une des barres de la cité les Dunes, El Harrach.	31
14	Les étapes de la résidentialisation.	60
15	Schéma d'une unité résidentielle.	62
16	Le fil Vert. Source : Plan local d'urbanisme /Ville de Grenoble.	67
17	Principes de la résidentialisation de l'ilot des Buttes à Teisseire, Grenoble.	67
18	Plan initial en 1997.	71
19	Plan d'ensemble du projet.	71
20	Aulnay-Sous-Bois, les Merisiers.	74
21	Aulnay-Sous-Bois, les Merisiers.	75
22	Aulnay-Sous-Bois, les Merisiers.	76
23	Aulnay-sous-Bois, Quartiers Nord / La cité de la Rose des Vents résidentialisée.	76
24	Vue aérienne du quartier avant les démolitions.	95
25	Master plan du projet.	95
26 et 27	Londres.Stonebridge.	96
28 et 29	Berlin.Marzahn	98
30 et 31	Barre (R+4)	150
32	Tour (R+7,R+9)	151
33	Plan F3 9ème étage (tour)	156
34	Plan Plan F3 4ème étage (barre)	156
35	Plan F2 7ème étage (tour)	156
36	Plan F4 3ème étage (barre)	156

Liste des tableaux:

Tableau n°	Intitulé	Page n°
1	Situation du programme de logements en 1977	34
2	Statut juridique des terrains à Bab Ezzouar	122
4	Caractéristiques des immeubles	150
5	Caractéristiques du logement	155

Liste des graphiques :

Graphique n°	Intitulé	Page n°
1	Evolution du TOL de 1966 à 2009	44
2	Nombre de logements par cité	119
3	CES des différents quartiers de Bab Ezzouar	119
4	COS des différents quartiers de Bab Ezzouar	120

Liste des cartes :

Carte n°	Intitulé	Page n°
1	Situation du village retour de la chasse. Source	109
2	Bab Ezzouar en 1870	110
3	Bab Ezzouar entre 1870 et 1962	111
4	Bab Ezzouar entre 1962 et 1968	112
5	Bab Ezzouar entre 1984 et 1995	113
6	Limites et accessibilité à la ZHUN de Bab Ezzouar	116
7	Caractéristiques du sol à Bab Ezzouar	118
8	Situation des deux cités dans la ZHUN de Bab Ezzouar	131
9	Plan masse de la cité Soummam	132
10	Plan masse de la cité Rabia Tahar	133
11	Relation des cités à leur contexte urbain	135
12	Réseau viaire de Bab Ezzouar	136
13	Equipements et activités à Bab Ezzouar	147

Liste des photos :

Photo n°	Intitulé	Page n°
1	Vue aérienne de l'USTHB.	108
2	Façade Nord-est de l'hôtel Mercure	109
3	Lotissement Douzi	114
4	Cité de la réconciliation nationale (AADL 2)	114
5 et 6	Une voirie interne délabrée ponctuée de nombreux nids de poules	137
7	Chemin tracé spontanément par les habitants	138
8	Les automobilistes n'hésitent pas à envahir trottoirs et allées bordant les immeubles	
9 et 10	Le stationnement envahit tous les espaces	138
11 et 12	Répétitivité des blocs de bâtiments, vides urbains et absence de repères, inexistence des trottoirs.	139
13 et 14	Des espaces résiduels vides, disproportionnés et déqualifiés où s'amoncellent débris, sacs plastiques.....	139
15	Les terrains vagues se transforment en étendues boueuses dès les premières pluies	141
16	Certaines pratiques culturelles (séchage des peaux de mouton) ne trouvent pas d'espace pour s'accomplir	141
17	Un espace impraticable à pied .	142
18	Les pins de la cité Soummam améliorent significativement le paysage	142
19	Le supermarché de la cité Rabia Tahar, peu fréquenté et mal achalandé	144
20	La crèche de la cité Rabia Tahar ,unique équipement de proximité recensé	144

21	Marché informel quotidien	145
22	Commerces en RDC à la Soummam	145
23	Commerces en RDC à Rabia Tahar	145
24	Cachet ‘résidentiel’ à la cité Rabia Tahar.	146
25	Une entrée d’immeuble marquée par les habitants qui ont aménagé une sorte d’auvent avec des plantes grimpantes	152
26	Toutes sortes de motifs et de couleurs pour les ferronneries en façade	152
27 et 28	Matelas , linge étendu, et paraboles ornent les façades des immeubles à cause notamment de l’absence de terrasses accessibles dans la conception	153
29	Les murs des bâtiments servent de panneaux publicitaires pour les commerçants de la cité Rabia Tahar	153
30	Des tours posées au hasard sans réelle conception ou composition urbaine, des espaces résiduels entre les blocs n’ayant aucune vocation.	153
31	Vide sanitaire transformé en logement à la cité Soummam	155
32	Entrée d’immeuble à la cité Soummam	155
33	Clôture légère autour de l’espace intermédiaire attenant au logement du RDC	158
34	L’espace intermédiaire servant de dépotoir	158
35	Construction d’un escalier pour l’aménagement d’une entrée privative	159
36	Aménagement d’une entrée publique pour un appartement en RDC servant de fond de commerce (salon de coiffure).	159
37 et 38	Pratiques rurales en pied d’immeuble	159
39 et 40	Pose de clôture autour d’un immeuble ou d’un groupe d’immeubles à la cité Rabia Tahar	161
41 et 42	La cloture délimite et marque la transition vers les espaces intémédiaire et permet l’aménagement d’un parking à l’usage des locataires du groupe d’immeubles.	161
43 et 44	Les espaces extérieurs ou résiduels sont investis par des barques pour la vente de cigarettes ou encore l’installation de petits équipements pyants de loisirs pour les jeunes (babyfoots).	162

Introduction générale :

Sans nul doute, l'un des moteurs essentiels de la production de la ville algérienne contemporaine réside dans l'érection sur une vaste échelle de cités d'habitat collectif inspirées du modèle des ZUP françaises et rebaptisées ZHUN, terme aujourd'hui chargé d'un pouvoir répulsif certain.

Pourtant, il paraît réducteur d'affirmer aujourd'hui que les ZHUN étaient une mauvaise solution bien que cette allégation comporte une large part de vérité, car le problème de l'habitat en Algérie trouve ses origines dans un processus complexe caractérisé par une convergence de défis voire de difficultés auxquels les pouvoirs publics devaient faire face avec des moyens limités.

La conjoncture de crise du logement qui a prévalu dès les premières années de l'indépendance et qui n'a cessé de s'aggraver depuis a placé la production du logement dans une logique implacable d'urgence exclusivement quantitative, les ensembles collectifs à caractère social réalisés postindépendance et qui s'inscrivent dans la lignée du plan de Constantine sont aujourd'hui rejetés pour leur densité de population, leur aspect sale et dégradé, l'exiguïté de leurs logements, l'état d'abandon dans lequel se trouvent les espaces extérieures et le déficit en équipements.

La particularité des difficultés que posent les grands ensembles d'habitat collectif en Algérie réside dans le fait que la conception architecturale et urbaine a visé une occidentalisation de l'habitat par la généralisation de son industrialisation introduite de façon brutale par l'utilisation de procédés et de techniques importées avec une typification excluant ainsi toute spécificité du modèle culturel et du mode de vie algériens et défiant parfois même climat et site.

Si la grande majorité des grands ensembles se caractérise par le dénuement et la désolation-avatars du mouvement moderne-elle se distingue aussi et surtout par une conception ségrégative où le bâti est formé surtout de barres organisées de façon discontinue entre lesquelles se déploient de nombreux vides urbains caractérisés par l'absence d'aménagement et donc de repères.

La réalisation depuis les années soixante-dix, des zones d'habitat urbain nouvelles, de conception architecturales et urbanistiques désavouées depuis longtemps par la pratique occidentale¹ —continue d'être en Algérie la seule alternative pour sortir de l'enclave de la situation de crise qui prévaut, à travers tout le pays.

Ces cités dortoirs, rejetées en périphérie, mal intégrées, sous-équipées, constituées de séries prototypées de bâtiments parallélépipédiques en R+4 et R+5, sans composition urbaine sur l'espace dénudé du site, font du conflit qu'elles génèrent entre les usagers et leur cadre de vie

¹Cf. Henri Lefebvre. *Le droit à la ville*. Paris : Le Seuil, 1968.

une question majeure qui doit être au centre des préoccupations des politiques, techniciens et autres citoyens et qui sont partie prenante dans la construction d'un véritable projet de société avancée socialement et prospère économiquement.

Cette question est d'autant plus prégnante qu'elle est d'actualité, car si nombre de quartiers rencontrent des problèmes d'ordre urbain, économique et social et constituent une véritable bombe à retardement à l'instar du modèle des ZHUN -entre autres à l'origine de la révolte populaire d'Octobre 1988- nous voici encore aujourd'hui devant un phénomène analogue où le schéma se répète inlassablement. En effet, les nouvelles cités AADL ont reproduit quasiment les mêmes effets formels et fonctionnels néfastes de la procédure ZHUN, et même si la crise du logement a été atténuée, quasiment toutes les cités souffrent de leur non achèvement et de l'absence de structures d'accompagnement : manque flagrant d'infrastructures scolaires, de centres culturels de proximité, de centres de formation professionnelle pour les jeunes chômeurs, d'espaces verts.....etc. Dans ce même registre, les promoteurs privés, nouvel acteur collectif sur le marché de l'habitat, avancent de nombreux arguments pour justifier l'impossibilité de proposer des logements "corrects" : main-d'œuvre peu qualifiée, défaillance des entreprises de réalisation, absence de suivi et de contrôle, etc.

Dés lors la question de la dégradation et de la spirale de déqualification se pose aussi bien pour les cités construites dans les années soixante-dix que pour les nouveaux programmes d'habitat.

A l'étranger, la situation des grands ensembles dans leur berceau d'origine n'est guère plus enviable, ces formes urbaines qui semblaient la meilleure solution à la crise du logement sont moins adaptés aux évolutions récentes de la société. En effet les dysfonctionnements d'ordres urbain et social qui étaient sous-jacents émergent aujourd'hui avec force.

L'architecture de ces quartiers fait donc l'objet de nombreuses critiques, cette forme -considérée comme révolue- a donc motivé de premières formes d'interventions urbaines en s'attachant en particulier à réhabiliter le bâti indépendamment de la question sociale, ces actions trop ciblées, n'ont pas apporté les résultats attendus et l'on s'est mis à afficher des objectifs très significatifs en engageant de nouvelles vagues de réhabilitation qui ne sont plus axées sur le logement lui-même, mais bien sur le logement dans son environnement.

Ces interventions ce sont donc engagées dans un processus d'évolution particulier de la pratique urbanistique : le concept de *résidentialisation*.

Problématique :

En France, le terme de « résidentialisation » apparaît à la fin des années 1990 (dans certaines revues spécialisées dès le milieu de la décennie) et se développe énormément à partir de 2000

avec une multiplication de projets de résidentialisation qui ont rencontré l'engouement et l'adhésion de nombreux acteurs. En effet, on parle de résidentialisation dans de nombreux domaines comme l'aménagement urbain, la politique de la ville ou la sécurité.

Si le terme est récent, le sens qu'il véhicule n'est pas si nouveau puisque un certain nombre d'architectes-urbanistes en défendaient le principe depuis longtemps.

Les premières opérations de résidentialisation –qui avaient pour principal objectif de donner une identité à des ensembles sociaux , en redécoupant l'espace, en assurant de meilleures transitions entre les espaces privés et les espaces publics et en recréant une forme d'urbanité- s'achèvent aujourd'hui, ce recul relatif peut d'ores et déjà donner lieu à quelques analyses.

Les enseignements qui peuvent en être tirés constitueraient les fondements d'une approche renouvelée et efficiente pour enrayer la spirale de déqualification voire de désaffection dont souffrent les grands ensembles –particulièrement les ZHUN-en Algérie.

La réponse à la question de la prise en charge du devenir des grands ensembles appelle aujourd'hui une nouvelle interrogation formulée par l'ensemble des professionnels de l'aménagement : comment dépasser la situation actuelle, quelle évolution est aujourd'hui permise pour les grands ensembles ? Face à la dégradation et à la désaffection de ces quartiers, trois hypothèses se présentent :

L'hypothèse apocalyptique : dont le déroulement suppose d'assumer l'idée que les tours et les barres des cités ont été construites pour une durée limitée, le temps d'absorber une trop forte pression sur le marché des cités est le symptôme d'une baisse croissante de la pression entraînant d'irrémediables difficultés de gestion, amenant élus et professionnels à quitter le terrain ; laissant derrière eux le bidonville s'installer sur les ruines de la cité. Quitte, d'ailleurs à trouver là la fondation d'un prochain développement de la ville.....

L'hypothèse « Zup à zéro »² : qui suppose de considérer l'état initial des cités comme un état d'achèvement et par la remise à neuf des parties aujourd'hui dégradées, tenter de figer les cités dans leur situation originelle retrouvée. Et ainsi repartir comme si de rien n'était. Ceci revient à nier en bloc l'histoire du développement des villes et, comme on le ferait d'objets, à intégrer dans le construit les notions de renouvellement du marché par obsolescence de certains composants qui seraient périodiquement remplacés. Le modèle initial serait ainsi reconduit.

² NORDEMANN.F, REBOIS.D, « Réhabilitation, des centres anciens aux grands ensembles », TA n° 348, Juin-Juillet 1983, p.118.

L'hypothèse urbaine : qui affirme sa volonté de dépasser les handicaps liés à la formation des grands ensembles en assumant leur possible intégration à la ville, à moyen et long terme. Considérer l'épisode des grands ensembles comme un moment dans l'histoire du tissu des villes : celui-ci est alors vu comme un morceau de ville, qui se développe ensuite par addition, substitution, détournement ...assumer l'idée que celui-ci a pu marquer positivement le développement urbain.

Dans cette optique, différentes pratiques d'aménagement urbain se sont développées sur le terrain, ces dernières années dans de nombreux pays, elles sont motivées par une même préoccupation, la recherche de solutions aux problématiques socio économiques et structurelles des espaces déqualifiés des grands ensembles.

Après une succession, voire la superposition, des expertises contradictoires qui prétendaient résoudre les problèmes de pratiques et d'usages sociaux en les réduisant à une question de forme en soulevant au passage de sérieux doutes : « *est-ce vraiment en transformant "physiquement" les ensembles de logements collectifs qu'on peut espérer « réparer les erreurs du passé » et redonner droit de cité à ces espaces dévalorisés. ?³* », l'on a finalement consacré le recours à la résidentialisation comme remède possible à la spirale de déqualification que connaissent les quartiers des grands ensembles et au malaise de ceux qui y vivent . Néanmoins, le constat perdure de l'infinie variété des situations observées et de la difficulté d'en tirer une conception (et donc une politique) à portée générale.

La conception des grands ensembles comme des plaques tectoniques autistes à leur environnement, monofonctionnelles et résistantes à la transformation, en a empêché toute évolution naturelle et adaptation à un contexte social et urbain spécifiques. L'Algérie, n'est pas en reste quant aux difficultés soulevées par ces quartiers, conséquence directe d'une politique qui est aujourd'hui considérée comme un échec rédhibitoire. Le lourd héritage de cette inertie doit être géré aujourd'hui, dans un temps marqué par la pénurie de logements.

À cet égard, il est utile d'énumérer les carences et les manques à l'origine du rejet de cette forme urbaine qui pourtant a suscité beaucoup d'espairs.

En effet, alors qu'ils étaient à l'origine conçus comme des lieux privilégiés de l'expression des relations sociales, les espaces publics des grands ensembles de dimensions inhumaines, indifférenciés et sans identité sont aujourd'hui délaissés, rejetés, non appropriés ou au contraire excessivement appropriés, appartenant à la fois à tous et à personne.

³ PANERAI.P, in GEOFFROY.G, ODDOS.E. *La résidentialisation en questions*. Lyon : CERTU, 2007, Coll. « Débats, n°53 ».

D'un autre côté, l'absence de règles de vie collective et culturelle ainsi que le repli des habitants stigmatisent des relations sociales de moins en moins harmonieuses notamment à cause de la restriction voire la disparition d'espaces communautaires favorisant le partage et le respect mutuel. De fait, l'apparition d'une logique de sécurisation par la mise en place de systèmes défensifs et dissuasifs (barreaux aux fenêtres, clôtures, portes d'immeubles sécurisées) vient corroborer ce propos.

Enfin, L'inefficacité des modes de gestions qui s'expriment par une défaillance d'entretien et des interventions isolées qui ne s'inscrivent pas dans une démarche globale articulant différentes échelles et prenant en compte les court et long termes constitue une entrave supplémentaire à la pérennité des interventions.

La démarche de résidentialisation tente d'apporter des réponses à ce type de problèmes et des solutions visant à améliorer le cadre de vie dans les quartiers des grands ensembles, mais elle ne trouve utilement place que dans un projet global. En accompagnement d'opérations de restructuration d'un quartier, de réhabilitation, de transformation d'usage, elle s'affirme comme un des facteurs d'une démarche de requalification qui saura entretenir la diversité de ses moyens d'intervention et demeurer capable d'évolutions comme de continuités.

D'aucuns y voient un processus de clôture, visant à séparer physiquement l'espace public, extérieur, et un espace " privatisé ", à proximité immédiate de l'immeuble d'habitation, et réservé à ses occupants. Cependant la question est plus complexe et les buts poursuivis sont multiples. La requalification de l'image, que ce soit celle de bâtiments ou, globalement, d'un quartier en est une motivation profonde. Les grands ensembles pourront alors être compris comme composantes à part entière de la ville de demain.

Les projets de résidentialisation développés au cours de ces dernières années ont connu des destins divers, parfois heureux, parfois caricaturaux, voire dramatiques et ont, dans certains cas, livré une image dérisoire d'un processus plus complexe. Les expressions de la résidentialisation sont certes multiples, mais elles n'ont de sens qu'attachées à une situation locale et à ses dimensions urbaine et sociale propres à cette situation.

Le projet de résidentialisation est un des leviers d'une transformation profonde et durable de l'espace du quartier et de ses relations avec le contexte urbain. Elle trouve également de nouvelles résonances dans la globalité de l'espace urbain.

Réinventer, au sein de chaque grand ensemble, la diversité des lieux, dans leur nature, leur perception, leur usage est une juste préoccupation, à condition d'en reconnaître les dimensions véritables.

La conjugaison d'objectifs si différents dans leur nature et si proches par leurs interactions fait de la résidentialisation une démarche délicate à mettre en œuvre. L'observation critique des premières réalisations de ce genre n'est donc pas superflue, d'autant que de nombreux projets devraient développer à l'avenir cette conception.

De fait, si la résidentialisation en tant que principe d'aménagement reste inconnu de la pratique urbanistique en Algérie, il n'en reste pas moins que ces dernières années, une prise de conscience réelle et les prémices d'une politique nationale d'amélioration du cadre bâti orientées vers les pratiques du renouvellement urbain commencent à se mettre en branle.

Néanmoins, si ces actions se concentrent encore sur une conception assez limitative de l'intervention urbaine sur les quartiers d'habitat collectif (il s'agit en général de projets ponctuels de densification décidés au gré d'opportunités foncières, ou encore d'opérations d'embellissement du cadre de vie sans réelle assise stratégique) et sont considérées comme de vastes opérations de replâtrage qui ne prennent pas en considération les dimensions sociales et même environnementales dont la résidentialisation est intrinsèquement porteuse, il y a fort à parier que ce concept finisse par se frayer une place de premier ordre au sein des futures politiques urbaines en Algérie.

Ainsi, face aux problèmes que posent aujourd'hui les grands ensembles, il est fondamental de s'interroger sur **les options d'adaptation de projets de résidentialisation en évitant une application standardisée et transposable à l'infini dans le processus de requalification des cités d'habitat collectif dans le contexte algérien.**

Objectifs :

Ce travail fait le point sur un concept –la résidentialisation– une procédure dernière née du long processus de réflexion engagée depuis plus de trente ans à l'étranger sur le devenir d'une forme urbaine aussi emblématique que sont les grands ensembles, cette recherche porte donc sur une tentative d'éclairage et de compréhension des principes d'action constituant les pratiques de résidentialisation au sein de projets de renouvellement urbain en tentant d'évaluer les possibilités d'adaptation et d'élaboration d'une approche spécifique de résidentialisation à un contexte aussi particulier et complexe que peut l'être la situation algérienne, et ce comme tentative de réponse à l'échec de la politique des ZHUN, cette forme dévoyée des grands ensembles.

Au cours de cette recherche, il s'agira d'aborder les principales questions autour du thème de la résidentialisation pour le rendre plus intelligible et faciliter la conduite de telles démarches. En

d'autres termes il s'agit d'un travail théorique dans un souci de vulgarisation d'un concept qui n'est pas si nouveau que ça mais qui n'a pas encore trouvé d'écho dans notre pays.

Néanmoins, ceci n'a pas pour seule finalité de produire des recettes ou d'inventorier des normes, Il ne s'agit pas, de produire une vision réglementaire de la résidentialisation, mais de s'attacher à conférer du sens à un terme et à des pratiques que l'on peut considérer comme composantes de démarches de projet urbain. De fait, l'objectif de ce travail est de produire un point de vue critique et prospectif.

En effet, l'élaboration d'une approche de renouvellement urbain axée sur la résidentialisation relève d'une complexité extrême qui ne peut être traitée de façon exhaustive et aboutie dans le cadre de cette recherche, c'est pourquoi, il est nécessaire de la restreindre à des aspects qui permettent de définir les axes importants que comporte la mise en œuvre de toute opération de résidentialisation.

En effet, plusieurs objectifs, non limitatifs, peuvent être avancés autour de l'idée de résidentialisation :

- La clarification des enjeux, des modes de faire, des rôles et des responsabilités..., au travers d'exemples tangibles.
- Partager et resituer les acquis, et les doutes aussi, dont peuvent témoigner tous les acteurs de la résidentialisation dans des contextes où ce concept a pu être mis à l'épreuve de la réalité du terrain : municipalités, élus et services techniques, services de l'État, urbanistes et architectes...
- Faciliter la compréhension des actions de Gestion Urbaine de Proximité, qui se traduisent souvent par la gestion, la rationalisation des responsabilités et le meilleur agencement des interventions,
- Identifier les conséquences les plus emblématiques des actions de résidentialisation : privatisation des espaces de pied d'immeuble, éclatement de la taille des cités en petites entités de logements.....etc.
- Mesurer les impacts des actions de résidentialisation sur les habitants et notamment leur degrés d'implication et d'appropriation de leur nouveau cadre de vie à posteriori.
- Rendre compte des modèles d'adaptation de la résidentialisation aux différentes formes urbaines (tours, barres)
- Rendre compte de l'importance des facteurs de temps et de mémoire dans l'implication affective des habitants par rapport aux espaces collectifs et à leurs lieux de vie quotidiens.

Hypothèses :

1. La résidentialisation apporte-t-elle une valeur ajoutée aux stratégies qui l'ont précédée, et quelles sont les conditions incontournables pour sa mise en œuvre efficiente afin que les projets de résidentialisation puissent constituer le fondement d'une nouvelle approche visant à transformer l'échec des grands ensembles en moindre mal en misant sur une politique urbaine qui s'inscrit dans une véritable continuité et une cohérence d'ensemble.

En effet, Face à la constatation de la massification du discours sur la nécessité de renouveler les modalités d'intervention, les exigences pour que les aménagements réalisés soient pérennes et contribuent à la qualité urbaine des cités doivent être anticipées, car chaque projet nécessite une connaissance fine du site, il requiert un réel travail de terrain permettant de recenser d'une part les dysfonctionnements urbains et d'autre part les pratiques et les usages sociaux. De plus de nombreuses interventions conduisent à des résultats insuffisants car menées par à coups et de manière isolée voire cloisonnée.

2. L'implication des usagers et la participation citoyenne engagent-t-elles la réussite d'un projet de résidentialisation en favorisant le sentiment d'appartenance, de chez soi et donc la contribution à la vie du quartier ?

Touchant au contexte immédiat de l'espace domestique, le processus de résidentialisation ne peut se passer d'une relation profonde à l'habitant. Celle-ci s'exprime d'abord dans l'observation et la connaissance objectives qui prennent en compte les pratiques quotidiennes des habitants, au présent mais aussi, dans une certaine mesure, au futur. Car l'évolution inéluctable des modes de vie en général ou de ceux induits par le projet restent à anticiper.

3. Les acteurs en charge de la gestion urbaine sont-ils en mesure d'assumer les exigences de qualité et de pérennité que le processus particulier de résidentialisation requiert. L'organisation et la coordination des différents acteurs publics et privés sont-elles envisageables notamment au contact même des réalités du quotidien et de la proximité ?

En effet une gestion urbaine de proximité inhérente au projet de résidentialisation est une opportunité pour la remise en cause des pratiques ayant actuellement cours. Elle mobilise une pluralité d'acteurs avec des domaines compétences différenciés mais toujours en interaction. Ainsi, chaque partenaire doit développer ses propres stratégies d'actions en fonction de sa culture professionnelle, de son organisation interne, de ses capacités d'adaptation mais doit également être en mesure de travailler en partenariat de façon transversale et décloisonnée.

Méthodologie :

Trois angles d'approche pourraient guider cette démarche de questionnements sur les possibilités et les conditions d'une mise en place efficace de la démarche de résidentialisation dans un contexte aussi spécifique que peut l'être le contexte algérien, le projet urbain permet d'inscrire les démarches de résidentialisation sur le long terme pour aboutir finalement à une réelle évolution et un renouvellement de ces espaces en prenant en compte leurs traitements dans une triple dimension : sociale, urbaine et gestionnaire.

Dans un premier temps, d'un point de vue théorique, il s'agit d'entreprendre une brève rétrospective –en effet l'histoire des grands ensembles constituant le matériau pour la construction d'un sujet de recherche autonome- de l'émergence du phénomène des grands ensembles, leurs caractéristiques, leur évolution, leur remise en cause et enfin la place qu'ils occupent dans le paysage urbain d'aujourd'hui, cet aspect des choses bien que maintes fois exploré, trouve toute son utilité et s'avère nécessaire à une analyse conceptuelle autour des questions liées au terme de résidentialisation en tant que telle : utopies sociales, habitat collectif, dysfonctionnements urbains et sociaux, requalification, renouvellement urbain, gestion urbaine de proximité.....etc.

Après ce premier niveau de réflexion, et dans un souci de cohérence, le travail s'est orienté sur l'exploration des alternatives mises en place pour tenter d'enrayer le phénomène de déqualification et de désaffection que subissent les grands ensembles et dont le plus important est le renouvellement urbain avec en perspective l'engagement d'une réflexion approfondie sur ce qui constitue le cœur de cible de ce travail ; à savoir une diffusion du concept de résidentialisation à travers ses origines, ses objectifs, ses enjeux et le potentiel de renouveau dont il est porteur.

Dans un troisième temps, sur le plan pratique et dans le souci de répondre aux questionnements soulevés plus haut, la recherche est circonscrite au contexte algérien en faisant ressortir les spécificités de la problématique des ZHUN dans le vaste champ des difficultés communes à cette forme urbaine universelle. Cette partie constitue un complément indispensable qui dresse le cadre de l'étude à travers une recherche analytique s'appuyant sur un cas d'étude –en l'occurrence la ZHUN de BAB EZZOUAR-pour esquisser une évaluation de la situation au niveau local par rapport aux objectifs théoriques fixés et aux résultats obtenus en termes de résidentialisation pour des opérations phares et qui constituent une référence pour les professionnels de l'aménagement.

De fait, il s'agit d'une pratique évolutive axée sur une analyse théorique que vient compléter un travail de terrain.

Afin de pallier à une documentation assez restreinte, le recours à l'enquête directe auprès des différents habitants, et à l'observation en site auront été nécessaires.

Cela fait, l'étape suivante aura été le dépouillement et l'organisation des données recueillies présentées ensuite sous formes de photos, de tableaux et de figures pour être ensuite exploitées dans une modeste tentative de proposition pour la résidentialisation du cas d'étude.

Enfin, en dernier lieu la synthèse de cette recherche se veut une amorce de réflexion à la lumière de laquelle il est souhaité une prise de conscience quant aux débats contemporains qui agitent les différents acteurs et parties prenantes d'une bonne gouvernance urbaine et dont la participation citoyenne et la gestion de proximité constituent des opportunités pour un renouveau des politiques de la ville dans notre pays et contribuer ainsi à l'ouverture de nouveaux horizons par l'introduction d'une dimension plus humaine, ouverte aux réalités mondiales et consciente des défis qui l'attendent.

Chapitre I : Le phénomène des grands ensembles, de l'utopie sociale à la relégation

Introduction :

De l'urbanité, cette qualité essentielle reconnue aux lieux, il est aujourd'hui question comme d'une nécessité : la ville privée d'urbanité est celle qui a perdu tout rapport avec ses habitants. La notion d'urbanité est donc au cœur des préoccupations et des critiques acerbes que suscitent les territoires hérités de l'application massive des préceptes-quoique dévoyés- de l'urbanisme moderne.

Ainsi, les grands ensembles ne parviennent plus à faire *ensemble*, en manque d'urbanité, ils se distinguent par une structure architecturale et urbaine atypiques et singulières qui polarise de nombreux dysfonctionnements urbains et sociaux.

En effet, très rapidement ces nouveaux quartiers en rupture totale avec l'urbanisation environnante perdent leur crédit d'origine et se voient refuser le statut de ville.

De fait, le rejet des barres et des tours est la partie la plus évidente du malaise engendré par une forme urbaine et architecturale qui, paradoxalement, a fait l'objet d'un accueil enthousiaste.

D'emblée, il est possible de stigmatiser de nombreuses carences apparues dès la période de construction de ces grands ensembles. C'est dans l'urgence que leur édification s'entame, sans réflexion approfondie et en n'envisageant qu'une fonction essentielle de l'habitat : loger. C'était occulter qu'avoir un toit n'a jamais suffi pour habiter, c'est-à-dire pour investir ses propres valeurs et expériences en vue d'une appropriation de l'espace de vie.

Pour tenter de comprendre les mécanismes de cette évolution d'une situation de consensus idéologique et d'une convergence politique à une situation de dégradation et de crise, un bref rappel historique constitue un préalable indispensable pour situer le contexte économique, social et politique de l'époque de leur construction dans un premier temps, ainsi que l'identification des facteurs ayant précipité l'apparition des indigences qui s'y sont développées par ailleurs . Ce faisant, il permet de saisir la complexité des relations qu'entretiennent une société et son environnement bâti.

Il s'agit ici d'une tentative –circonscrite aux éléments les plus significatifs susceptibles d'apporter un éclairage par rapport aux objectifs de cette recherche- de compréhension du concept de « grand ensemble » afin de permettre d'anticiper leur évolution et le rôle qui leur sera dévolu dans la ville de demain.

1.1.Émergence des grands ensembles : Jalons historiques

L'apparition des grands ensembles constitue l'aboutissement d'une longue évolution de la pensée urbaine, des modalités de production de la ville et des conditions d'utilisation du cadre habité.

Passant du modèle de la ville « classique » à la planification moderne, le dix-neuvième siècle a marqué une phase de transition significative dans l'histoire de l'urbanisme⁴.

« Le passage du XIX^e au XX^e au siècle marque peut être la plus saisissante rupture que l'histoire de l'architecture (comprise selon le sens commun du terme) ait connue depuis qu'elle est née avec l'apparition des villes dans les empires et les cités états de l'antiquité et depuis que pour l'occident, elle est redevenue consciente d'elle même »⁵.

En effet, de profondes mutations bouleversent la ville du dix-neuvième siècle, conséquence directe de la révolution industrielle, la morphologie des villes a connu une évolution plus rapide et d'autant moins contrôlée que jamais au cours de son histoire.

Cette dernière s'illustre non seulement dans la structure des villes mais aussi dans les modes de pensée et de conception. En effet, la production du cadre bâti n'obéit plus aux lois de la composition urbaine et de l'art urbain hérités des lumières⁶, mais plutôt aux impératifs d'un capitalisme effréné qui a entraîné l'étalement des villes en raison notamment du développement des moyens de transport.

De fait, l'on assiste en quelques décennies seulement à l'avènement d'un paysage urbain caractérisé par une désorganisation fonctionnelle et formelle généralisée résultant de la juxtaposition et de la superposition des tissus anciens médiévaux et classiques à l'apparition de périphéries constituées de quartiers ouvriers où logements côtoient usines et entrepôts.

«Ce noyau a une structure qui s'est formée auparavant, il renferme les principaux monuments -église ou palais- qui souvent dominent encore le panorama de la ville, mais il devient subitement le centre d'une agglomération humaine beaucoup plus grande, les rues sont trop étroites pour contenir un trafic en expansion, les maisons sont trop petites et trop compactes pour abriter sans inconvénients une population plus dense (.....) la périphérie n'est pas un fragment de la ville déjà constitué comme les agrandissements baroques ou médiévaux ,mais un espace libre où s'additionnent un grand nombre d'initiatives indépendantesà partir

⁴ BOUCHERIT.S. *L'utilisation du projet urbain dans la requalification des grands ensembles (un passage d'une gestion traditionnelle vers une gestion stratégique)*. Magistère en Urbanisme et Architecture. Constantine : Université Mentouri de Constantine, 2005,p.5.

⁵FREITAG.M, *Architecture et société*. Bruxelles : Saint Martin Lettre volée, 1992, in SAIDOUNI.M. *Eléments d'introduction à l'urbanisme : histoire, méthodologie, réglementation*, Alger: Casbah, 2000, p.252.

⁶ Mouvement philosophique qui domine le monde des idées en Europe au XVIII^e siècle.

d'un certain nombre ,ces initiatives se fondent en un tissu compact qui n'a cependant été ni prévu ni planifié»⁷

Sur les plans politique et intellectuel, la ville de l'âge industriel est le lieu d'un riche foisonnement d'idées mais aussi de conflits sociaux naissants, en effet, elle constitue le lieu privilégié où se côtoient les symboles du développement et de la modernité, mais aussi les retombées négatives des grandes mutations tant économiques que techniques de la société : l'explosion démographique, la poussée brutale de l'urbanisation, le changement du rapport au temps et au travail, la mercantilisation des rapports sociaux.....etc.

« L'accumulation des effets pervers du 'progrès' entrainera rapidement la dégradation des conditions sanitaires et d'hygiène de populations entassées dans des bouges»⁸, la prolifération d'épidémies meurtrières qui ont ravagé l'Europe occidentale font prendre conscience de la précarité des conditions de vie dans les quartiers populaires et ont donné lieu à de vifs débats idéologiques sur la nécessité et les modalités d'intervention susceptibles d'endiguer le phénomène.

1.1.1. Les idéaux hygiénistes : Avènement des utopies urbaines

Dans le contexte chaotique de la ville de l'âge industriel, intervenir devient une nécessité et polarise l'attention des intellectuels en premier lieu, ainsi sont apparues les utopies urbaines du dix-neuvième siècle.

Les efforts des personnes privées en faveur du logement ouvrier permettent des avancées considérables. Le mouvement philanthropique expérimente de nouveaux modes d'occupation, comme la coopérative d'habitation, et institue les premières sociétés à but non lucratif.

C'est ainsi que les utopistes de la fin du XVIII^e jusqu'au début du XX^e siècle ont proposé d'abord des organisations spatiales innovantes pour la collectivité. Pour ce faire, la normalisation de l'espace, le contrôle de la ville à travers le règlement urbain deviennent une préoccupation de premier plan exprimée notamment dans les œuvres de Fourier, Owen, Cabet ou encore Godin et Garnier et qui témoignent d'un vif désir *« d'un espace standardisé et d'une ville fortement réglementée, saine et maîtrisée.»⁹*

Parallèlement à la recherche de l'hygiène physique, se développe la notion d'hygiène sociale ou morale. Un habitat sain pour tous devrait garantir la formation et l'éducation de la masse des citoyens. Les cités ouvrières ou patronales cristallisent la notion de plan type : l'espace fait de

⁷ BENEVOLO.L. *Histoire de la ville*. Paris: Parenthèse, 1983, p.15.

⁸ GRAËFFLY.R. *Logement social et Etats-providence européens* [en ligne]. Centre d'Etudes et de Recherches de Science Administrative - CERSA / CNRS-UMR, 2009.

⁹ CHOAY.F. *L'urbanisme : utopies et réalités*, Paris : Le Seuil, 1979, p.53.

parcelles alignées sur un mode récursif et marqué par quelques bâtiments centraux symboliques garantit un minimum de vie en communauté.

Au vingtième siècle, ce même schéma prend une toute autre ampleur. Les problèmes quantitatifs imposent l'immeuble collectif sous forme de cités jardins, d'Habitations à Bon Marché (HBM) ou d'Habitation à Loyer Modéré (HLM), pour finalement aboutir aux grands ensembles d'habitat, alliant la réglementation et les procédés techniques industrialisés.

Plus tard, la crise du logement engendrée par le contexte historique consécutif à la fin du deuxième conflit mondial a précipité les événements en justifiant la mise en application à grande échelle des principes fonctionnalistes exprimés dans la Charte d'Athènes dans un style « *totalisant, paternaliste et réglementaire* ». ¹⁰

1.1.2. La charte d'Athènes : Une assise idéologique

Le mouvement moderne à travers l'œuvre écrite de Le Corbusier et les travaux des Congrès Internationaux d'Architecture Moderne (CIAM) constitue le substrat idéologique d'une pensée qui préconise une nouvelle forme urbaine adaptée au développement des techniques et à l'ampleur des opérations.

Les CIAM ont servi de caisse de résonance aux idées de Le Corbusier, qui n'étaient pas seulement les siennes même si son influence y a été décisive. Résumée dans la charte d'Athènes, manifeste de l'architecture moderne publiée en 1942 et considérée comme le référent absolu en matière d'urbanisme moderne, la doctrine des CIAM a sans doute constitué au XX^e siècle l'un des modèles urbains les plus influents. Sa volonté délibérée d'universalisme, son humanisme et son progressisme affichés ont joué un rôle déterminant dans son expansion.

La charte d'Athènes proposait d'identifier puis de considérer séparément dans l'espace les principales fonctions urbaines (travailler, se divertir, circuler, habiter) en affirmant que soleil, verdure et espace étaient les trois premiers matériaux de l'urbanisme. ¹¹

De fait, un nouveau modèle de ville est créé pour le bien de la collectivité et dans lequel le logement est privilégié et la nature largement introduite.

« ...la charte propose la création d'espaces libres en partant des possibilités offertes par la technique pour élever des constructions hautes qui implantés à grande distance l'une de l'autre, libèrent le sol en faveur de larges espaces verts. Cependant aucun espace public accueillant la

¹⁰ CASTRO.R, in RIBOULET.P. *Quelles nouvelles formes urbaines et architecturales pour les grands ensembles*, Actes du séminaire de l'association URBAPONTS tenu le 9 Novembre 2000.p.13.

¹¹ JEANNERET.C-E dit LE CORBUSIER *La charte d'Athènes*. Paris : Seuil, 1971 in TOBELEM-ZANIN.F. *La qualité de vie dans les villes françaises*. Rouen : Publications universitaires Rouen-Havre, 1995, p.24-30.

vie urbaine et ses événements forts n'est évoqué dans le système sauf sous la forme de grands parcs urbains.»¹² .

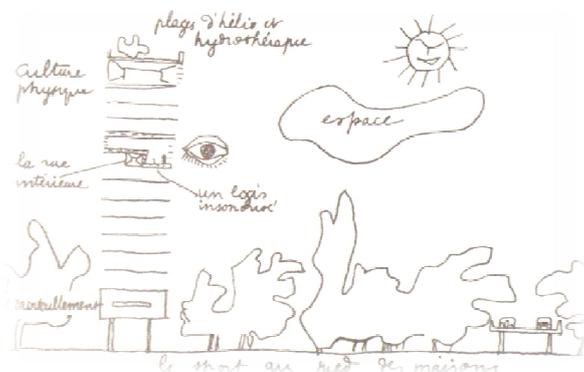


Figure 1 : Le Corbusier, les trois établissements humains. Source F.L.C/Adagp.

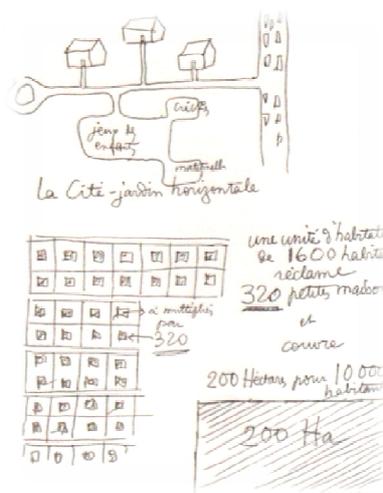


Figure 2 : L'unité d'habitation horizontale de Le Corbusier. Source F.L.C/Adagp,

Dans les années trente et quarante, en France, en Italie, aux Pays Bas et même en Grande Bretagne, les programmes de logements de ce type se multiplient.

Au sortir du deuxième conflit mondial, de grands travaux de reconstruction des villes détruites par les bombardements et l'urgence de production de logements précipitent l'application massive des préceptes de la charte d'Athènes, de nouveaux procédés dans le domaine de la construction sont mis au point : la préfabrication et l'industrialisation en sont la pierre angulaire.

Cette conjonction de facteurs historiques économiques et sociétaux a donc favorisé la naissance de cités en barres et en tours aménagées en périphérie, assujettie à la logique rigide d'un zoning spatial basé sur une discrimination des activités humaines : travailler, circuler, habiter, se distraire, chaque fonction réclamant son espace propre. *« La rue traditionnelle fait place à un aménagement d'unités largement ouvertes, sur des espaces libres où la nature fournira le cadre nécessaire au développement de la personne humaine. Les espaces verts représenteront à eux seuls 72 % de la surface du terrain utilisé. La voie d'accès y pénétrera pour s'y intégrer, et non pour y matérialiser comme autrefois, l'alignement des immeubles. Dans cet ensemble baigné de lumière et où la liberté de vie reste entière, la densité d'occupation sera plus forte que dans certaines de nos villes, où le contour au sol des immeubles s'aligne sur les irrégularités de forme*

¹² Ibidem.

*des îlots. Et cependant la famille y trouvera le cadre naturel le plus propice à son épanouissement. Tels sont les signes tangibles d'un humanisme moderne »*¹³

1.1.3. Le grand ensemble : De l'idéologie au pragmatisme

Les grands ensembles sont la matérialisation de la convergence de plusieurs doctrines urbanistiques qui ont trouvé chez les décideurs et les professionnels de l'époque un écho extraordinaire. Toutefois, les conceptions du mouvement moderne ont été accaparées et dévoyées de leurs objectifs premiers, il en est sorti « *une vulgate de l'espace moderne devenu le paradigme de toute démarche urbanistique* ». ¹⁴

Pour certains les thèses de Le Corbusier ont avant tout servi "les pensées technicistes" offrant ainsi aux pouvoirs publics et autres acteurs de la ville un argumentaire implacable, car indubitablement, les grands ensembles sont le produit non pas d'un libéralisme économique mais ont bien vu le jour dans des contextes où le rôle de l'État est prééminent, en effet, les logiques de contrôle et de planification de la part de la puissance publique ont systématiquement présidé à leur construction. De plus, ils apparaissent comme une solution arrivant à point nommé dans des contextes de destruction liée à des conflits, de crises importantes, de pénurie de logement. « *Ils cristallisent, enfin, à la foi un refus de la pauvreté et de la misère sociale et une aspiration à des conditions de vie acceptables* ». ¹⁵

¹³ SPINETTA.A : secrétaire d'état français à la construction et au logement de 1956 à 1957 , extrait du discours prononcé lors de la visite de l'unité de voisinage de Beaulieu, Saint-Etienne, 1953, in PAQUOT.T, FOURCAUT.A. « Les mémoires des trente glorieuses », *Urbanisme*, Janvier-Février 2002, n°322, p.39.

¹⁴ DUFAUX.F, FOURCAUT.A. *Le monde des grands ensembles*, Paris: Créaphis, 2004, p.56.

¹⁵ *Ibid.*



Figure 3 : L'unité d'habitation de Firminy-Vert (France).
Source F.L.C/Adagp.

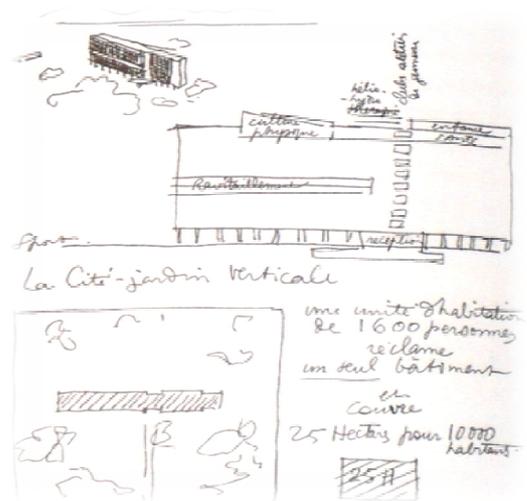


Figure 4 : L'unité d'habitation verticale de Le Corbusier. Source F.L.C/Adagp,

1.1.3.1. Tentative de définition

Le "Grand ensemble" s'avère difficile à saisir en raison de l'absence de consensus autour de sa définition, l'expression elle-même pose problème: elle désigne en même temps une forme (les barres et les tours), une taille de plus de 500 ou 1000 logements¹⁶, une localisation en banlieue ou sur le territoire de la ville-centre, mais en rupture avec celle-ci, un mode de conception globale avec des équipements prévus ou construits et un zonage privilégiant l'habitat seul.

L'expression apparaît pour la première fois dans le titre d'un article de l'urbaniste Maurice Rotival dans L'architecture d'aujourd'hui de juin 1935 intitulé "Les grands ensembles" désignés comme « *un des éléments structurant de l'urbanisme progressiste, qui trouve son organe de diffusion dans un mouvement international ; le groupe des CIAM* ». ¹⁷

Dans les années cinquante, l'expression se généralise ; les bâtiments sont désignés par leur nouveauté - villes nouvelles, cités nouvelles, cités satellites, ville neuve, unité d'habitation ou de voisinage. Quoi qu'il en soit, une certaine adhésion générale semble se former autour de la définition suivante : « *le terme grand ensemble désigne des groupes d'immeubles locatifs de grandes dimensions, implantés dans zones d'aménagement ou périmètre d'expansion urbaine spécialement délimitées* » ¹⁸

Aujourd'hui, ce type d'habitat est appelé "habitat social", "habitat collectif", "habitat de masse", "cités"...etc.

¹⁶ Limite fixée pour les [Zone à Urbaniser en Priorité](#) (ZUP) en France en 1959.

¹⁷ PAQUOT.T, FOURCAUT.A, *op.cit.*, p.40.

¹⁸ CHOAY.F, MERLIN .P. *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'architecture*, Paris : PUF, 2005, p.320.

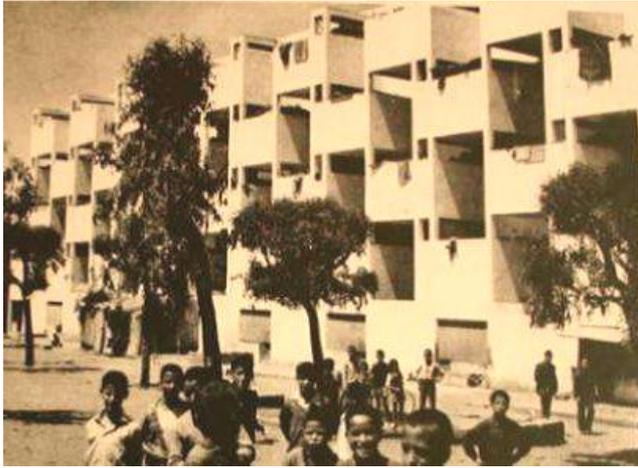


Figure 5 : Immeuble « Nid d'abeille » à Casablanca, (Maroc) en 1952. Source :IFA



Figure 6 :La cité de la Muette à Drancy (France) à l'époque de sa construction à la fin des années 1930.Source :Shoshany.C

1.1.3.2. Caractéristiques générales : Une opposition à la ville classique

Les grands ensembles sont le résultat d'une pensée qui prônait à la fois la collectivisation du foncier et l'autonomie du bâti et de la voirie, et préparait l'éclatement du tissu. Ce serait « *le point extrême d'aboutissement du processus de désintégration de l'urbain* »¹⁹.

Concrètement ce système prévoit des constructions hautes « *qui, implantées à grande distance l'une de l'autre, libèrent le sol en faveur de larges surfaces vertes* »²⁰, et l'irrigation du territoire par sept types de voies, définies par leur usage fonctionnel et circulatoire, mais n'évoque aucun espace public accueillant la vie urbaine et ses événements forts, sauf sous la forme de grands parcs urbains.

Ce faisant, Les notions de rues, places, espace public avec tout ce qu'elles intègrent de signifiant et de complexe comme support de la vie publique sont abolies dans les grands ensembles, désormais remplacées par " les rues intérieures", « *la rue éclate en voiries différenciées et en rues intérieures, la rue ne devant plus être un corridor, le corridor devient la rue* »²¹, en effet, les plans masse désignent l'espace public en terme de vide. De plus le schéma sur lequel repose le fonctionnement des grands ensembles leur est propre, conçu indépendamment du tissu urbain existant.

De fait, de vastes étendues de terre sont dégagées à l'écart des centres villes sur lesquelles sont implantées suivant la logique du zoning des barres et des tours, cette approche implique une

¹⁹ BERNIER.N, *Les espaces extérieurs des grands ensembles ; comment assurer l'articulation entre espaces publics et privés dans les opérations de renouvellement urbain*, Master en Urbanisme et Territoires, Paris : Paris XII, 2007, p.21.

²⁰ CHOAY.F, MERLIN .P, *loc.cit.*

²¹ *Ibid.* p.142.

distribution de l'espace en secteurs consacrés à une vocation unique, la ville, son histoire ses rapports sociaux en sont définitivement exclus.

Ainsi, les tissus composant les grands ensembles caractérisés par la juxtaposition d'unités bâties et du réseau viaire s'opposent radicalement à l'imbrication et à la cohésion du bâti et du non bâti des tissus de la ville classique.

➤ **Le grand ensemble : Un paradigme nouveau**

Les grands ensembles sont le résultat d'un processus de rationalisation qui rompt avec les techniques, matériaux et styles du passé, faisant table rase de la dimension historique et de l'héritage du phénomène urbain : « *Les grands ensembles sont des modèles architecturaux de type nouveau, sans aucune référence historique*²² ».

Par souci d'hygiène d'ordre et de fonctionnalité, les représentants du mouvement moderne ont instauré leurs principes propres en matière d'architecture et d'urbanisme, ceux-ci constituent l'expression d'une volonté d'innovation absolue s'illustrant par :

- La rupture avec les styles et les traditions du passé
- La création d'un nouveau vocabulaire architectural : toits-terrasses, murs rideaux, pilotis.....etc.
- L'utilisation de nouveaux matériaux : acier, béton, ce qui a permis d'atteindre des possibilités structurales infinies (notamment la construction en hauteur)
- L'utilisation de procédés et techniques industriels et l'introduction de notions de préfabrication et de standard.
- Le rejet de l'ornementation : l'architecture moderne se veut épuré voire dépouillée exclusivement productrice de formes et de volumes.
- L'émergence de nouveaux paradigmes : tels que « *la machine à habiter* » de Le Corbusier ou la notion d' « *aesthetics of number* » de Aldo Van Eyck.²³

La ville est alors un objet dont les composants standardisés sont répartis dans l'espace selon un ordre fonctionnel et géométrique, cette idéologie de la "table rase" -où la ville fonctionnelle devait se substituer à l'obsolète ville classique- bien qu'issue d'une réflexion scientifique et non dénuée d'intérêt s'apparente plus à une approche planificatrice qu'à une véritable composition urbaine.

²² BOUCHERIT.S., *op.cit.*,p.10.

²³CAPANANI.L. *Habitat collectif méditerranéen et dynamique des espaces ouverts*, Laboratoire ACS-Université de Paris VIII, 2002, p.5.

Les théories fonctionnalistes et l'aménagement rationnel de l'espace ont eu pour effet de propager rapidement l'utilisation de procédés de production mécaniques et simplifiés qui ont permis d'industrialiser le secteur du bâtiment. Au-delà de l'utilisation systématique de matériaux nouveaux tels que le béton et l'acier, il s'agissait d'annexer les méthodes de l'industrie en s'appuyant sur une analogie avec le développement des secteurs de pointe tels que l'automobile et l'aéronautique. « *A chaque niveau d'intervention sur le bâti, les éléments s'emboitant les uns aux autres vont constituer une chaîne complète du pilier à la ville* »²⁴

➤ **La forme : Expression d'une volonté implacable**

L'application plus ou moins rigoureuse des nouvelles théories urbaines du mouvement moderne a déterminé pour une large part la forme des premiers grands ensembles.

Les constructions se développent en hauteur, posées sur pilotis pour valoriser les espaces extérieurs et permettre une libération maximale du sol entraînant ainsi la disparition du rapport entre façades et rues, les bâtiments n'occupent plus qu'une faible partie du sol (à peine 10%), isolés les uns des autres et implantés sur un tapis de verdure car désormais rien ne doit être relié à rien, « *l'unité d'habitation n'a pas de sol, elle le refuse, elle s'en écarte, se penche sur pilotis, s'abstrait* »²⁵

La recherche de la pureté formelle a quant à elle engendré des formes standard et homogènes : de masses rectangulaires à toitures plates. Les espaces sont dénués de symboles ou de références quelconques. Il n'y a pas de hiérarchie, ni d'entrée d'axe ou d'élément d'appel et enfin pas de limites. Les façades sont constituées de fenêtres isolées sur des murs qui ne sont plus que des écrans et multipliées à l'infini, « *la géométrie qui ordonne le modèle progressiste est très élémentaire. Elle consiste essentiellement à disposer des éléments cubiques ou parallélépipédiques selon des lignes droites qui se coupent à angle droit* »²⁶

Les barres et les tours dessinent ainsi la ville, avant les réseaux et les rues, la trame viaire n'étant conçue que dans une perspective purement circulaire.

Il s'agit en quelque sorte d'une négation du sol, conduisant à la constitution d'un "îlot vertical". La composition d'ensemble relève en fait d'une pratique picturale, ne faisant pas référence à l'environnement. « *Désormais vue à vol d'oiseau, la ville est une maquette : collection d'objets que l'on manipule comme des briquets sur un présentoir* »²⁷.

➤ **L'Habitat : une fonction prééminente**

²⁴ *Techniques & Architecture*, Novembre 1979, n°327, p.73.

²⁵ CASTEX.J, PANERAI. Ph, DEPAULE.J-C. *Formes urbaines, de l'îlot à la barre*, Paris : Dunod, 1980, p.140.

²⁶ CHOAY.F, *op .cit.*, p.215.

²⁷ CASTEX.J, *et al.*, *op.cit.* , p.132.

La question du logement ayant pris une place primordiale pour les raisons évoquées plus haut, l'on esquisse la structure des premiers grands ensembles en privilégiant le modèle d'habitat proposé par Le Corbusier. Celui-ci détermine un élément initial : la cellule d'habitation faisant partie d'un ensemble : *l'unité d'habitation*. Les immeubles se développent en hauteur –ils comportent toujours un minimum de quatre niveaux au dessus du rez-de-chaussée, et sont souvent disposés en équerre, en quiconque ou en étoile.

L'alignement le long des voies de communication est aboli, libérant ainsi le sol à d'autres fins, la rue et le parcellaire disparaissent au profit des barres et des tours. Les espaces extérieurs doivent être "libres" car est privilégié l'espace de la vue dégagée depuis le logement, assurant la circulation de l'air, de la lumière, du soleil L'espace doit être libéré sous l'immeuble supprimant ainsi les logements en rez-de-chaussée et le rapport du passant est réduit à la simple contemplation Il n'y a donc pas de transition entre l'espace extérieur et l'immeuble.

➤ **La séparation des flux : Primat de l'automobile**

En 1963, un rapport du Ministère britannique des transports a également eu une influence déterminante sur les concepteurs des grands ensembles²⁸. Il propose l'association du plan masse et du trafic, à travers une " ségrégation des trafics " et une hiérarchisation des voies. Il établit la nécessité de séparer, dans les secteurs à forte valeur urbaine, le trafic des automobiles de celui des piétons, dans une perspective de rationalité et de sécurité. Les piétons et les cycles sont en conséquence moins pris en compte dans la conception des quartiers. Ce dispositif - le plus souvent terminé en impasse dans des parkings à ciel ouvert -influe directement sur les flux de circulation en séparant les voies rapides des rues de desserte des quartiers mais aussi et surtout en réservant des itinéraires spécialisés, souvent dénivelés aux piétons.

L'automobile constitue délibérément le seul accès aux grands ensembles et le seul lien entre les logements et le monde extérieur pour des quartiers conçus sans piétons, sous l'influence d'un modèle américain associant automobile et modernité²⁹.

1.2.Les grands ensembles aujourd'hui : une urbanité avortée

1.2.1. Un modèle qui n'a pas pris

²⁸ BERNIER.N, *op.cit.* , p.22.

²⁹ *Ibid.* p.24.

Toute ville est la trace de modèles urbains historiques liés aux conditions culturelles ,techniques ,économiques de leur production, mais surtout porteurs de signification ,capables de servir dans le temps à des usages très différents. Malgré leurs carences, les grands ensembles n'échappent pas à cette règle. Mais , à la différence des autres quartiers d'une ville, leur sens n'est pas à rechercher dans un système de valeurs urbaines et architecturales que le temps et l'usage auraient validés (un modèle qui aurait pris),mais justement il se réduit à signifier ses conditions de production sans avoir permis l'appropriation du projet appropriable, avec le temps.

Le modèle du grand ensemble ne se donne pas tant à lire à travers son réseau d'espaces publics dans la richesse des relations entre dedans et dehors ,dans les séquences d'événement urbains qu'il provoque ,mais il se donne à lire comme une trame de zonage simple à l'usage du planificateur ,comme un plan masse homogène reflétant la présence d'un architecte en chef, comme une répétition architecturale rentable pour les bureaux d'études et efficace pour les pouvoirs publics, comme un assemblage de panneaux lourds aux joints grossiers facilement mis en place par une main d'œuvre déqualifiée.

Une première carence est sans doute sa coupure du reste de la ville, son indifférences vis-à-vis des autres quartiers, son plan masse autonome, sans continuité avec le tissu qui l'entoure. « *Ce sont des quartiers conçus de manière autarcique* »³⁰ , en opposition complète avec l'environnement urbain et dont la seule fonction est d'habiter. Ces "cités dortoir" pour pouvoir accéder à d'autres activités n'ont aucune autre possibilité que de communiquer avec les alentours. Ce sont des poches immenses de quartiers privés, entourés par la ville, ses voies, ses espaces, qui ont un statut public. Il n'y a rarement pas plus d'une entrée par grand ensemble. Une grande voie irrigue la périphérie du grand ensemble et les voies de distribution ne sont que des boucles et des impasses, la voirie n'obéit à aucun dessin rationnel. « *Les voies périphériques de ces grands ensembles sont une véritable frontière entre deux mondes ; on ne les traverse pas, mais on les contourne ou on s'y perd* ». ³¹

Une seconde faiblesse est celle de sa volumétrie ,et du jeu spatial limité qu'elle induit :une logique répétitive de barres et de tours discontinues dont la liaison est assurée par des dessins en plan de grandes figures géométriques simples (carré, rectangle,.....) qui le font ressentir comme une succession d'objets posés cote à cote ,sans capacité à induire des espaces publics, des continuités bâties, des séquences urbaines. La ville classique est une dialectique de pleins et de vides, le grand ensemble est un grand vide indifférencié sur lequel sont posés les bâtiments.

³⁰ GONIN.J. *La résidentialisation des grands ensembles*, Rapport de Mémoire de fin d'études en architecture et urbanisme. Marseille : ENSA de Marseille-Luminy, 2006, p.19.

³¹ *Ibid.*

Enfin, la structure du plan masse induit un découpage du grand ensemble en sous-ensembles : « *le modèle type, c'est un grand axe central autoroutier qui distribue des tranches de logement dont il est toujours malaisé de repérer le découpage ailleurs que sur plan* ». ³²

La notion de quartier, ensemble résidentiel structuré autour de bâtiments publics, d'espaces collectifs hiérarchisés pour être repérables est inexistante dans le grand ensemble et ce contraste entre la ville existante et les nouveaux quartiers est également renforcé par l'éloignement physique des grands ensembles.

1.2.2. Uniformité et monotonie

Paradigmes de l'application de procédés industriels et d'une standardisation de la conception et de la réalisation, les grands ensembles ont constitué la solution en termes de quantités aux problèmes d'aménagement, niant ainsi les notions de qualité architecturale et urbanistique et faisant table rase de l'héritage du passé et des spécificités de chaque site. Mais, les grands ensembles, c'est aussi une volonté d'imposer une procédure normative qui a durablement marqué les dispositifs institutionnels et politiques dont les grands ensembles sont à la fois l'espace stratégique de déploiement et le lieu symbolique dont ils tirent l'argument de leur utilité sociale des différents contextes dans lesquels ils ont été massivement appliqués.

De fait, uniformisation, monotonie et absence d'harmonie composent l'espace et le paysage urbain des grands ensembles.

La typologie architecturale est ainsi conditionnée par le diktat de l'industrialisation qui permet de produire sur un plan purement technique nombre d'éléments entrant dans le procédés constructifs modernes, dans ce sens « *la banalité et la monotonie sont aussi bien imputables au manque d'imagination et de savoir faire des concepteurs qu'aux contraintes des techniques de préfabrication elles mêmes* » ³³

La notion d'espace public support de l'urbanité et indispensable à la vie communautaire de la cité, a elle aussi disparu. Désormais ces espaces sont disposés mais mal définis et émiettés, exempts de tout symbole ou éléments d'orientation et sans aucun repaire, ne faisant aucune référence historique ou culturelle.

En effet, l'application dévoyée des recommandations de la charte d'Athènes a conduit à la notion de perte de lieu, remplacée par l'espace standard et universel, par le 'non-lieu' et le 'nulle part' mal acceptés par les habitants.

³² *Ibid.* p.21.

³³ BONACORSI.G, *L'analyse urbaine : morphologie et architecture*, Actes du colloque international tenu à Oran en Décembre 1987, Alger: ENAG, 1989, p.286.

Ainsi, le processus de "rationalisation" a laissé dans la ville et dans les grands ensembles la trace physique de ses limites :

- La mort de l'espace public
- L'émergence d'un espace continu, monotone et sans qualité, sans références historiques.
- La prééminence d'une logique de sectorisation
- La perte de la notion de lieu

La monotonie est bel et bien présente et les différents volumes n'y changent rien. Il est vrai qu'à l'échelle d'une maquette ces blocs ne sont pas monotones, mais c'est à l'échelle du piéton que sont perçue la monotonie des façades, la pesanteur qu'elles dégagent par leur taille, et non le skyline qu'elles décrivent. Désormais « *au lieu de l'inconvénient de la saleté et du désordre, nous avons maintenant l'ennui de l'hygiène. Le taudis matériel a disparu, c'est fait, mais qu'est ce qui l'a remplacé ? rien que des milliers de "nulle part" organisés et personne ne sent qu'il est quelqu'un d'habitant "quelque part" »*³⁴

1.2.3. Monumentalisation et gigantisme

Constituant jusqu'à 80 % du parc de logements de certains pays³⁵ et marquant visuellement de leur monumentalité les banlieues contemporaines, les grands ensembles sont des constructions caractérisées par une taille importante des programmes-souvent plus de mille logements-qui fait figure d'exception dans l'histoire du logement social, autant que par leur architecture de tours et barres.



Figure 7 : La cité du Haut du Lièvre à Nancy (France),



Figure 8 : La ligne crénelée d'un Tanji à Pusan

³⁴VAN EYCK .A, in JENKS.C. *Mouvements modernes en architectures*. Wavre : Mardaga, 1987, p.463.

³⁵GEOFFROY.G, ODDOS.E. *La résidentialisation en questions*, Lyon : CERTU, 2007, p.91.

les deux barres les plus longues de France.

Source : SKe

(Corée du Sud), grand ensemble monumental.

Source Thierry.B

De fait, il y a eu avec la production des grands ensembles, une monumentalisation du logement à travers ces mêmes tours et ces barres³⁶. Historiquement, la forme urbaine a toujours hiérarchisé les édifices de telle sorte que le logement soit soumis à l'édifice communautaire : la mairie, le théâtre, le lieu de culte, l'affaire privée était subordonnée à l'affaire collective, curieusement avec les grands ensembles, on procède à une sorte de sublimation de l'entreprise publique du logement, à sa monumentalisation, et une affaire privée (le logement) est paradoxalement placée dans des tours monumentales.

En conséquence, le caractère impersonnel et le gigantisme du cadre de vie sont mal ressentis par les habitants des grands ensembles. En effet, ce milieu urbanistique programmé, réduit le rôle de l'habitant à celui de consommateur, qui subit les revers d'un urbanisme de contraintes. Ce dernier se soucie peu de ses désirs et souhaits. Cette situation a inévitablement provoqué une appropriation inattendue.

1.2.4. Absence de densité

Tout espace urbain est caractérisé par des éléments de nature diverse mais spécifiques qui constituent sa personnalité. Ces éléments sont perçus par leur nature propre, leur forme qui les identifie dans le tissu urbain et par leur répétition, leurs liens géographiques et fonctionnels qui assurent l'homogénéité du cadre de vie. Dans l'espace du grand ensemble, cette relation est complètement rompue.

Le credo du Mouvement moderne, « l'espace libre », s'est matérialisé de façon dramatique dans les opérations de construction des grands ensembles. Les espaces extérieurs y sont bien plus importants que dans la ville classique.

Sur le plan spatial, l'espace des grands ensembles est caractérisé par l'absence de densité. Bien que l'habitat collectif discontinu représente en général une part importante des surfaces bâties d'une ville, le caractère morphologique des grands ensembles présente de très faibles densités.

Ce n'est pas tant la densité, moyenne et souvent faible, qui le montre, mais plutôt les emprises au sol très faibles. Alors que dans la ville classique près de 40% du sol est bâti, cette proportion tombe à environ 15% dans les grands ensembles. L'espace libre atteint donc 85 % dans certains cas emblématiques.³⁷

De plus, le découpage fonctionnel des activités de la ville qui correspond à un zonage rigide des fonctions et à une simplification extrême des mécanismes de la cité, fait que chaque fonction

³⁶ PINSON.D. « La monumentalisation du logement, l'architecture des ZUP comme culture » *Les cahiers de la recherche architecturale*, 1996, n°38-39, p.15.

³⁷ GEOFFROY.G, *et al.*, *loc.cit.*

correspond à un espace urbain. Cette logique de schématisation extrême a provoqué donc une fragmentation de l'espace de la ville, qui se conçoit désormais par la juxtaposition de zones monofonctionnelles. Dans ce contexte, les grands ensembles sont souvent coupés de la ville.

1.2.5. La notion de quartier : Une idée vidée de sa substance

Par leur logique de production, d'organisation et leur degré d'équipement, les grands ensembles n'ont pu intégrer la notion de quartier. Cette dernière renvoie essentiellement à la diversité des services proposés, qui lui procure une certaine autonomie par rapport au centre de l'agglomération, à la notion de proximité dans l'usage et à la diversité fonctionnelle et formelle.

Dans ce sens, « *le véritable confort des logements, la richesse et la quantité des espaces libres, les facilités de déplacement à l'intérieur des nouveaux quartiers de la ville et surtout de ceux qui sont mieux équipés, plus animés, particulièrement au centre ville.....* »³⁸

Dans ces quartiers, les équipements ont en général été peu nombreux au départ. Destinés uniquement à l'habitat, leurs espaces n'ont bénéficié que de quelques équipements d'accompagnement. Ces derniers sont souvent issus de programmes administratifs et grilles d'équipement ne présentant aucune diversité fonctionnelle, ni animations.

Des améliorations progressives ont eu lieu mais les localisations sont fréquemment illogiques et les choix inadaptés aux besoins et aux usages.

Une carence supplémentaire est à souligner : l'hétérogénéité entre équipement et logement. On trouve des variantes sur la manière dont leur rapport a été conçu. Quelquefois les équipements sont regroupés à l'extérieur des logements, coupés par une route sur un modèle de ségrégation pure et simple. D'autre fois, la technique du saupoudrage a conduit à disperser les logements. Mais il n'y a jamais de liaison physique, structurelle, entre l'équipement et l'espace résidentiel. Une même hétérogénéité se retrouve dans la manière dont les espaces "libres" s'intègrent au bâti.

1.2.6. Le "parcellaire" : Ou l'incohérence pour principe

Les modes de production de l'habitat de type collectif exigent d'énormes terrains pour favoriser la construction en masse de logements par l'utilisation du chemin de grue, l'implantation de réseaux divers.....etc.

Le parcellaire est une contrainte car il est découpé et redécoupé, pour pouvoir construire de grandes opérations il faut tenter de s'en affranchir en combinant les lots pour en créer de plus

³⁸ MICHEL.J-B, *Architecture de l'habitat urbain (la maison, le quartier, la ville)*. Paris : Bordas, 1980, p .93.

vastes. Dans le cas spécifique des grands ensembles ces parcelles accueillent en plus des bâtiments, des voies, des espaces extérieurs, et d'autres dispositifs issus du domaine public.

L'organisation foncière est souvent passée par plusieurs stades successifs. Avant la construction du grand ensemble, le foncier était en général découpé selon l'usage du sol qui préexistait, en général des espaces agricoles. Le découpage suivait les limites physiques (parcelles cultivées, chemins.....etc.). Ce découpage antérieur a été en général complètement effacé lors de la construction des quartiers.

La situation parcellaire des grands ensembles est le plus souvent complexe, rendant difficile toute évolution. En effet ceux-ci souffrent de "*structures foncières paralysantes*"³⁹ dues notamment aux emprises trop proches des bâtiments interdisant toute intervention.

On est loin de la situation du tissu urbain classique dans lequel chaque espace correspond un usage défini et où la propriété du sol appartient à celui qui en a l'usage.

La question foncière a souvent été délaissée voire oubliée lors de la réalisation des grands ensembles. Cela s'explique par la volonté de leurs concepteurs de faire table rase du modèle antérieur. Ils ont conçu ces quartiers comme des ensembles autonomes, sans tenir compte de leur environnement.

En présence d'un foncier complexe, flou et illogique, toute intervention devient un véritable "casse-tête" et permet difficilement une évolution du bâti autre qu'une reconstruction à l'identique et rend donc extrêmement malaisée la densification ou le changement d'affectation par exemple .

Conséquence d'une opération contrôlée totalement par les pouvoirs publics, les grands ensembles se retrouvent avec un statut d'extraterritorialité.

1.2.7. Des espaces illisibles : Des espaces « vides de sens »

Le Mouvement moderne, à travers sa présentation sous forme d'image et de composition vues d'avion, méconnaît le fait que l'espace urbain ne s'adresse pas à l'œil mais à l'ensemble du corps et est « vécu à ras de terre »⁴⁰ et que cet espace ne peut être perçu d'un coup mais seulement « dans la successivité de séquences fragmentaires, au gré des temps et des parcours »⁴¹ .

L'espace dans les grands ensembles ne s'organise pas en séquences. Il est ainsi difficilement appréhendable car souvent informe et informel. Il ne comporte pas d'aménagements spécifiques correspondant aux pratiques, ni de lisibilité de celles-ci, c'est

³⁹ PINSON.D., *loc.cit.*

⁴⁰ CHOAY.F, *Histoire de la France Urbaine, la ville aujourd'hui*, Paris: Seuil, 1985, in BERNIER.N, *op.cit.*, p.27.

⁴¹ *Ibid.*

d'ailleurs ce que réclament parfois les habitants⁴². Ces espaces manquent donc souvent de sens. L'usage du sol n'y est pas toujours affecté.

On observe dans ces quartiers des séquences vides d'habitants et d'animation urbaine. Ce sont des espaces ni plantés, ni affectés à d'autres usages, composant un espace résiduel devenu qui n'est pas l'espace du public mais un vide urbain.

1.2.7.1. Un maillage qui ne permet pas une lecture aisée des espaces

L'insuffisance ou l'illogique du maillage des voies contribue à rendre ces espaces difficiles à lire. Le réseau viaire est souvent réduit aux voies dites "primaires". Dans de nombreux cas de figure, les voies traversant ou bordant les quartiers sont de trop grande ampleur et font plutôt référence, par leur gabarit, leur éclairage, leurs chaussées très larges et leurs trottoirs exigus et mal définis, à la voirie routière qu'à des voies urbaines. « *Les voies modernes séparent le proche pour relier le distant* »⁴³.

Les voies secondaires et tertiaires sont souvent en impasse ou en boucle et n'irriguent pas assez les cœurs d'îlots, notamment quand ceux-ci sont surdimensionnés. L'uniformité du profil des voies et de leur équipement fait qu'aucune hiérarchie n'est lisible. De plus, la voirie et le stationnement sont rarement séparés et se confondent même souvent.

La voirie principale est dans certains cas trop illogique pour structurer les cheminements piétons. Très souvent ils suivent des tracés orthogonaux et ne correspondent pas aux tracés les plus courts, d'où des parcours « sauvages » sur les espaces verts.

« *Quand la rue disparaît, la ville devient illisible, chaque bâtiment n'est pas soumis à la logique collective de la rue, à son tracé, à la « dictature de l'alignement », et ignore le rapport au sol* ».

En plan masse l'espace est extrêmement étalé, les surfaces bâties sont organisées le long de vides créés par les rues, ou autour de vides créés par les places. Le bâti est ainsi structuré, mais surtout contraint à une certaine surface et un certain volume.

En revanche, le grand ensemble est souvent construit par une succession d'implantations de bâtiments disséminés sur son territoire, sans structuration du quartier par la voirie. Les lieux majeurs et les équipements ne sont pas caractérisés ni différenciés et les immeubles d'habitat peinent à structurer seuls l'espace. Le repérage est donc difficile pour les habitants et pour les personnes qui viennent de l'extérieur. Il impose un apprentissage.

⁴² PARIS.B, « La stratégie urbaine à Vaulx-en-Velin », *Urbanisme*, Mars/Avril 2007, n° 353, p. 49.

⁴³ PEILLON.P, « Pour planter le décor », *Urbanisme*, Mars/Avril 2007, n° 353, p. 47.

1.2.7.2. L'indifférenciation entre l'espace public et l'espace privé

Dans la plupart des grands ensembles, les espaces publics et privés s'interpénètrent. Leurs contours et leurs usages sont mal définis. Cela résulte de la volonté chez leurs concepteurs de traiter les espaces communs sans césure entre l'espace de vie collective et l'espace plus résidentiel, plus privé.

Les espaces publics, mais surtout privés, n'ont donc pas de limites de type clôture ou d'entrée qui soient clairement lisibles. C'est le fruit de la « *disparition de la culture des limites* »⁴⁴.

Le traitement des espaces publics et privés n'est pas différencié. Le revêtement de sol, parfois même le mobilier, sont parfaitement identiques. Il existe donc de nombreuses zones de flou, où l'on ne sait pas si l'espace relève du public et du privé.

L'absence de limites entraîne également une indifférenciation des espaces privés. En effet, la limite vécue est souvent différente de la limite foncière officielle, la plupart du temps dans un sens restrictif. Il apparaît clairement que la notion d'espace privé se réduit le plus souvent à la stricte intimité du logement.

L'appropriation des espaces extérieurs apparaît en fait quasi impossible. L'échelle est trop vaste, non familière, difficilement appropriable. L'absence d'intimité constitue souvent un obstacle à l'appropriation des ces espaces et même à celle de l'immeuble par les habitants, c'est aussi un facteur d'exacerbation des conflits.

En raison de l'absence d'éléments permettant d'identifier les lieux, les habitants peuvent difficilement se les approprier. Le Mouvement moderne a rejeté les espaces intermédiaires entre l'espace public et le logement, entre l'espace extérieur et l'espace intérieur. Les espaces devant les logements du rez-de-chaussée ne sont pas non plus protégés, ne bénéficient pas d'espace « tampon ». On circule donc partout jusqu'au pied des fenêtres.

C'est donc la confusion qui règne dans ces vastes espaces indifférenciés. Cette situation a des conséquences sur la vie sociale de ces quartiers. Les systèmes habituels de construction des règles de vie collective semblent inopérants, la régulation sociale quasi-impossible.

Dans l'espace public urbain plurifonctionnel mêlant habitat, commerces, activités, loisirs, circulation, le contrôle social est le fait de tous, en vertu de la visibilité des comportements de la scène publique, « *celui qui intervient le fait de façon anonyme dans un espace social anonyme* ». ⁴⁵ Dans les espaces intermédiaires des grands ensembles, chacun se connaît ou se reconnaît et risque de perdre la face : cette transparence et cette publicité sont pour certains

⁴⁴ MOLEY.C, *Les abords du chez soi : en quête d'espaces intermédiaires*, Paris : La Villette, 2006, in GONIN.J, *op.cit.*, p.34.

⁴⁵ PEILLON.P, *loc.cit.*

auteurs « *une des clés du dysfonctionnement des ces espaces intermédiaires* »⁴⁶, d'où les difficultés des régulations sociales, face notamment à des tentatives d'appropriation exclusive. Pour que le "collectif" ait des chances d'émerger, il faut a minima que les gens qui le composent se sentent bien dans un environnement qu'ils ne subissent pas comme "une vaste nuisance".

Les espaces extérieurs des grands ensembles ne sont pas pour autant abandonnés par les habitants. Ils sont même appropriés par certains d'entre eux. Des espaces extérieurs qui sont aussi appropriés, parfois pour un usage exclusif, l'espace extérieur est en fait souvent partagé physiquement et dans le temps. Certains lieux sont investis par les enfants, d'autres par les personnes âgées, d'autres encore par des adolescents ou de jeunes adultes. Parfois ce sont les mêmes lieux qui sont appropriés par des groupes différents en fonction des heures de la journée. L'espace semble toutefois surtout utilisé par les enfants qui jouent entre les voitures ou sur les terrains vagues.

Certains usages peuvent souvent être considérés comme bénéfiques et on peut vouloir les favoriser. D'autres usages posent par contre problème, essentiellement quand certains tendent à monopoliser l'espace extérieur et se l'approprient à leur usage exclusif.

Pour les adolescents et les jeunes adultes, la rue apparaît comme un "espace de stagnation, voire de résidence", elle devient leur "chez-eux", véritable espace référentiel, lieu de construction de l'identité culturelle autour de la culture de l'entre-jeunes, en l'absence d'adultes. On observe une véritable appropriation du territoire par les groupes de jeunes qui l'investissent au point de la défendre contre toutes les intrusions⁴⁷.

Sans organisation, l'espace extérieur est monopolisé par les plus forts qui peuvent en exclure les autres occupants, moins présents ou plus faibles. Les formes d'appropriation des uns, surtout des jeunes, se heurtent presque nécessairement alors à l'hostilité des autres et créent un sentiment de rejet qui conduit à la volonté de supprimer bancs, jeux de ballons, contribuant ainsi à l'appauvrissement des espaces extérieurs.

De fait, l'on observe dans beaucoup de grands ensembles une baisse du respect accordé à l'espace public. On assiste à un recul symétrique du caractère « inviolable » de l'espace privé. Cela se manifeste par des dépôts intempestifs d'objets encombrants sur les trottoirs, par des dégradations volontaires sur les façades, dans les halls et les escaliers (tags, graffitis, lampes

⁴⁶ LEVY-VROELANT.C, DUSSART.B, FREY.J-P, *Les enjeux de la résidentialisation des cités HLM, analyse des usages des espaces intermédiaires, dans une cité de Seine-St-Denis*, Rapport final pour le ministère de la culture et de la communication, (mission du patrimoine ethnologique), Juillet 2003, p.193.

⁴⁷ PETITCLERC.J-M, « Jeunes des cités, la rue à fleur de peau », *Urbanisme*, Mars/Avril 2007, n° 353, p.61.

cassées, etc.). Cela donne aux quartiers une image dégradée et à leurs habitants un sentiment d'abandon.

1.2.8. La Végétation : une préoccupation de second plan

Si ce qui était mis en avant dans la doctrine urbanistique du mouvement moderne était l'espace vert, la nature, on s'aperçoit très vite que cet espace vert est simplement une soustraction de l'espace bâti et de la voirie par rapport à la grande parcelle. Cette "nature" présente sur le terrain est fortement dégradée par l'importante mise en œuvre de la construction qui laisse autour de ces barres une terre pelée ne donnant plus aucun rapport d'échelle entre le bâtiment et son contexte.

L'espace vert se décomposera par la suite en jardin, espaces de jeux, etc., et comprendra même tous les espaces résiduels au centre des voies et en périphérie, faussant donc tout calcul objectif de ces surfaces. Les seuls caractéristiques qu'il est possible d'en donner sont qu'ils sont visiblement publics, non hiérarchisés et continus, en opposition avec la majorité des espaces verts en ville qui sont privatifs et discontinus.

En fonction de leur destination ces espaces verts bénéficient de plus ou moins d'entretien, ce qui a pour conséquence la création d'espaces nus de toute végétation et délaissés. On comprend alors que ces zones étaient autrefois des "espaces verts " qui avec le manque d'entretien sont vite devenus impraticables.

La doctrine voulait que les espaces extérieurs restent libres et deviennent un espace vert de détente. Certes des arbres ont été plantés, des aires de jeux installées. Mais dans certains cas on n'est pas allé jusqu'au bout. La priorité a été donnée aux logements et les plantations ont été tardives voire incomplètes.

Parfois des opérations n'ont pas été terminées et des secteurs importants sont restés à l'état de friches. Quand les espaces verts sont finalement importants, le patrimoine végétal est souvent dégradé, faute de renouvellement, en raison de la plantation d'arbres à croissance rapide mais vieillissant mal.

La logique de production, centrée sur la valeur économique des bâtiments et la quantité de logements a donc relégué les espaces verts au second plan et ils ont été oubliés.

1.2.9. Un stationnement envahissant

On remarque très bien aujourd'hui que la voiture est présente partout dans les grands ensembles même là où ne l'attend pas. Elle a, au fur et mesure des années, grignoté sur la végétation et

« elle a fait virer le vert au noir , car c'est vraiment de noir qu'il s'agit au regard du bitume qui envahit peu à peu ces espaces. »⁴⁸

Dans la pensée moderne l'automobile est utilitaire, et synonyme de nuisance, pollution, danger.....etc. et ne doit pas saccager la nature et le calme des grands ensembles. Elle est donc rejetée en périphérie dans de grands parkings car elle ne sert qu'à circuler. La rue n'existe plus, mais est remplacée par des *autostrades*⁴⁹, ce qui exclut la présence du piéton dans l'espace public : *«Y a-t-il beaucoup de portes de maisons dans la ville ? Hélas dans la ville actuelle oui. Une porte de maison dessert dix à douze appartements, donc trente six à soixante douze habitants. Dans de telles conditions, le problème de l'automobile est inorganisable ; les portes des maisons sont les unes à côté des autres [...] l'auto doit stopper devant toutes les portes, la chaussée doit donc être devant toutes les portes [...] les maisons sont donc sur la chaussée. [...] Dans la « ville radieuse » une porte dessert 2700 habitants. La porte est donc un port. Un port d'automobiles ; on entre dans le port de la porte ; l'auto quitte la chaussée (qui est un fleuve régulier de la circulation) et entre dans le port devant la porte. Au lieu de 75 portes sur rue, il n'y a qu'une porte, loin de la rue. La rue n'est plus. L'autostrade la remplace, à débit continu. Jamais une voiture n'y stationne. Une voiture e arrêtée au bord de la chaussée étrangle le débit, paralyse la circulation. Ici, qu'y ferait-elle arrêter? Rien. Personne ne peut accéder à l'autostrade. Le piéton ne peut quitter le sol naturel de la ville que pour monter sur la plateforme des autoports (il n'y a pas plus de 100m à parcourir à pied) là où stationnent les voitures. Le piéton quitte l'ascenseur des immeubles pour trouver, devant sa porte, le parking des autos. »⁵⁰*

Aujourd'hui il est bien normal que les habitants veuillent stationner au plus près de leur logement, comme le font les habitants du centre-ville. Vu la qualité de la plupart des espaces verts, le parking en périphérie perd fortement de sa crédibilité. Le problème engendré par le développement de l'automobile est le stationnement.

Afin d'y faire face, des "poches" ont été créés dans des espaces libres ce qui crée un stationnement plus diffus. Leur conception est d'ailleurs souvent médiocre car très peu performante et le stationnement sauvage, aujourd'hui sur le bord des voies en est une preuve cinglante d'autant plus que ces voies sont largement dimensionnées.

⁴⁸ BELLI-RIZ.P in GONIN.J, *op.cit*, p.17.

⁴⁹ Autoroute, terme emprunté à Pierre Belli-Riz.

⁵⁰ LE CORBUSIER, *op.cit*.

« L'espace n'est pas celui du « public » mais celui des voitures »⁵¹. L'espace accordé à l'automobile est très largement dimensionné (voirie et parkings) et bénéficie d'un traitement très pauvre du point de vue qualitatif. Le stationnement est devenu encore plus envahissant quand l'espace extérieur lui est resté ouvert par manque d'entretien ou par l'absence de voiries secondaires.

Autant dire que la question du stationnement est cruciale pour de nombreux quartiers, notamment les plus anciens, compte tenu de la motorisation grandissante des ménages. A cela, il faut ajouter et la volonté des habitants de se garer au plus près de leurs fenêtres pour surveiller leurs voitures. Le taux de congestion et la fréquence du stationnement illicite sont donc importants, surtout la nuit, mais aussi le jour.

1.2.10. L'insécurité ou la stigmatisation des grands ensembles

Il est étonnant de noter que les grands ensembles ont été d'abord présentés comme le résultat d'une volonté de rationalité appliquée à l'espace devenue action de domination disciplinaire, espace de transparence perçu comme espace de surveillance généralisée. L'on décrit par exemple le grand ensemble comme « *un espace du vide, du contrôle social ou policier* »⁵².

La perception est assez différente aujourd'hui et le regard sur les grands ensembles a évolué, de disciplinaires, ils sont devenus pathogènes et criminogènes, engendrant la "barbarie" à l'opposé de la civilisation urbaine.

Le discours critique sur les grands ensembles s'est en réalité retourné sous l'influence des tenants d'un espace "défensible"⁵³ pour prévenir l'insécurité et le crime. La fluidité et la transparence de l'espace ne sont plus considérés comme un moyen de contrôle social mais comme « *des formes spatiales permissives qui autorisent les déplacements incontrôlés et les pratiques sauvages, favorisent la déviance et l'insécurité et empêchent la mise en place des dispositifs de dissuasion et de répression* »⁵⁴.

La sécurité et la tranquillité sont aujourd'hui présentées comme les corollaires des dysfonctionnements des grands ensembles. Bien entendu la délinquance et les incivilités ne touchent pas uniquement les grands ensembles mais leur configuration urbaine semble facilitatrice et les y expose plus fortement. Cette insécurité n'est pas toujours le fait de jeunes

⁵¹ BELLI-RIZ.P, in GONIN.J, *loc.cit.*

⁵² CHARRE.L, « Formes de guerre, forme de ville ». *Lumières de la ville*, 1991, n°3, in BERNIER.N, *op.cit.*, p.38.

⁵³ Cf. NEWMAN.O, *Defensible space*, Londres: M^eMillan, 1972.

⁵⁴ TABEL.J. « La résidentialisation du logement social à Paris : paradoxes et retournement des discours et des pratiques dans les opérations de requalification des grands ensembles ». *Les annales de la recherche urbaine*, Septembre 1999, n° 83/84, p.157.

du quartier ,mais c'est surtout l'organisation des espaces, leur ouverture à tous, la multiplicité des accès, qui expliquent qu'ils concentrent les rencontres, les jeux ou les trafics⁵⁵. Sont aussi pointés du doigt la conception des bâtiments, en particulier les passages et les espaces traversant, la trame viaire en cul-de-sac et la distinction des flux voiture/piéton.

De plus, la perception des grands ensembles est différente la nuit. Les réseaux et les appareils d'éclairage sont souvent vétustes et inadaptés. La conception des installations a privilégié à l'origine un éclairage de type "routier" pour les voiries alors que l'éclairage des cheminements piétons était souvent négligé⁵⁶. Dans la plupart des cités, les routes sont éclairées par des mâts de grande hauteur, ce qui accentue le contraste entre les voies de circulation et les autres espaces. L'éclairage ne donne pas de sens aux différents espaces extérieurs et l'animation lumineuse y est absente. Ainsi, les grands ensembles sont aujourd'hui au cœur de l'image "repoussoir" de certains quartiers. Ils sont associés à l'insécurité et constituent des blocs anonymes et menaçants par leur effet de masse.

Conclusion

La compréhension des grands ensembles aura nécessité un effort de rétrospective sur un "objet" qui n'est pas simple, d'autant que « *la situation de la recherche historique sur les grands ensembles est rendue complexe du fait qu'ils sont considérés aujourd'hui, avec les politiques publiques qui les ont programmées comme une vaste erreur collective. En seraient responsables en bloc, l'état, les technocrates et les architectes fonctionnalistes.*⁵⁷ »

Adorés puis brûlés, l'évolution du phénomène des grands ensembles a en effet, été marquée par deux phases distinctes : la première incarne la réussite et l'application à l'infini de l'immeuble barre, la seconde est synonyme de remise en cause au travers des différentes opérations de réhabilitation, de requalification de restructuration et enfin de résidentialisation.

La question de l'avenir des grands ensembles est de première importance car la mise en perspective des expériences menées dans de nombreux pays permet d'affirmer que l'habitat de masse a connu une *success story* mondiale , se développant dans un vaste contexte à la fois conjoncturel et intellectuel dont les séquences temporelles sont difficiles à déterminer, variables

⁵⁵ *Ibid.*

⁵⁶ CERTU, *Le paysage lumière : approches et méthodes pour une « politique lumière » dans la ville*, Lyon : CERTU, 2004, p.77.

⁵⁷ FOURCAUT.A, DUFAUX.F. *Faire l'histoire des grands ensembles, bibliographie 1950-1980*, Lyon : ENS éditions, 2003, p.5.

selon les pays, et produisant des réalités différentes qui toutes, à leur manière, traduisent l'étonnant succès de ces formes.

Toutefois, face aux nombreuses difficultés qu'elles ont engendrées, certains considèrent que la seule alternative à leur manque d'urbanité est leur destruction pure et simple et reprennent paradoxalement à leur compte le principe de la *table rase*, lui même à l'origine de la construction des grands ensembles.

D'autres au contraire trouvent qu'ils jouissent de qualités morphologiques indéniables ainsi que d'une certaine valeur patrimoniale, d'un point de vue raisonné, cette approche apaisée et surtout réaliste quant aux options qui s'offrent pour le renouvellement des grands ensembles considère qu'ils sont porteurs d'atouts qu'il est nécessaire d'exploiter pour en faire le support de nouvelles formes d'urbanisation et des quartiers à part entière intégrés à la ville.

Pour ce faire, le grand ensemble doit se reconstruire sur lui même et se transformer.

Ainsi, à la lumière d'une histoire qui peut contribuer à éviter de reproduire les erreurs passées et aider à la décision, des choix contemporains s'imposent : intégrer, rénover, remodeler ou au contraire démolir, quel est l'avenir des grands ensembles?

Chapitre II : Les ZHUN, genèse insouciant de grands ensembles problématiques

Introduction :

La projection des zones d'habitat urbain nouvelles en Algérie a tourné le dos à l'histoire d'une société toute entière pour se lancer sur le sentier incertain d'une occidentalisation à outrance de l'habitation, d'une standardisation excessive des logements où la composition architecturale et urbaine fait cruellement défaut.

Ces insuffisances tirent leur essence en grande partie d'une politique publique inadaptée au contexte local concrétisée dans des expressions arbitraires défiant climat et mode de vie, modèles culturels et pratiques sociales.

Depuis l'indépendance, le développement des villes algériennes s'est réalisé par à coups sous forme d'opérations de grande envergure, par la conception de grands ensembles d'habitations.

Trente ans après leur réalisation, ces milliers de logements en périphérie des centres urbains ont un aspect d'inachevé, la plupart des équipements inscrits dans la grille des équipements ne sont pas réalisés, les espaces publics, très importants en termes de surfaces ne sont pas aménagés. Ces

espaces délaissés font aujourd'hui l'objet d'opérations d'amélioration ponctuelles et anarchiques qui s'ils n'aggravent pas la situation sont d'une efficacité fort limitée.

En dépit des effets pervers et des aspects négatifs de ces ensembles d'habitation et leurs funestes répercussions sur le paysage urbain algérien et sur l'individu, les pouvoirs publics et les concepteurs perpétuent encore ce type d'habitat inadapté, alors même qu'il est décrié et fait l'objet de profondes réflexions dans son berceau d'origine.

L'absence de prise en charge des spécificités régionales et locales, le caractère sommaire des études et l'inadaptation des règlements élaborés se sont traduits par la production d'un cadre bâti monotone et de qualité médiocre.

Nonobstant le fait que les cités des grands ensembles soient habitées par la même population depuis plus de trente ans, les conditions de vie urbaine sont quasi-inexistantes. Alors que les attentes des usagers sont de vivre dans un quartier à part entière en relation avec le reste du tissu urbain de la ville, bien équipé, doté de moyens de liaison offrant en plus d'un logement un environnement qui favorise la vie urbaine et la cohésion sociale.

2.1. Les ZHUN : chronique d'un échec annoncé

Un rappel historique est indispensable pour comprendre la conjoncture de crise dans le domaine de l'habitat qui a conduit à la construction massive des grands ensembles et le recours à l'industrialisation du bâtiment.

La contradiction entre le type d'habitat traditionnel et le logement de type « appartement » apparaît comme une rupture définitive introduite à Alger dès 1830.

Plus tard les systèmes de construction élaborés en France suite à l'expérience acquise après la reconstruction de la deuxième guerre mondiale furent définitivement choisis pour la réalisation des grands ensembles en Algérie.

Ces années de développement à grande échelle, dominés par l'esprit de défi, ne sont pas étrangères à l'histoire récente du pays ; l'ultime expérience accomplie par l'Algérie remonte à la veille de l'indépendance, au fameux programme de reconquête du plan de Constantine.

Ce plan d'urgence témoigne de la disponibilité d'un modèle de production du logement pour le plus grand nombre qui sera repris après l'indépendance pour faire face à une pénurie de logements sans précédent dans l'histoire du pays.

2.1.1. L'habitat dans l'Algérie coloniale

A cette période, des ruptures et des transformations s'opèrent tant sur la société et son espace que sur son économie. Aux villes à structures traditionnelles se greffent de nouvelles expressions du cadre bâti, c'est le début de l'implantation de centres urbains importants et de centaines de villages coloniaux.

Ce contexte urbain croît rapidement et les structures urbaines existantes ainsi que le patrimoine traditionnel s'avèrent insuffisants pour contenir le flux migratoire vers les villes auquel s'ajoute la progression démographique.

«suite au développement anarchique de certaines villes et notamment Alger, la municipalité crée en 1933 un service chargé d'établir un plan de coordination couvrant les territoires d'Alger et de treize communes périphériques, des études sont entreprises en 1937. Entre 1945 et 1949 une politique des grands ensembles est mise en place pour faire face à cette croissance urbaine très rapide, la municipalité d'Alger a fondé en 1954 l'agence d'urbanisme (A.U) afin qu'une meilleure organisation soit définie »⁵⁸

2.1.2. Avènement de l'architecture standardisée

Dans le cadre urbain complexe de la période 1948-1954, le groupe CIAM Alger dirigé par Le Corbusier en collaboration avec d'autres architectes natifs du pays, développe des projets urbanistiques basés sur les principes du mouvement moderne, « (.....)ces projets se distinguent par une approche résolument fonctionnaliste basée sur les ratios et les grilles

⁵⁸ BENATTA.F. *L'appropriation de l'espace à Alger après 1962*, Alger : SNED, 1978, p.92

d'équipement en accordant une place de premier choix à la planification des réseaux, notamment de transport. »⁵⁹

Désormais, l'on privilégiera la quantité, et les projets se concentreront sur la normalisation, la standardisation de l'habitat social et de ses équipements d'accompagnement. La nécessité de produire de grands ensembles et des logements pour le plus grand nombre sur la base de plans types dans des délais très courts et à des prix très bas mettra fin à toute velléité de recherche architecturale.⁶⁰

Cependant, cette politique a suscité de grandes controverses et quelques mouvements de résistance, par la réalisation à contrecourant du groupe CIAM, d'une architecture méditerranéenne s'inspirant de traditions locales considérée comme une alternative au rigorisme du mouvement moderne.



Figure 9 : La cité Diar El Mahçoul. Source : Venis.B



Figure 10 : La cité Diar Essaada. Source : Venis.B

En effet, dans la cité Climat de France réalisée en 1954, l'architecte Fernand Pouillon conçoit la ville comme un réseau d'espaces publics aux ambiances différentes auxquels il doit donner une forme, les immeubles doivent être disposés de façon à définir ou à contribuer à définir un espace public, de fait la perception de l'immeuble et celle de l'espace public se confondent et s'harmonisent.

⁵⁹ SAIDOUNI.M, *op.cit.*, p.203.

⁶⁰ FOURA.Y. *Typification, standardisation et homogénéisation des logements et ensembles d'habitation : l'impact sur les permanences, les modèles culturels et l'habiter.* Doctorat en Architecture et Urbanisme. Constantine : Université Mentouri, faculté des sciences de la terre, 2007, p.183.

L'on propose une succession d'espaces urbains hiérarchisés au moyen de parcours et de longs axes piétonniers, ainsi qu'une grande place (la place des deux cents colonnes) où convergent diverses activités.



Figure 11 : La cité Climat de France, Bab El Oued, Pouillon.

Source : Venis.B

Cette cité possède une diversité d'espaces urbains et une cohérence entre l'espace bâti et l'espace public absolument remarquables.

Dans le même esprit, dans la cité La Concorde réalisée en 1956 à Alger, les architectes Daure et Beri créent une ambiance urbaine qui s'exprime par une extrême hiérarchisation des espaces extérieurs ainsi que la séparation des circulations mécanique et piétonne.



Figure 12 : La cité La Concorde, Birmandraï. Source : Venis.B

Le bâti est implanté de manière à former un espace public délimité permettant ainsi une diversité dans le traitement et l'utilisation de l'espace.⁶¹

2.1.3. Le plan de Constantine : un dessein politique

⁶¹ Séminaire international : « Stratégie d'habitat et cohérence urbaine », Alger ,1990.

« Toute opération d'une certaine envergure d'habitat, d'équipement industriel ou social, réalisée entre 1958 et 1962 découle du plan de Constantine »⁶²

En 1958, dans une ultime tentative d'étouffer dans l'œuf les velléités d'indépendance de l'Algérie, un plan de développement économique et social d'envergure a été mis en place : le plan de Constantine, « ...l'état Français décide la réalisation de 220.000 logements en milieu urbain et 110.000 en milieu rural, cette opération devait s'échelonner sur une période de cinq ans, elle était inscrite dans le cadre du plan de Constantine de 1959 et 1963 ». ⁶³

Des décrets ont été promulgués pour mettre en place des plans directeurs reposant sur des normes coercitives et des modèles urbains ségrégatifs concrétisés par l'application de plans types standardisés dans tout le territoire, une normalisation à grande échelle ainsi que la pratique du zoning.

La démarche traditionaliste visant à préserver le caractère urbain reposant sur l'îlot au détriment d'unités d'habitations entourées d'espaces verts a été remise en cause par les architectes modernes algérois, les services d'état ainsi que les bureaux d'études responsables de l'application de ces plans.

La démarche poursuivie par les bureaux d'études d'état dans leur application du plan de Constantine consistait à privilégier la conception du plan masse et une architecture basée sur des éléments répétitifs en optant pour l'architecture « *en blocs d'habitat constitués de barres (horizontales) ou de tours (verticales) trouvant en Algérie écho dans les courants esthétiques modernes sensibles aux formes pures, simples et abstraites.* »⁶⁴

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

« *L'immeuble dit être long et mince, en faveur des chemins de grues (.....)L'immeuble a 6 niveaux, un escalier dessert 48 logements (.....)Le logement est de trois pièces et de 40m².....* »⁶⁵.

⁶² DELUZ.J-J. *L'urbanisme et l'architecture d'Alger, aperçu critique*, Wavre : Mardaga, 1995, p.161.

⁶³ BENATTA.F, *op. cit.*, p.96.

⁶⁴ OUAGNI.Y. *Algérie, les signes de la permanence*. Rome : Centro analisi progetti, 1993, in *Les cahiers de l'EPAU*, n°7-8, Octobre 1998, p.95.

⁶⁵ FOURA.Y, *op. cit.*, p.192.

La cité La Montagne représente une parfaite illustration de l'habitat dit adapté aux populations musulmanes avec ces 2000 logements 'formule économique' divisés en 500 unités «collectif» et comprenant bains publics, mosquéesetc.

Le cas de la cité La Concorde à Birmandrais –cité plus haut-comprenant 1064 logements est également un type d'habitations



Figure 13 : Une des barres de la cité les Dunes, El Harrach.
Source Righi. K.

s'adressant aux populations algériennes. D'autres cités semblables ont été érigées telles que les Dunes construite en 1959 avec ces 840 logements à El Harrach, cette cité est composée de deux barres s'élevant sur douze étages et s'allongeant sur 350m.⁶⁶

2.2.L'habitat au lendemain de l'indépendance

En 1962, la situation de l'habitat se caractérisait par l'insuffisance, la vétusté et la précarité du parc immobilier échu. En effet, la population européenne, dans son exode, abandonnait quelque 300.000 logements.⁶⁷ Laissés vacants, ils se sont révélés rapidement insuffisants dans leur nombre et inadaptés dans leur forme à contenir le flot des ruraux et des citadins.

Plus tard, la situation dans les villes n'a cessé de s'aggraver. Le parc de logements a commencé à présenter des signes patents de dégradation liée au fait que ces logements-biens vacants- ont été investis par des occupants dont le mode de vie et les modèles culturels étaient aux antipodes de ceux pour qui ces logements ont été conçus et réalisés. Dans le même temps, les bidonvilles et l'habitat illicite se sont dramatiquement développés au rythme de l'accroissement ininterrompu des populations urbaines.

En dépit de quelques initiatives de l'état pour pourvoir aux besoins en logements, le problème restait entier au regard de l'insuffisance des efforts déployés, l'habitat ne constituant pas encore une priorité comparé aux secteurs de l'industrie, de l'éducation ou de la formation.

⁶⁶ DELUZ.J-J, *loc.cit.*

⁶⁷ MEGHRAOUI.N. *Quel habitat pour l'Algérie : production-conception-réalisation.*, Doctorat en architecture et Urbanisme, Constantine : Université Mentouri de Constantine, Avril 2004, p.15.

2.2.1. Aux origines de la crise : une conjonction de facteurs

En plus de ces implications socio-économiques, le problème du logement s'est répercuté sur la gestion de l'espace et son organisation. Il s'est traduit par la prolifération de bidonvilles, de l'habitat précaire, des constructions illicites etc.....Ces conséquences sont dues à une accumulation de facteurs parmi lesquels :

- 1) l'exode rural : processus hérité du système colonial s'est accentué à l'indépendance, soutenu par une industrie implantée dans les grands centres urbains, en conséquence les capacités d'accueil (des villes) sont rapidement arrivées à saturation.
- 2) Une urbanisation rapide et anarchique : Le drame de l'exode rural a eu pour conséquence une très forte progression de l'urbanisation des villes, et plus particulièrement les grandes villes du nord. Représentant à peine 25% en 1962, le taux d'urbanisation est passé à 41% en 1978 (7.095.000 habitants)⁶⁸. En 1980, le taux atteignait les 44%, de là sont nées les premières disparités régionales.
- 3) La croissance démographique : Avec un taux d'accroissement naturel de 3.2% par an (l'un des plus élevés au monde), les conséquences sont directes sur la crise de l'habitat.
- 4) l'habitat, une non priorité : Les autorités ont complaisamment compté sur l'existence d'un parc de logements disponibles après le départ des colons européens pour reporter la mise en place d'une politique de l'habitat. Ce secteur n'a pu bénéficier que de ressources très limitées dans la structure des investissements publics. Entre 1966 et 1977, les rythmes des réalisations de nouvelles habitations par rapport aux prévisions à été faible d'autant plus que les objectifs étaient largement au-dessous des besoins en logements du pays. « Sur 400.814 logements programmés 138.535 ont été livrés soit 34%. Estimé à 600000 logements en 1966, le déficit s'est accentué d'année en année pour passer à environ 1.5 million en 1977 »⁶⁹

2.2.2. L'habitat : Une non priorité

Au cours des premières années de l'indépendance, Les regards étaient tournés essentiellement sur le secteur industriel, parce que jugé prioritaire, en tant que base d'une économie autocentrée. « Le logement étant considéré comme un investissement improductif, il fallait d'abord prendre le soin de rassembler les moyens matériels et financiers pour être en mesure d'engager toute

⁶⁸ Ibid. p.16.

⁶⁹ Ibid.

action dans ce secteur ». ⁷⁰ Pour ce faire, le recours à une politique planifiée des actions à entreprendre apparaissait comme la panacée pour concrétiser ces objectifs, cette politique s'illustre par quatre plans nationaux de développement :

- ✓ un plan triennal 1967-1969
- ✓ deux plans quadriennaux 1970-1973 et 1974-1977
- ✓ un plan quinquennal 1980-1984

Néanmoins, et ne pouvant ignorer plus longtemps la situation précaire-en termes d'habitat- dans la quelle se trouvait des milliers d'algériens, quelques initiatives balbutiantes ont vu le jour dans l'attente d'hypothétiques succès engagés par la gestion administrée du pays.

De 1962 à 1969 sous la houlette de la commission interministérielle de l'habitat créée en 1965, les efforts se sont concentrés sur la reprise et l'achèvement des chantiers du plan de Constantine abandonnés par les colons et qui représentaient 38.000 logements urbains et 4.000 logements ruraux avec des taux de finition variant de 3 à 65%. ⁷¹

La construction de nouveaux logements a été sans cesse différée afin que les efforts et les moyens puissent être concentrés sur la réalisation de projets directement productifs. « *En d'autres termes, le développement en Algérie, c'est d'abord et essentiellement, la mise en œuvre, de manière cohérente, dans le cadre d'une politique planifiée, des actions nécessaires pour parvenir à concrétiser les objectifs historiques que le socialisme, se propose d'atteindre* » ⁷²

À la veille du premier plan national de développement de 1967, le surpeuplement des habitations et la prolifération de bidonvilles constituaient la triste réalité des conditions de vie des populations.

D'après les recensements généraux de la population et de l'habitat des années 1966 et 1977, le taux d'occupation par logement n'a cessé de croître au fil des ans pour passer de 6.77 en 1966 à 7.4 voire 8.5 personnes par logement en 1977. ⁷³

2.2.3. La prise de conscience : une industrialisation tous azimuts

⁷⁰ FOURA.Y. *op.cit.*, p.196.

⁷¹ BELBACHA.C, *Le logement social participatif : pour une approche participative dans la conception-cas de la ville nouvelle Ali Mendjeli*, Magistère en Architecture et Urbanisme. Constantine : Université Mentouri de Constantine, février 2008, p.11

⁷² Charte nationale, in MEGHRAOUI.N, *op.cit.*, p.15

⁷³ BOUBEKEUR.S. *L'habitat en Algérie : Stratégies d'acteurs et logiques industrielles*. Alger : OPU, 1986.p.39.

L'habitat a commencé à faire l'objet des préoccupations des pouvoirs publics à partir du deuxième plan quadriennal (1974-1977). L'industrialisation du bâtiment permettant des gains au niveau des coûts et surtout des délais, a trouvé un écho favorable au regard de la situation d'urgence à laquelle le jeune état algérien était confronté.

« Malheureusement le manque d'étude d'adaptabilité et de préparation des choix, qui caractérise la démarche qui a prévalu et qui a consisté à importer toutes les technologies disponibles sur la marché mondial (même celles qui n'ont pas fait leurs preuves), ont fait de la construction nationale un véritable laboratoire. »⁷⁴

En effet, les pouvoirs publics ont fait appel à une conception et à des techniques de préfabrication et d'industrialisation du bâtiment importées. Les sociétés nationales ou étrangères qui étaient chargées de leur production utilisaient donc des procédés de préfabrication lourde et /ou légère pour répondre aux commandes.

Sur le plan technologique, le choix est marqué par la mécanisation de certaines opérations sur le site de construction (substitution du coffrage-tunnel composé de tables et de banches, au coffrage traditionnel, matériels de transport et de levage) et la fabrication en série d'éléments de construction.

Sur le papier, l'on comptait produire (car il s'agissait bien de produits) 300.000 logements avec une moyenne de 60.000 logements/an- dans les faits, les retards s'accumulent et même avec le concours de compagnies étrangères, seulement 15.000 logements par an arrivent à être livrés.⁷⁵

En dépit des efforts déployés, le bilan est plutôt maigre. *« Si lors du 2ème plan quadriennal 1974-1977 le nombre de logements programmés s'est relativement amélioré (402 814 logements), par rapport au 1^{er} plan triennal 1967-1969 ; les réalisations n'ont pas été à la hauteur des prévisions (138 535 logements), d'autant plus que les objectifs étaient largement au dessous des besoins en logements »⁷⁶*. A la fin de l'année 1977 ; le taux de réalisation des programmes, c'est-à-dire le ratio logements achevés /logements inscrits atteignait à peine 25%.⁷⁷

Tableau 1 : Situation du programme de logements en 1977

Logements inscrits ou programmés	289 760
Logements achevés	71 768

⁷⁴ MEGHRAOUL.N, *op.cit.*, p.18.

⁷⁵ Source : MEGHRAOUL.N.

⁷⁶ MEGHRAOUL.N, *op.cit.*, p.19.

⁷⁷ Source : BOUBEKEUR.S.

Logements livrés	30 000
Taux d'achèvement	24.76%
Taux de livraison	10%

Source : BOUBEKEUR.S.

2.2.4. La question de l'habitat : un arsenal législatif

La crise de l'habitat n'a été reconnue sur le plan institutionnel qu'à la fin du 1^{er} plan quadriennal ; elle constituait un obstacle au développement économique, de fait, les autorités créent le ministère de l'urbanisme de la construction et l'habitat (MUCH), en février 1977, et le ministère de la planification et de l'aménagement du territoire (MPAT) en 1979. C'est à une révision en profondeur qu'à du se livrer le nouveau ministère.

Pour répondre efficacement à ces nouvelles orientations, ce dernier avait défini une stratégie de mise en œuvre des mesures concernant l'habitat basée sur les principes suivants :

- ✓ Le secteur de l'habitat doit atteindre l'objectif arrêté par la charte nationale (100.000 logements /an⁷⁸) et stabiliser le déficit en logements accusé depuis l'indépendance, pour y arriver, le secteur de l'habitat doit être une priorité du 1^{er} plan quinquennal.
- ✓ L'organisation du secteur privé national afin de le préparer à prendre en charge une part appréciable des programmes de constructions à réaliser.
- ✓ L'industrialisation de la construction par la généralisation des coffrages outils, réduisant ainsi les délais de réalisation.
- ✓ La typification des constructions dont le but est la réduction des délais des études.

2.2.4.1. Caractères du système administré-centralisé:

- ✓ Le logement n'est pas considéré ni géré comme un secteur économique majeur et distinct.
- ✓ La nationalisation du système tout entier: foncier, construction, financement.
- ✓ L'accent est exclusivement mis sur l'offre et les objectifs du plan. Avec une élimination des préférences des ménages en tant qu'investisseurs et le contrôle par les planificateurs.

⁷⁸ Objectifs revus à la baisse par rapport au 2^e plan quadriennal (1974-1977)

- ✓ La centralisation au niveau national avec un rôle négligeable des gouvernements locaux.
- ✓ Une gestion lente et pesante (faible rapport valeur/coût des logements).
- ✓ Une rigidité et une pénurie permanente et une absence de mobilité dans le parc de logements.

2.2.5. Les ZHUN : La planification à son paroxysme

Procédure spécifique de l'urbanisme opérationnel algérien, la Zone d'Habitat Urbain Nouvelle (ZHUN) aura suscité de grands bouleversements dans la croissance urbaine des villes.

Ayant pour objectifs de développer de nouvelles capacités d'accueils, elle devait tenir compte dans ses programmes des déficits, des défaillances ainsi que de l'état physique du cadre bâti existant et elle devait également répondre quantitativement aux besoins en logement.

2.2.5.1. Les ZHUN : Une solution une crise structurelle

Afin de remédier au déséquilibre entre les populations toujours plus nombreuses à s'installer dans les villes et leurs capacités d'accueil, les pouvoirs publics ont adopté la procédure ZHUN, homologue algérien des Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP) françaises, les ZHUN peuvent être définies comme un instrument d'urbanisme opérationnel et de détail pour des zones spécifiques, pouvant devenir des instruments efficaces de mise en exécution du dispositif du PUD⁷⁹

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

⁷⁹ ZUCHELLI.A, *Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine*, Alger: OPU, 1984, p.69.

*résoudre les problèmes qui se posent dans l'immédiat en matière d'aménagement des zones d'habitat nouvelles. ».*⁸⁰

La procédure ZHUN était obligatoire pour toute opération de plus de 1000 logements ou exceptionnellement pour un groupement de 400 logements et plus. Les zones d'habitat urbain nouvelles avaient pour principaux objectifs :

- 1) *« Développer les capacités d'accueil des villes au moyen de :*
 - ✓ *La réalisation de travaux d'infrastructure ;*
 - ✓ *Le repérage de terrains adaptés à l'urbanisation à l'intérieur du périmètre urbain ou dans les zones d'extension prévues par le dispositif d'exécution du PUD à court et à moyen terme ;*
 - ✓ *Les déblocages des opérations foncières ;*
- 2) *Coordonner la planification des investissements notamment ceux inscrits dans le plan de modernisation urbain (PMU) concernant :*
 - ✓ *Les infrastructures (VRD) ;*
 - ✓ *Les superstructures (équipements de niveau urbain et d'accompagnement de l'habitat) ;*
- 3) *intégrer les opérations d'habitat à l'environnement urbain existant par :*
 - ✓ *une judicieuse utilisation des équipements projetés ;*
 - ✓ *la recherche de solutions qui puissent optimiser les relations fonctionnelles : déplacements vers les zones d'activité, accès aux loisirs...etc. ;*
 - ✓ *une programmation des infrastructures qui prend en compte aussi certains besoins des zones limitrophes ;*
- 4) *la recherche de solutions aux problèmes du nouvel espace socio-physique algérien :*
 - ✓ *s'agissant de la conception urbanistique et architecturale, rechercher des solutions qui peuvent témoigner d'un murissement progressif des réponses possibles aux problèmes du nouvel espace algérien. »*⁸¹

N'ayant qu'un statut directif, le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD), n'était pas assez précis dans l'intervention urbanistique, il fallait donc faire appel à un autre instrument d'urbanisme opérationnel qui veillerait à la réalisation de vastes programmes d'habitat dans des durées optimales.

⁸⁰ FOURA.Y, *op.cit.*, p.197.

⁸¹ ZUCHELLI.A, *op.cit.*, p.70.

Pour plus d'efficacité, la procédure des ZHUN suivait des principes précis d'élaboration et pour plus de rapidité et de rentabilité, elle faisait appel à des techniques modernes de préfabrication. Les ZHUN constituait l'apanage de l'état dont l'unique préoccupation était la quantité, occultant ainsi toute participation des habitants.

2.2.5.2. Principes d'élaboration des ZHUN

Les ZHUN constituaient un cadre organisé pour les études architecturales et elles devaient permettre aux décideurs de procéder rationnellement à l'inscription des programmes, le choix des terrains d'assiettesetc.⁸²

De fait, les ZHUN sont le fait de plusieurs maîtres d'ouvrage selon la nature du chantier, chacun dans son aire d'influence : ministère de la santé pour un hôpital, Office de Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI) pour le logement....etc.

Quant aux études, elles incombent à plusieurs maîtres d'œuvre. Cependant, elles faisaient partie des prérogatives de la CADAT, qui était chargée des études des ZHUN pour l'ensemble du territoire (selon les dispositions arrêtés par la circulaire n°336 du 19 février 1980)⁸³, plus tard, le Centre National d'Etudes et de Réalisations Urbaines (CNERU) devait prendre la relève après sa dissolution.

Le CNERU prend en charge les études et les propositions du PUD et de toute nouvelle orientation pendant que la Direction de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Habitat (DUCH) s'occupe du suivi, de la réalisation et du contrôle technique et légal des projets proposés.

Enfin, la réalisation en est confiée à des entreprises nationales ou étrangères.

L'élaboration de la procédure ZHUN suivait toujours le même schème organique, ce dernier définissait la destination des lotissements et précisait les voies de communication et les réseaux divers.

L'étude des ZHUN débute en général par des missions préliminaires, ayant pour objectif la quantification des besoins urbains et la vérification de l'opportunité de la ZHUN : sa taille et le site possible pour son implantation, ensuite des études sont établies selon trois phases, chaque phase est conclue par la constitution d'un dossier : dossier de création, dossier d'aménagement et enfin dossier d'exécution.

⁸² *Ibid.* p.150.

⁸³ *Ibid.*

2.2.5.3. Production des ZHUN : une logique implacable

Prérogative des organismes étatiques en raison des gros moyens qu'elle exige (usines de préfabrication, industrialisation), la procédure ZHUN, s'inscrivait dans une logique de production de logements sociaux, de fait la politique menée à l'époque de la mise en place de ce dispositif se traduisait par le monopole quasi exclusif de l'état dans toutes les opérations liées au logement : l'offre du foncier, les études, la réalisation, le financement et enfin l'attribution.

➤ Le foncier : clé de voute de la procédure

La réalisation d'un nombre conséquent de logements s'inscrivant dans le cadre de la procédure ZHUN n'aurait pu se faire sans la constitution de *réserves foncières communales*, véritable moteur d'urbanisation en Algérie entre 1974 et 1990, ces dernières ont instituées par l'ordonnance n°74-26 du 20 février 1974⁸⁴.

Les réserves foncières communales donnaient aux collectivités locales un droit d'usage du sol urbain en vue de sa redistribution au profit des institutions et organismes publiques qui en exprimaient le besoin. Elles englobent toutes les zones agglomérées à l'exclusion des zones éparses. Les zones agglomérées concernent aussi bien le périmètre d'urbanisation que le périmètre d'extension future.

Ces dispositifs permettaient à la commune l'appropriation de terrains au bénéfice de son patrimoine foncier, ainsi que le droit de préemption et le monopole de la dynamique foncière et la responsabilité de la planification urbaine notamment la programmation des ZHUN.

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

➤ La quantité : une priorité

D'emblée, la quantité est privilégiée afin de répondre au gigantisme des programmes, et la rapidité de réalisation imposée par la conjoncture de crise.

⁸⁴ BOUCHERIT.S, *op.cit.*, p.181.

« Ce choix quantitatif reposera sur la production en série, sur la norme européenne par l'utilisation généralisée du plan type ainsi qu'une typologie de bâtiments rectilignes quadrillant l'espace consistant en une succession d'immeubles collectifs de niveaux différents (des tours et des barres). (.....) Bien que la programmation intégrât les équipements d'accompagnement, la priorité donnée aux logements ainsi que d'autres contraintes liées à leur réalisation aura pour conséquence de lui donner un cachet de cité dortoir dans un chantier permanent où les équipements sont insuffisants ou inexistantes et où les espaces extérieurs sont des terrains vagues. »⁸⁵

2.2.5.4. Les ZHUN: une efficacité limitée, de nombreuses distorsions

Véritable moteur de l'urbanisation en Algérie depuis sa mise en place, la procédure ZHUN a permis la réalisation d'un grand nombre de logements sur l'ensemble du territoire, atténuant ainsi la situation de crise qui frappait le secteur dans sa totalité, néanmoins elle avait ses limites et présentait des défaillances créant ainsi nombre de distorsions que l'on peut résumer comme suit :

- La procédure ZHUN se basait essentiellement sur une logique de programmation chiffrée, dédaignant tout aspect urbanistique et architectural, en ce sens « *les architectes sont devenus des mathématiciens essayant de solutionner une équation à deux variables : le nombre de logements à construire dans un temps record oubliant qu'ils sont en train de décider du sort des habitants et de la qualité du cadre de vie à leur offrir* »⁸⁶ ;
- Par sa logique de production, la ZHUN était une procédure fragile, basée essentiellement sur le volontarisme de l'état et un financement intégralement public, elle représentait un équilibre instable exposée aux fluctuations de la rente pétrolière ;
- Le cadre urbain engendré par cette procédure est *médiocre*, en l'absence d'une identité architecturale et urbanistique.
- L'exclusion des habitants à tous les niveaux du processus de production a fait avorter les projets, car considérés par des pratiques bureaucratiques comme des données démographiques ;

⁸⁵ FOURA.Y, *op.cit.*, p.200-201.

⁸⁶ OUSSADOU.A. « L'habitat en Algérie: l'échec d'une politique », *Les cahiers de l'EPAU*, n°7-8, Octobre 1998, p.24.

- L'absence de consensus social intégrant les paramètres sociaux et psychologiques des populations : identité, mode de vie et modèle culturel, aspirations et valeurs.
- La réalisation d'un grand nombre de logements collectifs au travers de la procédure ZHUN, a amplifié l'extension spatiale des centres urbains, ce qui a donné naissance à beaucoup de quartiers implantés à leurs périphéries en rupture totale avec la ville.

2.2.5.5. Le système des ZHUN : une machine difficile à arrêter

Les problèmes engendrés par l'application de la politique des ZHUN sont autant le fait de carences spécifiques aux instruments que de pratiques politiques inadaptées (une gestion administrée et centralisée). Au moment même où les grands ensembles font l'objet de sévères remises en causes dans le monde, les pouvoirs publics enchainent les réalisations de ce type, ne voyant que les avantages d'une mise en œuvre rapide et économique et surtout la création d'un cadre de vie homogène et égalitaire pour tous en adéquation avec la ligne politique socialiste qui avait été tracée.

Néanmoins, en 1986 la baisse brutale de revenus de la rente pétrolière précipite la mise en place d'un programme de réformes qui ont concrétisé l'ouverture libérale et le désengagement progressif de l'état. Le contexte économique dans lequel intervient la loi 86-07 du 04 mars 1986 est marqué par la chute des capacités financières globales du pays, en conséquence, leur utilisation était soumise à un ordre de priorité, obligeant l'Etat à se décharger d'une bonne partie de la demande en logement. Cependant, les contraintes structurelles, organisationnelles et de financement qui pesaient sur l'économie algérienne, rendent inefficace toute tentative de relance du secteur de l'habitat.⁸⁷

Critiqué et condamné, le système des ZHUN a été abandonné à la fin des années 1980, toutefois la construction de logements selon ce modèle, entraînée par la pression de la demande, la lourdeur du système et les « coups partis » restait difficile à enrayer.⁸⁸

« En 1989, sur fond de crise économique, politique et sociale profonde marquée par la baisse du pouvoir d'achat des couches pauvres et moyennes de la population et la montée de l'intégrisme islamisme, la nouvelle constitution (amendée par la constitution de 1996 et 2008) entérine la fin du socialisme et du parti unique et inaugure l'entrée dans l'économie de marché.

⁸⁷ CRASC, *La crise du logement à Oran –mythe ou réalité-*, mai 2007.

⁸⁸ FOURA.Y, *op.cit.*, p.202.

Cette nouvelle donne a des conséquences importantes sur la politique urbaine et particulièrement sur le mode de production de l'habitat, à la recherche de nouvelles sources de financement. »⁸⁹

2.2.6. Le changement de cap : de nouvelles stratégies

La fin de l'état providence a redistribué les cartes du processus de fonctionnement de l'économie algérienne, désormais un seul mot d'ordre : économie de marché et efficacité de la productivité.

Durant la transition vers le marché où beaucoup de contraintes ont subsisté, l'on a assisté à une gestion à deux vitesses s'exprimant par :

- ✓ La réduction progressive et continue du parc public et des héritages institutionnels du passé.
- ✓ Le développement rapide des institutions et des professions des marchés du logement.

Cette transition a donc provoqué une mutation majeure dans la politique de l'habitat en opérant le passage vers une diversification des segments d'offre de logement ou d'aide orientée par une demande exprimée par la diversification des catégories sociales.

De fait, le retour à une politique basée sur la demande et non pas sur l'offre nécessite :

- ✓ la structuration et la stabilisation de la demande en améliorant les droits de propriété et les choix entre accession et location; en développant les systèmes de financement hypothécaires et les intégrer dans le système financier; et enfin en mettant en place un système de subvention ciblé et progressif basé sur les aides à la personne;
- ✓ la modernisation et l'organisation de l'offre en s'appuyant sur les règles de marchés pour l'offre de terrains équipés, le développement et la coordination de la réglementation et de l'aménagement foncier, de la construction et de la promotion immobilière, ainsi que l'appui à l'émergence d'une industrie privée de la construction efficace, et à une industrie immobilière compétitive et souple.

En conséquence, les axes d'une nouvelle politique de l'habitat abordés de manière pragmatique par le Ministère de l'Habitat en 1994, ont fait l'objet d'un début d'application et enfin complétés avec l'adoption en août 1996 de la Stratégie Nationale de l'Habitat 1996-2000, formulant les grands traits des mesures à entreprendre pour réformer notamment les systèmes de production, de financement et de l'aide de l'habitat.

⁸⁹ *Ibid.*

2.2.6.1. Outils et moyens

Dans un premier temps, l'accent a été mis sur le développement de la promotion foncière dont les mesures retenues devaient permettre une augmentation et une diversification des terrains à bâtir pour différents segments, le développement de la production de logements, la réforme institutionnelle du financement, ...etc. Ainsi que des mesures d'accompagnement de ces réformes, se rapportant à la création d'un observatoire de l'habitat, au contrôle de l'urbanisme, et à la qualité du cadre bâti. .

Quant au système de production de logements, de nouvelles procédures et approches d'évaluation des besoins en logements ont été engagées afin d'appréhender la réalité de la demande, sa mobilité et sa segmentation en fonction des besoins et des capacités potentielles à les prendre en charge.

Le développement du système de production nécessitant des mesures concrètes, d'une part, en faveur de l'encouragement de la participation de tous les acteurs potentiels aussi bien du secteur privé (par le biais notamment, de l'auto construction et de la promotion immobilière pour la vente ou la location), que des collectivités locales et des organismes de l'état en réorganisent les structures défaillantes et d'autre part en faveur de la promotion du marché locatif et de l'accession de la propriété du logement.

2.2.7. Les survivances du volontarisme : Le programme quinquennal 2005-2009

L'initiative étatique à l'heure actuelle n'entend plus répondre à la question de l'habitat qu'à travers les nouvelles politiques de logement mises en place qui s'appuient sur l'initiative privée, ou le partenariat privé/public ou encore sur une intervention rentable du secteur public, qui exclut toute considération sociale. Le tissage de nouveaux liens entre secteurs public et privé sont les traits spécifiques de l'instauration du rapport marchand et la segmentation de l'offre du logement.

De fait, les politiques sociales en matière de logement cèdent la place à d'autres formules privilégiant l'accès à la propriété (le logement social participatif LSP, la location vente). A ces nouvelles formules, il faut ajouter la multiplication des organes et organismes chargés de la gestion à différents niveaux de ces opérations (la caisse nationale du logement CNL, fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière FGCMPI). Ainsi, toutes les

conditions semblent être réunies en vue d'une implication active du promoteur immobilier privé dans la construction et la maîtrise d'ouvrage du secteur de l'habitat.⁹⁰

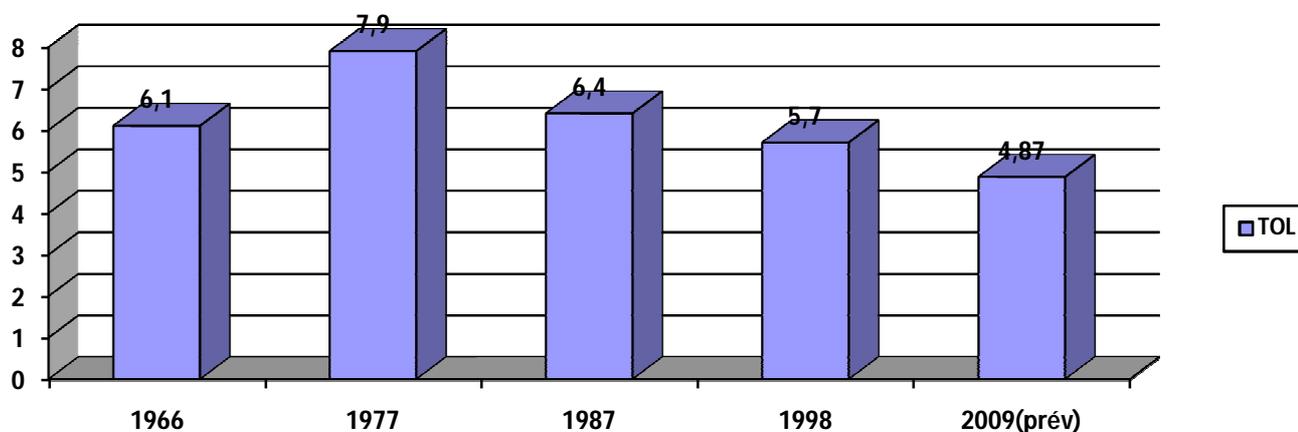
C'est dans cette optique que le programme quinquennal 2005-2009 a vu le jour, dont l'ambition-pour le moins optimiste-est la réalisation d'un million de logements en apportant une qualité meilleure tant techniquement qu'architecturalement.

Le bilan des réalisations enregistrées fait état au 30 juin 2006 d'un volume de lancement avoisinant les 68% du programme et d'un volume d'achèvement représentant 16% du programme.⁹¹

L'accroissement projeté pour la période 1999-2009, serait en augmentation de 50% par rapport à celui enregistré durant la période 1988-1998.

Premier effet attendu de cette politique : la baisse graduelle du TOL, en effet il est prévu qu'il passe sous la barre symbolique de 5 en 2009 pour atteindre le niveau moyen de 4.87 en prenant en considération l'achèvement du programme .⁹²

Graphique1:Evolution du TOL de 1966 à 2009



Source : Boubekeur.S

Toutefois, et ce malgré le lancement et la distribution de tout type de logement qu'il s'agisse de location vente ou de logement social participatif ou encore de social locatif, les disproportions entre le nombre de demandes, les besoins réels, les réalisations et les attributions persistent en dépit de la levée des contraintes dont le secteur a bénéficié.

⁹⁰ CRASC, *op.cit.*

⁹¹ BELBACHA.C, *op.cit.*, p.17

⁹² *Ibid.* p.18.

Il est intéressant de remarquer que malgré un objectif affiché des pouvoirs publics d'améliorer les conditions de logements des populations en termes de qualité –architecturale et urbanistique s'entend-, le discours officiel s'attache toujours à marteler une politique du chiffre et du rendement (chiffres du TOL, pourcentage deancements, taux d'achèvement.....etc.).

Sans doute une survivance de réflexes ataviques et des démons du socialisme dont il sera difficile de se défaire.

2.3.L'habitat de masse en Algérie : Un paradigme étranger dans un contexte spécifique

La réalisation de ZHUN à travers tout le pays a généré des banlieues dont la structure et la forme urbaine sont celles des grands ensembles où immeubles-barres ,immeubles-tours et voirie surdimensionnée constituent un tissu urbain fragmenté et une structure discontinue et éclatée⁹³. L'espace ZHUN correspond à un espace très ouvert où le contrôle social est rendu difficile sinon impossible. En effet, ni sa morphologie (espaces extérieurs non aménagés, peu d'équipements), ni son contenu social (populations diverses par leur origine) ne facilitent l'organisation d'un quartier ayant sa vie propre⁹⁴ ; pour preuve la pratique d'appellations collectives anonymes du genre " Cité des 1200 logements, Cité des 498 logements". Le tissu urbain, ainsi fabriqué, est caractérisé par la présence d'une hétérogénéité sociale très marquée⁹⁵, par un espace bâti monotone, et par un espace non bâti appauvri sous la pression du moindre coût et l'occultation des fondements de l'habiter.

En effet, dans les cités d'habitat collectif, le principe de zonage a cassé la continuité d'un réseau d'espaces publics dont dépend une partie des relations entre les habitants et le quartier.

L'espace public a cessé d'être un lieu de vie à partir du moment où on lui a fait perdre sa fonction "intégratrice" par la dissociation des espaces d'habitation, de travail, de commerce et d'éducation.

⁹³AMIRÈCHE.M, *La question des espaces urbains publics dans les grands ensembles à Constantine*. Magistère en architecture et urbanisme, Constantine : Université Mentouri de Constantine, 2000, in H.MEBIROUK, A.ZEGHICHE, K.BOUKHEMIS, « Appropriations de l'espace public dans les ensembles de logements collectifs, forme d'adaptabilité ou contournement de normes ? », *Noroi*, [En ligne], 195 | 2005/2, mis en ligne le 07/08/ 2008.

⁹⁴ CÔTE.M, *L'Algérie ou l'espace retourné*, Paris : Flammarion, 1988, p.362.

⁹⁵ ZERDOUMI-SERGHINE.Y. *L'appropriation des espaces publics de proximité dans les grands ensembles à Constantine, la gestion en question*, Magistère en Architecture et urbanisme, Constantine : Université Mentouri de Constantine, 1996, in AMIRÈCHE.M, *et al., op.cit.*

Ces ensembles où la rue et la conception du voisinage sont ignorées, présentent une organisation globale, abstraite car souvent non rapportée au contexte et caractérisée par « *une absence d'articulation réelle aux niveaux inférieurs qui stérilise les possibilités de croissance et d'appropriation ultérieures* »⁹⁶.

La politique des ZHUN a donné naissance à une forme d'urbanisation où la primauté des fonctions circulatoires a engendré un surdimensionnement des voies, et généralement une séparation par niveaux des voitures et des piétons qui constituent à la fois un obstacle à l'évolution de ces espaces en vrais tissus urbains, et une source de dépenses ou de conflits entre partenaires multiples : communes, organismes bailleurs.....etc.

Le dénuement de leur conception face aux attentes des habitants et leur inadaptation aux besoins de ces derniers en partie pourquoi ce modèle fait l'objet de vives critiques.⁹⁷

La mauvaise qualité des bâtiments construits trop vite et à bas prix sous la pression de l'urgence, l'inadaptation des logements aux modes de vie, la répétitivité et la pauvreté des formes et des matériaux ont mené à la condamnation de la barre et du béton⁹⁸. Ces problèmes communément posés par les grands ensembles touchent donc également les ZHUN mais avec plus d'acuité.

Ce cadre de vie négligé et cette illisibilité du paysage urbain ont contribué à altérer durablement l'image que se font les habitants de leur cadre de vie.

2.3.1. Un environnement chaotique

Considérée sous l'angle de la vue paysagère, le gouffre entre l'espace ZHUN *conçu* et l'espace ZHUN *produit et vécu* est incontestable.

La ZHUN se définit comme étant une zone d'habitat planifié conçue sous la forme de ville nouvelle, circonscrite dans un périmètre défini, et devant obéir à des normes et à une réglementation très précises. La physionomie projetée serait celle d'une zone d'habitat au parcellaire géométrique offrant une impression visuelle d'ordre (voire de rigidité du bâti,

⁹⁶ PANERAI. Ph, DEPAULE.J-C, DEMORGON.M, VEYRENCHÉ.M, *Éléments d'analyse urbaine*, Bruxelles/Paris : AAM/Dunod, 1980.

⁹⁷ SABLET.M.de, *Des espaces urbains agréables à vivre : places, rues, squares et jardins*. Paris : Le Moniteur, 1991, in H.MEBIROUK, *et al.*, *op.cit.*

⁹⁸ MANGIN.D, PANERAI. Ph, *Le temps de la ville, l'économie résonnée des tracés urbains*, 1988, in H.MEBIROUK, *et al.*, *op.cit.*

d'austérité et d'une certaine immobilité), et de cohérence. Mais en réalité, la ZHUN expose une physionomie radicalement différente. Elle donne une impression de désordre urbain, d'espace en chantier (inachevé), d'espace flou tant dans sa délimitation physique (limites incertaines, extensibles, incontrôlables) que dans ses caractères (où s'entremêlent des formes d'urbanité et de ruralité, et des éléments de centralité et de marginalité).

Parmi les autres caractéristiques reconnaissables, on ne peut pas ne pas citer la dégradation avancée du cadre bâti (délabrement dû au mauvais entretien des immeubles) et non bâti, et l'insalubrité des lieux. La présence d'amas d'ordures et de décharges sauvages à proximité des immeubles, la stagnation des eaux ménagères déversées à l'extérieur, l'écoulement des eaux usées à même la surface faisant irruption à partir des vides sanitaires ou de canalisations extérieures d'égouts éventrées, sont autant de facteurs qui dégradent chaque jour un peu plus le rapport de habitants à leur cadre de vie .

L'image des ces ZHUN est d'autant plus repoussoir que les espaces vagues et dénudés constituent le seul horizon pour des habitants indifférents. Par ailleurs, on remarque que les espaces extérieurs se transforment en marée de boue en hiver et en terrain poussiéreux l'été⁹⁹. Avec l'invasion du béton, la part de la surface verte est fortement réduite. L'absence et/ou la dégradation des panneaux de signalisation et du mobilier urbain viennent accentuer le caractère désolant du cadre de vie des habitants des ZHUN algériennes.

2.3.2. Une dégradation prématurée

Bien qu'issues de programmes d'habitat récents (les premières ZHUN ont commencé à être construites au milieu des années soixante-dix), la plupart des cités aujourd'hui souffrent de dégradations multiples.

« (.....) les conditions dans lesquelles elles ont été érigées n'ont pas permis de construire un habitat de qualité. Les espaces extérieurs sont restés à l'état de terrains vagues non aménagés où l'on constate l'amoncellement de débris, le paysage urbain est totalement déstructuré, il n'ya pas véritablement de rues, c'est-à-dire d'éléments urbains qui servent à la fois de passages

⁹⁹ ZERDOUMI-SERGHINE.Y, in AMIRÈCHE.M, *op.cit.*

et de liens entre les objets bâtis .Les unités d'habitation (barres et tours) sont éparpillées et ont une densité de population très élevée. »¹⁰⁰

De fait, les bâtiments présentent pour la plupart d'entre eux des infiltrations, les murs de façades sont lépreux et les peintures défraîchies.

Les différents réseaux eux aussi présentent des signes patents de dégradation, la voirie est le plus souvent défoncée à cause de la mauvaise exécution, les réseaux d'assainissement non adaptés à une charge de population dépassant de loin les chiffres de prévisions sont périodiquement et laissés tels quels.

Le mobilier urbain, lorsqu'il existe fait l'objet d'outrages répétés (dégradation, tags.....etc.)

La rapidité d'exécution, l'économie dans le financement, la qualité médiocre des matériaux utilisés et la primauté de la quantité sont autant d'attributs qui caractérisent les modalités dans lesquels les ZHUN ont été produites et qui ont finalement favorisé le vieillissement prématuré de ces cités.

2.3.3. Une gestion défaillante et disparate

La gestion du parc de logements constitué depuis l'indépendance a elle aussi connu différentes phases au gré des changements de politiques, globalement inégale et diversifiée à cause notamment de :

- ✓ Une maîtrise d'ouvrage assurée (jusqu'en 1988) par des structures pour le compte des organismes auxquels la gestion de ce patrimoine revient en dernier ressort.
- ✓ Plusieurs transformations, visant l'unification des structures et des règles de gestion ont été opérées dans les statuts des organismes gestionnaires.

Cette instabilité dans l'organisation et le fonctionnement de ces structures est l'une des causes du déséquilibre constaté dans le développement du secteur de l'habitat.

A partir de 1962, la gestion du patrimoine immobilier public a été assurée par environ une centaine d'organismes composés essentiellement de :

- Offices HLM communaux
- Offices HLM de wilaya (département)
- Sociétés anonymes d'HLM

¹⁰⁰ FOURA .Y, *op.cit.*, p.206.

- Coopératives d'HLM
- Sociétés de crédit immobilier sociétés coopératives d'habitat
- Sociétés conventionnées

Cette gestion diversifiée a engendré des conséquences négatives et ont poussé les pouvoirs publics à prendre plusieurs mesures visant à unifier progressivement cette gestion au sein d'une seule structure.

C'est ainsi qu'à partir de 1976, la gestion du patrimoine immobilier a connu plusieurs réformes notamment avec la dissolution des offices HLM et la création des OPGI par l'ordonnance n°76 /93 du 23 Octobre 1976.

Légèrement atténuée, comparée à la situation avant 1976, une diversité de gestion existait encore à cette époque. Cette diversité était constatée notamment sur le plan des règles et mécanismes de détermination et d'affectation des ressources tirées des loyers.

Les réformes se sont donc poursuivies et à partir de 1985, il a été décidé de transformer les OPGI en établissements à caractère économique dans le but de soustraire ces structures à des contraintes administratives rigides. C'est ainsi que la maîtrise d'ouvrage des programmes de logements a été transféré aux OPGI.

Après quoi, à partir de 1991, les OPGI ont connu successivement la libération des loyers des locaux à usage autre que d'habitation, la promulgation en 1997 d'un décret entérinant la vente au prix coutant des biens immobiliers à usage d'habitation, et enfin la mise en œuvre d'un nouveau régime des loyers des logements mis en exploitation après 1998.

L'objectif des mesures les plus récentes démontre une volonté affichée des pouvoirs publics de transformer progressivement les organismes bailleurs en structures commerciales.

Si les différentes actions entreprises par les pouvoirs publics ont permis d'enregistrer une amélioration sensible de la gestion immobilière, l'équilibre en matière de financement n'a été que précaire.

Ce déséquilibre constaté en matière de financement du logement social a donc servi d'argument à la volonté de l'état de privatiser le parc de logements sociaux et introduire une gestion privée en lieu et place d'une gestion publique.

De fait, la promulgation en date du 07 Février 1981 de la loi 81/01 portant cession des biens de l'état constitue un événement important dans la gestion des biens immobiliers du secteur public.

Cette loi, qui a été suivie par une batterie de textes modificatifs et complémentaires, était présentée comme un moyen permettant la mobilisation de l'épargne des ménages pour financer de nouveaux programmes de logements.

La réalité sur le terrain est tout autre, elle se caractérise par :

- L'inexistence d'assemblées de copropriétaires due essentiellement aux problèmes rencontrés dans la mobilisation des ressources nécessaires à la gestion des biens.
- L'absence d'initiatives de la part des copropriétaires pour prendre en charge la gestion de la copropriété conformément aux textes en vigueur.

Conclusion :

Ce survol historique et chronologique des tenants et des aboutissants d'une problématique aux interférences diverses et complexes qui a lentement mais sûrement façonné l'image de l'habitat de masse apparaissait comme une nécessité, contribuant ainsi à mettre en lumière les causes profondes du mal qui le ronge.

En effet, la question de l'habitat en Algérie est intrinsèquement liée à son histoire, des premières expériences du mouvement moderne aux dernières opérations de communication d'un pouvoir en quête de légitimité (le dernier plan quinquennal) en passant par les réalisations du plan de Constantine et l'épisode dramatique des ZHUN, elle est restée de manière récurrente sur le devant de la scène, l'état s'est donc vu obligé de trouver des solutions renouvelées tout au long de l'évolution de sa politique économique et sociale.

Partant du statu quo des premières années postindépendance et arrivant à "la nouvelle politique de l'habitat", les réformes successives et conjuguées en matière d'habitat et de stratégies urbaines, ont favorisé l'émergence de nouveaux espaces urbains constitués pour l'essentiel de logement, alors même que les demandes de logements se sont multipliées.

Aujourd'hui encore, la stratégie appliquée dans la conception et la réalisation du logement de masse est la même que dans les ZHUN des années soixante-dix, ce qui en fait une question d'actualité de la plus haute importance.

Par l'adoption du modèle urbain des grands ensembles, l'on a homogénéisé sur un plan formel le paysage urbain « (...) si nous regardons nos périphéries, que ce soit au nord ou au sud, à l'est ou à l'ouest, nous pouvons affirmer que nous avons réalisé notre unité nationale, en effet en traversant le territoire national, on n'a aucune impression d'avoir voyagé. Tout le paysage urbain est le même... »¹⁰¹

¹⁰¹ OUGOUADFEL.H, *A la recherche d'une modernité*, Constantine: Média Plus, s.d, p.22.

Ces grands ensembles ont des caractéristiques communes et souffrent par conséquent des mêmes maux tant dans leurs manifestations que de leurs déterminants. Désormais, ils marquent d'une empreinte indélébile le paysage urbain algérien c'est pourquoi il est urgent d'orienter la réflexion sur les moyens d'intervention afin d'endiguer le phénomène de déqualification et de dégradation dont ils souffrent.

Chapitre III : La résidentialisation : référent actuel des opérations de renouvellement urbain

Introduction :

Dès le début de l'épopée des grands ensembles certaines constructions présentaient déjà des problèmes liés à l'hygiène, à une mauvaise conception et un manque d'entretien. Des réhabilitations étaient alors nécessaires.

Les politiques de requalification urbaine des quartiers issus de la pensée moderne en urbanisme se sont adossées à un certain nombre de concepts susceptibles à la fois de ramasser les enjeux auxquels elles étaient confrontées et d'indiquer ce que les actions impulsées visaient. Parmi ceux-ci, l'on citera pour mémoire, la « réhabilitation », le « désenclavement », la « requalification », la « rénovation » et enfin la « résidentialisation ».

De fait, à partir des années quatre-vingt, ce sont souvent les architectes et les paysagistes, appelés à requalifier les vastes espaces de ces quartiers, qui ont posé les premières questions sur le statut du sol, préconisant de nouveaux découpages fonciers : un espace public requalifié sous forme de voiries hiérarchisés, de parcs, de jardins et des espaces privés rapprochés des logements, souvent clôturés. C'est à ce moment là que sont nés les principes de la résidentialisation, appuyés plus tard par la mise en place de projets globaux reliant ville et grand

ensemble. « *La réhabilitation est une démarche périurbaine, la résidentialisation une démarche urbaine* »¹⁰²

A l'heure où la réhabilitation des cités a cédé le pas à leur renouvellement, les projets de renouvellement et de restructuration s'appuient sur leur *résidentialisation*.

Celle-ci semble de plus en plus devenir une sorte de leitmotiv : *il faut résidentialiser*. Or, le terme retenu pour qualifier une des modalités actuelles de transformation du cadre bâti dans les quartiers qui relèvent depuis quelques années déjà, de ce que l'on nomme génériquement "les politiques de la ville" n'est pas tout à fait banal et mérite qu'on lui prête attention. C'est ce que l'on se propose de faire pour en souligner et apprécier la portée symbolique après avoir examiné ce que recouvre ce néologisme et tenté d'en déterminer les enjeux sous-jacents.

Comment définir le concept de « résidentialisation » ? Dans quel contexte a-t-il émergé ? Quelles sont ses origines ?

3.1. Définition(s) et principes généraux : Une définition progressive et extensive

Définir la résidentialisation n'est pas exercice facile. Ce terme n'existait pas dans la langue française mais il s'est progressivement imposé chez les professionnels. Son invention est toute récente et pourtant on ne peut pas vraiment identifier son "inventeur". De nombreux spécialistes, et maintenant de nombreux acteurs politiques¹⁰³, se l'ont approprié, avec souvent leur propre interprétation.

Certains caricaturent la résidentialisation en la réduisant à la clôture de l'espace privé ou l'installation d'un système de contrôle d'accès. Il semble bien que le terme recouvre une opération bien plus complexe, aux objectifs diversifiés.

D'autres proposent déjà de ne plus utiliser ce terme galvaudé, Philippe Panerai¹⁰⁴, l'un des principaux théoriciens et défenseurs de la résidentialisation, lui préfère la notion *d'unité résidentielle* qu'il a lui-même inventée.

Le terme est aujourd'hui désigné comme une des opérations concourant aux programmes de renouvellement urbain.

La notion de résidentialisation ne conçoit aussi la recevabilité des projets de rénovation urbaine que si le projet s'étend sur l'ensemble du quartier concerné et précise qu'il « *devra permettre d'identifier clairement, par exemple au travers d'opérations de résidentialisation,*

¹⁰² DAUNE.F, in BACQUE.M-H, FOL.S. « La cité Salvador Allende, Saint-Denis ». *Urbanisme*, Novembre-Décembre 2002, n° 327, p.21.

¹⁰³ En Europe notamment

¹⁰⁴ Architecte et urbaniste français

le statut des différents espaces et leurs modes de gestion »¹⁰⁵. On comprend là que le terme a une forte connotation spatiale et qu'il est en rapport avec les domaines du foncier et de gestion. Il renvoie surtout à l'idée de clarification du statut des espaces.

Ce serait plus précisément « *l'action par laquelle on établit ou on retrouve une distinction claire et opératoire entre l'espace public et l'espace privé* »¹⁰⁶. La résidentialisation semble en effet se distinguer des modes opératoires antérieurs de requalification des grands ensembles par la volonté de « *donner des statuts juridiquement clairs, public ou privé donc, aux espaces extérieurs, en intégrant désormais leur maîtrise foncière et en procédant à des découpages parcellaires qui réorganisent la domanialité* » et « *établissent des espaces entre les immeubles et les espaces publics ou rues créés* »¹⁰⁷

La résidentialisation se traduit essentiellement par des actions à composante spatiale : une sectorisation de l'espace, une redéfinition des statuts et usages des espaces extérieurs ainsi que des modes de gestion qui s'y rattachent. Elle cherche à améliorer l'identification de l'espace public, à clarifier les domanialités, et recompose ces quartiers monolithiques en petites "résidences".

C'est aussi une « réflexion sur un quartier et son fonctionnement afin de créer des unités résidentielles plus restreintes et redonner aux habitants l'impression "d'être chez eux" ». Il s'agit donc d'une recherche de l'appropriation des espaces collectifs privés par les résidents, permettant un contrôle social et un partage des règles collectives d'usages des espaces.

Ses objectifs sont finalement très larges si on croise les différentes approches. Elle chercherait, en plus de clarifier les statuts, à améliorer la sécurité et à créer des relations de voisinage moins anonymes et plus harmonieuses à l'échelle de l'unité résidentielle, échelle à laquelle on cherche à développer une identité propre à chaque résidence.

Ses grands principes sont fragmenter, désenclaver, diversifier, paysager et hiérarchiser. C'est dans ce cas une action globale touchant au spatial, au paysage, à l'urbain dans ses différentes composantes.

¹⁰⁵ Circulaire française UHC/IUH2 /6 n° 2003-21 du 21 mars 2003 relative à la mise en œuvre de la politique du logement à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2003, in SINGET.A, MARTIN.S, *et al.*, *La résidentialisation*. Lyon : CERTU, 2009, p.8.

¹⁰⁶ DURAND.D, BASTIDE.C, *De la cité à la résidence, Repères pour la résidentialisation*, Paris : UNFOHLM/USH/PUCA, 2004, in BERNIER.N, *op.cit.*, p.43.

¹⁰⁷ MOLEY.C, *Les abords du chez-soi : en quête d'espaces intermédiaires*, Paris : La Villette, 2006, in GONIN.J, *op.cit.*, p.23.

Sa concrétisation ne se résume donc pas seulement à un type de travaux, mais à « *une action d'ensemble mêlant travaux, interventions coordonnées de gestion et relations avec les habitants* »¹⁰⁸. Ce serait alors dans ce cas plutôt une démarche ou une méthode.

D'autres décrivent la résidentialisation plutôt comme un processus en trois phases : un diagnostic mettant en lumière des difficultés, suivi d'un projet de requalification urbaine et enfin une concertation avec les habitants pour permettre des ajustements.

La résidentialisation est-elle novatrice voire révolutionnaire? Certains y veulent voir «une véritable innovation». D'autres ont une position plus mesurée : ni confortation ni bouleversement, ce serait simplement une nouvelle voie.

➤ **Faire évoluer le grand ensemble en le « banalisant » :**

La résidentialisation « *traduit une démarche répondant au souci d'abolir ce qui distingue les grands ensembles d'habitat social du tissu urbain banal : fractionner de grands bâtiments en petites unités résidentielles, différencier les fonctions et les statuts des espaces et réaffirmer les limites entre le sol municipal à vocation d'espace collectif et le foncier privé à l'usage plus individuel d'une entrée, d'un immeuble ou d'une unité de voisinage* »¹⁰⁹. Ce serait alors une démarche de retour en arrière, de retour à la ville classique, en quelque sorte de «réaction». On serait alors loin de l'innovation.

En effet, la mise en œuvre de la «banalisation» des grands ensembles fut appelée de leurs vœux par les professionnels dès le début des années quatre vingt dix¹¹⁰.

Philippe Panerai est le plus ardent défenseur de l'idée de « *retrouver le jeu banal du tissu urbain* ». il développe l'idée que l'enjeu fondamental pour les grands ensembles est leur «*capacité d'évolution*» dont la réponse dépend de « *notre capacité à créer un tissu urbain et à passer du bâtiment au lot* »¹¹¹. Pour lui, « *il est nécessaire de penser le bâtiment habité et le territoire qui lui est associé comme bases du concept d'unité résidentielle(...) le lieu d'une action collective et le cadre de transformation du bâti, conséquence de son appropriation* »¹¹². Ce serait alors une mutation et une anticipation.

Si l'on a autant de mal à saisir ce que recouvre le concept de résidentialisation c'est qu'il est le fruit d'influences multiples.

3.1.1. L'émergence du concept : Un croisement d'influences

¹⁰⁸ DURAND.D, BASTIDE.C, in BERNIER.N, *op.cit.*, p.45.

¹⁰⁹ DOLLFUS.A. « De la barre à l'îlot résidentiel ». *Diagonal*, Novembre-Décembre 2002, n° 158, p.18.

¹¹⁰ PIRON.O. « Banaliser les grands ensembles ». *Etudes foncières*, Mars 1990, n° 46, p. 39-45.

¹¹¹ PANERAI.P, LANGER.J. « La restructuration des grands ensembles ». *Etudes foncières*, automne 2000, n° 88, p. 8.

¹¹² *Ibid.*

Au cours des premières opérations de réhabilitation qu'ont connu les grands ensembles vers le milieu des années soixante-dix en Europe (particulièrement en France avec le programme Habitat et Vie sociale¹¹³). Le regard était essentiellement porté sur les logements et non sur l'espace commun. L'amélioration des espaces extérieurs se réduisait à la création de nouveaux équipements. Cette politique fut surtout celle des organismes bailleurs, sans forte implication des communes. L'objectif était essentiellement un « *changement d'image* »¹¹⁴, par la mise en couleur des façades, la réalisation de fresques, etc.

Face au relatif échec de cette politique, l'action et la réflexion se sont concentrés plus tard, plus sur l'espace que sur le bâti. Les programmes suivants intégreront une reprise de l'espace public mais avec une approche formaliste et toujours le même objectif d'image.

Il s'agissait de « *redonner aux espaces traités leur fonction symbolique à travers la qualité architecturale* »¹¹⁵.

Ces opérations esthétiques et symboliques furent rapidement remises en cause. Est ensuite apparue la nécessité d'entreprendre des actions plus globales et radicales visant à transformer le cadre de vie et le mode d'organisation spatiale des quartiers. Les actions ont été présentées comme de la "requalification urbaine", montrant ainsi une volonté d'insuffler de la qualité là où il n'y en avait pas, d'agir sur les images, les représentations et les charges symboliques attachées à ces quartiers.

Les projets se concentrèrent ainsi sur la transformation de l'organisation spatiale des quartiers. Le discours dominant jusqu'alors, celui du "désenclavement", a peu à peu laissé la place à celui de "sectorisation". On parlera toujours de différencier les espaces mais l'accent est progressivement mis sur la « *délimitation des espaces privés* »¹¹⁶ et le découpage d'espaces protégeant les immeubles.

La résidentialisation est l'aboutissement d'une succession de revirements dans les interventions sur les grands ensembles. Cette évolution semble être le résultat d'influences croisées, à la fois d'une montée de la préoccupation sécuritaire et de l'individualisme, de la remise en valeur de la notion d'espace public et du retour en grâce de la ville "classique".

3.1.1.1. L'émergence d'un urbanisme "sécuritaire"

✓ Une mise en pratique de l'espace "défendable"

¹¹³ Une des premières opérations de la politique de la ville, instaurée en France en 1977.

¹¹⁴ PANERAI.P, LANGER.J, *loc.cit.*

¹¹⁵ *Ibid.*

¹¹⁶ TABET.J, « La résidentialisation du logement social à Paris : paradoxes et retournement des discours et des pratiques dans les opérations de requalification des grands ensembles », *Les annales de la recherche urbaine*, n° 83-84, septembre 1999, p. 156.

Beaucoup d'auteurs voient l'origine de la résidentialisation dans la notion "d'espace défendable" développée aux Etats-Unis dans les années soixante-dix par Oscar Newman¹¹⁷, qui s'est lui-même inspiré du "retour à la rue" et de certaines idées de Jane Jacobs¹¹⁸. Cette idée d'espace défendable fut reprise par la britannique Alice Coleman en 1985¹¹⁹. Elle proposa notamment d'opérer une distinction plus nette entre espace public et espace privé.

De fait selon les théories de l'espace défendable, Les difficultés se développent dans des lieux dont la configuration le permet, où les troubles sont aisés, dans des espaces isolés et faciles à investir. La prévention de la délinquance peut être mise en œuvre par un traitement architectural et spatial, passant par la propriété et le contrôle des espaces par les habitants eux-mêmes, en les dotant par exemple de fenêtres permettant la surveillance ou en réduisant le nombre de logements desservis par une même cage d'escalier.

En Europe, l'influence de ces théories se traduit par l'émergence de "gated communities" dans le paysage périurbain mais aussi par la fermeture progressive des immeubles du centre, des résidences des banlieues aisées, des rues pavillonnaires comme des grands ensembles¹²⁰.

✓ Une influence plus complexe

L'influence directe des auteurs anglo-saxons est aujourd'hui remise en question. Elle n'est en effet pas forcément démontrée. Cette influence est sans doute indirecte via les résidences sécurisées sur le modèle des "gated communities" américaines réalisées par les promoteurs privés¹²¹. L'objectif de sécurisation apparaît en tout état de cause de plus en plus prégnant. Et la préoccupation de la sécurité semble bien à l'origine de la plupart des opérations de résidentialisation.

La question de sécurité a pris une place grandissante dans le débat sur les grands ensembles et les zones urbaines sensibles. Après une première période de la politique de la ville, pendant laquelle la fusion entre développement social des quartiers et la prévention de la délinquance fut envisagée, puis une seconde période marquée par une marginalisation de la prévention au sein de la politique de la ville, la question de la sécurité s'est récemment autonomisée, notamment avec la mise en place en France et en Allemagne des "Contrats

¹¹⁷Cf. NEWMAN.O. *Creating defensible space*. Londres: McMillan, 1972.

¹¹⁸Cf. JACOBS.J. *The death and life of great American cities*. Random House, 1961.

¹¹⁹Cf. COLEMAN.A. *Utopia on trial, vision and reality in planned housing*. Londres: Hilary Shipman, 1985.

¹²⁰ CHARMES.E, « La résidentialisation et le retour à la rue », *Urbanisme*, n° 353, mars-avril 2007, p. 64.

¹²¹ BERNIER.N, *op.cit.*, p.46.

locaux de sécurité” (CLS), devenus un volet des Contrats de ville ¹²². La sécurité est donc revenue en force, dans le débat politique comme dans les actions menées.

Mais parallèlement à cette montée en puissance de l’urbanisme sécuritaire, d’autres courants se sont imposés au sein de la création architecturale et de la pensée urbanistique.

✓ **L’émergence de la notion d’« espace public » et de la « clôture »**

Aujourd’hui le discours des professionnels est pour une large part axé sur l’affirmation du public : la requalification des espaces publics, la reconstruction d’équipements publics, la revivification des services publics ¹²³. Le retour à l’espace public conventionnel et à l’urbanité doit passer selon eux par la promotion de la rue bordée d’un trottoir, le boulevard planté, la place, qui redistribuent les logements.

De plus, le développement de la clôture est aussi considéré comme la matérialisation sans ambiguïté de la séparation du domaine public et du domaine privé.

✓ **L’émergence d’une « architecture urbaine »**

Le retournement opéré chez la plupart des architectes, à partir des années soixante-dix et correspondant au choc pétrolier de 1973 et le début de l’essoufflement des économies des pays industrialisés illustre parfaitement la pensée de l’époque: la ville prime désormais sur le logement. Les vertus d’une architecture urbaine, c’est-à-dire pensée comme partie intégrante de l’architecture de la ville, sont redécouvertes.

La question des espaces intermédiaires, entre espaces publics et espaces privés, est reprise sous l’angle des formes héritées de la ville classique, « *construire la ville aujourd’hui pourrait signifier l’affirmation d’une volonté de retrouver, avec des formes peut-être différentes, les qualités de la ville ancienne : la proximité, le mélange, l’imprévu. Un espace public accessible à tous, des activités qui se mêlent, un bâti qui s’adapte et se transforme, des voisinages non programmés* » ¹²⁴.

Corrélativement a émergé un discours sur l’urbanité attribuée à des formes urbaines sensées avoir des effets sociaux et favoriser les pratiques de sociabilité. L’architecture urbaine va souvent de paire avec le retour à l’alignement continu et surtout à la rue, comme lieu essentiel de sociabilité de proximité.

¹²² MARCUS.M, « Politique de la ville et sécurité urbaine : vers le divorce ? », *Urbanisme*, Mars-Avril 2002, n° 323, p.42.

¹²³ PANERAI.P, LANGER.J, *op.cit.*, p.7.

¹²⁴ CASTEX.J, *et al.*, *op.cit.*, p.178.

Les principaux concepteurs et défenseurs de la résidentialisation, font en quelque sorte « une apologie de la rue, perceptible dans leur critique du close unwinien¹²⁵ réduisant la rue à un rôle technique de voirie et la privant de pratiques signifiantes¹²⁶ ». Il s'agit de "faire de l'urbain" et d'assumer l'héritage du Mouvement Moderne en donnant à ses réalisations un caractère urbain, de faire une « architecture moderne urbaine »¹²⁷.

La façade sur rue est à nouveau promue, soit dans une perspective néo-haussmannienne, soit à travers la thématique de la façade épaisse, transition dont la dimension est essentiellement visuelle. Cette propension à l'alignement sur rue a conduit au retour en force de l'îlot, comme espace central coupé de la ville, avec la question de son ouverture, notamment à travers l'idée "d'îlot ouvert", ou de sa fermeture, au profit des seuls résidents.

L'émergence de l'idée de "limite" et la tendance à la "clôture" se sont ensuite substituées, dans les années quatre vingt dix, à l'idée d'espace intermédiaire de l'architecture urbaine¹²⁸, sous l'influence de critiques sur la réduction de l'habitat à une simple cellule et sur la disparition des limites.

✓ La montée de l'individualisme et d'une conception personnelle de l'habitat

Le terme de résidentialisation a été construit à partir de celui de "résidence", qui est caractéristique de la commercialisation privée. L'idée de résidence, en tant qu'immeuble de qualité pour les professionnels de l'immobilier, est donc une référence issue du parc privé qui est désormais appliquée au parc social.

Il faut aussi remarquer que les configurations propres à la promotion privée sont clairement réutilisées dans les opérations de résidentialisation, comme l'immeuble à cour d'entrée et à jardin de devant. La référence à la promotion privée, aussi bien sur le plan de la sécurité que sur celui de l'image, cache en quelque sorte une mise à distance de l'espace public.

Il est alors possible de considérer que l'immeuble résidentialisé va dans le sens de l'individualisation de la société¹²⁹? Certains y voient l'imposition de la culture « de la propriété et de son affirmation »¹³⁰. Elle serait perceptible à travers l'espace extérieur des copropriétés qui est plus ornemental que prévu pour être collectif. La partie commune ne

¹²⁵ Cf. Raymond Unwin (1863-1940), urbaniste anglais.

¹²⁶ MOLEY.C, in GONIN.J, *op.cit.*, p.27.

¹²⁷ CASTEX.J, *et al.*, *op.cit.*, p.184.

¹²⁸ SINGET.A, MARTIN.S, *et al.*, *op.cit.*, p.12.

¹²⁹ BERNIER.N, *op.cit.*, p.48.

¹³⁰ MOLEY.C, in GONIN.J. *op.cit.*, p.28.

serait « *partagée entre résidents, au niveau des pratiques, que comme une représentation, pour eux-mêmes et pour l'invité, de leur statut privilégié de possédants* »¹³¹.

L'appropriation de l'habitat serait donc un ensemble de pratiques et en particulier des marquages qui lui confèrent les qualités d'un lieu personnel, et certains lieux deviendraient en quelque sorte partie de soi. La résidentialisation renvoie probablement aussi à ces théories.

Mais au-delà du débat sur ses origines, la résidentialisation est aussi l'objet de réflexions sur ses applications pratiques.

3.1.2. En définitive : qu'est-ce que la résidentialisation ?

La résidentialisation est un principe de réorganisation de la trame urbaine lâche des quartiers au bâti souvent répétitif, en regroupant et découpant les immeubles en unités résidentielles. Le découpage peut se faire par groupe d'immeubles, par immeuble ou par cage d'escalier. Cela permet de faire clairement apparaître le statut, public ou privé, des espaces extérieurs. Des clôtures sont édifiées pour bien faire apparaître cette limite. Il s'agit en quelque sorte de faire rentrer ces grands ensembles dans des codes urbains traditionnels.

Cette redéfinition des limites entre public et privé vise à transformer les rapports de cohabitation. L'attention aux usages et aux pratiques de l'espace est donc fondamentale ainsi que la mobilisation des habitants. Ces opérations doivent être parti prenante d'un projet urbain global mené en partenariat avec différents acteurs.

Quelques principes essentiels permettraient de mener à bien une résidentialisation :

- **Désenclaver** : de nouveaux passages, de nouvelles voies ouvrent la cité au tissu environnant. La réorganisation traditionnelle des dessertes améliore le repérage et simplifie l'adressage. De nouvelles dénominations favorisent l'insertion d'autres activités, d'autres fonctions, et banalisent la géographie particulière de cette périphérie.
- **Fragmenter** : fédérer de petits ensembles fortement délimités et multifonctionnels permet de distinguer les identités et de refonder une nouvelle urbanité qui s'enrichit des différences, à l'opposé de l'urbanisme de masse d'origine.
- **Diversifier** : offrir des lieux de travail, proposer de nouveaux équipements, de nouveaux commerces, diversifier les usages pour échapper au tout résidentiel.

¹³¹ *Ibid.*

- **Paysager-Hiérarchiser** : toutes ces actions s'inscrivent dans une démarche paysagère de l'ensemble du quartier. Il s'agit de retrouver le quotidien de la ville (espace public, voirie, espace résidentiel, jardin privés), de hiérarchiser les attentes et les usages.

3.2. Dispositifs spatiaux et types de résidentialisation

Si l'on étudie les différents modes de résidentialisation, on observe que deux types de dispositifs sont présents quasiment partout :

D'une part, la clôture en tant que limite juridique et foncière, marquage symbolique (dans certains cas il peut s'agir de haies) et protection de l'immeuble (c'est pourquoi l'on trouve très souvent des clôtures de 3 mètres pour éviter qu'on ne les franchisse trop allègrement, c'est d'ailleurs la hauteur préconisée par les Anglo-Saxons dans le cadre d'une prévention situationnelle. C'est un élément-clé car objet de débats permanents puisqu'on leur reproche d'enfermer, d'être facilement cassées.

Autre type de dispositif : l'unité résidentielle – que d'aucuns qualifient de "sectorisation" – se caractérise par sa petite taille dans l'optique de mieux contrôler et mieux gérer. Dans la pratique, la taille est très variable. En fonction de la configuration architecturale et urbaine des lieux, soit on fractionne des entrées d'immeubles, ou en regroupe deux, soit on fait des îlots. En général, les architectes-urbanistes travaillent sur la différenciation afin d'obtenir, chaque fois, un caractère spécifique qui devienne un support identitaire pour les habitants. Certains qualifient cette vision de peu originale et qu'elle s'apparente fortement à ce qu'on peut lire sur les cités-jardins¹³². Les paysagistes sont très présents sur les opérations de résidentialisation où l'on met aussi beaucoup l'accent sur la qualité des matériaux.

¹³²Cf. Ebenezer Howard.

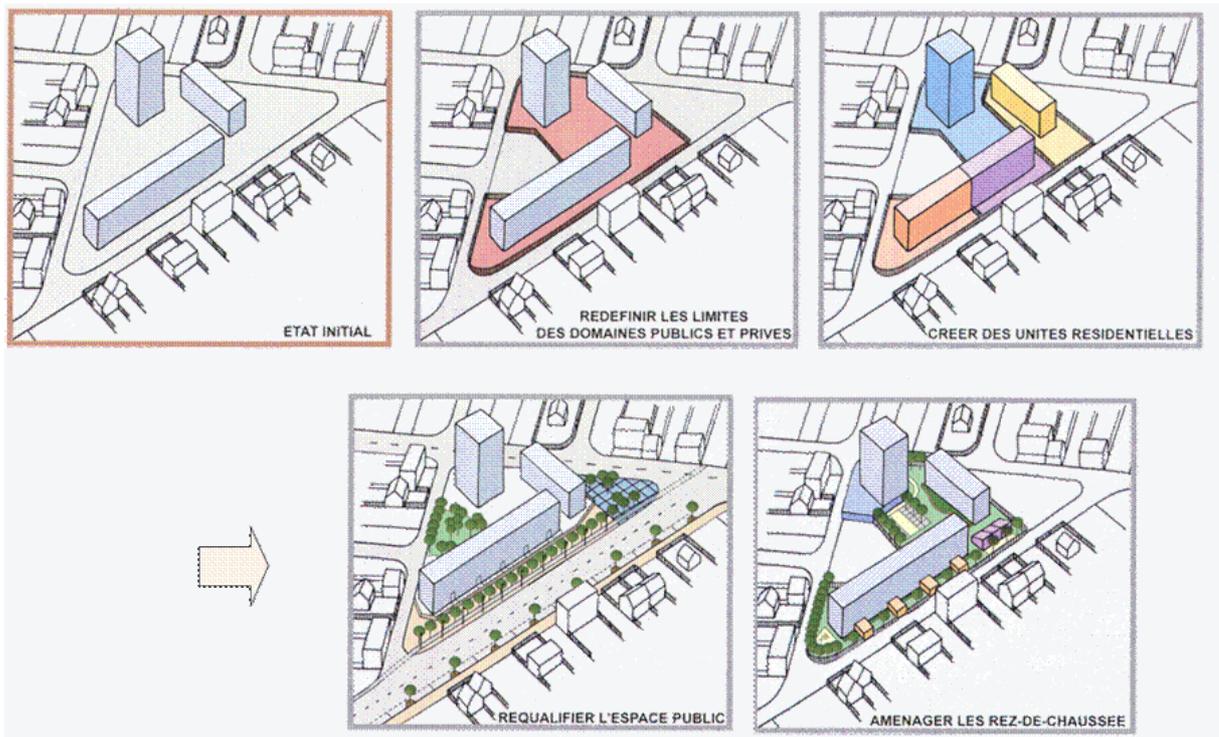


Figure 14 : Les étapes de la résidentialisation. Source :Rousseau.G

L'on peut distinguer deux pôles entre lesquels toutes les variantes sont possibles : les opérations menées par les organismes bailleurs dans l'objectif est de sécuriser leur patrimoine et d'éviter des circulations. En effet, une grande partie des opérations menées a consisté essentiellement à fermer des passages.

À l'inverse, les opérations menées conjointement par les Villes¹³³ et les bailleurs émanent plutôt de projets urbains. dans ce cas, on travaille d'abord sur l'espace public avant de s'intéresser à l'espace privé alors que dans l'autre registre, c'est d'abord l'espace privé qu'on requalifie et, si certaines conditions sont réunies, on s'attelle à l'espace public.

Entre ces deux pôles, on trouve tout ce qui va être fait avec les habitants d'une part et les gestionnaires de l'autre. Là encore, les pratiques peuvent varier énormément. Dans le premier cas, on essaiera de créer des espaces que les gens pourront s'approprier, pour y faire par exemple des jardins privatifs, tandis que, sur une logique de sécurisation, on fera plutôt de l'aménagement paysager, avec un recours parfois exagéré aux grilles de telle sorte que les habitants passent par le seuil mais sans s'y arrêter, dans un souci de rationaliser les circulations qui n'est pas toujours bien vécu.

3.3. Les débats actuels autour du concept de résidentialisation

¹³³ Cadre institutionnel des politiques urbaines en France.

Le débat se cristallise aujourd'hui notamment sur la taille de l'unité résidentielle et la possibilité ou non d'appliquer la résidentialisation quelque soit le type de bâti.

3.3.1. Quelle taille pour les unités résidentielles créées ?

Les choix sont extrêmement différents. Trois grands types de découpage peuvent être observés:

- ✓ l'unité résidentielle (plusieurs cages d'escalier voire plusieurs immeubles) ;
- ✓ la cage d'escalier.
- ✓ l'immeuble (notamment pour un grand bâtiment isolé) ;

On trouve des résidences allant de 20 à 3000 logements. Certains recommandent d'ailleurs de combiner ces différents découpages pour éviter de créer « *un archipel de petites unités qui s'ignorent et se replient sur elles-mêmes* »¹³⁴.

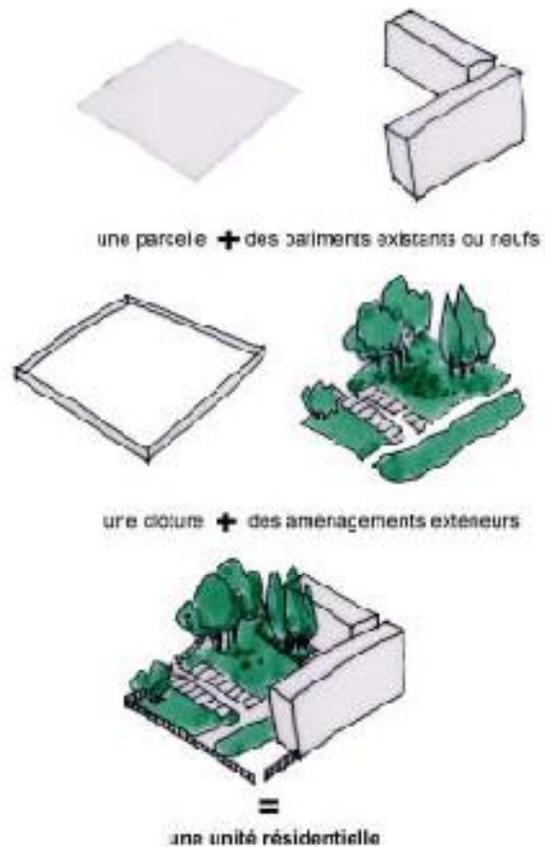


Figure 15 : Schéma d'une unité résidentielle.
Source : Panerai.P

Certains ont réfléchi à la taille optimale de l'unité résidentielle, en prenant en compte les objectifs de sociabilité, d'appropriation et de gestion : « *une échelle de 50 à 120 logements favorise la constitution d'une identité collective de voisinage* »¹³⁵.

Pas de taille idéale donc mais il semble que les petites unités résidentielles présentent beaucoup d'avantages. Mais ce constat se heurte souvent à des situations difficilement traitables, à tel point que beaucoup ont avancé l'idée que la résidentialisation ne pouvait pas être appliquée sur tous les grands ensembles.

3.3.2. La résidentialisation doit être adaptée à chaque situation

Ce leitmotiv est récurrent chez la plupart des acteurs. Il n'existe aucune "recette" applicable quel que soit le quartier, la ville ou encore le pays. Les bailleurs sociaux tiennent un discours similaire.

Chaque projet doit s'adapter à un contexte urbain précis : hauteur des immeubles, implantation de ceux-ci par rapport à la voirie, espaces aménageables disponibles, etc. Il

¹³⁴ DURAND.D, BASTIDE.C, in BERNIER.N, *op.cit.*, p.49.

¹³⁵ BONETTI.M, SECHET.P, LAFORGUE.J-D. « Résidentialisation : de la clôture à l'espace public ». *Urbanisme*, Mars-Avril 2002, n° 323, p.59.

semble surtout essentiel de revenir sur les enjeux de chaque opération, mais la difficulté réside dans la multiplicité de ces derniers, liée aux logiques souvent différentes des acteurs. Le dimensionnement résidentiel est souvent aléatoire car il répond à des logiques très instables et parfois excluantes, par exemple un projet urbain basé sur une trame viaire et la gestion urbaine conduit au primat de la sectorisation du gardiennage et du fonctionnement social idéal lié au nombre de logements. Les premières évaluations, qui sont surtout le fait des bailleurs, sont basées sur des indicateurs techniques (taux de rotation, taux de vacance) et des enquêtes auprès des habitants. Tous les enjeux ne sont pas forcément pris en compte. Les enjeux, bien que contradictoires, doivent être mêlés, sinon le risque d'inadaptation est très grand.

3.4. La gestion urbaine de proximité (GUP) : Complément incontournable de la résidentialisation

Il est établi que les opérations de résidentialisation sont en grande partie justifiées par de nombreux problèmes de gestion dans les grands ensembles. Pour tirer réellement bénéfice d'une opération, une modification et une adaptation de la gestion de proximité apparaissent plus que nécessaires. La résidentialisation est l'occasion de remettre à plat cette gestion, tant au niveau de l'offre de service que de l'organisation.

Résidentialisation et gestion sont intimement liées. La résidentialisation constitue une occasion de repenser et d'améliorer la gestion de proximité, son organisation, sa coordination. La GUP a ainsi pour objectif de « *pérenniser les investissements, autrement dit faire en sorte que dès la conception d'un projet d'équipement ou d'aménagement, la gestion soit prévue* »¹³⁶.

La résidentialisation est plus fréquemment l'occasion de renforcer et d'ajuster une présence de proximité ou parfois même de la mettre en place lorsqu'elle est inexistante, en partant du terrain, des petites unités de vie et de gestion, en mettant en place une organisation à une échelle plus grande. Le temps du projet urbain permet également de sortir de l'urgence et de préparer en amont la gestion future, en prenant appui sur la nouvelle organisation des espaces publics et privés et en évaluant aussi les prestations.

Enfin, la gestion urbaine de proximité permet aussi une amélioration rapide et visible de la situation face à la longueur de l'attente pour les grands aménagements.

3.4.1. Les effets facilitant de la résidentialisation sur la gestion

¹³⁶LELEVRIER. C, in LACROIX.D. *Pratiques de la gestion urbaine de proximité chez un bailleur social*. Master en Urbanisme et Territoires. Paris : Paris XII, 2008, p.21.

Incontestablement, la résidentialisation produit des effets qui facilitent la gestion des quartiers sur lesquels elle porte :

- ✓ La diminution, voire la suppression des problèmes d'appropriation des parties communes et du vandalisme qui les accompagne procure des économies de gestion.
- ✓ La requalification des lieux (espaces extérieurs et entrées des immeubles) améliore l'attractivité des patrimoines et par là la commercialisation des logements rendant possible des politiques d'attribution en direction de catégories plus exigeantes.
- ✓ La délimitation des espaces clarifie les interventions des gestionnaires qui sont ainsi mieux responsabilisés sur la tenue de leurs territoires respectifs.
- ✓ La satisfaction des habitants est plus forte à l'égard de leur cadre de vie et les relations sociales s'en trouvent améliorées.

3.4.2. Les problèmes de gestion générés par la résidentialisation :

La résidentialisation génère également des problèmes spécifiques de gestion qui sont liés d'une part aux usages que les habitants font des espaces résidentiels, d'autre part, aux nouvelles exigences de gestion qu'ils induisent.

Ainsi, les aménagements proposés par la résidentialisation peuvent poser de réels problèmes d'usage du fait de leur emprise et de leur positionnement, notamment :

- ✓ Les parkings de surface qui, insuffisants en nombre, provoquent des conflits d'occupation entre les habitants et obligent le gestionnaire à édicter un règlement d'affectation des places toujours difficile à faire accepter. A contrario, un nombre suffisant de places peut limiter les espaces dévolus aux jeux pour les enfants qui utiliseront alors les parkings pour jouer.
- ✓ Les espaces paysagers, parfois inaccessibles car conçus pour le seul agrément visuel des habitants peuvent être malgré tout occupés, à destination de tous, ils sont appropriés par une seule catégorie, ou encore sans vocation particulière car conçus pour un usage libre des habitants, ils sont délaissés.
- ✓ Les équipements anti-intrusion (clôtures, portails, portillons) qui créent de telles contraintes pour les habitants qu'ils finissent par les contourner (neutralisation des fermetures).

La mauvaise adéquation des programmes aux attentes des habitants est également parfois à l'origine de ces problèmes d'usage. Mais un véritable paradoxe apparaît dans la résidentialisation : l'ordre spatial (l'aménagement et la délimitation des espaces) n'impose pas

spontanément un ordre d'usage mais peut générer du désordre, appelant à la mise au point de nouvelles règles précisément là où le no man's land antérieur n'en nécessitait aucune.¹³⁷

Au delà des questions d'usage, la résidentialisation pose de nouvelles exigences aux gestionnaires :

- ✓ La plus grande satisfaction des habitants à l'égard de leur cadre de vie ne réduit pas leurs attentes sur la qualité de la gestion mais à plutôt tendance à les amplifier (la qualité appelle la qualité)
- ✓ L'entretien et la maintenance des équipements et des espaces résidentialisés nécessitent des compétences particulières de gestion spatiale peu présentes dans la culture immobilière traditionnelle des bailleurs.
- ✓ Enfin, la hausse des coûts d'entretien et de maintenance pose des problèmes de prise en charge par les locataires (si ces coûts sont répercutés en tout ou partie dans les charges locatives et/ou par les gestionnaires).

3.5.La résidentialisation en actions :

3.5.1. Teisseire: la concertation au cœur de l'action

La requalification de la cité Teisseire à Grenoble est une référence pour qui évoque le sujet de la résidentialisation. Référence par son ampleur, référence également par son statut expérimental.

Il serait réducteur cependant de s'arrêter à ce seul aspect car, si les unités résidentielles sont une composante essentielle du projet Teisseire et si leur impact sur les modes d'habitat est direct, elles ne prennent leur valeur qu'en tant que composantes d'un programme global qui agit tant sur les processus au long terme de constitution de la ville que sur une amélioration rapide du cadre de vie.

Les chantiers qui se suivent depuis 1998 et qui se poursuivront jusqu'en 2010 répondent aux enjeux immédiats. « *Le projet révélera cependant toute sa dimension dans quinze ou trente ans, lorsque sera consommé l'objectif de rompre avec le statut d'exception du grand ensemble et que le quartier entrera dans le rang de la ville banale, celle qui évolue et se construit dans la durée* »¹³⁸

3.5.1.1. Le lancement du projet de renouvellement urbain

¹³⁷ *Id.* p.101.

¹³⁸ COPPE.G. « Autour de Teisseire : un projet qui s'inscrit dans la durée », in GEOFFROY.G, ODDOS.E, *op.cit.*, p.77.

C'est en s'appuyant sur ses atouts qu'en 1995, la municipalité décide de transformer Teisseire, les réhabilitations successives avaient montré leurs limites, les institutions se sont donc obligés à inventer. L'OPHLM¹³⁹ est rapidement partie prenante du projet municipal.

La démarche de conception se décompose en trois étapes :

- En 1996, la ville s'assure les services du cabinet Arpenteurs, spécialisé dans la conduite de dynamiques participatives, pour établir un schéma directeur ainsi que des recommandations urbaines et sociales ;
- En 1997, à partir de ce schéma directeur, trois équipes d'urbanistes élaborent des programmes de renouvellement urbain via trois marchés de définition. La proposition de l'atelier Panerai est retenue ;
- A partir de 1997 et à la suite de marchés de définition, la ville de Grenoble confie une mission d'études et d'assistance à maîtrise d'ouvrage à Philippe Panerai. Il a pour tâche de concevoir le projet de restructuration et de piloter sur le long terme la réalisation. Le projet est complet : logements, équipements, commerces, espaces publics, toutes les composantes sont traitées. P. Panerai assure la charge d'urbaniste en chef, garant dans le temps de la cohérence d'ensemble.

3.5.1.2. Caractéristiques du projet :

Lancer une nouvelle opération de réhabilitation ne paraissait pas suffisant au regard des enjeux. Le mode de travail adopté permet de remodeler le quartier en une dizaine d'années mais également de manière durable. A cette fin, Ph. Panerai a reconstitué, immeuble par immeuble, un parcellaire, qui dans l'immédiat comme à l'échelle des décennies, favorise l'évolution urbaine par substitution. La création d'unités résidentielles représente l'aboutissement du processus de réflexion autour du projet et non son préalable. Le moyen est ainsi donné à Teisseire de sortir du statut d'exception que lui conférait sa morphologie foncière pour se transformer par strates, à l'instar de la ville "banale". En effet, l'objectif premier n'était pas de résidentialiser mais « *que le grand ensemble entre dans le droit commun et se fonde dans la masse de la ville* »¹⁴⁰, le projet s'est structuré autour de quelques grandes idées directrices.

¹³⁹ Office Public de l'Habitat à Loyer Modéré

¹⁴⁰ PANERAI.P, *De la cité au quartier*, Rapport final de l'étude de définition, Mars 1998, in GEOFFROY.G, *et al.* , *op.cit.* , p. 82.

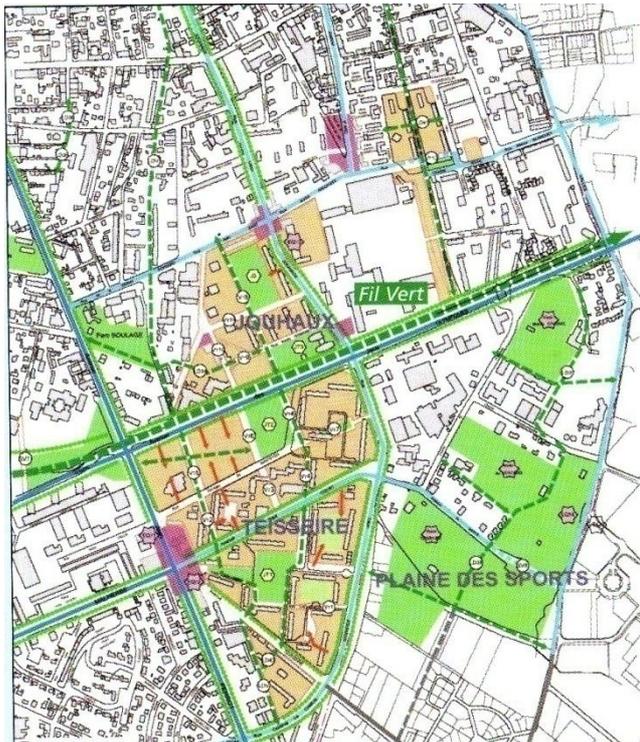


Figure 16 : Le fil Vert. Source : Plan local d'urbanisme /Ville de Grenoble.

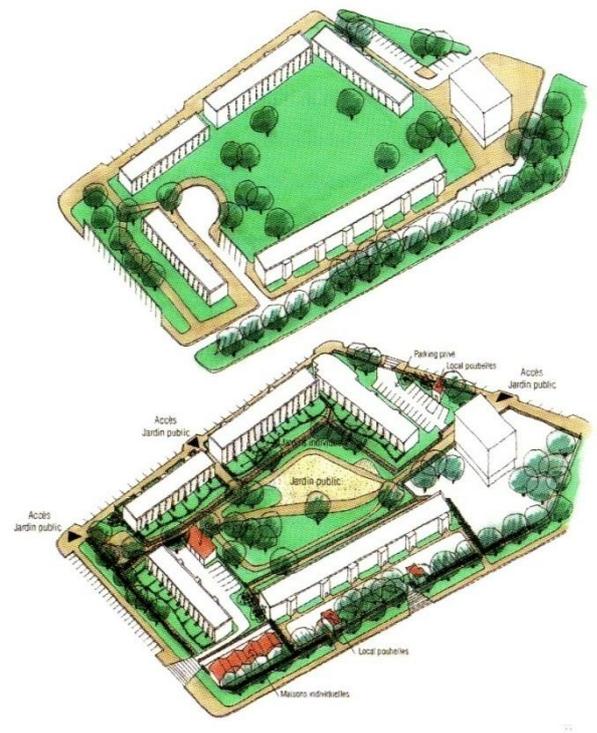


Figure 17 : Principes de la résidentialisation de l'îlot des Buttes à Teisseire, Grenoble. Source :Panerai.P

Réorganiser la trame viable en ouvrant de nouvelles rues permet de retrouver les principales directions qui orientent la ville du nord au sud et de créer des liaisons vers les quartiers limitrophes. Les matériaux et le mobilier urbain sont les mêmes que ceux du centre ville : bordures en calcaire, trottoirs en enrobé ou en chape de béton, bancs, fontaines....inscrivent Teisseire dans la norme Grenobloise. Teisseire est de plus traversé par le Fil Vert. Ce cheminement pour les piétons et les cycles, protégé de la circulation automobile. L'implantation des nouveaux équipements est définie de manière à conforter cet esprit d'ouverture.

La transformation des espaces extérieurs est l'occasion de clarifier les limites et les échelles. Le continuum indifférencié est remplacé par une succession d'espaces qui peuvent être nommés : place, jardin, square ou cœur d'îlot sont clairement délimités et dotés d'une forme identifiable. Leur statut devient pleinement public grâce également à la création, en regard, de parcelles privées : les unités résidentielles. Elles associent à un immeuble autonome des places de parking, un jardin collectif à destination de l'ensemble des locataires et des jardins individuels à destination des appartements du rez-de-chaussée. Elles sont délimitées par un muret surmonté d'une grille de ferronnerie ; mais l'entrée est libre, sans portail. Elles permettent « *d'arriver chez soi avant le logement* » pour reprendre les termes de Ph. Panerai. La clôture est symbolique et n'enferme pas les habitants. Si elle participe à la sécurité publique, c'est en favorisant

l'appropriation et en clarifiant les usages, grâce à la définition systématique des limites entre ce qui appartient à tous et ce qui relève du domaine des résidents.

Au delà d'une relation à la rue remodelée grâce aux unités résidentielles, les logements sont l'instrument d'une politique de fond pour accroître la diversité morphologique et sociale du quartier. Afin d'éviter les actions brutales, parti est pris de démolir le moins possible. Les démolitions ne dépassent pas donc 20% du parc et sont réservées aux impératifs de maillage urbain. Par ailleurs, la réhabilitation des logements est systématique : extensions de cuisine, création de terrasses, changement de menuiseries, réfection des enduits sont autant d'améliorations du confort et de l'image du chez soi. Les constructions neuves permettent d'introduire de nouveaux types bâtis à Teisseire comme des petits collectifs de quatre ou dix logements, ou des maisons familiales en bande. Certaines opérations sont mises sur le marché de l'accession aidée ou de l'accession libre de manière à attirer une population nouvelle.

La diversification de la population est encore renforcée grâce à une opération connexe, la ZAC Teisseire/Jeux Olympiques qui, outre un parc d'un hectare, accueille 320 logements en accession à la propriété et 80 logements sociaux. .

3.5.1.3. La participation des habitants :

La dialogue public avec les habitants en direct ou avec des structures représentatives comme les unions de quartier est bien ancrée dans les pratiques communales à Grenoble. Aussi, la concertation est-elle restée une préoccupation constante tout au long de la mise en œuvre du projet Teisseire, selon des modalités qui ont évolué au fil des années.

La genèse du projet en 1996-98, s'appuie sur un état des lieux établi à partir des paroles des habitants.

Les années 1998-2001 constituent une première phase d'information autour du projet retenu. Cette période est accompagnée d'initiatives habitantes et associatives foisonnantes, notamment la création d'un théâtre forum et la réalisation d'un film. Un cabinet spécialisé a été recruté pour conseiller et aider la ville à bâtir un dispositif d'information –concertation. Plusieurs outils sont mis au service de cet objectif : un journal présentant l'avancée du projet urbain, des panneaux de 4m de large diffusant sur l'espace public les images des futures réalisations, un logo identifiant tous les documents relatifs au projet urbain, et un local spécifique offrant aux habitants un lieu de dialogue avec les techniciens qui assurent des permanences. Les lieux de rencontre et de discussion autour du projet prennent des formes variées : du pied d'immeuble au site du chantier ou à la salle de réunion, habitants, associations et professionnels du quartier rencontrent plusieurs fois les élus et les techniciens pour un même projet.

C'est au cours de ces deux premières années que se dessine, à partir des enseignements de ces initiatives, un dispositif d'information et de concertation pérenne.

Depuis 2001, le dialogue est plus structuré et se recentre sur des modalités précises, modulées en fonction de l'échelle du projet en cours. Une année environ avant le démarrage des travaux de chaque immeuble, une enquête sociale est menée porte à porte en vue de recueillir les attentes des habitants sur la réhabilitation de leur logement. De trois à cinq rencontres sont ensuite organisées à l'échelle de chaque immeuble pour présenter le programme de réhabilitation et de création de la future unité résidentielle. Les réunions à l'échelle de l'ilot (regroupant de quatre à sept immeubles) traitent de la mise au point de l'aménagement des espaces publics de proximité. Enfin une grande réunion fait le point deux fois par an sur l'avancement des travaux de l'ensemble de Teisseire. La ville et les bailleurs organisent ces réunions en étroite collaboration. A partir de 2005, les enjeux de gestion de la résidentialisation impliquent une montée en charge du rôle des bailleurs dans la participation. Au-delà de la question du remodelage des espaces, la requalification de Teisseire est en effet un projet de gestion. Créé des unités résidentielles d'un coté et des espaces publics identifiables comme tels de l'autre, permet de clarifier les responsabilités respectives des bailleurs et de la ville.

Une douzaine d'années aura été nécessaire pour renouveler physiquement Teisseire. Au fil du temps la cité est entrée dans le fonctionnement banal de la ville. La sécurité et l'agrément retrouvés des espaces publics et le témoignage des habitants, constituent les premiers indices d'une réussite.

3.5.2. La Thibaude: une démarche de requalification pour toute la ville

Le quartier de la Thibaude à Vaulx-en-Velin près de Lyon a été jugé prioritaire dans le cadre de la mise en place du GPU en 1994. Un projet urbain a été élaboré pour répondre aux problématiques du secteur, en intégrant plusieurs dimensions. La résidentialisation a été un des points forts du projet.

3.5.2.1. Caractéristiques du projet:

- ✓ Période de construction : 1975
- ✓ Nombre de logements : 440 logements HLM (dont 140 chambres d'étudiants)
- ✓ Opération de démolition/construction : démolition de trois allées (87logements) en 1998
- ✓ Typologie du quartier avant intervention :quartier enclavé, la configuration des immeubles et des garages fermait le quartier sur lui même, domanialité privée

des espaces extérieurs ,manque de lisibilité des fonctions des différents espaces, quartier résidentiel ,présence d'un groupe scolaire dans le quartier ,local collectif résidentiel au cœur du quartier ,destiné à accueillir des animations associatives ou des fêtes familiales.

3.5.2.2. Genèse et déroulement du projet :

Un schéma de cohérence a été réalisé, il était en effet nécessaire de penser l'évolution du quartier de façon globale et cohérente.

Par ailleurs, pour que le projet réponde concrètement aux besoins des habitants, un diagnostic des usages a été réalisé en amont. Ce travail s'est inscrit dans le cadre d'une méthodologie mise en place par la Communauté Urbaine de Lyon (le grand Lyon) il ya plusieurs années. Pour affiner ce travail d'analyse des usages et des besoins , des groupes de travail associant habitants et professionnels de proximité ,animés par un chargé de développement du secteur ,ont permis notamment de rédiger un cahier des charges à destination de la maîtrise d'œuvre.

3.5.2.3. Calendrier :

- ✓ 1996-98 : réhabilitation des 352 logements à sauvegarder (traitement technique et esthétique des façades, étanchéité des toitures, amélioration des parties communes, intervention dans les logements selon les états des lieux)
- ✓ 1998 : démolition des trois allées soit 87 logements (d'une part pour permettre le passage de la rue nouvelle et d'autre part rétablir les espaces de transition avec le bâti individuel ancien au Sud)
- ✓ 1998-2000 : aménagement des espaces extérieurs

3.5.2.4. Caractéristiques du projet :

- ✓ La redistribution des circulations automobiles et piétonnes :
 - Création d'une voie nouvelle traversant le quartier.
 - Restructuration du stationnement : démolition des dalles de stationnement surélevées (stationnement en surface +boxes souterrains) et constitution de nouveaux garages privés (surfaces +boxes souterrains également) plus petits, moins hauts, à proximité des logements, complétés par un stationnement public le long de la voie nouvelle.
 - Création de mails piétons
- ✓ La requalification des espaces de jeux et de rencontre :

- Création d'espaces privés au pied des immeubles (jardins d'agrément et jeux pour les jeunes enfants)
 - Création d'espaces de jeux à destination des adolescents (un terrain multisports, un terrain de basket et un espace de ping-pong)
 - Création d'une place publique au centre du quartier
- ✓ La réalisation de parcelles de jardin : espace transitoire entre l'habitat collectif et pavillonnaire :
- Dix-neuf parcelles de jardins familiaux
 - Une parcelle pédagogique

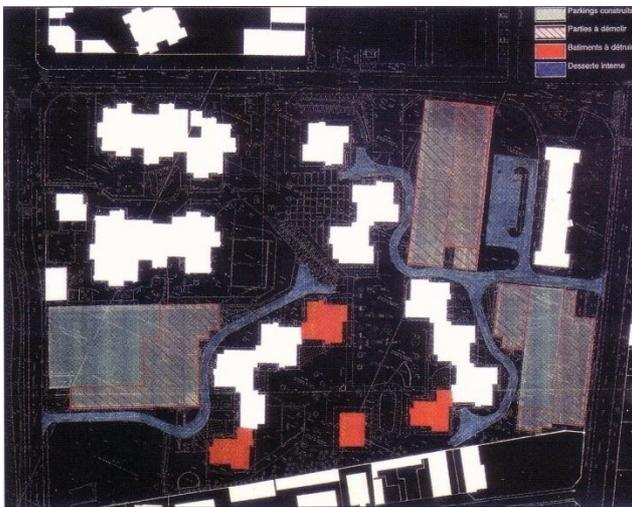


Figure 18 : Plan initial en 1997. Source : *In Situ*.

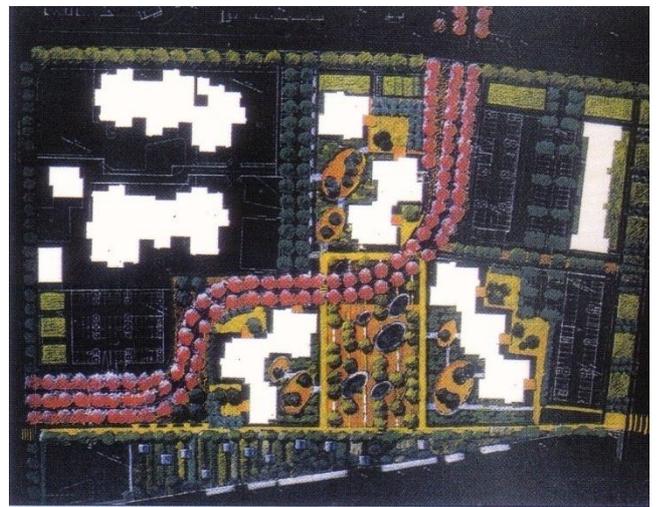


Figure 19 : Plan d'ensemble du projet. Source: *In Situ*.

3.5.2.5. La participation des habitants :

En amont de la désignation du concepteur, de janvier à mai 1996, des groupes de travail associant habitants et professionnels présents sur le quartier ont permis d'échanger questions, avis et idées afin que le projet élaboré pour le quartier corresponde au mieux aux attentes des usagers. Ce travail a donné lieu à la rédaction d'un cahier des charges à destination de l'équipe d'ingénierie technique missionnée sur le réaménagement du quartier.

En phase d'avant-projet, des réunions publiques ont permis de compléter le projet avec des demandes exprimées par les habitants, tandis qu'en phase de projet les réunions publiques étaient plutôt destinées à informer les habitants sur la finalisation du projet.

Enfin, en phase de travaux, des réunions d'information et des documents de communication ("info-chantier") visaient à informer les habitants du déroulé des travaux. Un correspondant de

chantier a également été missionné par la Maitrise d’Ouvrage pour veiller à ce que le chantier occasionne le moins de gêne possible pour les habitants du quartier.

3.5.2.6. Enseignements et clés de réussite :

- ✓ Une clarification de la fonction des différents espaces :
 - Des plantations, des clôtures ou le changement de couleur de revêtement permettent de différencier espaces publics, privatifs ou privés.
 - Chaque bailleur bénéficie d’espaces privatifs requalifiés et de poches de stationnement résidentiels.
- ✓ Une nouvelle répartition des domanialités et des responsabilités de gestion
 - La nouvelle répartition domaniale est lisible dans le quartier (clôtures, haies ou revêtement), ce qui rend plus aisée l’identification des responsabilités de gestion.
 - Un document *Qui fait quoi et où à la Thibaude ?* a été diffusé aux personnels de proximité et aux habitants relais pour les aider à identifier les gestionnaires des différents espaces.
- ✓ En termes de gestion sociale et urbaine de proximité :

Outre le document d’information *Qui fait quoi et où à la Thibaude ?*, différentes actions de gestion sociale et urbaine de proximité ont été menées pour accompagner l’appropriation des nouveaux aménagements :

- La réalisation d’états des lieux croisés (*diagnostics en marchant*) permet également aux propriétaires (Ville, communauté urbaine du Grand Lyon et les trois bailleurs présents sur le quartier) de mieux appréhender leurs nouvelles responsabilités en termes de gestion des espaces
 - L’appropriation de la place publique au cœur du quartier a été favorisée par l’organisation d’une fête de quartier
 - L’accompagnement du projet associatif *Les jardins de la Thibaude* a permis de réunir les utilisateurs des jardins familiaux et de la parcelle pédagogique autour d’un projet fédérateur
- ✓ Des enquêtes de satisfaction permettant de répondre à l’évolution des besoins :

Ces enquêtes sont conduites à échéance régulière (tous les 2 à 3 ans) et permettent d’évaluer l’évolution de la satisfaction des habitants du quartier, de connaître leurs nouveaux besoins et, le cas échéant, de réaliser des aménagements complémentaires (dos-d’âne pour sécuriser la nouvelle voie, poche de stationnement complémentaire...)

- ✓ Principaux résultats des enquêtes de satisfaction réalisées en 2000,2001 et 2004 auprès des habitants du quartier de la Thibaude :

Des enquêtes de satisfaction ont été conduites sur le quartier de la Thibaude, pilotées par un partenaire du GPV (Grand Lyon ou Ville en alternance) et réalisées par un cabinet d'étude. Celui-ci a interrogé un panel d'habitants par téléphone pour évaluer leur appréciation des nouveaux aménagements, vérifier la pérennité de ces aménagements et cerner l'évolution des besoins des habitants.

Après les enquêtes réalisées en 2000 puis 2001, une nouvelle enquête a été conduite en 2004, suite aux aménagements des espaces extérieurs du quartier. Les résultats de cette dernière enquête montrent que 80.3% ¹⁴¹ des habitants interrogés se disent *assez satisfaits* des aménagements ce qui représente un très bon taux de satisfaction. Les espaces verts, et notamment les jardins familiaux sont particulièrement appréciés et sont porteurs d'une image positive pour le quartier. Les habitants ont nuancé cette satisfaction en jugeant le montant des charges trop élevé.

Le stationnement est jugé satisfaisant à 50.7%¹⁴², la propreté des nouveaux parkings et le bon fonctionnement de l'éclairage sont très appréciés. En revanche, le nombre de places de stationnement est jugé insuffisant sur une partie du quartier. Pour répondre à ce besoin nouveau, une poche de stationnement complémentaire a été réalisée depuis l'enquête.

3.5.3. Aulnay-sous-Bois : De la cité à la résidence

3.5.3.1. Contexte :

Les quartiers nord d'Aulnay en Seine-Saint-Denis, rassemblent 24000 habitants, soit 30 % de la population de la commune (avec 8 800 personnes âgées de moins de 25 ans). Ce quartier, construit entre 1960 et 1970, est entouré par de grandes emprises d'activités industrielles (usines) et par une importante ceinture verte (un parc départemental notamment). Deux autoroutes et plusieurs départementales sillonnent le site ce qui provoque une forte coupure entre le nord et le sud du quartier (Les Merisiers). Le sud du quartier, et en particulier l'ensemble des Merisiers, est considéré comme plus attractif, moins dense et moins en difficulté que le nord. C'est sur cet ensemble des Merisiers que porte la première opération de résidentialisation.

¹⁴¹Source : GOBILLARD.C, « La transformation d'un grand ensemble, l'expérience de la Thibaude à Vaulx-en-Velin », in GEOFFROY.G, *et al.*, *op.cit.* , p.99.

¹⁴² *Idem.*



Figure 20 : Aulnay-Sous-Bois, les Merisiers : Le quartier est caractérisé par une structure polygonale irrégulière accueillant en son centre, dès son origine, des équipements publics.

Le bailleur, propriétaire de 4 400 logements situés de part et d'autre de l'autoroute, a construit les 450 logements de l'ensemble des Merisiers dès les années soixante. Les six bâtiments R+4 de cet ensemble forment un hexagone à dimension humaine dont le square central est occupé par des espaces verts et des équipements communaux (école maternelle et primaire, PMI et parc de jeux).

Trois bâtiments ont leurs entrées depuis le centre de l'îlot ; les trois autres immeubles sont desservis de l'autre côté, le long de la voie privée qui fait le tour de la résidence et où se trouvent les parkings.

L'occupation sociale sur ce secteur est plus ancienne et stable que sur le reste du quartier et indique à la fois une mixité des catégories socioprofessionnelles et une mixité des populations.



Figure 21 : Une grande confusion entre les espaces publics et les espaces privés crée un sentiment d'insécurité en cœur d'îlot. Cette confusion est accentuée par des espaces dégradés et non entretenus, notamment les pieds d'immeuble, et par des entrées d'immeubles peu qualifiées, peu engageantes, voire vandalisées.

Il n'y a pas non plus de problème significatif de suroccupation ou de vacance sur les Merisiers. Le bailleur était propriétaire de la totalité du foncier et des voiries du site avant les opérations de résidentialisation.

Aulnay-sous-Bois a été inscrit en GPU à partir de 1993, notamment à la suite de violences urbaines qui s'étaient déroulées sur le quartier. Un GIP fut créé en 1995 entre les partenaires (État, Ville, les trois bailleurs du site et la CDC) et une charte fut élaborée conjointement portant sur les principaux objectifs du GPU :

- ✓ réaménagement et irrigation nord-sud.
- ✓ création d'îlots résidentiels sur la partie nord et mise en œuvre de la reconquête par les franges au sud (Les Merisiers) ainsi qu'à l'est et à l'ouest.
- ✓ recherche et mise en œuvre d'une nouvelle répartition entre espace public et espace privé.
- ✓ actions de développement économique.

Le site, qui a fait l'objet d'autres procédures dans les années quatre-vingt, est aujourd'hui inscrit en GPV. Le PIC URBAN est venu compléter ce dispositif de requalification des quartiers nord d'Aulnay en soutenant l'action économique et la gestion urbaine (création d'antennes de proximité multiservices, espace accueil emploi, accompagnement des activités et création de nouveaux espaces destinés à de l'activité).

3.5.3.2. Caractéristiques du projet :

Le projet avait pour objectif la requalification résidentielle du patrimoine immobilier en articulant la réhabilitation des logements, la hiérarchisation des espaces extérieurs et la création d'antennes multiservices pour renforcer la gestion de proximité.

La première démarche de résidentialisation a été lancée sur les Merisiers suivant le principe énoncé par le bailleur de commencer par les franges avant d'intervenir au cœur du quartier.

Les travaux de réhabilitation du bâti ont débuté en 1996 et ceux liés aux espaces extérieurs un an après. Dans le même temps, les antennes de proximité ont été créées.

Le principal objectif du projet consistait à créer une identité résidentielle pour redonner du sens au cadre de vie et se déclinait suivant plusieurs principes :

- ✓ Maîtriser la transition entre les espaces publics et privés par la création de courées :

Des "jardins de devant", appelés "courées", ont été aménagés en pied d'immeuble et desservent dix logements. La privatisation de chaque courée a été marquée par la pose d'une clôture composée de murets bas en briques rehaussés de grilles à barreaudage. Chaque courée bénéficie d'un traitement paysager particulier. Le portillon d'entrée est muni d'un interphone et l'accès

s'effectue par badge magnétique. Les revêtements de sol et l'éclairage viennent également renforcer cet aspect résidentiel de l'ensemble.



Figure 22 : L'aménagement de courées, qui constitue un espace de transition entre le logement et l'espace public exclusivement réservé aux habitants.



Figure 23 : Aulnay-sous-Bois, Quartiers Nord / La cité de la Rose des Vents résidentialisée

- ✓ Renforcer l'identité résidentielle de chaque adresse et améliorer les fonctions :

Les halls d'entrée ont été entièrement restructurés et les aménagements réalisés en fonction des différentes déclivités du terrain. L'accès aux caves s'effectue dorénavant depuis les halls, n'autorisant que les résidents à s'y rendre. Des "chalets" pour abriter les containers vide-ordures ont été construits à l'extérieur des bâtiments ; les deux fonctions – celle d'accueil des halls et celle du traitement des ordures ménagères – ont ainsi clairement été dissociées, améliorant l'aspect général des résidences ainsi constituées. Une signalétique, visible également de nuit, indique le numéro de chaque entrée.

- ✓ Des espaces publics piétons protégés assurant la transition entre la rue et le cœur d'îlot :

La rétrocession du terrain à la Ville a permis la réalisation d'une rue de desserte de l'îlot à l'usage des piétons avec un accès pour les pompiers. Il n'a pas été nécessaire de réaménager l'espace central dans sa globalité puisqu'il disposait déjà d'une certaine qualité. Il s'agissait principalement de redéfinir les fonctions et les usages de chaque espace. Cette rue a permis aussi de produire un sentiment de sécurité chez les habitants en raison des multiples limites qu'il est nécessaire de franchir, du plus public au plus privé.

✓ Répondre à la demande de logements de petite taille :

Dans le cadre de la réhabilitation, le bailleur a été conduit à restructurer un certain nombre de logements pour répondre à la demande de logements de petites tailles. Ces restructurations ont par ailleurs permis d'agir sur la densité d'occupation de certaines cages d'escaliers. Une vingtaine de T1 et de T2¹⁴³ ont ainsi été créés.

3.5.3.3. Une gestion de proximité pour inscrire la résidentialisation dans la durée :

Un des objectifs affichés par le bailleur était la constitution d'antennes de proximité. Huit antennes multiservices ont été installées sur le quartier dont une sur Les Merisiers dans la foulée de la résidentialisation.

Il s'agissait de favoriser le travail d'équipe et la cohérence des interventions, en particulier dans la chaîne de propreté, mais aussi d'assurer des permanences d'accueil, d'écoute et de traitement des réclamations. L'outil réclame une organisation et un management tourné vers le client ainsi que des pratiques professionnelles qui se sont largement modifiées.

Entre quatre et six gardiens gèrent chaque antenne (un gardien pour environ 100 logements) sous le pilotage d'un régisseur. Les gardiens assurent également des prestations de ménage et la sortie des containers. La gestion administrative étant assurée par une unité de gérance. Les horaires d'ouverture et d'accueil ont été élargies et les réclamations des habitants sont enregistrées directement et traitées sous 48 heures pour 90 % d'entre elles.

L'espace multiservices a aussi pour vocation d'accueillir d'autres services et notamment les services d'action sociale. Des conseillères en économie sociale et familiale interviennent également.

La mono-fonctionnalité des quartiers nord d'Aulnay reste importante, même si des nouveaux équipements ont pu être construits et si les espaces commerciaux sont en nombre important et fonctionnent relativement bien.

En effet, la diversification de l'offre en logements (offre de produits différents : maisons de ville, petits collectifs, accession...) ou encore l'introduction de nouvelles fonctions (activités) n'apparaissent pas comme un élément dynamique dans le projet.

Cette expérience menée à Aulnay-sous-Bois, en lien avec le grand projet de ville, présente de façon intéressante une démarche de résidentialisation conduite dans le cadre d'un projet plus global pour l'amélioration du cadre de vie et de la sécurité.

¹⁴³Dénomination française désignant le nombre de pièces dans les logements sociaux. (T1 : cuisine+chambre, T2 : cuisine +2pièces)

3.6.Premiers effets et enseignements les plus significatifs :

La résidentialisation est une démarche trop récente encore pour pouvoir en mesurer les effets à long terme. Cette absence de recul ne permet donc pas de se prononcer de manière définitive. En effet, les expériences présentées ci-dessus font figure d'opérations pilotes voire de références, néanmoins la fin des travaux pour chacune d'entre elles, date de seulement deux ou trois ans.

Néanmoins, l'analyse conduite a permis de mettre l'accent sur un certain nombre de constantes communes à ces opérations, au-delà bien sûr de leur réelle complexité.

Même si pour les besoins de l'exposé des aspects limités des démarches ont été développés pour chacune des opérations présentées, il est possible d'affirmer que ces différentes méthodes sont articulées dans la programmation de la restructuration de ces quartiers.

Outre l'accent mis sur la différenciation des espaces et le développement de leur potentiel identitaire, et sur l'articulation entre le réaménagement de l'espace et l'adaptation de l'organisation de la gestion, il convient d'insister sur l'importance de l'articulation entre la restructuration urbaine à grande échelle et le travail fin de requalification des multiples espaces que comporte un quartier, qui nécessite une attention au moindre détail.

Dans ce travail de requalification, le développement de l'espace paysager permet d'adoucir les ambiances urbaines, de dissimuler certaines "erreurs" architecturales difficilement transformables, et d'embellir l'espace tout en améliorant la sécurité, en créant des limites et des barrières le plus souvent symboliques et en comblant les espaces à l'abandon et les vides urbains souvent angoissants.

De fait, globalement, ce sont sans aucun doute, les impacts des réaménagements urbains ou des constructions réalisées qui demeurent aujourd'hui les plus visibles et les plus valorisés car ils contribuent à la requalification de l'image du quartier.

Les temps forts dans le déroulement des projets ont souvent permis-grâce aux dispositifs de participation-de redynamiser la vie sociale. En effet, les actions d'aménagement relatives aux unités résidentielles semblent toujours renforcer les liens avec la population car la résidentialisation s'accompagne d'un véritable souci de la faire contribuer à la qualité urbaine de ces quartiers et à une sociabilité locale améliorée qui contribue à garantir à la fois le sentiment d'appartenance, de chez-soi, et la participation à la vie du quartier de la ville.ela étant, de manière plus pragmatique, il est possible de repérer quelques facteurs de réussite ou enseignements, tirés de l'analyse de ces projets. Ainsi, si la démarche semble toujours répondre à des critères morphologiques, immédiatement apparents, elle se situe toutefois au croisement de plusieurs enjeux impossibles à dissocier. Les clés du succès de ces projets résident donc dans une

articulation ajustée, en fonction des contextes et dans la durée d'actions relevant de ces différents enjeux qu'ils soient de qualité urbaine, de gestion et d'usage des espaces ou encore de sûreté et de sécurité.

Conclusion

Les premières opérations de résidentialisation avaient pour principal objectif de donner une identité « *résidentielle* » aux grands ensembles en redécoupant l'espace, en assurant de meilleures transitions entre les espaces privés et les espaces publics et en recréant une forme d'urbanité.

Toutefois, ces projets ont connu des destins contrastés, pour les uns retrouvant quelques caractéristiques positives de la ville classique, pour d'autres plus dramatiques, jardins grillagés semblables à des cours de prison ou pathétiques haies aux pieds d'immeubles. Actions dérisoires qui donnent l'image d'un processus qui s'arrête à la pose d'une barrière.

Cela montre bien qu'il y a deux aspirations dans la résidentialisation : d'abord, c'est le prolongement d'une réflexion sur l'aménagement des espaces modernes, l'autre axe a trait à ce qu'on qualifie de façon un peu brutale de "prévention situationnelle"¹⁴⁴ tendant à prouver qu'il existe un certain déterminisme des formes urbaines... autrement dit, que l'on peut réduire la délinquance aussi par l'aménagement.

In fine, il s'agit bel et bien d'améliorer la convivialité, de renforcer le lien social et la sécurité et d'assurer une meilleure gestion sur ces espaces partagés par les habitants et souvent délaissés.

¹⁴⁴ Concept désignant une série de réflexions et d'actions menées dans les années 1980 dans les pays anglo-saxons.

Aujourd'hui la résidentialisation est mise en avant par de nombreux acteurs pour être une bonne solution aux dysfonctionnements des grands ensembles. Il existe plusieurs types d'autres réponses, mais dans l'état actuel des choses, elle semble être la solution la plus viable, car au travers de la résidentialisation, il importe de saisir la fabrication d'un morceau de ville, au croisement de nombreuses politiques urbaines et sociales, envisageant un avenir prometteur.

Ce faisant, la réussite de ces opérations réside dans la capacité à les intégrer dans un projet d'ensemble de renouvellement urbain conjuguant interventions sur le bâti, aménagements urbains, gestion urbaine de proximité, renforcement de la présence humaine et participation des habitants-citoyens.

Plus largement et pour conclure, la résidentialisation peut être considérée comme un bon catalyseur d'un certain nombre de transformations en cours. Elle oblige à repenser l'horizon des grands ensembles dont un certain nombre de processus participent à esquisser la figure, et conduit à s'interroger sur la nature de leur urbanité pour les rétablir dans la considération.

Ainsi donc La résidentialisation ne doit pas être une fin en soi mais un levier d'une évolution profonde et durable.

Chapitre IV : Le renouvellement urbain dans les grands ensembles : Un nouveau des politiques de la ville

Introduction :

Pour répondre aux nombreux problèmes de dégradation et de désaffection posés actuellement par les grands ensembles d'habitat, plusieurs attitudes sont possibles : l'abandon, la restauration à l'identique, ou la constitution progressive de véritables quartiers, en jouant sur le long terme.

Ces interventions sur l'espace peuvent réhabiliter l'image de ces cités et contribuer par là même à restaurer le statut de leurs habitants.

Tours et barres posées sur table rase, voies de dessertes en impasses, espaces verts et terrains vagues en guise de squares, jardins et mails plantés, parking sur parvis d'équipement bas : telle pourrait être aujourd'hui la description des espaces nés d'un récent avatar de l'histoire des villes : l'épisode des grands ensembles. Leurs espaces sont souvent décrits pour désigner la misère de ces cités où se cristallisent des problèmes de tous ordres à travers des conditions de vie très défavorables aux populations. Pourtant, si on reconnaît l'énumération de caractères spatiaux suffisants pour identifier le phénomène des grands ensembles, on n'en a pas pour autant épuiser les problèmes spécifiques de ces cités.

Au-delà de l'image clichée de *cages à lapins*, le manque de qualités urbaines de l'espace des grands ensembles est plus souvent reconnu comme une conséquence que comme un facteur des carences qui y règnent. Certes, il convient de ne pas sous estimer les problèmes des populations qui y résident : chômage des jeunes, inadaptation des équipements socioculturels..... etc. Mais les interventions sur l'espace engendrent, en même temps qu'elles révèlent une revalorisation de la vie dans les cités et par là, une revalorisation des habitants.

On envisage aujourd'hui leur transformation comme un véritable enjeu de la société urbaine future ; c'est en fait, d'autant des projets urbains qu'il s'agit. Chaque cité pose en effet, par son contexte, sa localisation, son histoire, sa réalité physique et sociale, des problèmes spécifiques dont l'identification, l'énoncé et la reconnaissance contribuent déjà à la mutation de ces urbanisations modernes vers leur deuxième âge.

3.1. Renouveau urbain et résidentialisation :

La résidentialisation s'est affirmée en quelques années comme l'une des principales composantes du renouvellement urbain aux côtés de la démolition/reconstruction, de la réhabilitation et des aménagements d'espaces publics. Ce terme, qui a fait son apparition depuis les années quatre vingt dix dans les milieux professionnels de l'aménagement urbain rencontre un vif succès et est devenu en une dizaine d'années seulement un objectif incontournable des politiques publiques de renouvellement urbain surtout en France car le terme n'a pas d'équivalent spécifique dans les autres pays bien que la pratique de la résidentialisation y soit très largement répandue.

Parmi les documents officiels, le règlement général de l'ANRU, est celui qui fait le lien entre résidentialisation et renouvellement urbain en la définissant comme l'ensemble des « *travaux d'aménagement sur les espaces privés ayant pour finalité d'établir une distinction claire entre l'espace public extérieur et l'espace privé des immeubles et logements [...] et d'en améliorer la qualité résidentielle* ». ¹⁴⁵

¹⁴⁵ VALLET.B. « Aux origines de la résidentialisation, le lien avec la prévention situationnelle », in GEOFFROY.G, ODDOS.E, *op.cit.*, p.19.

Une première lecture des documents méthodologiques destinés aux professionnels de l'aménagement urbain permet de constater que les attendus sont multiples, allant d'un changement d'image des lieux à une amélioration des conditions de gestion des espaces.

L'objectif fréquemment évoqué de "changement d'image " implique une remise en cause les principes d'organisation spatiale à l'origine des grands ensembles, le renouvellement urbain doit permettre d'en finir avec les grands ensembles en promouvant au travers de la résidentialisation, un mode d'organisation urbaine plus traditionnel.

Avec les débats sur le renouvellement urbain, la résidentialisation semble devenir un outil essentiel d'une politique de la ville renouvelée. De fait un des moyens d'action dans le cadre des projets de renouvellement urbain, c'est de réfléchir sur un périmètre plus large, mais c'est aussi de voir comment on peut prolonger la ville et ses tracés jusque dans les grands ensembles. La question de leur résorption progressive est en effet en filigrane du concept de résidentialisation.

En conséquence, si les modalités du renouvellement sont abordées à travers un ensemble de principes et de réflexions relativement approfondies, la nature des solutions de remplacement de ce qui sera "renouvelé" et la manière de les conduire, en particulier avec les habitants, sont alors immédiatement posées. Dans ce contexte, l'articulation entre projet urbain et projet social paraît plus que jamais nécessaire pour que les interventions aient des effets durables. «*cette épreuve de l'usage outre qu'elle constitue le plus authentique support du projet de résidentialisation, incite à prendre en compte dans les projets futurs cette dimension essentielle qu'est le vécu des habitants* »¹⁴⁶

4.2.Des grands ensembles à la recherche d'urbanité :

4.2.1. Hypothèses pour une transformation urbaine :

Se poser la question de la transformation des grands ensembles, c'est créer l'occasion de dépasser la logique amnésique de cités bâties sans fondation symbolique, sans référence à l'histoire des villes.

Entreprendre une démarche qui tende à corriger les handicaps engendrés par l'urbanisme initial, c'est affirmer l'adaptation de ces cités à des mutations urbaines. C'est ainsi nommer le grand ensemble objet de connaissance, au même titre que la ville ancienne. Ces seules affirmations l'inscrivent dans un questionnement urbain et dépassent le vocabulaire usuel qui oppose le grand ensemble et la ville, et par là exclut l'un de l'autre. Au-delà de cette interrogation culturelle, certains atouts ou éléments caractéristiques de ces quartiers peuvent être reconnus comme cadres et supports d'urbanisation.

¹⁴⁶ *Ibid.*

Par une suite d'actions ponctuelles mises en perspective sur la longue durée du développement urbain, une transformation est possible, qui conserve l'état originel et le prolonge : objets , traces d'objets ,voies, limites , servent le projet urbain en lui fournissant un cadre à restructurer au moyen de destructions , d'extensions, de substitutions.....La transformation des grands ensembles passera ainsi par les règles de formation de la ville où toute intervention procède du projet sur l'existant, modifiant l'équilibre entre l'objet de l'intervention et son extension, fabriquant un nouvel équilibre.

Ces transformations en profondeur marqueront ensuite l'image de ces quartiers nouveaux, dont les habitants se sentiront à l'instar de leur quartier, réhabilités et par là, revalorisés.

4.2.2. Quelles procédures pour des transformations ?

Le fait d'entreprendre des transformations sur les grands ensembles semblent se heurter à des obstacles insurmontables :

- ✓ Résistance de la forme existante : une forme trop contraignante peut appeler d'importantes démolitions, souvent perçues comme autant de signes de gâchis matériel et économique. Un travail de reconstruction peut être ressenti comme une rénovation traditionnelle, associée à son train d'expulsions, ou encore, une redensification inacceptable.
- ✓ Résistance du méandre des découpages fonciers de la maîtrise d'ouvrage, qui interdirait tout redécoupage ou toute liaison spatiale nouvelle
- ✓ Résistance des administrations, dont les moyens techniques et réglementaires seraient mal adaptés à la prise en charge de projets urbains
- ✓ Résistance des habitants qui redouteraient une nouvelle forme d'urbanisme qui leur serait infligée ou qui les exclurait.

Autant d'obstacles qui semblent pouvoir être levés à deux conditions :

- ✓ Considérer les grands ensembles au même titre que d'autres quartiers de ville et leur appliquer des procédures similaires –bien qu'adaptées à leur spécificité- qui permettraient la transformation progressive et contrôlée de ces quartiers autour de projets cohérents et de volontés sociales.
- ✓ Appuyer une volonté politique sur un large consensus des habitants et des responsables et sur des scénarii urbains réalistes.

Ces conditions peuvent être obtenues par la mise en place d'un vaste débat sur le projet humain et ses enjeux. Ce débat pourra être pris en charge par des procédures de consultation informée,

articulée autour de questions pertinentes cas par cas , et nourrie d'expériences à caractère de référence et d'incitation. Quelques questions peuvent ainsi amorcer le débat, repris par des dessins, des projets :

- A la question faut-il ou non démolir ? ne faut-il pas répondre par une autre question : que démolir et comment ?, il apparaît en effet que la vétusté et l'abandon de certains bâtiments, liés aux couts de la réhabilitation, permettent d'envisager leur destruction. Mais l'évaluation de la démolition doit se mesurer à l'échelle d'un projet alternatif. Il est hors de question de refaire tabula rasa sur le site des grands ensembles, mais de négocier la transformation en respectant les enjeux urbains point par point ;
- Le projet urbain peut-il devenir support de débat ? il s'agit de proposer un projet urbain dessiné, capable d'informer le débat, et d'être l'outil d'une réflexion concertée préalable aux transformations ; la représentation d'un problème posé sur un quartier, mise en forme comme l'illustration d'alternatives apparaît comme une méthode permettant de poser les enjeux avant toute décision urbaine ;
- Comment concilier la dimension unitaire du projet urbain (repenser le grand ensemble dans la totalité de la ville) sans figer son évolution et la nécessaire fragmentation des opérations ? des études urbaines conséquentes et approfondies déboucheraient sur des propositions de restructuration de quartier en définissant des priorités qui feraient l'objet d'opérations ponctuelles dont le sens serait lié à une volonté d'ensemble,
- Comment ne pas reproduire des rapports entre maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage qui enferment les acteurs dans des rôles stériles ? la concertation doit pouvoir jouer certainement aux différentes étapes, de la réflexion sur le programme à la réalisation du chantier,
- Comment éviter enfin qu'une expérience isolée exemplaire serve d'alibi à l'inertie d'autres situations ?des opérations expérimentales ponctuelles ,si elles sont programmées avec précision et concentrées sur des problèmes pertinents ,pourront servir de support au développement d'une véritable politique ambitieuse à long terme ;

Enfin, un travail de restructuration des franges de la ville existante et des grands ensembles représente la cristallisation d'une volonté d'échanges : priorité fondatrice d'urbanité.

Ces propositions sont autant d'occasions de dépasser l'urbanisme figé des règlements et des normes, pour permettre un développement conséquent des cités ; au-delà des mots pour le dire.....des réalités construites.

4.3.La ville renouvelée : entre tentation libérale et pragmatisme urbain

À la notion de “ réhabilitation urbaine “, dont le premier terme renvoie à l’indication d’une action réparatrice et donc curative, évoquant par la même un mal que l’on est censé guérir ou du moins soigner, va succéder celui de “renouveau urbain “ au grand soulagement de chacun des protagonistes engagés dans ce vaste chantier et auxquels ce terme à connotation positive va donner les moyens de communiquer sur leurs actions jusque là marquées du sceau de leur impuissance passée.

L’attente d’une mutation culturelle des acteurs de la ville pour lever les obstacles qui s’opposent à cette nécessaire action globale et « *de longue haleine aux différentes échelles* »¹⁴⁷ reste à l’ordre du jour. Comme on peut le constater, rien de bien nouveau dans la formulation des conditions nécessaires permettant de juger recevables les politiques à mettre en œuvre : action globale et articulation des échelles, une invocation inlassablement répétée depuis quelques années déjà. Pourtant, derrière cet apparent bégaiement, c’est bien un véritable changement qui est à l’œuvre, fruit du constat partagé des échecs répétés à inverser la spirale de déqualification sociale et spatiale de certains lieux, malgré les dépenses tant financières qu’en énergies humaines dans leur direction.

4.3.1. Définition et acceptions associées au renouvellement urbain :

Le renouvellement urbain est un concept apparu dans les années quatre-vingt dix en Europe, qui vient poursuivre les réflexions déjà engagées sur la ville, dans la continuité de “ faire la ville sur la ville “ et de la démarche de développement durable. Il apporte de nouvelles visions urbanistiques et sociales, ainsi qu’un nouveau vocabulaire, il ne peut cependant pas être généralisé à toutes les situations.

*« C’est un phénomène de mutation immobilière impliquant la structure urbaine initiale, il réclame des choix politiques de la part des pouvoirs publics concernés ainsi que la mise en place d’actions spécifiques »*¹⁴⁸.

Le renouvellement urbain ne peut avoir une définition exhaustive, ni un champ d’actions limité. Lorsque l’on parle du renouvellement urbain, il ne faut pas oublier que la ville est par nature en continuel changement, mouvement, mutation et donc en renouvellement, souvent à petite échelle et selon la nécessité.

Ainsi, la politique de renouvellement urbain a pris place dans la scène urbaine, s’intéressant à des territoires différenciés, dans des situations fortement éloignées, selon la situation

¹⁴⁷BERLAND-BERTHON.A, *La démolition des ensembles de logements sociaux : l’urbanisme entre scène et coulisses*, Thèse de doctorat en aménagement de l’espace et urbanisme. Bordeaux : Université de Bordeaux III, 2004, p.124.

¹⁴⁸PIRON.O, *Renouvellement urbain, approche systémique*. Actes du colloque national du GRIDAUH, 2001, p.213.

géographique ainsi que l'état des territoires concernés. Les opérations varient de la restructuration d'un espace public, à la réhabilitation des quartiers en difficulté ou à une opération d'envergure.

Si certains chercheurs interprètent les préoccupations du renouvellement urbain comme suit :

- ✓ « la question du devenir, de la requalification, de la recomposition de la ville existante dans le cadre de projets urbains plus ou moins ambitieux ainsi que la question de l'amélioration de sa gestion et de sa maintenance au quotidien »
- ✓ « la question de la ville qui continue de s'étendre, fabriquant de nouveaux territoires »¹⁴⁹

Il est alors possible de dire que le renouvellement urbain est un phénomène de mutation qui réclame des choix politiques, ainsi que la mise en place d'actions spécifiques, allant de la démolition-reconstruction des quartiers d'habitat social à la question des formes de développement des territoires qui oppose la densification à l'étalement urbain.

Ainsi, l'on peut distinguer deux formes de développement : urbanisme de renouvellement et urbanisme d'extension. Le renouvellement urbain à travers ses démarches et objectifs, se distingue totalement de l'urbanisme d'extension. Ce dernier, qui a longtemps contribué à la diffusion spatiale des villes et à l'augmentation de la population et de la mobilité, a eu des répercussions néfastes sur l'environnement tant bâti que naturel, ainsi que sur les habitants.

L'intérêt porte précisément sur le changement radical qu'a connu la réflexion sur la ville avec la démarche de renouvellement urbain et que l'on perçoit distinctement dans le commentaire des professionnels : « l'urbanisme d'extension (processus de conversion des terres agricoles en terres urbaines aptes à la construction) et l'urbanisme de renouvellement où la vision et la problématique sont radicalement opposées »¹⁵⁰

De fait, le renouvellement urbain s'apparente alors aux notions de régénération, restructuration urbaines, et englobe les deux notions de réhabilitation et de rénovation qui ont des définitions plus précises en termes d'action sur la ville. Dans tous les cas, on a bien l'idée de mutations urbaines qui participent à la production de la ville et à sa reproduction, ce mode s'opposant au mécanisme d'expansion urbaine et à ses dérivés.

Toutefois, le renouvellement urbain apparaît également au même titre que le développement durable ou la mixité sociale, comme une notion « fourre tout »¹⁵¹. Avec des mots communs et

¹⁴⁹ *Ibid.* p.217.

¹⁵⁰ *Ibid.*

¹⁵¹ Expression empruntée à Sylvaine Le Garrec.

familiers et une forte puissance évocatrice, elle permet de dire beaucoup sans détails ou justification et chacun peut l'apprécier selon sa propre définition.¹⁵²

En tout état de cause, aujourd'hui il ne s'agit pas seulement d'un outil de communication. Au fil des années le renouvellement urbain a pénétré le champ des politiques publiques au point de devenir un objectif politique, de donner son nom à des dispositifs publics et d'être incorporé à l'arsenal législatif de plusieurs pays. L'on se retrouve donc devant une notion à la fois politique, juridique et opérationnelle qui recouvre des programmes et des enjeux concrets.

4.3.2. Le renouvellement urbain, une action spontanée de l'évolution urbaine ?

En termes d'action sur la ville, le renouvellement urbain n'est pas nouveau, la restructuration de la ville sur elle-même est un phénomène naturel qui s'opère depuis toujours dans la constitution du phénomène urbain. On a toujours démolé pour mieux reconstruire, à titre d'exemple, les villes chinoises font table rase et sont reconstruites en totalité.

Le renouvellement est l'un des deux modes de production de la ville, le second étant l'étalement urbain. Jusqu'au XIX^e siècle, la ville se construisait par l'initiative privée dans une logique de marché qui n'était soumise à aucun droit.

Le droit de l'urbanisme et plus globalement l'intervention de l'acteur public (l'urbanisme opérationnel) dans l'aménagement de la ville remonte à la fin du XIX^e siècle, notamment avec des objectifs de salubrité et de sécurité, ainsi l'acteur privé est celui dont l'action sur la ville est la plus ancienne et même la plus courante dans la construction et l'aménagement d'une ville.

Par conséquent, il existe bien un renouvellement de la ville qui est spontané et qui se fait par le libre jeu du marché.

4.3.3. Le renouvellement urbain, une action volontariste des pouvoirs publics :

Penser et agir pour le renouvellement urbain, c'est observer qu'un certain nombre de quartiers ne se renouvellent pas ou se renouvellent mal (ils sont fortement marqués et sont durablement pris dans une spirale négative), que les modes et les moyens d'action des pouvoirs publics pour y remédier ne donnent pas les résultats escomptés, ne gagnent pas la course poursuite entre la spirale de la déqualification et la dynamique de la requalification. C'est aussi constater que cette situation est de moins en moins tolérée par les habitants et par l'ensemble de la population et en conséquence, il est indispensable de "renouveler" objectifs, méthodes et moyens d'action des pouvoirs publics sur ces territoires.

¹⁵² LE GARREC.S, *Le renouvellement urbain, genèse d'une notion fourre tout*, Université de Paris XII, coll : « recherches » n°160, Février 2006, p.39.

Pour qu'il y ait renouvellement urbain, deux conditions doivent être impérativement réunies, des espaces déqualifiés, voire "hors marché" et une politique volontariste de transformation.

En ces sens, le renouvellement urbain désigne plus un renouveau des politiques urbaines, en réaction aux logiques dépréciatives sur certains territoires¹⁵³. Il est une réaction des pouvoirs publics face à l'échec du renouvellement spontané.

Enfin, ce qui semble caractériser les opérations de renouvellement urbain, c'est moins leur caractère couteux et complexe, bien qu'il existe une obligation de « *travailler en nuances* »¹⁵⁴, dès lors que l'on étudie des espaces déjà construits, que la modernisation du cadre bâti, le renouvellement des fonctions urbaines vers une plurifonctionnalité. On en revient à l'idée de rupture déjà énoncée et une globalité des projets urbains à imaginer qui résultent du contexte des espaces à traiter¹⁵⁵.

En définitive, quelle que soit l'échelle de l'action sur la ville et les territoires mais surtout l'échelle du projet urbain touchant au quartier, l'action publique ne peut être détachée des logiques d'agents et des jeux d'acteurs sur lesquels va se fonder l'action de la collectivité ou à tout le moins les prendre en compte.

4.3.4. Champs d'intervention du renouvellement urbain :

Comme souligné précédemment, le renouvellement urbain a pour vocation d'améliorer la qualité de vie en ville, mais aussi d'homogénéiser ses composantes afin de retrouver une cohésion spatiale et sociale.

De par la diversité des villes et de leurs composantes, mais aussi de par la nature géographique et l'histoire diversifiée de ses lieux, les opérations de renouvellement urbain interviennent sur des sites et des situations souvent variés et complexes, néanmoins, il est possible de dégager les grandes catégories qui font l'objet d'opérations de renouvellement urbain :

- des quartiers résidentiels anciens dégradés, connaissant des processus de déqualification et/écartés des processus de valorisation
- des quartiers (et souvent des morceaux de villes) anciens et mixtes surtout du XIX^e siècle associant de l'habitat souvent modeste et vétuste et des activités industrielles notamment, qui périssent et/ou se délocalisent, quartiers dont la valorisation est particulièrement difficile.

¹⁵³ NARRIG.P. « Une action à la mesure des enjeux ». *Urbanisme* n° 308, Septembre-Octobre 1999, p.58.

¹⁵⁴ *Ibid.*

¹⁵⁵ *Id.*

- Des quartiers récents constitués de grands ensembles de logements locatifs sociaux et parfois aussi des copropriétés, très marqués par l'urbanisme des tours et des barres, affectés durablement par des processus de dégradation, de dévalorisation et concentrant un certain nombre de dysfonctionnements sociaux.

4.3.5. Les objectifs du renouvellement urbain :

En écho à l'expression "refaire la ville sur la ville", le renouvellement urbain évoque une ambition de revalorisation urbaine, sociale et économique de la ville à travers des projets globaux. Le renouvellement urbain désigne aussi le renouveau des ambitions et des méthodes de la part des pouvoirs publics pour mener à bien les opérations. Parmi les grands objectifs fixés par le renouvellement urbain, l'on peut citer :

- La modernisation du cadre bâti : ses opérations sont parfois radicales, lorsqu'on rase des usines ou des logements devenus obsolètes pour des raisons techniques, ou urbaines, elles sont aussi parfois minimales comme dans les secteurs sauvegardés. Par ailleurs, des analyses plus fines distinguent ce qui est démolition indispensable pour cause d'obsolescence irréductible du bâtiment ou de volonté de mutation. La décision doit être prise après un diagnostic technique et de coûts pour faire émerger le scénario le plus avantageux.
- Le développement économique : le renouvellement urbain offre un nouveau cadre pour injecter des activités créatrices de richesses et d'emploi et d'attirer de nouveaux investisseurs par la libération d'assiettes foncières non ou mal exploitées.
- L'instauration d'une diversité morphologique : restructuration et requalification des espaces publics et privés dans un objectif d'attractivité.
- La diversification des fonctions urbaines par l'injection des activités manquantes dans les zones monofonctionnelles.
- La reconquête des friches urbaines en vue de la mise en place de nouvelles infrastructures.
- La cohésion sociale : actions concernant l'habitat, l'insertion sociale, culturelle et économique

Ces interventions empruntent plusieurs voies et vont de la réhabilitation des immeubles de logements, l'amélioration de la desserte des transports, la création de nouveaux services publics à l'implantation d'entreprises et l'accompagnement social des habitants.

4.3.6. Actions du renouvellement urbain :

Opérant dans la ville et pour les habitants, le renouvellement urbain regroupe un éventail d'actions multiples, allant de la plus petite intervention sur un espace réduit aux opérations les plus complexes. Ces opérations peuvent varier d'un contexte à un autre mais leurs objectifs restent les mêmes, s'intéressant à quatre volets principaux:

4.3.6.1. La modernisation du Parc bâti :

Les opérations de renouvellement urbain comportent des actions d'intervention sur l'immobilier préexistant qui sont parfois radicales, parfois minimales :

- Radicales : opérations de résorption de l'habitat insalubre, grandes démolitions-reconstructions.....etc.
- Minimales : ce cas se présente beaucoup plus dans les secteurs sauvegardés où les démolitions sont très sélectives.

Le degré de conservation du parc bâti est un paramètre essentiel d'analyse et de décision, qui ne peut être connu à l'avance de façon définitive étant donné qu'il constitue souvent l'un des paramètres faisant l'objet de discussions voire de controverses pendant toute la durée des mutations.

Même en l'absence de démolitions, la plupart des bâtiments auront subi une modernisation forte afin de les adapter dans la durée aux exigences de leurs futurs occupants ou usagers. Il s'agit de se tourner vers le futur et d'apprécier si, et à quelles conditions des bâtiments peuvent vivre encore au moins trente ans, délai minimum pour amortir de façon raisonnable certains travaux lourds portant sur le gros œuvre ;

4.3.6.2. L'intégration à la ville :

Elle commence par un travail sur la trame urbaine, c'est évident pour les grandes parcelles qui seront morcelées. Cette intégration est concrétisée par un certain nombre d'actions comme les méthodes de traitement des espaces publics ou encore la création de lignes de transport en commun d'un niveau de service supérieurs....etc.

L'ensemble de ces actions doit redonner au secteur considéré de véritables potentialités afin qu'il puisse, lui aussi bénéficier de tout ou partie des processus de valorisation urbaine à l'œuvre dans le reste de l'agglomération.

4.3.6.3. Le renouvellement des fonctions urbaines

Toute action de renouvellement urbain débouche sur un enrichissement des fonctions urbaines locales, comme sur une place retrouvée dans l'agglomération concernée.

En effet, les opérations sur le logement se traduisent par une plus grande diversité de statut et même des changements d'usage à faible incidence quantitative comme par exemple de logements vers le commerce, peuvent déboucher sur une augmentation sensible de la valeur urbanistique des ensembles de logements concernés.

Ces opérations ont des répercussions très importantes par le fait du passage d'un quartier délaissé à un quartier recherché qui modifie l'équilibre de l'habitat dans l'agglomération.

4.3.6.4. La banalisation de la gestion urbaine

Toute démarche de projet doit déboucher sur des réalisations gérables, de fait la volonté de banalisation de la gestion urbaine peut être un fil directeur pour repérer les dispositions physiques comme administratives ou juridiques qui s'opposent de fait à une mise en gestion normale des territoires concernés. C'est pourquoi le projet urbain pourrait, à la limite être défini comme une mise en gestion normale des territoires concernés, accompagnée des actions d'investissement nécessaires à cet effet.

Le critère décisif sera toujours la qualité d'usage, comprenant à la fois qualité du domaine bâti, bonne gestion de proximité et accès à l'ensemble des services publics nécessaires.

4.3.7. Conditions de réussite des opérations de renouvellement urbain :

4.3.7.1. Une stratégie urbaine claire et un pilotage politique fort :

Le renouvellement urbain a besoin de s'inscrire dans une "vision" de ville, s'appuyant sur une stratégie urbaine et spatiale claire et partagée. Il s'agit de faire coopérer tous les acteurs potentiellement concernés et d'associer les investissements autour d'une action locale cohérente.

Des dispositifs de suivi et d'arbitrage doivent être créés de telle sorte qu'ils serviront de pont d'articulation entre les stratégies d'agglomération, les politiques communales et l'échelle des projets de renouvellement urbain.

4.3.7.2. Un dispositif de mise en œuvre opérationnelle efficace :

Le processus de pilotage et de conduite d'un projet est aussi important que le contenu même du projet, tout comme son financement et la place des opérateurs. Ces éléments doivent être définis en même temps que s'élabore le projet : c'est une des conditions majeures de réussite.

La volonté politique ne suffit pas, il faut y associer un dispositif de conduite technique efficace et organisé, car les projets de renouvellement urbain remettent en cause les outils classiques du pilotage.

Les actions de renouvellement urbain portent sur des territoires complexes et composites, impliquant de multiples dimensions opérationnelles (urbaines, techniques, sociales, économiques.....etc.).

La mise en place d'une équipe de projet dotée de compétences diversifiées est un maillon indispensable au bon fonctionnement de l'ensemble de la chaîne du renouvellement urbain. Cette équipe doit être capable de passer de la vision stratégique, au projet, tout en sachant l'inscrire dans les dispositifs et procédures permettant l'accès au financement. Elle doit savoir animer et suivre toutes les études et travaux pré-opérationnels, y compris la contribution à l'information et à la communication sur le projet. Il faut également mettre en place dès que possible, une équipe dument mandatée et reconnue par l'ensemble des acteurs concernés.

Cette équipe doit être adaptée à l'ampleur du projet, définir les difficultés à mobiliser les opérateurs qualifiés pour réaliser les différentes actions, ainsi qu'à trouver une bonne articulation entre eux. Il convient de se préoccuper, le plus en amont possible, de la détermination de la recherche des opérateurs dont les compétences devront se conjuguer pour la mise en œuvre du projet. Il paraît nécessaire d'assurer des échanges réguliers entre les différents maillons de la chaîne, constitués de la maîtrise d'ouvrage, la direction de projet, et les opérateurs et de définir le plus en amont possible, la configuration opérationnelle du projet.

Quels opérateurs doivent agir et quel est le rôle de chacun ? Pour des opérations complexes, la maîtrise d'ouvrage pourra utilement mettre en place un opérateur ensemblier ayant en charge d'organiser, d'animer et de faire suivre les différents opérateurs.

4.3.7.3. Des changements nécessaires au sein des acteurs publics

Une des conditions *sine qua non* de réussite de la politique de renouvellement urbain réside dans l'association et la mobilisation des différents partenaires tout au long de la chaîne, avec une préoccupation très forte d'implication, d'ouverture et de transparence.

Le renouvellement de l'organisation administrative et technique des collectivités s'avère nécessaire. Il faut en particulier renforcer et encourager la mise en place de directions de projets avec des dispositifs de moyens et de résultats.

Privilégier le travail en "mode projet" par l'adaptation de l'organisation, du management interne et des dispositifs de formation des collectivités locales : procéder à la reconfiguration des services et articulation avec la direction du projet, rechercher la transversalité et clarifier le rôle respectif des structures intercommunales et des communes.

4.3.7.4. Habitants et acteurs privés : partenaires à part entière

Les acteurs publics doivent développer la communication du projet, en vue de mobiliser l'intérêt et l'adhésion de toutes les parties concernées. Ils doivent apprendre à dialoguer et construire des partenariats, tant avec la population qu'avec tous les acteurs économiques.

Développer avec détermination et professionnalisme les conditions d'une implication, forte et constante de la population pour une appropriation des projets et leur réussite, et favoriser l'implantation d'entreprises et de services en mobilisant le plus en amont possible, les acteurs privés capables de modifier l'image et de renverser les tendances d'évolution des territoires des projets de renouvellement urbain.

4.3.8. Le développement durable : Une exigence du renouvellement urbain :

Le développement durable est désormais devenu une orientation forte de l'aménagement, le point de départ est évident : prendre en compte dans les actions de construction et d'aménagement, différents aspects liés au respect de l'environnement comme souci d'économiser à la fois des matériaux, de l'énergie et de l'espace. Des méthodes émergent peu à peu pour les opérations de construction *stricto sensu* et donnent des indications de méthodes pour les bâtiments à construire, puis pour les bâtiments à rénover. Leur transposition à l'échelle des opérations d'aménagement semble d'ores et déjà prometteuse.

Mais une optimisation globale sous l'angle du développement durable ne peut résulter de la somme des sous-optimisations. C'est pourquoi, à juste titre, les débats tournent in fine autour des formes urbaines compatibles avec le développement durable. Or, sur ce point le consensus ne n'existe pas. A titre d'exemple exemple, une certaine tradition latine prône la ville dense , compacte. Tout un courant fondamentaliste, considérant que toute ville est source de pollution s'appuie sur ce point de vue. Dans d'autres pays, l'optimisation se fait en pensant d'abord au contact avec la nature, puis en recherchant sur ces bases le moyen d'assurer le maximum de fonctions collectives sans gaspiller l'espace.

4.4.A l'étranger : d'autres alternatives se profilent

Le monde entier a connu l'utopie de la "ville moderne", privilégiant la tabula rasa et les procédés de constructions industrielles pour faire face, dans de courts délais, au logement de masse. En Europe, les grands ensembles ainsi produits connaissent des difficultés sociales et urbaines comparables, auxquelles répondent des stratégies de reconquête, d'apaisement ou d'expérimentation.

Confrontés à un parc social vieilli et dégradé, où sont regroupées des populations en crise – quand il n'a pas été déserté – les pays européens développent des politiques urbaines, le

remplaçant ou le remaniant. Aux deux extrêmes de l'échiquier : la Grande-Bretagne et l'Allemagne. Dans le cas britannique, les projets se fondent principalement sur des principes de démolition totale et de remplacement par des formes urbaines renouant avec la tradition. A l'opposé, les expériences allemandes visent majoritairement à anoblir et à remettre au goût du jour le message de modernité véhiculé par les grands ensembles.

4.4.1. En Grande-Bretagne : des démolitions radicales

Les projets de démolition/reconstruction britanniques sont fortement marqués par les changements radicaux des années quatre vingt : jusqu'alors le logement social dépendait essentiellement des municipalités. Les villes, ayant constitué historiquement des parcs sociaux assez importants, prenaient en charge leur gestion tout en bénéficiant des aides de l'Etat, qui imposait en contrepartie des directives assez précises, telles que l'obligation dans les années d'après-guerre d'employer des procédés de construction industrialisée. Le virage libéral des années quatre vingt voit l'Etat se désengager du financement de la construction et de l'entretien du parc social.

A la même époque, les grands ensembles se détériorent considérablement, du fait de problèmes constructifs ; ils se vident des occupants qui ont les moyens de partir et concentrent des populations à faibles ressources. Privées de financement, les municipalités les cèdent à des *Housing associations*¹⁵⁶, seules structures pouvant désormais recevoir des aides d'Etat. Ces associations à but non lucratif peuvent engager des démolitions/reconstructions et, pour aider à les financer, peuvent construire et commercialiser des programmes divers, notamment privés. A Londres, ce mode de gestion a fondé la requalification de plusieurs quartiers dont deux des plus importants, Holly Street au Nord et Stonebridge à l'Ouest, avec démolition pratiquement systématique des bâtiments, les systèmes constructifs rendant difficile tout remodelage partiel.

4.4.1.1. Londres, Stonebridge :

Sur le thème des *terraced housing*¹⁵⁷ traditionnels, Stonebridge, au Nord-Ouest de Londres, est transformé radicalement par la démolition/reconstruction. Double objectif : développer le site par de nouvelles maisons pour sa population et intégrer le quartier dans la communauté qui l'entoure. L'organisme chargé du montage de l'opération, a confié à la suite d'un concours, à une équipe d'architectes la préparation du Master Plan et l'organisation de la consultation

¹⁵⁶ Organismes indépendants fournissant une aide au logement aux personnes en difficulté.

¹⁵⁷ Typologie d'habitat caractéristique de l'architecture britannique (maisons en bande)

des habitants. Ils ont également réalisé la première phase des travaux dans la partie Sud du quartier.

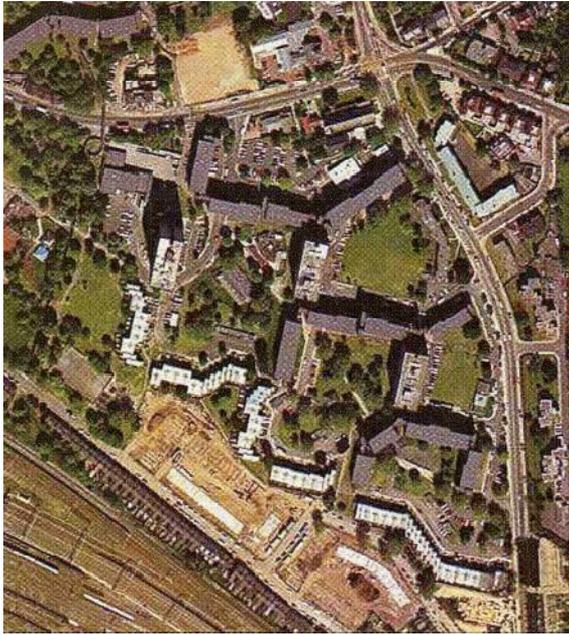


Figure 24 : Vue aérienne du quartier avant les démolitions. Source Lachaise.N



Figure 25 :Master plan du projet. Source Lachaise.N

➤ Master Plan du projet :

Le Master Plan abandonne le système de barres et les rues surélevées, pour les remplacer par de vraies rues où les habitants peuvent contrôler l'espace qui les entoure. La composition, structurée par des îlots, s'inspire de l'architecture domestique britannique.

La décision finale de l'équilibre entre maisons, appartements et espaces verts a été soumise au vote des habitants, informés par courrier, maquettes et vidéos. Le choix adopté a été de construire plus de maisons, en réduisant les espaces ouverts initialement prévus.



Figures 26 et 27 : Londres.Stonebridge, les barres rasées sont remplacées par des maisons en bandes avec quelques petits collectifs aux angles des rues. Source Lachaise.N

Les deux premières phases du nouveau Stonebridge réinterprètent les *terraced housing* (habitat en bande) traditionnels de Londres : les rues sont constituées de maisons de largeur égale (mais aux plans et aux hauteurs variées), ponctuées aux angles par des plots de petit collectif qui permettent de varier les effets spatiaux. Des jardins plantés confortent l'échelle domestique et intègrent des parkings.

Cette opération a permis de renouer avec une pratique de projet urbain qui avait presque disparu. Et elles ont favorisé la constitution d'agences d'architecture spécialisée dans la conception sociale et spatiale de quartiers, « *ces actions traduisent un nouvel élan des pouvoirs publics pour promouvoir la qualité architecturale non pas par des prescriptions imposées aux autorités locales, comme dans le passé, mais par des actions de sensibilisation et de soutien aux projets novateurs* »¹⁵⁸.

4.4.2. En Allemagne : Des thérapies douces

Le débat sur l'avenir des grands ensembles et leur rapport avec la ville ont pris une dimension particulière après la chute du mur de Berlin en 1989. La situation de ces quartiers était alors extrêmement différente à l'Est et à l'Ouest. Alors que l'Ouest y connaissait des phénomènes d'exclusion, les nombreuses villes nouvelles de l'ex-RDA hébergeaient une population plutôt favorisée et cultivée. Modèle bien accepté socialement, les grands ensembles répondaient à une idée de modernité, de standing.

¹⁵⁸ HINSLEY.H, in LACHAIZE.N. *Les grands ensembles, une histoire qui doit continuer*. Mémoire de fin d'études en architecture et urbanisme. Marseille : ENSA de Marseille-Luminy, Juin 2007, p.80.

Cependant, les problèmes techniques dus à la mauvaise qualité des constructions s'aggravaient et, dans une première phase, de lourds travaux de réparation ont été engagés. La situation financière des organismes gestionnaires a commencé à se dégrader et ce déséquilibre s'est encore accru avec l'exode des habitants vers l'Ouest.

L'Etat a d'abord tenté de remédier au phénomène en réhabilitant les logements pour y apporter plus de confort puis en proposant aux habitants de racheter les appartements – ce qui aurait allégé le déficit des sociétés de logement social. Mais les procédés de préfabrication industrielle généralisés en RDA rendaient les remodelages et les démolitions partielles hasardeux.

Et le manque de savoir-faire des bureaux d'études chargés des réhabilitations a conduit à des résultats très médiocres, les techniciens se contentant d'intervenir sur le chauffage ou les sanitaires, sans se soucier de la qualité des espaces.

La recherche de nouveaux concepts s'est alors engagée, afin de voir comment la ville des grands ensembles peut fonctionner aujourd'hui.

4.4.2.1. Berlin, Marzahn :

Vitrine de l'Allemagne de l'Est, le quartier de Marzahn à Berlin totalise environ 60 000 logements, construits entre 1977 et 1987 selon des procédés industrialisés¹⁵⁹. Après la chute du Mur et l'ouverture du marché du travail, les bailleurs ont eu pour principal souci de stopper le départ des locataires. Entre 1991 et 1994, deux programmes ont bénéficié de subventions publiques, sur l'amélioration des espaces publics, puis sur la mise aux normes de confort des bâtiments.

Parmi les premières réhabilitations, quelques unes densifient ponctuellement les grands ensembles pour y créer des ambiances propres à la ville classique (îlot, rue). Le système constructif des immeubles empêchant les remodelages radicaux, des projets ont ajouté des bâtiments aux barres ; d'autres ont cherché à valoriser le modèle des tours par un travail sur les soubassements qui améliore leur rapport avec l'espace extérieur (accès, commerces). L'objectif de toutes ces actions est de créer un sentiment d'appartenance des habitants à un lieu identifié.

Ces initiatives n'ayant pas suffi à stopper l'exode, les nouveaux projets s'inscrivent dans le cadre du programme publique de démolition/reconstruction. L'idée est de personnaliser les barres, les rendre moins anonymes et adapter leur organisation intérieure aux modes de vie des habitants, qui ont en majorité entre 40 et 50 ans. Des barres sont arasées pour passer de douze à quatre ou

¹⁵⁹ *Ibid.* p.84.

cinq niveaux, avec un maximum de dix logements par cage d'escalier. Les appartements, plus petits, sont dotés d'une profusion de terrasses, balcons et jardins privés.

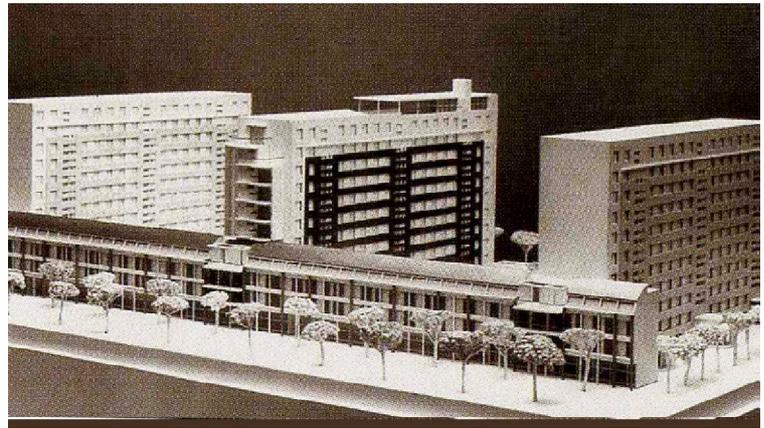


Figure 28 et 29 : Berlin. Marzahn, amélioration des espaces publics, mise aux normes de confort des logements et des bâtiments, création de rues à l'ambiance plus traditionnelle en ajoutant des immeubles bas qui améliorent le accès et apportent des commerces. Source : Lachaise.N

Plusieurs programmes de rénovation ont cherché à stabiliser la population du quartier par l'apport d'éléments d'identité : amélioration des espaces publics, mise aux normes de confort des logements et des bâtiments, création de rues à l'ambiance plus traditionnelle en ajoutant des immeubles bas qui améliorent l'accès et apportent des commerces.....etc.

L'expérience est considérée comme un succès, dans la mesure où elle a revalorisé le centre, permis aux plus démunis de déménager dans de meilleurs appartements et aux classes moyennes d'accéder à des logements plus grands et confortables, plutôt que de quitter la ville pour s'installer en périphérie.

En définitive, toutes ces expériences aussi disparates soient-elles, semblent confirmer que les transformations radicales sont peu réalistes et difficiles à réussir. En revanche, les stratégies fondées sur la flexibilité et la transformation des comportements des habitants ont davantage de succès. S'intéresser aux comportements des habitants, explorer ce qu'ils imaginent, peut nourrir le travail des urbanistes, aider de façon décisive à changer la perception de ces espaces et leur fonctionnement.

4.5.En Algérie : Amorce d'un renouvellement urbain

4.5.1. Le Grand Projet Urbain d'Alger (GPU) :

Le grand Projet urbain d'Alger, se voulait être un projet d'envergure de restructuration et de réhabilitation du tissu urbain algérois. En vue d'élever la capitale au rang de métropole, le GPU envisage la reconquête des espaces de centralité, il aborde les différentes zones qui caractérisent l'agglomération et propose une décongestion des espaces saturés.

En effet, Alger devait mettre en œuvre une stratégie de reconquête et de développement en privilégiant des axes majeurs définis comme suit :

- la promotion de la fonction métropolitaine de la capitale, à la faveur des opérations ciblées au niveau des espaces centraux de l'agglomération par des activités et équipements de rayonnement international
- la valorisation des quartiers les plus défavorisés
- la relance de l'économie urbaine par la promotion de l'emploi et l'ouverture du centre d'Alger aux centres décisionnels nationaux et internationaux.
- Le renforcement des infrastructures de circulation et des réseaux stratégiques
- La préservation de l'environnement et la généralisation de l'hygiène et de la prévention.
- La modernisation des institutions et des moyens d'administration de la métropole.

De fait, tout développement futur d'Alger devrait être posé dans une triple logique de justice sociale, de prudence écologique et d'efficacité économique.

En effet, le GPU est une réponse qualitative à la croissance urbaine de la ville d'Alger. Structuré en pôles de croissance allant de Zeralda à Bordj El Bahri.

Le GPU préconise également la revalorisation de certains quartiers dont le poids démographique est à l'origine de la dégradation de l'environnement bâti. De fait, le GPU s'intéresse aux grands ensembles de l'époque coloniale et post coloniale. En effet ces quartiers constituent pour la plupart, un tissu social en difficulté en partie en raison des conditions d'habitation (logements exigus, espaces extérieurs déqualifiés.....etc.). Les sites concernés par ces opérations prioritaires de réhabilitation sont au nombre de 20 dont 9 ¹⁶⁰ en super priorité.

4.5.2. Stratégie d'intervention sur les grands ensembles d'habitat à Alger : bilan des opérations vécues

La stratégie d'intervention sur les grands ensembles d'habitat proposée dans le cadre du GPU, annonçait une problématique spécifique centrée sur la revalorisation du cadre bâti et la réhabilitation du statut des habitants. C'est-à-dire une action à la fois sur l'espace urbain (et ses différentes composantes) et sur la population qui y vit.

Les démarches de l'urbanisme de concertation et de participation des habitants étaient implicitement contenues dans cette stratégie. En référence aux institutions urbaines précoloniales dans notre pays, elles ne sont pas nouvelles. Mais à juger de leur complexité, elles appelaient à mettre en place un nouveau cadre de gestion.

¹⁶⁰ RAHMANI.C, *et al.*, *Alger, capitale du 21^e siècle*. Alger : Mate /Urbanis, 1997, p.117.

La stratégie ainsi énoncée devait procéder à une classification typologique préalable des grands ensembles d'habitat :

- Immeubles urbains anciens datant d'avant 1948, ceux la ont été construits avant le plan d'urbanisme de 1948. Ils sont en partie constitués de lotissements périphériques construits à la suite de la première crise du logement survenue à Alger, notamment après la première guerre mondiale, ils souffrent de vieillissement naturel.
- Les grands ensembles¹⁶¹ sociaux des années 50-60, cette période est dite ère des grands ensembles, le plan d'urbanisme de 1948 avait réservé des zones d'habitat modestes depuis que les événements politiques avaient provoqué une immigration urbaine importante vers la capitale. Les immeubles construits en cités dortoirs sont actuellement sur occupés du fait des surfaces habitables minimales, non adaptées à la structure familiale algérienne.
- Cités post indépendance, conçu selon les préceptes du plan type et l'absence presque totale de pensées architecturale et urbanistique¹⁶² cet habitat n'a pas eu le temps de vieillir, ni sans doute celui de naître complètement. Visiblement, tous les espaces communs et publics sont à l'abandon et subissent l'inopportune abrogation du règlement de copropriété qui permettait une gestion directe de l'habitat collectif.

4.5.2.1. Actions à entreprendre :

Après concertation , ledit programme dégage une somme d'actions prioritaires privilégiant un compromis entre besoins, objectifs et moyens disponibles selon un calendrier à court, moyen et long terme.

Les actions à court terme, les plus urgentes, concernaient évidemment la salubrité et le confort de l'habitat. Entendus la sécurité des habitants, le confort sanitaire et l'hygiène du milieu, la réfection des espaces communs et des façades, le réaménagement des espaces extérieurs.

Les actions à moyens terme sont locales et comprenaient toutes les interventions de réhabilitation proprement dite, elles concernent l'enveloppe du bâtiment, les parties communes, les logements et les espaces extérieurs immédiats.

Les actions à long terme considéraient une échelle d'intervention plus globale comprenant des actions physiques, socio-économiques et de gestion. Elles visent le désenclavement des grands ensembles, une hiérarchisation des équipements collectifs, une amélioration de l'aspect esthétique de l'ensemble des immeubles, une plus large implication de la population dans la vie

¹⁶¹ DELUZ.J-J, *op.cit.*, p.195.

¹⁶² RAHMANI.C, *et al.*, *loc.cit.*

urbaine et la mise en place d'une structure de gestion adéquate permettant la participation des habitants et de toutes les institutions locales et centrales.¹⁶³

Une deuxième approche d'intervention sur les grands ensembles d'habitat est proposée en 1998 par le maître d'œuvre¹⁶⁴. Similaire à celle de 1997 et s'appuyant sur des études sociologiques, elle conclut à la nécessité d'une démarche plus soucieuse de l'amélioration du cadre de vie du citoyen à partir des constats suivants :

- Les quartiers devenus des lieux de marginalisation sont aujourd'hui devenus dysfonctionnels
- La structure urbaine existante n'est pas adaptée à l'évolution du mode de vie et des besoins des habitants

L'approche du maître d'œuvre, essentiellement sociologique, optait pour une restructuration des grands ensembles, centrée sur la revalorisation des liens familiaux et sociaux internes et externes. L'aspect morphologique n'est abordé qu'en tant que support d'organisation des rapports sociaux permettant à l'individu de s'y référer, de s'y repérer et de s'y identifier sur les plans psychologiques et moral, culturel et spatial.

Par conséquent, l'intervention devait concerner le cadre de vie, d'insertion de l'habitat collectif à l'échelle locale (du quartier) puis à l'échelle urbaine (de l'agglomération).

4.5.2.2. Principes d'intervention :

Concernant la réhabilitation des grands ensembles d'habitat, les deux approches soulignaient la nécessité de l'étude spécifique du cas par cas. Car si la démarche systématique présidant à leur réalisation (plan-type, préfabrication, implantation aléatoire.....etc.) a été jugée inadéquate et insuffisante, elle ne saurait dicter les mesures de traitement curatif à prendre.

Afin de corriger les deux insuffisances majeures de ces cités, (exclusion par rapport à la ville, fonction résidentielle exclusive), deux actions étaient proposées :

- L'une sur les axes structurants la cité/ échelle urbaine
- L'autre sur la maille directrice de la cité/échelle de la cité

La lecture des fiches techniques relatives à chaque cité évoque quelques remarques :

- La recherche de points de repère forts s'exprime à travers une redéfinition des voies de liaison, l'aménagement paysager et l'implantation d'équipements inter quartiers.

¹⁶³ *Ibid.*

¹⁶⁴ Bureau d'Etudes de Restructuration et de Préservation des Quartiers Anciens, journée d'études de la réhabilitation des immeubles et grands ensembles de la capitale-Alger le 25 Mars 1997, document pédagogique EPAU-PG.

- La différenciation et l'animation des zones d'habitat, de placettes, d'aires de jeux et d'équipements de proximité.
- La réhabilitation proprement dite des immeubles d'habitat : les entrées, les bâtiments et les espaces collectifs extérieurs.

4.5.2.3. Les problèmes rencontrés :

La méthodologie mise au point sur la base d'un travail théorique ne pouvant réfléchir totalement la réalité pratique, l'intervention s'est heurtée à des problèmes d'organisation du travail, de moyens de mise en œuvre et de nature même des travaux à entreprendre.

La démarche participative des habitants et la concertation ont fait défaut car de trop nombreux intervenants se sont trouvés impliqués dans le programme établi. La définition de la mission de chacun n'ayant pas été préalablement établie, des malentendus se sont glissés donnant lieu « à des solutions par à coups, dont l'impact ne peut être que superficiel, ou au pire un échec. »¹⁶⁵

La désignation d'entreprises de réalisation publiques, c'est-à-dire nécessitant de lourdes démarches administratives et l'implication de nombreuses institutions étatiques (OPGI, DUCH, EPEAL, ministères, sociétés nationales.....etc.) et civiles (comités de quartiers entre autres) a en fait « constitué un frein dans la prise en charge réelle et rapide des travaux »¹⁶⁶

L'opération de réhabilitation-restructuration prévue, a finalement consisté en une intervention paysagère ne proposant pas de solutions aux réels problèmes sociaux, environnementaux, urbains et économiques caractéristiques des grands ensembles d'habitation.

S'il convient de reconnaître aux deux expériences menées dans le cadre du GPU d'Alger un souci commun d'amélioration du cadre de vie urbaine des habitants dans le respect des modes de vie et de la spécificité de chaque cité, force est de constater leur insuffisance et leur inefficacité générale. C'est en effet essentiellement un problème de gestion des projets de réhabilitation des grands ensembles qui a été souligné et qu'il faut désormais dépasser par une véritable approche managériale à la fois souple et rationnelle adaptée à l'échelle nationale.

Les méthodes dites de "gestion du cycle de projet" et de "planification des projets par objectifs"¹⁶⁷, présentent à ce titre un intérêt indéniable pouvant objectivement être adapté au contexte de l'Algérie. Les grands ensembles y représentent environ la moitié du parc logement, d'où l'avantage socio-économique de les réhabiliter. Le projet doit donc être géré dans le cadre d'une planification itérative découlant des véritables fonctions de management. De fait, chaque phase

¹⁶⁵ *Ibid.*

¹⁶⁶ *Ibid.*

¹⁶⁷ AROUA.N. « La gestion du cycle de projet ». *Vie des villes* n°2, printemps 2005, p.54.

du projet fait l'objet d'un suivi et d'une évaluation rappelant ses objectifs, le plan adopté et les résultats obtenus. Ainsi, au lieu de subir les contraintes d'une planification prévisionnelle rigide, la mise en œuvre du projet est continuellement ajustée et conceptualisée grâce à un relevé systématique des observations notées au fur et à mesure de l'avancement du projet.

En 1997, l'expérience du BEREP a par ailleurs fait douter de l'efficacité d'une équipe nombreuse sur le terrain et confirmé la nécessité d'encourager la participation des habitants, conditionnelle du succès de telles opérations à travers notamment la réhabilitation des comités de quartiers. Dans ce cas, néanmoins, il est de la plus haute importance de définir les rôles et tâches de chaque intervenant sur la base d'un consensus général et des compétences avérées de chacun dans le cadre d'une coopération de type participatif. Celle-ci exige la définition préalable de la mission de chaque acteur, les objectifs qu'il doit atteindre ainsi que sa responsabilité par rapport au cycle du projet.

Ainsi, l'expérience du GPU est très révélatrice de la prise de conscience sur la nécessité du renouvellement de l'approche d'intervention urbaine en Algérie, qui doit désormais intégrer les nouveaux défis et les nouvelles réalités de positionnement, du rôle de la qualité urbaine dans le développement, et la recherche d'une gestion stratégique basée sur le partenariat et l'ouverture.

Conclusion :

La ville se transforme en permanence, se renouvelle sans cesse , et les modalités de penser la ville également : *« si la ville vers laquelle nous allons n'est ni l'ancienne , ni la moderne mais – à travers une consolidation de la première et une modification de la seconde –quelque chose comme une troisième ville jouant des deux à la fois (...),si nous sommes fascinés par l'une et prisonniers de l'autre –incapable de revenir à la ville d'autrefois et assurés que la disparition*

des villes ne se produira pas-alors cette autorisation que nous nous donnons aujourd'hui de jouer avec leur forme et avec leur mémoire pourrait être un trait capital¹⁶⁸. »

Les enjeux actuels et les mutations à venir incitent donc moins à l'attentisme qu'à l'intensification des actions de toute nature qui peuvent contribuer à une anticipation la plus pertinente possible de ces évolutions et à une meilleure maîtrise des risques qu'elles génèrent, dans le cadre d'une approche d'ensemble incluant les facteurs structurants de l'organisation urbaine. Les politiques d'urbanisme, d'habitat, de transport, trouvent ici leur place, à l'échelle de l'agglomération tout entière. Certes elles ne guériront pas à elles seules tous les maux, mais elles ne sont pas neutres et peuvent favoriser la construction d'un meilleur équilibre social.

Car, en périphérie, la ville continue à s'étendre à l'encontre des principes du développement durable. Mais de nombreux autres secteurs urbains restent bloqués. Ils poursuivront leur déclin, voire leur dépérissement, en l'absence de l'expression et de la mise en œuvre d'une volonté politique suffisante pour enclencher un processus d'adaptation et, dans la mesure du possible, de revalorisation. Le renouvellement urbain, pour devenir (ou redevenir) à terme un mécanisme récurrent d'adaptation suppose une démarche volontaire permettant d'initier une transformation de grande ampleur de ces territoires. Des réhabilitations classiques ne sont pas suffisantes pour inverser les tendances, il convient d'engager des projets d'ensemble portant sur tous les registres afin de réinsérer ces quartiers dans le fonctionnement d'ensemble de la ville.

Organiser et piloter le renouvellement urbain, le rendre crédible et le réactiver là où il n'est pas spontané, le concevoir selon l'objectif de produire un environnement mieux adapté aux besoins et attentes des habitants, tels sont les enjeux essentiels des politiques urbaines pour les décennies qui viennent. La réussite de la « reconstruction de la ville sur elle-même » nécessite de combiner une action de régulation permanente et des impulsions fortes de nature à rendre possible l'adaptation progressive de l'ensemble des secteurs urbains. D'ores et déjà, certaines équipes d'urbanistes ont mis leurs compétences au service de cette ambition : l'essentiel de leur rôle ne réside plus dans le dessin d'un projet urbain au sens classique du terme, mais dans la capacité de proposer une stratégie d'évolution urbaine et de définir les conditions de sa mise en œuvre selon des étapes successives. Il ne s'agit ni d'actions de rénovation urbaine brutale, ni de plans d'urgence ou d'opérations ponctuelles désordonnées. Au contraire, la démarche de projet doit permettre à l'ensemble des acteurs publics et privés de partager à la fois une perspective d'évolution à long terme du territoire concerné (qui pourra impliquer des transformations

¹⁶⁸ FORTIER.B. *L'amour des villes*. Wavre : Mardaga, 1995,p.12.

importantes) et la volonté concrète de mise en œuvre de programmes opérationnels successifs. Cet "urbanisme du renouvellement urbain" ne se caractérise pas par des choix architecturaux restrictifs ou par un modèle unique d'organisation de l'espace, mais d'abord par une méthode permettant de traduire un projet à finalité avant tout sociale.

Le renouvellement urbain, s'affiche donc comme une voie prometteuse, non seulement parée des atouts démocratiques d'une véritable participation des habitants au changement de leur cadre de vie, mais il permet surtout de conjurer ce qui reste de la mauvaise conscience des pratiques urbaines antérieures.

Chapitre V : Présentation du cas d'étude

Introduction

L'actualité du sujet de recherche, la nécessité d'apporter des réponses adaptées à la question de l'habitat de masse en Algérie et surtout l'importance de jeter les bases d'une politique efficiente et des solutions pérennes aux problèmes des grands ensembles requièrent d'appuyer le travail d'analyse théorique approfondi qui a été effectué à une assise pratique et concrète s'illustrant dans un travail de terrain mené avec rigueur et circonspection.

En effet, les bases concrètes d'une possible orientation pour une résidentialisation opérante des ZHUN algériennes doivent être puisées dans le vécu, l'observation puis l'analyse des pratiques quotidiennes permettant d'identifier le décalage entre ce que devrait être la qualité de vie dans une cité d'habitat collectif et la réalité vécue par les habitants. L'étude des comportements et des usages permet de cerner le rapport à l'espace et au cadre de vie et d'apprécier les besoins réels des usagers.

Cette démarche doit nécessairement être adaptée au travail sur des lieux habités et doit de fait englober les dimensions sociales et spatiales.

Le recours à l'observation et à l'enquête socio-économique pour étudier le rapport à l'espace et au cadre de vie sont les deux techniques privilégiées dans cette recherche car une majorité d'habitants éprouve des difficultés à exprimer leurs attentes.

De plus l'observation des pratiques sociales et spatiales fournit des données significatives des souhaits et des aspirations des différentes catégories de population.

10.1. Choix du cas d'étude : Bab Ezzouar, une ZHUN emblématique

La ville d'Alger a connu un rythme de croissance démographique soutenu ainsi que de fortes mutations qui ont conduit au déséquilibre de sa structure urbaine.

Ce constat a nécessité un remodelage pour pouvoir surmonter ces désordres qui ont mené à une extension notamment vers l'est où un programme de ZHUN a été créé, ce type d'habitat a constitué des pôles d'échange et des centres secondaires de la ville d'Alger, la commune de Bab Ezzouar illustre parfaitement cet état de fait.

En effet, l'état avait mis en place le COMEDOR qui proposait dans son plan d'orientation générale l'extension de la ville d'Alger vers l'est par la réalisation d'une ZHUN pour résorber l'immense déficit en logements de la capitale, pour ce faire un grand plateau foncier a été dégagé : Bab Ezzouar.

«à partir des années soixante-dix ,le COMEDOR proposait dans son plan d'orientation général ,l'extension d'Alger vers l'est ,c'est dans cet élan que cette zone allait connaître un essor considérable aussi bien en infrastructures routières ,parc logement qu'en grands équipements dont le rayonnement dépasse largement la zone de Bab Ezzouar ,s'inscrivant

beaucoup plus dans une trame urbaine d'un ordre supérieur, en bref, il s'agissait de dégager un immense plateau foncier pour résorber les problèmes d'excroissance posés à la ville, ces problèmes sont aussi bien dus aux poussées démographiques qu'au mouvement de populations en direction de la ville d'Alger. »¹⁶⁹

Les études de planification de l'agglomération d'Alger réalisées par le COMEDOR présentent :

- Le schéma de structure de la wilaya d'Alger où figurent les grandes options stratégiques d'aménagement fixant les caractéristiques d'urbanisme de la région compte tenu de sa population à l'horizon 2000.
- Le plan d'orientation générale de l'agglomération d'Alger (P.O.G) où sont déterminées les directives de développement et les structures spatiales de la nouvelle organisation et configuration de la capitale. Ce plan constitue le cadre de référence de la politique de programmation urbaine, le P.M.U¹⁷⁰
- Les phases de développement où interviennent les notions de court et moyen terme, avec les opérations d'urbanisation envisagées pour chaque période.¹⁷¹

En 1968, Oscar Niemeyer proposa à son tour une extension de l'agglomération d'Alger vers la Mitidja au travers d'opérations de prestige avec notamment la construction d'une université dont le rayonnement dépasserait les frontières d'Alger et même du pays.

«dans le passé, la zone de Bab Ezzouar était fondamentalement une zone rurale très marécageuse, durant la colonisation, d'importants travaux de drainage furent entrepris, c'est un périmètre agricole très riche dont la vocation principale était la culture maraichère, le cadre bâti principal était de type rural. »¹⁷²

Ainsi, la ZHUN de Bab Ezzouar a été créée par décision du ministère de l'habitat et de la construction et dont la procédure se base sur de une étude préliminaire qui comporte un bilan des programmes de logements, les besoins en surfaces urbanisés, le programme de la construction et le schéma d'aménagement de principe. *« (.....) C'était une nouvelle façon de voir l'urbanisme, il en découlait une échelle nouvelle jusqu'alors ignorée, et une attitude tout aussi nouvelle, dont la méthode consiste à préconiser une structure urbaine globale jouant le rôle d'armature ou de toile de fond dans laquelle s'inscrivent toutes les opérations ultérieures avec la cascade d'échelles que cela implique. »¹⁷³*

¹⁶⁹ TAHARI.M. *Stratégie d'habitat et cohérence urbaine*, Actes du séminaire international tenu à Alger en 1990, p.64.

¹⁷⁰ Plan de Modernisation Urbaine

¹⁷¹ ZUCCHELLI.A, *op.cit.*, p.69.

¹⁷² TAHARI.M, *loc.cit.*

¹⁷³ *Ibid.*

10.2. Présentation de la ZHUN de Bab Ezzouar :

La commune de Bab Ezzouar est issue du découpage administratif de 1984, de par sa situation elle constitue la porte d'entrée Est de la capitale.

Ancienne zone agricole, elle se situe entre le Sahel et la Mitidja, son urbanisation est récente, et rentre dans le cadre de l'extension d'Alger vers l'est.

Transformé aujourd'hui en une forêt de masses de béton, elle est composée principalement de tours et de barres regroupées en cités anonymes pensées et conçues en tant qu'*entités séparées pour plus d'autonomie et d'intimité*¹⁷⁴, ce qui n'a en fait, fait qu'accentuer leur isolement et brouiller leur structure.

Les infrastructures routières et la voie ferrée qui ont contribué à l'urbanisation de la zone constituent finalement une entrave supplémentaire d'autant que le raccordement au quartier n'est pas envisagé.

Malgré un déficit patent en équipements d'accompagnement

Bab Ezzouar est surtout connue pour abriter sur son territoire l'université des sciences et technologie Houari Boumediene (USTHB), néanmoins le face à face sans transition entre l'université et le reste du tissu engendre une coupure, un vide, aux rives du domaine universitaire qui « *empêche les côtoiements et les brassages qui recomposent le désordre complexe de la ville.* »¹⁷⁵

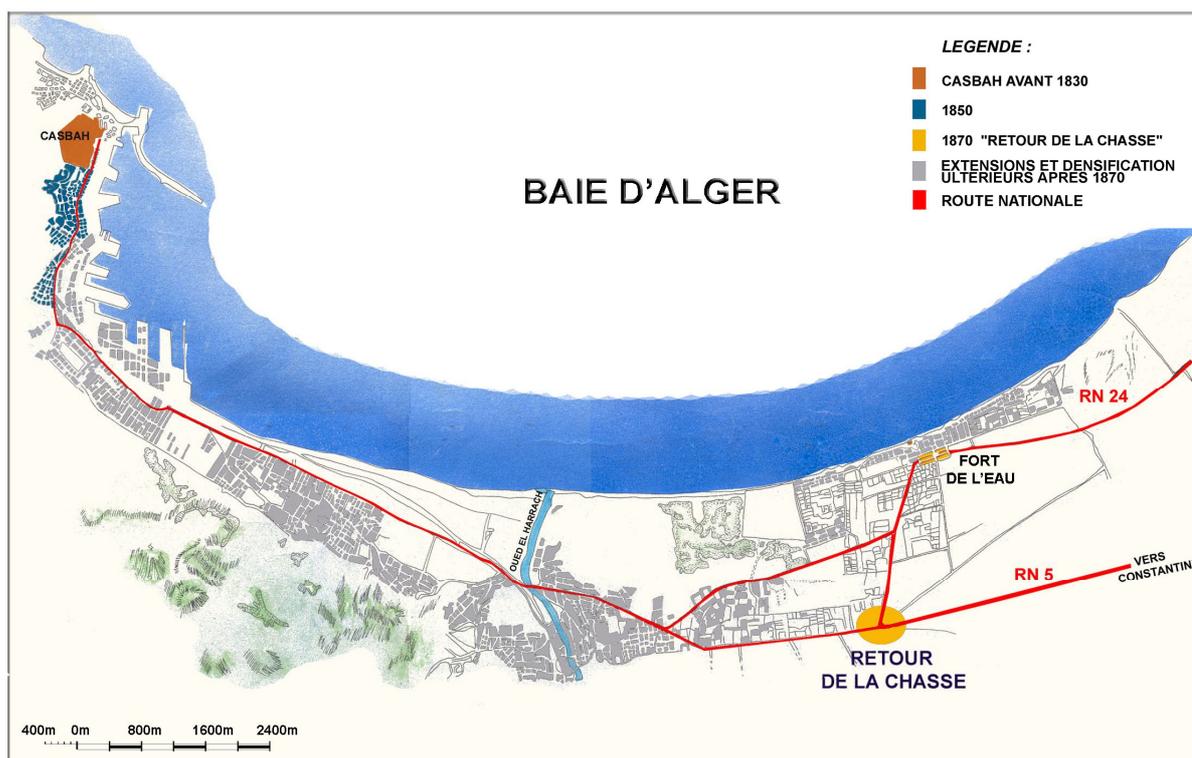


Photo 1 : Vue aérienne de l'USTHB, .Source : (Institut National de Cartographie)

La population atteint le chiffre de 92157 habitants avec une densité de 11200 habitants /Km² Son ancienne appellation "retour de la chasse" fait référence au petit noyau originel et aux grandes étendues de terrains agricoles à très haute potentialité, éloigné du centre urbain mais qui a finalement été englouti par l'urbanisation galopante qu'a connu la capitale depuis plus quarante ans.

¹⁷⁴ OUSSADOU.A, *op.cit.*, p.59.

¹⁷⁵ DUBET.F.*et al.*, *Universités et villes* , Paris :L'Harmattan, 1994.



Carte 1 : Situation du village retour de la chasse. Source : CNERU (2008)

Toutefois, cette commune qui véhicule une image de cité dortoir très ancrée au regard de la prééminence de l'habitat par apport aux équipements, a essayé ces dernières années de créer l'équilibre entre ces deux typologies en projetant des zones à vocation administrative et de services accompagnant des opérations de promotion immobilière, sa croissance lui permettra de devenir dans un futur proche, l'hyper centre d'Alger .



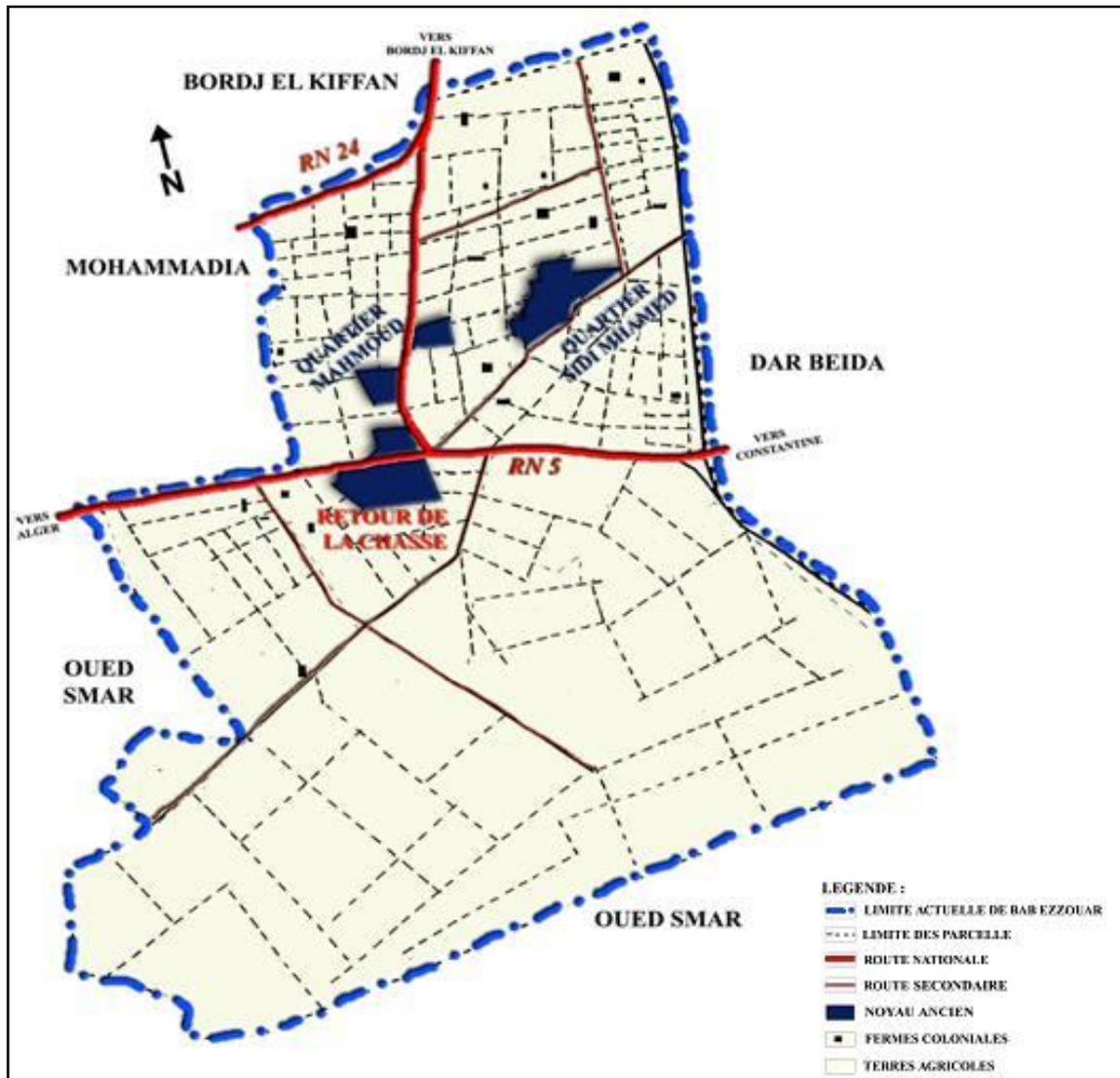
Photo 2 : Façade Nord-est de l'hôtel Mercure, Source : auteur

10.2.1. Formation et transformation :

10.2.1.1. Apparition du noyau 1870

La croissance d'Alger vers l'est a été générée par un parcours matrice (actuel RN n°5), qui relie le pôle d'Alger avec l'est du pays (Tizi Ouzou, Constantine.....), l'intersection de ce parcours

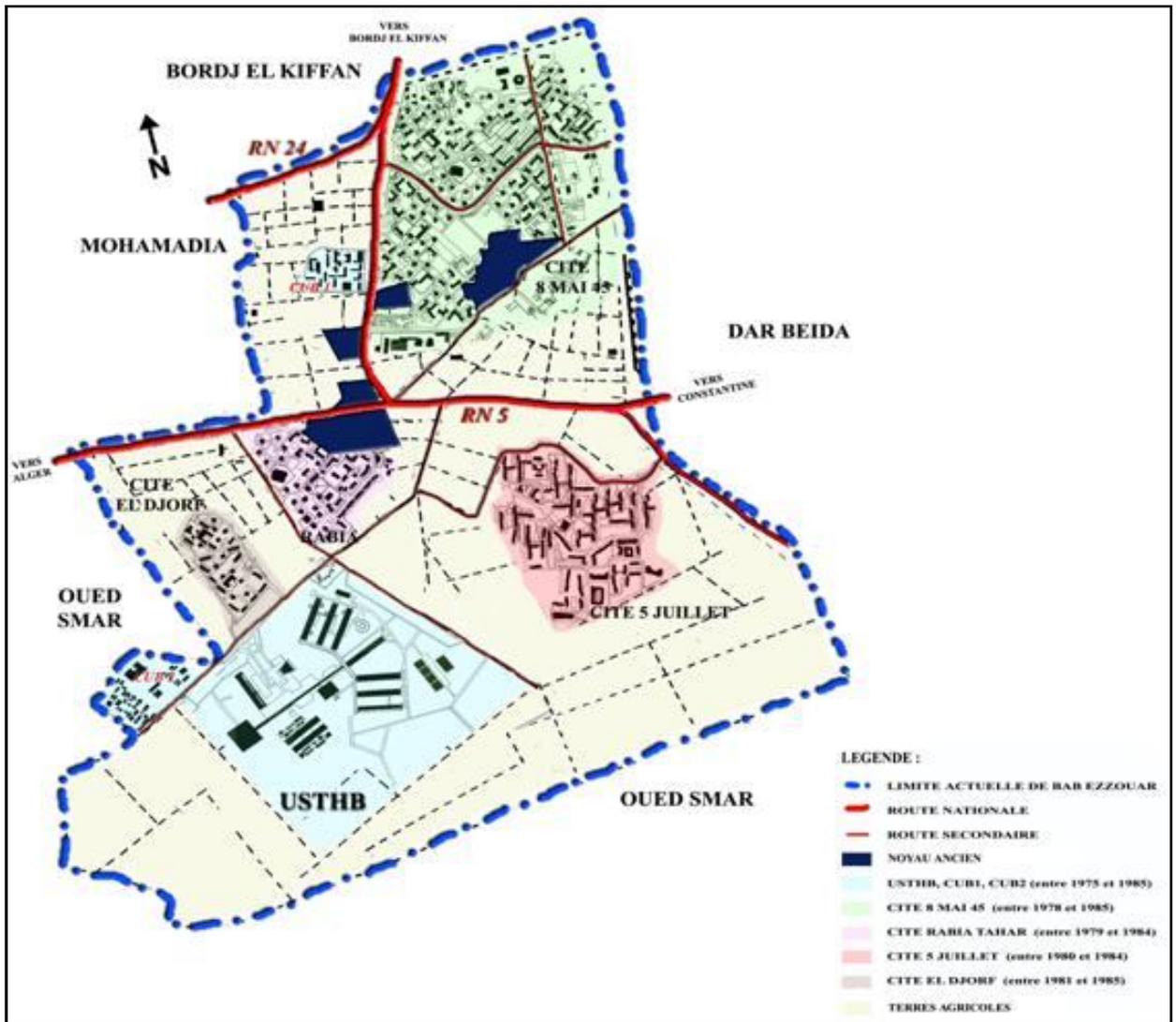
avec celui qui rejoint la plaine du Sahel-Fort de l'eau (actuel RN n°24) crée l'embranchement qui reçut l'édification du noyau originel en 1870, le village dénommé "retour de la chasse". Implanté sur une zone marécageuse où pendant la période coloniale d'importants travaux de drainage ont été entrepris pour faire de celle-ci une riche zone agricole.



Carte 2 : Bab Ezzouar en 1870. Source : CNERU(2008)

10.2.1.2. Période entre 1870 et 1962 :

Occupant une localisation stratégique et offrant d'importantes potentialités agricoles, la morphologie urbaine de Bab Ezzouar n'a pas connu de grandes modifications entre 1870 et 1962, et a conservé un caractère rural. De fait, il n'existait alors que quelques groupements de constructions tels que Sidi M'hamed, Sidi Mahmoud et l'ancien centre de Bab Ezzouar.

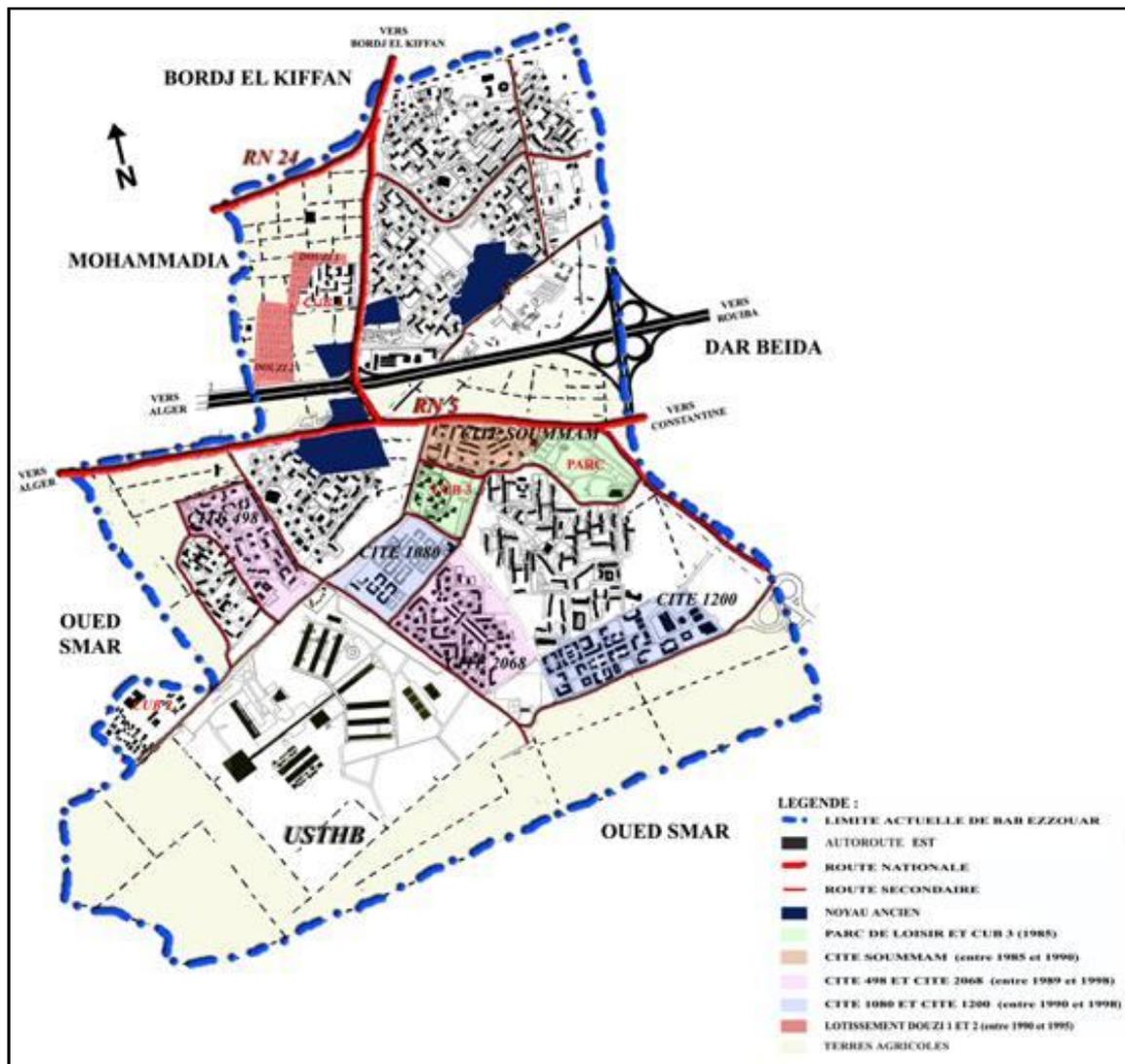


Carte 3 : Bab Ezzouar entre 1870 et 1962. Source : CNERU(2008)

10.2.1.3. Période entre 1962 et 1968 :

La période allant de 1962 à 1968 fut marquée par une stagnation du mouvement d'urbanisation, l'espace a gardé presque les mêmes caractéristiques qu'au cours de la colonisation et la ruralité est restée dominante.

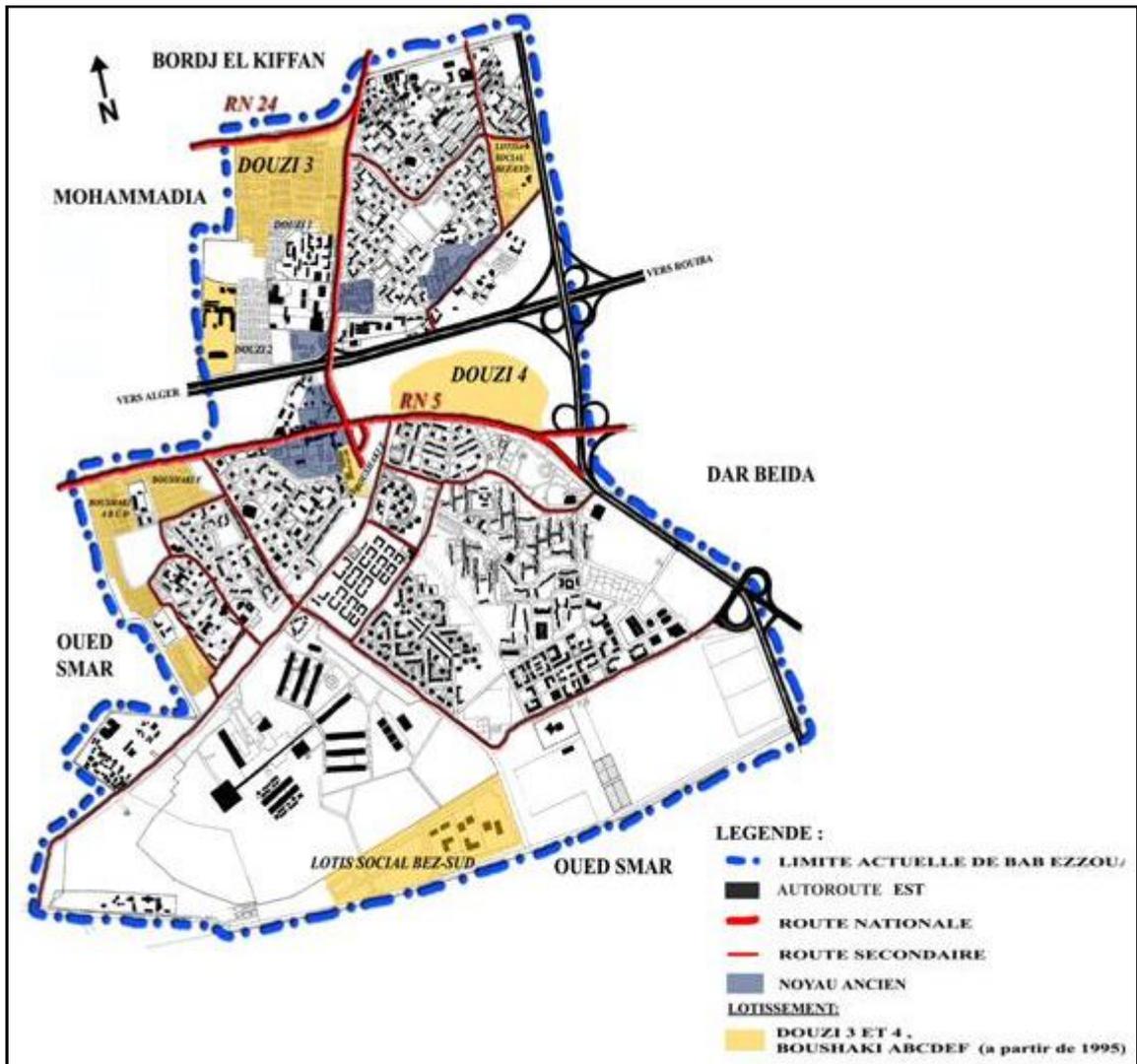
Au regard du problème de saturation à Alger notamment en raison de l'exode rural au cours des premières années de l'indépendance, l'idée d'une extension vers l'est a commencé à trouver un écho favorable auprès des pouvoirs publics, mais ce n'est qu'à partir des années soixante-dix, que le processus d'urbanisation s'est véritablement enclenché avec la création notamment de l'Université des Sciences et Technologies : l'USTHB, deux cités universitaires et le lancement d'une ZHUN comportant les cités 8 Mai 1945, la cité Rabia Tahar ainsi que la cité 5 Juillet 1962.



Carte 4: Bab Ezzouar entre 1962 et 1968. Source : CNERU(2008)

10.2.1.4. Période entre 1984 et 1995 :

Après 1984, les réalisations se sont enchainés avec l'achèvement de la cité El Djorf, le lancement de l'autoroute Est et des cités Soummam, 498 logements, Smail Yafsah, Cité 1080 logements, Cité 1200 logements (inachevé à ce jour)



Carte 5: Bab Ezzouar entre 1984 et 1995. Source : CNERU(2008)

10.2.1.5. La période allant de 1995 à 2009:

Jusqu'en 1989, l'urbanisation était contrôlée (programmée seulement par l'état), mais à partir de la promulgation de la loi sur le foncier, l'activité immobilière a cru de façon anarchique.

Aujourd'hui, la zone se trouve face à de nouvelles constructions touchant les dernières zones agricoles, menées afin de répondre à une demande toujours plus pressante en logements, c'est ainsi que les lotissements Boushaki et Douzi ont vu le jour en engendrant une dualité nouvelle entre habitat individuel et habitat collectif dans la zone.



Photo 3: Lotissement Douzi.
Source: Auteur



Photo 4: Cité de la réconciliation nationale (AADL 2).
Source: Auteur

Dans le même temps et depuis 2001, Bab Ezzouar a vu la mise en place d'un nouveau programme de logements AADL, avec la construction de deux nouvelles cités constituées de tours de 15 étages : la première AADL 1 qui n'a pas encore reçu d'appellation officielle, et la deuxième AADL2, baptisée cité de la réconciliation nationale. Elles comportent 1600 logements chacune, la livraison des logements a débuté en 2004 et se poursuit encore aujourd'hui.

Le programme d'habitat lancé dans la ZHUN de Bab Ezzouar en 1978 a évolué selon un rythme plus ou moins soutenu, il est à noter que la période allant de 1978 à 1984 a enregistré le plus fort taux de réalisation.

10.2.2. Situation et accessibilité :

La commune de Bab Ezzouar située à l'Est d'Alger, se trouve à 15Km du centre-ville et à 5Km de l'aéroport international d'Alger elle est limitée :

- Au nord par la commune de Bordj El Kiffan, délimitée par la RN 24
- Au nord-ouest par la commune de Mohammadia, délimitée par des terres agricoles
- Au nord-est par la commune de Bordj El Kiffan, délimitée par la RN 5 E
- A l'ouest par le cimetière Al Alia
- Au sud par la commune de Oued Smar, délimitée par la voie ferrée
- A l'est et au sud par la commune de Dar El Beida, délimitée par la RN 5 E
- Au sud-ouest par la commune de Oued Smar

L'on y accède :

- ✓ En venant d'Alger par la RN 5, ainsi que l'autoroute en prenant l'échangeur qui alimente la RN 5 E

- ✓ En venant de l'aéroport, Rouiba, Reghaia et les communes de l'est d'Alger par la RN5 ainsi que l'autoroute en empruntant l'échangeur qui alimente la RN 5^E et le CV1 en passant par Oued Smar
- ✓ Du nord par la RN 24

« La gestion des transitions se pose, à l'échelle du périmètre élargi, accès et points de contact, principalement en termes fonctionnels mais aussi en termes d'image. L'accès à la commune qui se fait par un échangeur ou une bretelle d'autoroute pose le problème de l'aménagement d'une transition à l'échelle de l'ensemble de la ville, car le schéma des liaisons internes est dépendant des dispositions arrêtées à l'échelle de cette dernière : points d'accès sur les grands itinéraires, dessertes..... »¹⁷⁶

L'image de Bab Ezzouar, perçue par les autres habitants d'Alger depuis l'autoroute, à travers des réserves foncières pose le problème de la continuité urbaine et des transitions entre la ville et ses extensions (en d'autres termes : sa perméabilité).

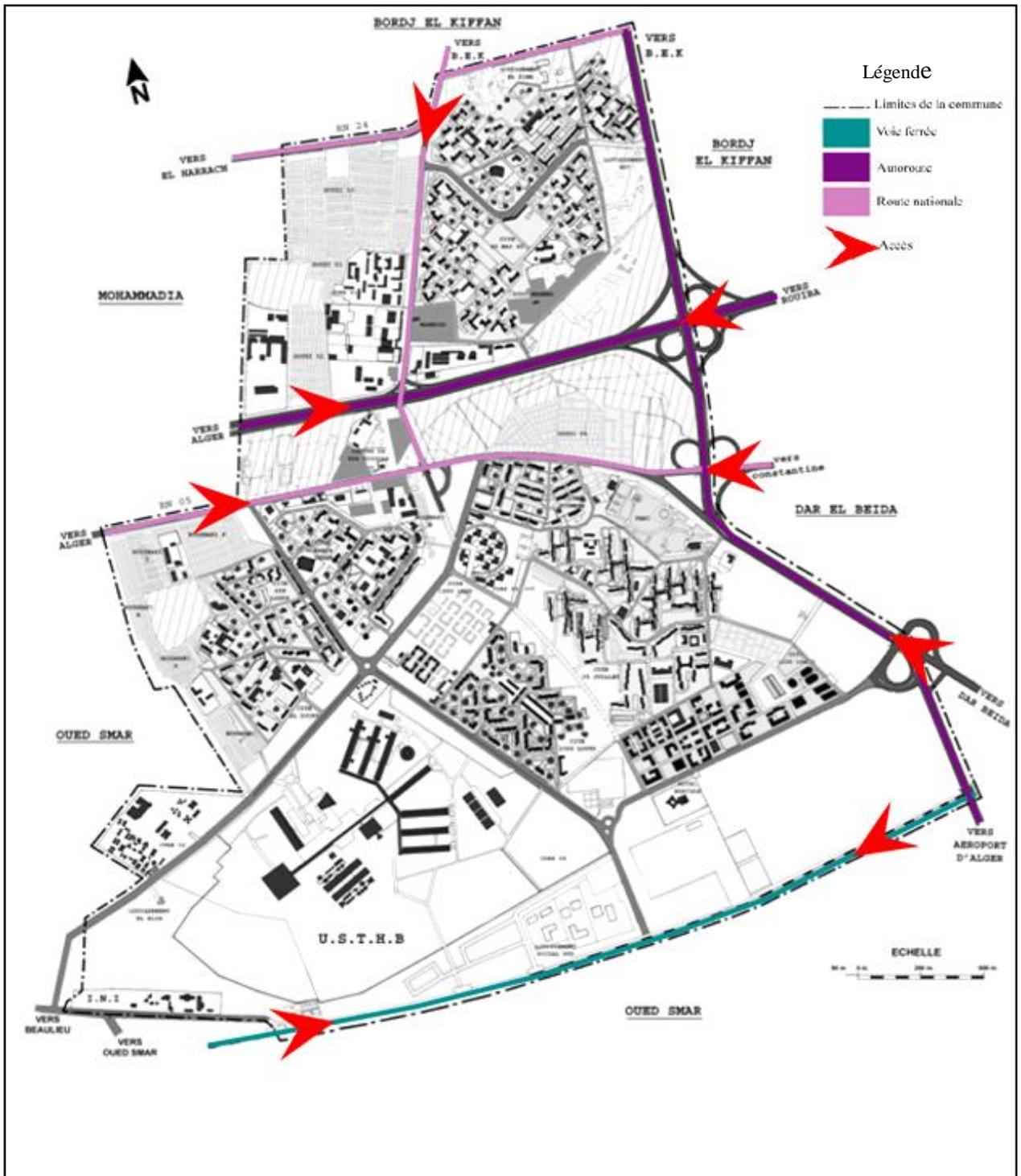
L'ensemble de ces facteurs : l'autoroute, le manque de pénétrantes et les différentes servitudes constituent des ruptures dans la continuité du tissu urbain.

L'intégration du quartier à la ville implique donc que le périmètre incluse les franges où se trouvent les zones de pénétration, et de transition.

Les coupures qui enferment et excluent les cités, les relations complexes entre le centre et les quartiers périphériques, l'absence d'axe structurant et lisible font l'objet d'un besoin prééminent en termes d'accessibilité.

Toutefois, toutes les coupures spatiales ne sont pas des obstacles aux pratiques sociales, de fait, les branchements d'un quartier sur une voie à trafic important ou sa traversée s'ils sont bien traités sont des facteurs certains de désenclavement.

¹⁷⁶ TAHARI.M.L, *loc.cit.*



Carte 6: Limites et accessibilité à la ZHUN de Bab Ezzouar. Traitement : Auteur

10.2.3. Caractéristiques morphologiques :

En dépit d'une conception normative, application fidèle de la procédure ZHUN, Bab Ezzouar conserve quelques spécificités et caractéristiques propres conditionnées par sa situation, les conditions dans lesquelles elle a été érigée et différents facteurs qui ont façonné l'image qu'elle véhicule aujourd'hui.

10.2.3.1. Site d'implantation :

La ZHUN de Bab Ezzouar est implanté essentiellement sur des terrains agricoles marécageux. Ce site se caractérise par une morphologie assez simple et un terrain très faiblement pentu voire plat. Sa composition géologique est néanmoins complexe et comporte certaines couches à très faible portance. Après le séisme de Boumerdes du 21 mai 2003, la zone a été classée en zone A, c'est-à-dire à potentiel sismique très élevé.

10.2.3.2. Contraintes et servitudes :

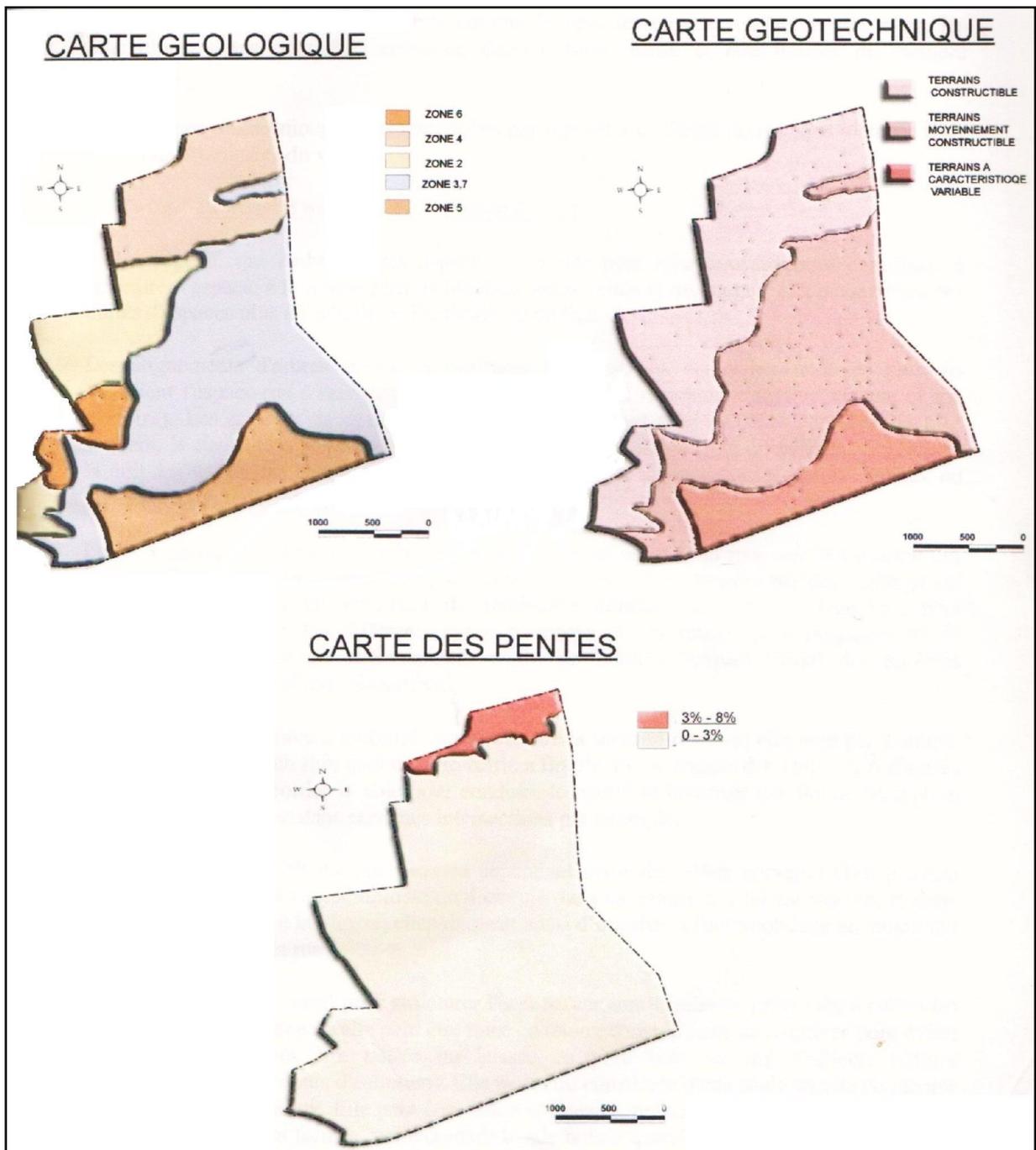
L'on a relevé la présence de quatre contraintes techniques importantes, celles-ci avec leurs couloirs de servitudes entraînent la création d'espaces importants en termes de surfaces et non rentabilisés par un quelconque aménagement ce qui a pour effet d'accentuer le sentiment d'isolement des cités.

- Le passage de la ligne de haute tension et de la conduite de gaz isole la cité Rabia Tahar du reste de la ZHUN.
- La présence du collecteur principal (ENERIC) qui prend naissance au niveau de la cité 8 Mai 1945 crée par son emprise une limite séparative entre la cité 5 Juillet et la cité 2068 logements.
- L'emprise de l'autoroute de l'Est et de la RN 5 contribue à l'enclavement de la partie nord de la ZHUN.

10.2.3.3. Pollution et nuisances :

Diverses incommodités sont vécues quotidiennement par les habitants de Bab Ezzouar :

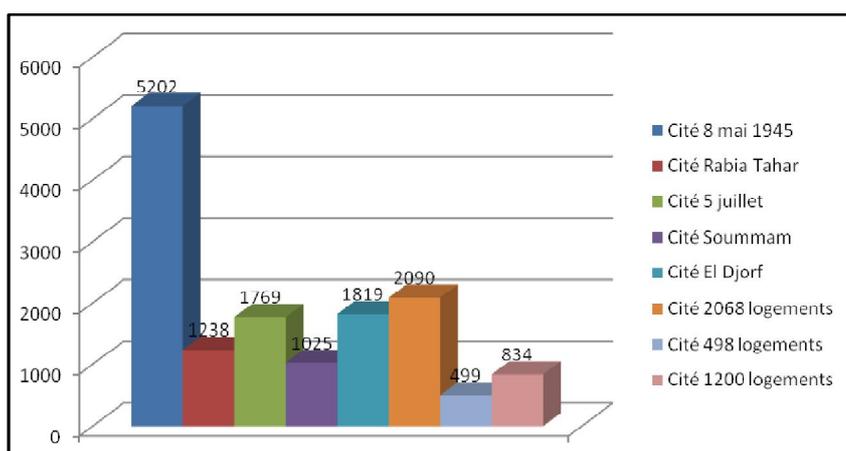
- La proximité de la décharge publique de Oued Smar, et de nombreux cas de maladies chroniques sont signalés entre autres : l'asthme.
- La présence de la centrale électrique au sud de la cité 8 Mai 1945 constitue un danger et une source de bruit permanente pour les riverains.
- La proximité de l'aéroport international d'Alger, elle aussi source d'importantes nuisances sonores.



Carte 7 : Caractéristiques du sol à Bab Ezzouar. Source : CNERU(2008)

10.2.3.4. Superficie et densités :

Bab Ezzouar s'étend sur une superficie de 822,8Ha¹⁷⁷, ce qui constitue une surface importante, elle comporte 14459 logements pour une population de 116 349 habitants¹⁷⁸ et une densité globale évaluée à 38470 habitants /km².



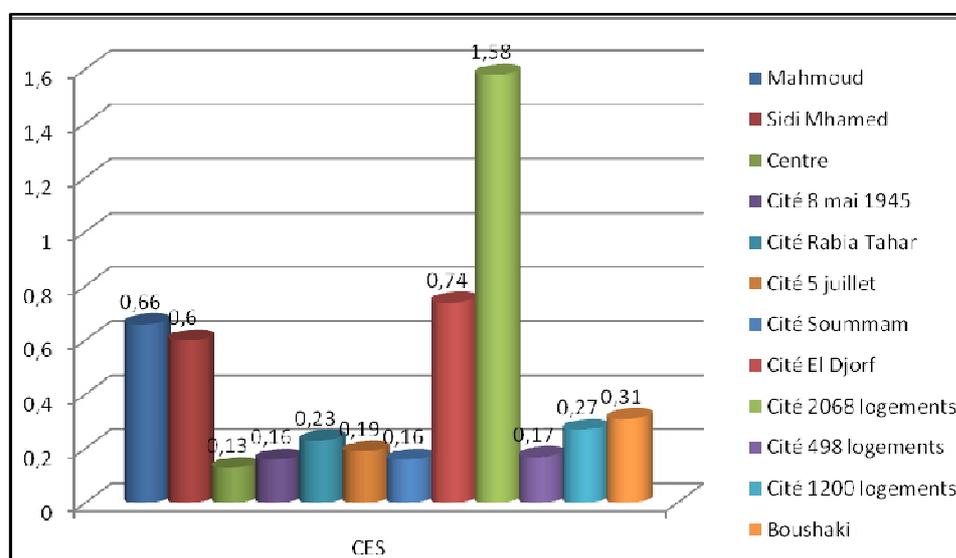
Graphique 2 : Nombre de logements par cité

Source : APC de BAB Ezzouar ,2008

La densité brute de la ZHUN est de 17,57 logements /Ha, cette densité est jugée plutôt faible par rapport à d'autres quartiers de l'agglomération algéroise.

Il est à noter que les plus hautes valeurs du CES¹⁷⁹ sont présentes dans les anciens quartiers et les lotissements en raison de leur forte consommation en foncier (de 30% à 60%) alors que les cités de la ZHUN ne consomment que 15 à 20% de la surface foncière.

Graphique 3: CES des différents quartiers de Bab Ezzouar



Source : APC de BAB Ezzouar (2008)

Pour les gestionnaires, la faible densité due à la dispersion des constructions induit un linéaire de voirie important et des surfaces de sol paysagé très vastes. Pour les habitants, la densité issue de

¹⁷⁷ Source : APC de BEZ

¹⁷⁸ Source: Office National des Statistiques, RGPH 2008.

¹⁷⁹ Coefficient d'Emprise au Sol

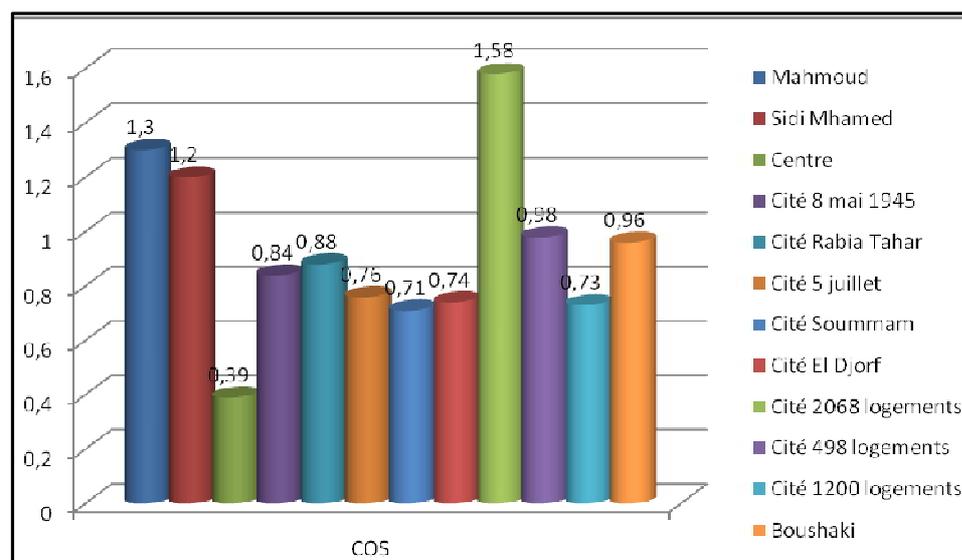
la faible emprise au sol des bâtiments de grande hauteur peut être synonyme de promiscuité et de nuisances.

Néanmoins, il est peu significatif de comparer les coefficients d'occupation au sol consommé par la ZHUN en raison de l'absence de parcellaire et du découpage souvent atypique des ilots.

Les plus grandes valeurs du COS¹⁸⁰ se concentrent dans les cités où le gabarit est important, c'est le cas de la cité 2068 logements comportant plusieurs tours de R+9 ainsi que le quartier Sidi M'hamed qui consomme 60 à 66% de l'espace foncier.

Ainsi, l'empilement des planchers n'est pas compensé, en termes d'urbanité, par l'espace disponible qui n'est ni affecté ni qualifié, « [...] lorsqu'on est en présence d'un découpage en ilots, on observe des coefficients d'occupation du sol des 'ilots' d'habitat des grands ensembles qui sont peu différents de ceux du centre ville où les immeubles de hauteur moyenne sont alignés. En revanche, les mêmes calculs rapportés à des secteurs plus étendus font apparaître des valeurs beaucoup plus élevées en ville que dans les grands ensembles.¹⁸¹ »

Graphique 4: COS des différents quartiers de Bab Ezzouar



Source : APC de BAB Ezzouar (2008)

La dispersion de l'habitat sans référence à la rue, mais aussi la surface attribuée par les normes aux équipements sont les causes d'une forte consommation de l'espace par ce type d'urbanisation.

L'espace est peu occupée, l'absence de constructions le long des voies accentue le vide urbain et nourrit le sentiment d'insécurité.

¹⁸⁰ Coefficient d'Occupation au Sol

¹⁸¹ RIBOULET.P, *op.cit.*, p.15.

Toutefois, l'espace libre peut aussi constituer un potentiel pouvant permettre de finir la ville inachevée et d'apporter dans les des activités, des équipements à l'échelle de la commune, des commerces qui redonnent un visage urbain aux voies des cités en contribuant à créer un mouvement entre la ville et ses quartiers.

Si les comparaisons sont nécessaires, il faut conclure avec prudence, car tous les tissus n'ont pas la même logique et la notion de densité recouvre des réalités diverses : « (.....) *Dans la ville traditionnelle, la densité n'est pas un problème, c'est au contraire parce qu'elle rassemble les gens que la ville a été le creuset des civilisations, des inventions, qu'elle accueille l'université et que les arts s'y développent* »¹⁸²

Ce n'est donc pas la densité réelle qui est en cause, mais la densité perçue, qui est liée à la morphologie urbaine et au type d'organisation des cités.

10.2.4. Parcellaire et statut du sol :

L'approche purement programmatique qui a présidé à la construction des cités de Bab Ezzouar a été encouragée par les disponibilités foncières de l'époque et en particulier par l'obtention de grands domaines agricoles par le biais de réserves foncières communales ou provenant d'opérations d'expropriation. Le parcellaire déjà très large à l'origine, a été remembré mais n'a pas été redéfini en fonction des nouvelles constructions ou pas assez finement. La confusion des statuts juridiques se superpose au parcellaire monolithique pour rendre encore plus complexe toute intervention sur le bâti comme sur le non bâti.

L'absence de parcellaire est une des causes de la rigidité du cadre bâti des cités à Bab Ezzouar, sa reconstitution ou à défaut, la délimitation symbolique d'une zone privative en pied d'immeuble est à la base d'une recomposition nécessaire à l'intégration au reste du tissu urbain.

¹⁸²CERTU-DIV, *Entre les tours et les barres : restructurer les espaces publics des grands ensembles*, Lyon: CERTU, 1996, p.68.

Tableau 2 : Statut juridique des terrains à Bab Ezzouar

Désignation des terrains	Les cités	8 Les lotissements	6 Bab Ezzouar centre	Le quartier Mahmoud	Le quartier M'hamed
Nature juridique	étatique	privé	Privé pour : -supermarché -bureaux PTT -siège d'APC -école fondamentale -sreté urbaine et Daïra -BEREG -agence foncière	Privé excepté quelques terrains	Privé excepté quelques terrains

Source : fiches d'enquête de la direction d'urbanisme (CNERU) 2008

10.2.5. La gestion urbaine à Bab Ezzouar :

La gestion au niveau de la ZHUN est problématique et reste symptomatique des difficultés que rencontrent un grand nombre de quartiers issus de cette procédure à cause notamment du rôle équivoque des collectivités, d'une instabilité et d'une complexité dans les statuts des organismes gestionnaires et surtout de la non mise en place des régimes de copropriété.

En effet, les entreprises nationales ou même étrangères qui étaient chargées de la réalisation des ZHUN ne s'occupaient que du bâti, quant aux responsabilités liées à la gestion et à l'aménagement des espaces extérieurs et du cadre bâti, elles ont été déterminées ultérieurement.

Ces taches incombent aux APC et aux OPGI qui se partagent les responsabilités.

Mais dans les faits, les directives et les responsabilités n'étant pas claires, ces deux organismes sont en perpétuel conflit, laissant la situation se détériorer et le cadre de vie se dégrader inexorablement.

Toutefois, et selon chacun des organismes consultés, le partage des responsabilités est défini dans les textes comme suit :

10.2.5.1. Entretien, structures organisatrices et responsabilités :

- l'OPGI pour les unités de gestion :
 - nettoyage des parties communes des immeubles par son propre personnel ou en sous-traitance à des PME.
 - Curage des regards de chute

- Collecte et dépôt des ordures ménagées depuis les immeubles jusqu'aux niches poubelles.

➤ La municipalité (arrondissement) :

- Curage du réseau d'assainissement
- Collecte et transport à la décharge publique des déchets des niches poubelles
- Aménagement et entretien des espaces extérieurs.

➤ Inspection de l'urbanisme :

Cette structure récemment créée est rattachée à la circonscription du dernier découpage administratif. Sa mission consiste à veiller au maintien et au rétablissement de l'ordre urbain (appropriation d'espaces, travaux sans autorisation,).

➤ Subdivision de l'hydraulique :

Ces prérogatives consistent en la rénovation des réseaux (assainissement et AEP).

➤ Entreprise de gestion et de distribution de l'eau potable SEAAL :

- Interventions pour des réparations ponctuelles sur le réseau AEP
- Contrôle et répression du piratage
- Contrôle (analyse de la qualité de l'eau)

10.2.5.2. Problèmes de gestion :

➤ **Problèmes de gestion du parc immobilier :**

La cession des biens de l'état en matière d'immobilier, sans stratégie a compliqué d'avantage la gestion surtout en matière de recouvrement des quotes-parts relatives aux grandes opérations de maintenance au niveau technique (travaux de réfection d'étanchéité, joints de façades et autres prestations pour la sauvegarde du patrimoine), ces travaux constituent une charge très lourde pour les budgets des OPGI d'autant plus que la participation financière des locataires comme des propriétaire est insignifiante.

➤ **Location aux particuliers :**

Avec la baisse du niveau de vie depuis l'ouverture de l'économie algérienne à la logique du marché, le recouvrement des loyers est un problème récurrent pour l'office de promotion et de gestion immobilière, le bailleur n'ayant aucun recours légal à sa disposition (les expulsions ne sont pas envisagées), le statut quo est donc de mise.

➤ Niveau des loyers (OPGI) :

Il diffère suivant la surface habitable du logement :

- F2 :422 DA/mois

- F3 :510DA/mois
- F4 :589 DA/mois
- F5 :739DA/mois

Niveau des loyers du marché (en sous location ou en location) : 15000 à 25000DA/mois¹⁸³ pour le F3.

➤ Prix de vente des logements :

Le prix officiel (le prix de cession par l'OPGI au profit du locataire s'il opte pour l'acquisition de son logement) :

- F3 :240 000 00DA
- F4 :290 000 00DA

Valeur au marché libre : 4 000 000 00DA¹⁸⁴

➤ Frais de fonctionnement des logements :

Le montant des charges est arrêté forfaitairement à 210DA comportant assurances, taxes et autres frais consentis pour les parties communes des bâtiments.

➤ **Problèmes de gestion des espaces extérieurs :**

Les difficultés d'entretien et une certaine atonie à préserver les aménagements réalisés par les services de l'APC lors d'opérations ponctuelles de viabilisation font que les espaces extérieurs ont recouvré rapidement leur état initial. Pour remédier à cette situation, les interventions périodiques et désordonnées se multiplient en vue d'embellir les cités sans résultats réellement visibles et surtout durables et un cycle infernal s'est installé peu à peu.

De fait, cette défaillance de gestion observée à Bab Ezzouar est un problème de fond qui plonge ces racines dans le fait que les communes et les organismes bailleurs sont investis d'attributions et de tâches qu'ils ne sont vraisemblablement pas en mesure d'assumer tant financièrement que d'un point de vue logistique (manque de personnel des services de la commune, manque d'outils et de moyens.....etc.).

Si l'on considère que chacun des éléments urbains constituant le système dynamique qu'est un quartier ou un morceau de ville a une influence plus ou moins importante sur les autres , l'absence ou le dysfonctionnement d'un ou plusieurs de ces éléments perturbe toute la chaîne et provoque des difficultés de gestion qui lorsqu'elles s'accumulent deviennent insurmontables et grèvent le processus complexe d'édification de l'urbanité des quartiers en général et de Bab Ezzouar en particulier.

¹⁸³ Source: Agence immobilière : *Solution Immobilière*

¹⁸⁴ *Id.*

10.2.6. Aspects du mouvement associatif:

Le rôle des habitants et leur implication dans la vie du quartier se manifeste essentiellement par le travail d'associations en tous genres. Cependant, ceci reste peu significatif car si le nombre d'associations recensées est relativement important, les effectifs sont assez réduits et le militantisme actif sur le terrain reste peu visible à cause notamment de l'absence de structures destinées à accueillir ce genre d'activités et à l'absence d'une tradition du militantisme citoyen. Cette situation justifie l'existence d'un volontarisme éparpillé, forcé et des actions d'intervention disparates, la difficulté de se fédérer avec les autres associations ainsi que tous les problèmes liés à la gestion des ressources humaines, à la démobilisation des membres, et à l'arsenal juridique accompagné de pratiques bureaucratiques des autorités.

Néanmoins concernant les préoccupations quant à la gestion et à la qualité du cadre de vie, les comités de quartiers et les comités d'immeubles recueillent sinon l'adhésion, du moins la considération des habitants mais là encore leur impact reste assez limité et peu efficace.

- Les comités d'immeubles : dont la mission est la réclamation et la requête auprès de l'OPGI de Dar El Beida, ou encore le nettoyage et l'entretien des parties communes (collecte de fonds, instauration d'un roulement des locataires.....etc.).
- Les associations de quartiers : qui s'occupent des démarches auprès de l'OPGI, des services techniques administratifs et étatiques à savoir l'APC, la SEAAL (Entreprise de Production d'Eau Potable), la SONELGAZ.....etc.

Quant au poids qu'elles représentent au niveau des structures communales, il est difficile de l'évaluer concrètement car si les représentants des habitants assistent bien aux réunions et aux assemblées populaires, il n'est pas dit que leur voix se fait réellement entendre et que leur avis est pris en compte dans les processus de prise de décision.

10.2.6.1. La participation citoyenne dans une opération pilote à Bab Ezzouar

Dans le cadre d'une coopération algéro-allemande entreprise au milieu des années quatre-vingt-dix, le ministère de l'habitat a mis en place un projet de perfectionnement dans le domaine de la restructuration urbaine et de la réhabilitation du cadre bâti. A cet effet, la direction de la planification et de la coopération a entrepris une démarche inédite s'appuyant sur la participation citoyenne à travers le lancement de projets pilotes dans plusieurs wilayas du pays : le projet de la cité Soummam de Bab Ezzouar en est une illustration non dénuée d'intérêt.

Un schéma de planification du projet (SPP) a été établi pour le projet suivant la méthode ZOPP¹⁸⁵ qui s'appuie sur une planification par objectifs.

¹⁸⁵ Ziel Orientierte Projekt Planning (planification de projet par objectifs et information)

L'adoption de la méthode participative (ZOPP) comme cadre général d'orientation rejoignait les nouveaux objectifs de l'état Algérien d'inciter le citoyen à penser son quotidien social et urbain; et à agir davantage en ce sens.

Cette approche a été développée dans les années quatre vingt par la GTZ (agence de coopération allemande) alors devenue entreprise privée pour la mise en œuvre de ses projets, comme une méthode de planification participative (avec les populations ciblées par l'intervention).

Le but de ZOPP est de mettre en œuvre la recherche participative tout au long du cycle de projet, grâce à une série d'ateliers réunissant les parties concernées afin de dresser une matrice de planification.

Dans le contexte algérien, il est possible d'affirmer que cette approche répond aux attentes des parties intéressées du fait qu'elle est définie comme :

- Un moyen pour pousser le citoyen à prendre en charge sa responsabilité et à assumer sa citoyenneté.
- Un outil important de communication et de concertation entre les parties concernées de l'intervention, du fait qu'il est fondé sur la négociation permanente entre les partenaires du projet.
- Un processus continu; qui ne s'arrête pas à la réalisation du projet mais s'étend à la gestion urbaine par la création de mécanismes et structures gérés par les partenaires de l'opération.
- Un nœud qui renforce les liens sociaux.

La démarche de projet mis en œuvre à Bab Ezzouar, axée sur la recherche participative, s'est appuyé sur des données socio-économiques, obtenues à partir d'une enquête, avec pour objectif de collecter des renseignements sur les comportements des citoyens vis-à-vis de leur cadre de vie, de se renseigner aussi sur les initiatives si elles existent, sur la disponibilité à la participation, sur les problèmes sociaux rencontrés; et enfin sur les aspirations et les attentes concernant l'amélioration de leur cadre de vie.

La méthode ZOPP critiquée en interne comme en externe, pour l'utilisation mécaniste et faussement participative qui en a été faite n'a de fait pas produit les résultats escomptés et ce projet a connu un succès mitigé. Il n'en reste pas moins qu'il a obtenu un excellent retour auprès de habitants qui -selon les responsables concernés (au niveau de l'OPGI de Dar El Beida et de l'APC de Bab Ezzouar)-se sont dans un premier temps prêtés de bonne grâce à l'exercice de

l'enquête, et ont dans un deuxième temps manifesté un vif intérêt quant au déroulement de la phase de réalisation de la requalification en elle-même.

De fait, si aujourd'hui, les effets visibles de l'amélioration se sont estompés et que la cité offre de nouveau un aspect dégradé et déqualifié, les raisons peuvent en être imputés plus à un vice dans la procédure elle-même et à une mauvaise gestion post opérationnelle qu'à un réel désintéressement ou à une absence totale de conscience citoyenne de la part des habitants.

10.3. L'enquête sociologique : Deux cités, une problématique à plusieurs variables

Les critères de détermination des deux cités sur lesquelles a porté cette étude sont multiples et prennent en considération des facteurs de temps et de logistique aussi bien qu'une représentativité relative dont les résultats pourront être éventuellement appliqués mais avec précaution aux autres cités de la ZHUN.

Cela étant, certains critères de classification ont néanmoins servi de base au choix de l'échantillon étudié, ces critères relèvent des particularités suivantes :

- La disponibilité de l'information
- La typologie du cadre bâti : en fonction du type d'immeubles (barres ou tours)
- La présence ou non de commerces en rez-de-chaussée
- La présence ou non d'un équipement de proximité
- La situation de la cité (centralité ou périphérie)
- La date d'occupation (ancienneté de la cité)
- Le degré de déqualification observé.
- Le nombre d'habitants

En fonction de ces critères, deux cités ont été retenues : La cité Soummam et la cité Rabia Tahar.

5.3.1. Déroulement de l'enquête :

Dans un premier temps, la méthode d'investigation privilégiée a été l'observation systématique sur le terrain de façon participante mais pas volontairement, ou du moins, pas dans les intentions de départ ; en effet cette première phase de travail consistant en la prise de notes et de photos a éveillé sinon l'intérêt, du moins la curiosité de certains habitants.

L'analyse par l'observation est nécessaire mais reste insuffisante, indispensable en ce qui concerne les pratiques de l'espace, les modes et les degrés d'appropriation, elle constitue un

premier niveau d'analyse, toutefois, certaines observations sont difficiles à interpréter sans interroger les intéressés.

En complément de l'observation, un second instrument de recherche a donc été employé : Le questionnaire, décliné en deux types suivant la population-cible :

- Un questionnaire adressé aux habitants
- Un questionnaire adressé aux responsables techniques.

La rédaction du questionnaire d'enquête adressé aux habitants s'est appuyée d'une part sur les objectifs de recherche fixés en amont et les hypothèses de travail, et la somme d'informations compulsées durant la phase analytique du travail par rapport aux enjeux sous tendus par le concept de résidentialisation. De fait le questionnaire a pris la forme de questions fermées totalisant 31 questions numérotées réparties 8 en thèmes :

- Spécificités du peuplement
- Parcours résidentiel
- Les formes de sociabilité
- Les espaces de l'habité
- Perceptions et représentations du cadre de vie
- Aspects de la résidentialisation
- Les formes de participation
- Les relations aux puissances tutélaires

Le questionnaire est présenté en annexes .Ensuite , afin d'élaborer l'échantillon enquêté, il a été fait appel aux techniques empiriques (dites de commodité) qui n'offrent pas de garantie certaine au chercheur lors du processus de généralisation, mais compte tenu des moyens mis à disposition (impossibilité d'obtenir une liste exhaustive des unités de sondage composés par les ménages et qui représente la condition *ciné qua non* à la mise en place des techniques probabilistes qui elles permettent la généralisation des résultats de l'enquête) les options alternatives à l'échantillonnage de convenance étaient très restreintes.

De fait, l'échantillon a été élaboré suivant la méthode des quotas (méthode non probabiliste).Le taux de sondage (quota) choisi au préalable, est de 1/20 soit 5% de l'ensemble des unités de sondage (le logement) pour chacune des cités. Ce faisant 113 questionnaires ont été distribués.

Pour compléter les résultats du questionnaire, des entrevues ont été menées avec certains habitants. Le dialogue avec ces derniers nous renseigne sur des comportements, des pratiques, des usages spécifiques qui ne sont pas toujours repérables à travers le questionnaire. De fait, une huitaine de cibles de l'échantillon ont fait l'objet d'entrevues semi directives où une certaine

latitude pour s'exprimer a été laissée aux personnes interrogées, les données recueillies ont servi ultérieurement à l'interprétation et aux commentaires des résultats globaux de l'enquête.

Si dans l'ensemble la demande concernant la distribution des questionnaires a trouvé un écho favorable, et compte tenu du climat de méfiance engendré par la décennie noire vécue par la population ainsi que la montée de l'insécurité dans certaines poches de la ZHUN de Bab Ezzouar, certaines cibles de l'échantillon sélectionné se sont toutefois montrées peu enclines à participer à l'enquête et les requêtes concernant la prise de photos ainsi que les relevés a souvent fait l'objet de refus catégoriques. Pour pallier à ces manquements, le recours à une simple observation à partir de l'extérieur du logement ciblé par l'échantillon, ou encore faire appel à une chaîne de connaissance afin de faciliter l'entrée en contact avec les personnes ont constitué des alternatives appropriées.

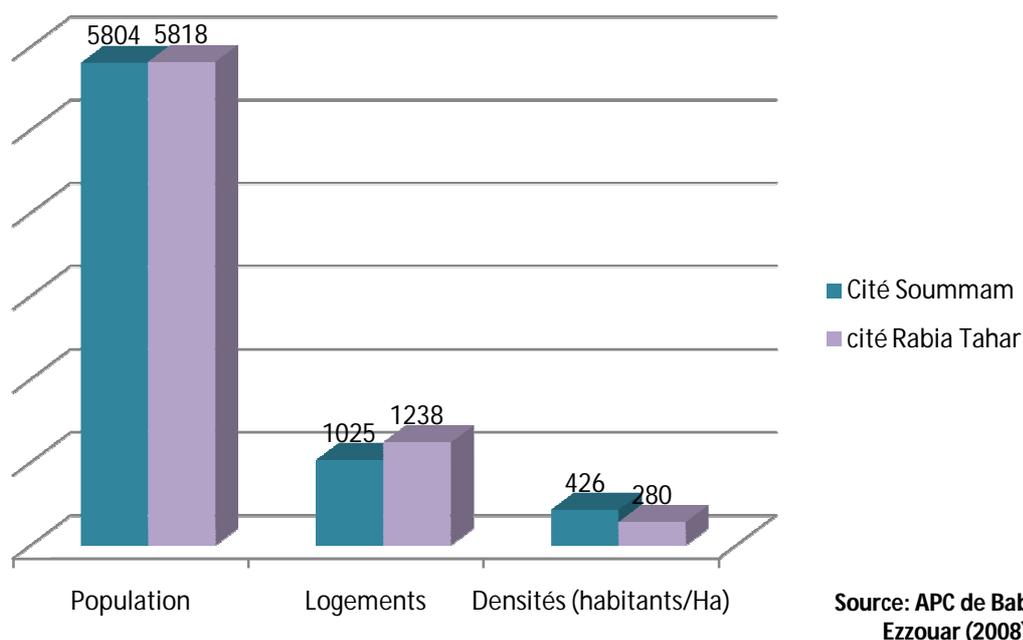
Concernant le traitement des questionnaires, la méthode utilisée a été celle de tabulation qui consiste à établir un tableau pour chaque question afin de procéder à une analyse univariée dans des données dans un premier temps pour faire ressortir des pourcentages.

Après quoi, il a été procédé au croisement d'un ensemble de variables de même thème, classées et regroupées selon l'ordre des rubriques du questionnaire, et ce pour les deux cités étudiées.

Les données présentées sous formes de tableaux et d'histogrammes ont permis une lecture comparative des résultats.

Enfin, Il est à préciser que le nombre de questionnaires réalisés dans le cas des deux cités choisies, reste restreint et ne répond pas pleinement aux normes préconisées par la pratique de l'enquête dans les disciplines rompues à ce genre d'exercice telles que les sciences sociales, c'est donc consciente du fait que le thème de recherche nécessite l'appui d'une étude socio-spatiale beaucoup plus étendue que cet échantillon a toutefois servi de base pour l'exploitation des résultats dans cette première étape dans le cadre d'un travail académique, et qui aura permis essentiellement de maîtriser les techniques de l'enquête en apportant, partiellement il est vrai, des réponses aux doutes et aux questionnements soulevés par la problématique.

10.3.2. Présentation des cités :



10.3.2.1. Situation et limites : Entre centralité et périphérie

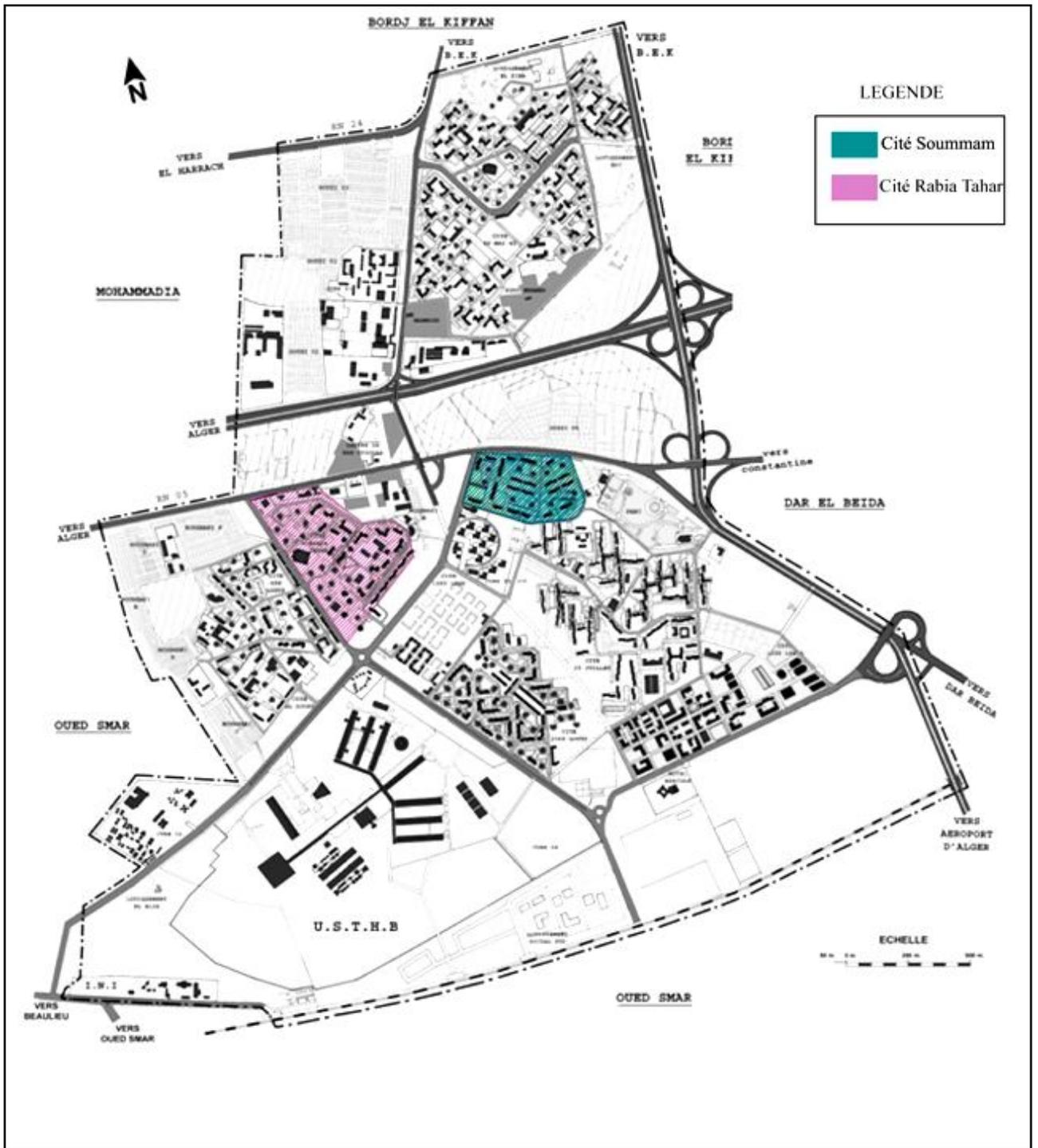
➤ La cité Soummam :

Réalisée par l'ECOTEC, elle fait partie de la deuxième phase du programme d'habitat de Bab Ezzouar qui a débuté en 1985, elle est limitée au Nord par la RN5, le lotissement Douzi n°4 et la cité 8 Mai 1945, à l'Ouest par le boulevard de l'université et le lotissement Boushaki, au Sud et au Sud-est par la cité universitaire CUB 3¹⁸⁶ et la cité 5 Juillet 1962. Elle comporte des immeubles de type tours et barres, aucun programme d'équipement (scolaire, sanitaire, ou socio éducatif) n'a suivi ce programme d'habitat hormis les commerces aux rez-de-chaussée des immeubles. Son emprise foncière est d'environ 17 Ha.

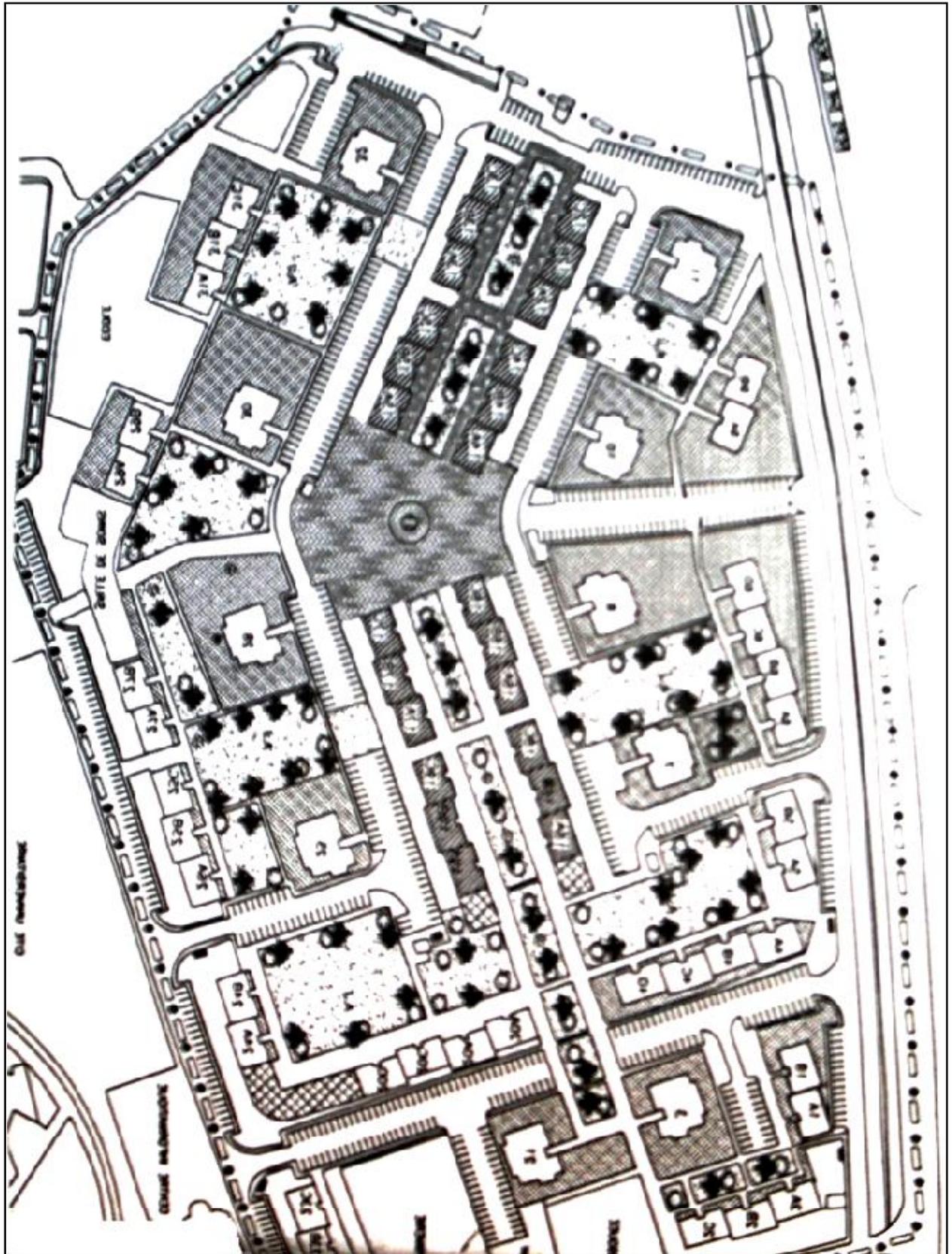
➤ La cité Rabia Tahar :

Son étude a été confiée à la SONATIBA en 1977, elle a été réalisée entre 1979 et 1984, il s'agit d'une des premières cités construites. Elle jouit d'une position centrale dans la ZHUN, limitée au Nord par le centre ancien de Bab Ezzouar et la RN5, à l'Est par le boulevard de l'USTHB, à l'Ouest et au Sud Ouest par la cité 498 logements, elle occupe une assiette de 19,6 Ha. La typologie dominante dans cette cité est également les tours et les barres.

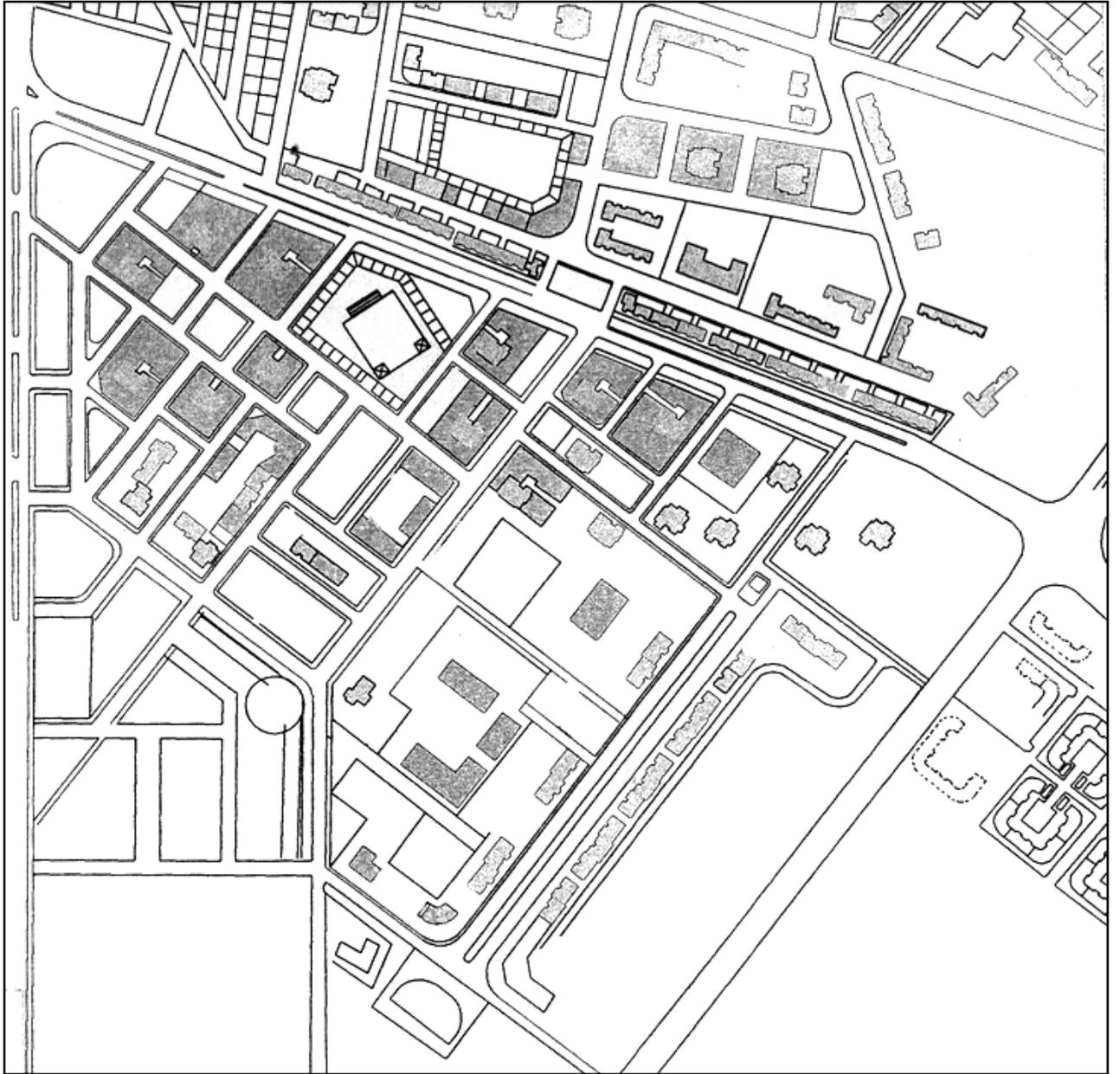
¹⁸⁶ CUB 1,2 et 3 désignent les trois cités universitaires de Bab Ezzouar.



Carte 8 : Situation des deux cités dans la ZHUN de Bab Ezzouar. Traitement : Auteur.



Carte n° 9 : Plan masse de la cité Soummam. Source : GHARBLM. (2008)



Carte n°10 : Plan masse de la cité Rabia Tahar .Source : CNERU (2009)

10.3.2.2. Accessibilité : Des dispositifs pénalisants

La desserte externe des deux cités se fait par :

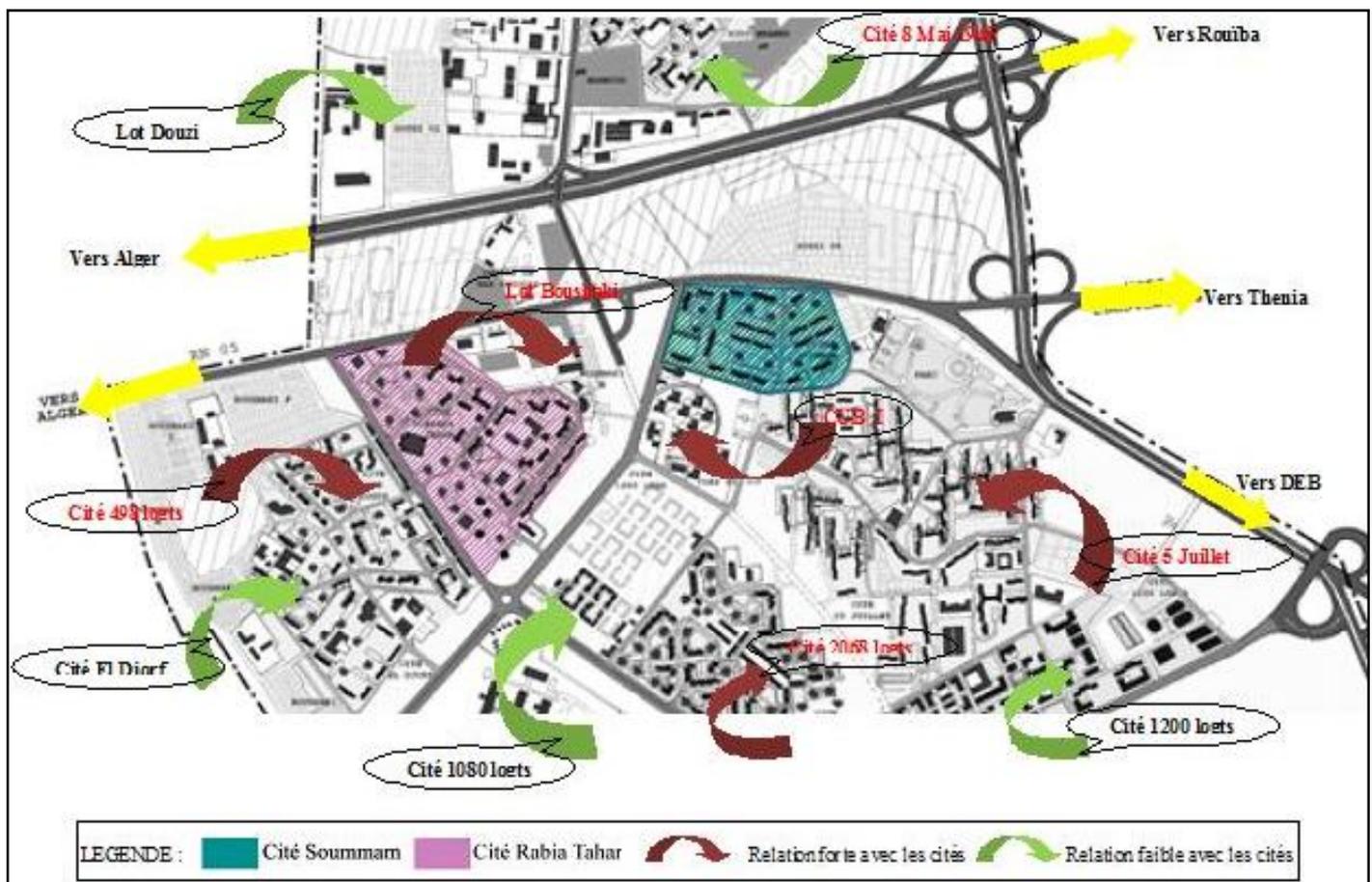
- La RN 5 : elle joue un triple rôle de desserte régional, urbain et local, les piétons la traversent par nécessité en tous points et ces caractéristiques géométriques et morphologiques sont totalement inadaptées aux rôles multiples qui lui sont dévolus.
- La RN 5 E : voie rapide desservant Dar El Beida et l'aéroport international d'Alger
- La RN 24 : elle dessert à partir de Mohammadia le palais des expositions des pins maritimes, la commune de Bordj El Kiffan et tout le littoral Est, cette voie est fréquentée quotidiennement et de façon très importante.
- La RN 24 E : elle dessert principalement les cités riveraines tout en assurant la liaison avec la commune de Bordj El Kiffan, ses dimensions restent assez modestes au regard du trafic important qu'elle prend en charge.

Certaines contraintes peuvent être relevées par rapport aux échelles de la voirie et aux infrastructures citées plus haut : en effet, celles-ci constituent des séparations formelles qui donnent le sentiment d'un morcellement de la ZHUN et des cités qui la composent. Elles sont considérées comme des coupures dans la mesure où elles entravent la continuité du bâti, les activités et les pôles d'attraction ainsi que les pratiques de déplacement.

C'est à l'échelle des cités que ces dysfonctionnements sont le plus mal vécus, les axes routiers sont perçus comme des cassures, des barrières difficiles à franchir, des "plaies" qui entravent la ZHUN, des frontières qui isolent les cités les une des autres.....

Cela étant, la spécificité la plus pénalisante et la plus générale reste le manque de perméabilité interne et externe.

La cité Soummam est accessible à partir de la RN 5 et de la voie inter quartier menant vers Beaulieu, elle est donc plus ou moins facilement accessible par le nord et l'ouest en revanche le réseau interne la reliant aux autres cités de la ZHUN (notamment la cité 5 Juillet) est très enchevêtré et sa lecture est malaisée car il est discontinu et en cul de sac. La cité Rabia Tahar quant à elle souffre d'un enclavement évident et l'accès en est très difficile au regard des multiples détours à effectuer pour entrer ou sortir. L'on y accède à partir du boulevard dit des "Saoudiens" seulement relié à la RN5 au Nord. Le problème constaté plus haut par rapport au réseau interne et à la liaison avec les autres quartiers de la ZHUN se pose avec la même acuité pour cette cité.



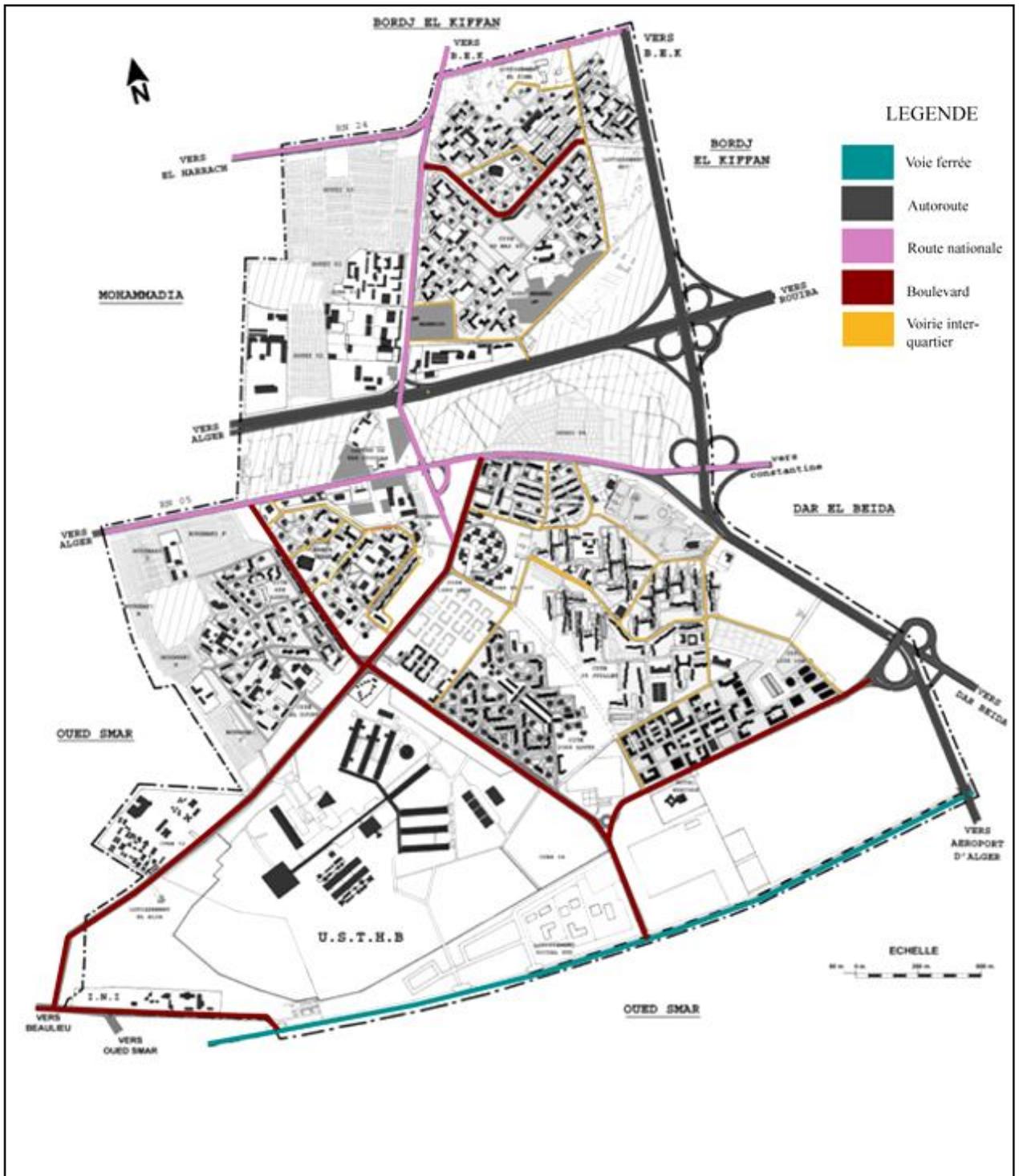
Carte n°11: Relation des cités à leur contexte urbain. Traitement : Auteur.

5.3.2.3. Réseau viaire : Des chemins de grue pérennisés

La caractéristique principale du réseau viaire existant est son déséquilibre quantitatif et qualitatif : les réseaux primaire et secondaire sont surexploités du fait de la situation de la ZHUN, cette importante circulation de transit vers l'Est d'Alger et du pays a néanmoins sensiblement diminué après la mise en service de l'autoroute de l'Est, toutefois le problème reste entier pour certains tronçons de la RN n°5 (intersection de cette même route nationale avec le boulevard de l'université et les arrêts de bus sous l'autopont) ainsi que la RN 24 qui continue à drainer les flux en provenance du littoral Est de la capitale.

Le réseau interne se compose quant à lui essentiellement d'une voirie tertiaire intérieure aux cités nettement insuffisante et qui comprend essentiellement :

- Des voies tertiaires assurent la circulation des véhicules à l'intérieur des cités
- Des chemins piétons le plus souvent tracés spontanément
- Des aires de stationnement



Carte 12 : Réseau viaire de Bab Ezzouar. Traitement : Auteur

Quant aux voies en impasses très nombreuses au niveau des deux cités, elles constituent un système fermé dont on peut résumer les principaux dysfonctionnements comme suit :

- ✓ Un système non évolutif : ce type de desserte ne peut convenir qu'à de l'habitat et sa desserte en transports collectifs est impossible. Il ne permet donc pas de faire évoluer le programme.

- ✓ Un système enclavé : ce type de réseau n'est pas perméable, ne peut se raccorder au réseau général qu'en un seul point qui devient dangereux, d'autant qu'il rallonge les distances et incite aux déplacements motorisés.
- ✓ Un système non convivial : il crée l'isolement des logements en bout d'impasse, aggrave l'insécurité des personnes, il peut contribuer à dissuader les pratiques sociales.

Conçu de façon indépendante et raccordé au réseau urbain par des branchements peu nombreux, ou directement sur des axes lourds, le schéma reste très centré sur lui-même et participe à l'enclavement des deux cités.

Aux problèmes évoqués ci-dessus, il faut ajouter que le réseau interne se trouve dans un état de délabrement avancé puisque la stagnation des eaux pluviales crée des nids de poule plus ou moins profonds, ceux-ci sont du probablement à la destruction des liaisons entre les constituants du revêtement mal réalisé au départ.



Photos 5 et 6 : Une voirie interne délabrée ponctuée de nombreux nids de poules. Source :Auteur (2009).

5.3.2.4. Circulation et stationnement : Conflits entre piéton et automobile

L'uniformité des profils de voies et de leur équipement, la longueur des linéaires rectilignes autorisent des vitesses élevées et n'indiquent pas de hiérarchie entre les différents types d'usage de la voie.

De plus, la disparition du concept de rue, la rupture avec le parcellaire et le choix de construire en hauteur ont laissé au pied des tours et des barres de vastes espaces dans lesquels des voies surdimensionnées consomment l'espace et désorientent le piéton.

Ainsi, à Rabia Tahar comme à la Soummam, les espaces aménagés pour le cheminement piétonnier sont délaissés par les habitants qui tracent des chemins plus courts et plus directs (sauf en cas de mauvais temps).



Photo7 :Chemin tracé spontanément par les habitants. Source : Auteur (2009)



Photo 8 :Les automobilistes n'hésitent pas à envahir trottoirs et allées bordant les immeubles .Source : Auteur (2009)

Le constat concernant la circulation automobile est à peu près le même, dans la mesure où les véhicules traversent les espaces réservés aux piétons et espaces verts, au lieu de faire les détours imposés par le réseau viaire et les aires de stationnement sauvage en cul de sac.

Quant aux aménagements pour les deux roues (les motocyclettes sont très appréciées des jeunes et les bicyclettes sont des objets de dilection des enfants), ils sont purement et simplement inexistant, que ce soit du point de vue circulation (couloirs pour les deux roues) ou du point de vue stationnement (les habitants font monter leurs deux roues dans leurs appartements via les escaliers ou les ascenseurs -s'ils sont fonctionnels- par souci de sécurité).

Le manque d'entretien, l'absence dans certains cas d'aménagement de voirie secondaire et l'absence de parkings conçus en tant que tels ouvrent la quasi-totalité de l'espace public au stationnement.

Enfin notons qu'à l'intérieur des cités, la signalisation verticale du code de la route est rare quant à la signalisation horizontale, elle est inexistante.



Photos 9 et 10 :Le stationnement envahit tous les espaces .Source : Auteur (2009)

10.3.3. Caractéristiques du tissu : Une configuration génératrice de ruptures

Les deux cités de par l'implantation de leurs bâtiments de façon linéaire, laissent apparaître une absence de repères urbains, les rapports plein/vide, l'alignement, la hiérarchisation des espaces, ou encore l'unité sont quasi inexistantes. En ce sens, l'implantation de différentes unités du bâti, leur relation à l'espace public ainsi qu'aux équipements obère toute cohésion ou forme d'harmonie urbaine. Les grandes distances qui séparent les bâtiments font que le tissu est lâche et le parcellaire inexistant, conséquences du tracé du chemin de grue ayant présidé à l'érection de la plupart des ZHUN.



Photos 11 et 12 : Répétitivité des blocs de bâtiments, vides urbains et absence de repères, inexistence des trottoirs. Source : Auteur (2009)



Photos 13 et 14 : Des espaces résiduels vides, disproportionnés et déqualifiés où s'amoncellent débris, sacs plastiques.....etc. Les usagers désorientés, se voient obligés de les traverser mais ne s'y arrêtent jamais. Source : Auteur(2009)

Il est utile de rappeler que les conditions dans lesquelles ont été érigées les cités Soummam et Rabia Tahar-cette analyse peut être étendue à toutes les cités que comprend Bab Ezzouar-et qui

se caractérisent par l'urgence et le manque de moyens financiers ont donné la priorité aux logements (à caser les populations pour être plus précis) et a de fait relégué au second plan les autres aspects qui donnent de la qualité à un habitat.

En conséquence, la composition d'ensemble est sans schéma apparent, ne permettant aucune lecture précise et défiant toute logique urbaine, chaque cité ayant été conçue en tant qu'entité isolée et indépendante, elles sont finalement juxtaposées les unes aux autres, sans liens apparents, ce qui au final engendre un certain isolement et une absence de vie urbaine.

10.3.3.1. Le plan masse : Entre absence de composition et déstructuration

A l'instar des cités de toutes les cités de la ZHUN de Bab Ezzouar, les cités Soummam et Rabia Tahar ne présentent aucune composition urbaine proprement dite, en effet, résultat d'une succession de programmes de logements, le plan masse ne présente aucun principe d'organisation, ni au niveau des éléments du bâti, ni au niveau des espaces extérieurs, encore moins au niveau de l'orientation ou même des spécificités géotechniques du sol. Constitué de barres et de tours, le cadre bâti à Bab Ezzouar ne présente aucune logique d'orientation dans l'implantation du bâti : Une première configuration consiste en l'organisation des blocs autour d'espaces ouverts sans définition précise avec la création d'enclos ou de cours par des groupements de bâtiments. Dans un deuxième cas de figure, l'implantation des blocs se fait le long des voies secondaires et tertiaires là encore sans règle ou logique d'ensemble qui régulent la relation entre le cadre bâti et la voirie.

En conséquence, l'espace des deux cités donne une impression de désordre et de chaos similaire à celle ressentie dans certains quartiers à émergence spontanée, en somme le fruit de malheureux hasards.

De plus, une lecture approfondie du paysage aussi bien au niveau de la cité Soummam que de la cité Rabia Tahar, montre que même les fondements des théories de l'urbanisme moderne n'ont pas été mis en pratique (la séparation de la circulation automobile et piétonne, l'aménagement des espaces extérieurs, l'importance de la verdure, les liaisons entre l'intérieur et l'extérieur.....) faisant place à la logique du chemin de grue, de la quantité et de la rapidité, c'est le grand ensemble dans son expression la plus réduite et la moins noble, appauvrie et dénaturée, « *Dans le domaine de l'urbanisme, l'enseignement sur la séparation des circulations des voitures et des piétons est oublié, par contre le formalisme du quadrillage et du parallélépipède rectangle, l'économie de la construction reprise en compte comme instrument de spéculation deviennent domaine public* »¹⁸⁷

¹⁸⁷ DELUZ.J-J., *op.cit.*, p.48.

La structure urbaine des cités Soummam et Rabia Tahar n'a à l'évidence pas été pensée dans sa globalité. En effet, le plein et le vide, les différents éléments structurants du bâti, de la voirie, des équipements ou encore des espaces urbains extérieurs doivent être imbriqués et conçus les uns par rapport aux autres de manière à créer leur unité, à Bab Ezzouar, ces différents éléments semblent avoir été conçus séparément brisant ainsi tous les liens qui participent à construire et à façonner l'identité d'un quartier.



Photo 15: Les terrains vagues se transforment en étendues boueuses dès les premières pluies. Source : Auteur (2009)



Photo 16 : Certaines pratiques culturelles (séchage des peaux de mouton) ne trouvent pas d'espace pour s'accomplir. Source : Auteur (2009)

10.3.3.1.1. L'espace public : Une vitrine peu attractive sur l'extérieur

L'espace urbain public à Bab Ezzouar est mal défini, sans affectation ou attributions précises, il ne bénéficie d'aucun traitement ou aménagement spécifique, créant ainsi un sentiment d'abandon et de délaissement.

De fait, au niveau des deux cités, on ne trouve aucune des caractéristiques de l'espace public en tant que lieu ou même en tant que réseau (à titre d'exemple, on peut citer la proximité physique, la complémentarité avec le bâti, la hiérarchieetc.), si l'on y ajoute les dysfonctionnements inhérents à ce type d'espaces et la mono fonctionnalité des constructions (logements), rien de ce qui fait la qualité de la vie en ville n'y est présent. Les plans masse des cités, qui désignent l'espace public par le terme de "vide" l'ont distendu, éclaté, et ne l'ont pas affecté aux divers usages qui le qualifient même si la réalisation du boulevard de l'université crée un "tronçon" d'espace public animé, cet espace n'est plus celui du public ni même, faute d'entretien, l'espace naturel de la charte d'Athènes.

De fait, la mono fonctionnalité des cités se traduit par le manque de lieux d'animation, peu de commerces et dans de nombreux cas pas de jardins aménagés ni de mobilier urbain, l'espace est

exclusivement vouée à l'automobile et à la circulation constituant une source de danger pour les enfants.

Eclaté et sillonné par des voies mécaniques largement dimensionnées ,peu entretenu et envahi par le stationnement ,l'espace public -ou du moins l'espace qui n'est pas privé -n'offre ni repères, ni hiérarchie ni lieux symboliques qui pourraient le qualifier.

10.3.3.1.2. Les espaces extérieurs : Des surfaces 'vertes' mal identifiées

Les seuls critères pris en compte à Bab Ezzouar lors de la conception des espaces extérieurs sont d'ordre fonctionnel, l'espace non bâti est réduit à l'état de résidu et il n'existe aucune forme de hiérarchisation ni d'orientation de l'espace extérieur « (.....) *Dans ce type de production d'espace, les seules contingences prises en charge dans l'élaboration du projet sont d'ordre architectural au sens le plus réducteur du terme, ce qui conduit inévitablement à une vision unilatérale : l'espace non bâti n'étant qu'un espace résiduel, il manque de fait de définition, d'échelle, et de niveau d'appropriation. La logique qui sous tend une telle conception est une logique hygiéniste qui ne prend en considération que les forces intérieures inhérentes au produit architectural....* »¹⁸⁸

Tous les espaces extérieurs sont à caractère public, à la cité Soummam, ils sont surdimensionnés et non aménagés, des terrains vagues envahis par les détritiques et des objets en tous genres (matelas en éponges, objets en plastique, peaux de mouton.....etc.) sont légion. De plus les réseaux défectueux et le caractère marécageux de la zone transforment ces espaces en période hivernale en étendue boueuse impraticable.

Quant aux diverses plantations, elles constituent un point positif dans le paysage des deux cités. En effet, celles-ci ont bénéficié d'opérations de reboisement et sont dotées de plantations de Peupliers et de Pins remarquablement préservés ainsi que de l'apport des habitants cultivant en pieds d'immeubles toutes sortes de plantes (laurier, jasmin, acacia.....etc.), ceci est particulièrement marqué à la cité Rabia Tahar.

¹⁸⁸ CERTU-DIV, *op.cit.*, p.43.



**Photo 17 :Un espace impraticable à pied . Source :
Auteur (2009)**



**Photo 18:Les pins de la cité Soummam améliorent
significativement le paysage.Source : Auteur (2009)**

10.3.3.1.3. Les espaces intermédiaires : Une absence de transitions

Entre la voirie et les abords du logement, l'on doit distinguer une succession progressive de lieux, de l'espace public à l'espace privé, dont l'identification et le traitement en fonction de l'usage doivent assurer la transition. Ces espaces de transition n'existent ni à la cité Soummam, ni à la cité Rabia Tahar, le passage du public au privé est brutal et se fait sans transition, la limite est matérialisée par la seule enveloppe du bâtiment.

De fait, les espaces intermédiaires sont le théâtre de pratiques sociales s'illustrant parfois par un excès d'appropriation et leur prise en compte est à la base de tout travail de réflexion quant au manque d'urbanité des ZHUN.

En effet, cette transition doit être assurée par l'entrée de l'immeuble, le jardinet en pied d'immeuble ou d'autres dispositifs qui isolent du bruit, assurent l'intimité et ménagent une distance entre la rue et l'habitation.

A Bab Ezzouar, cette transition n'existe pas, seuls des trottoirs ou de petites allées dans le meilleur des cas séparent l'entrée d'immeuble de la voirie et des places de parking.

«... manquant de définition, les espaces urbains n'ont de sens que le sens que les habitants ont bien voulu leur donner. Il n'y a aucune ou presque aucune suggestion faite au niveau du plan si ce n'est l'indifférence la plus totale. La vie et le vécu de tous les jours ont bien eu raison d'espaces d'une platitude désolante et c'est dans le vécu qu'on peut lire quelques amorces qualitatives qui doivent être perçues comme des signaux d'un remodelage déjà engagé. Si l'on

saisit le processus, l'on ne peut qu'anticiper des fatalités qui opéreront un changement non négligeable sur la pauvreté du paysage qui prévaut »¹⁸⁹

10.3.4. Equipements et activités :

10.3.4.1. Equipements : Une offre répondant très faiblement aux besoins

L'achèvement des premières cités programmées à Bab Ezzouar à la fin des années quatre-vingt a donné lieu à un bilan maigre en termes d'équipements, en effet les résultats sont très loin des prévisions ,comme partout ailleurs , le rythme de production des logements et des équipements n'est pas respecté ,et la réalisation de nombres d'équipements remise à plus tard ,ce qui a eu pour effet d'engendrer un déficit qui n'a cessé de s'aggraver avec l'augmentation du nombre d'habitants et notamment les équipements de première nécessité devant prendre en charge les besoins vitaux de la ZHUN.

«vu la priorité accordée aux opérations de logement et la logique arithmétique qui les sous tend, les programmes d'équipement qui eux interviennent sur un autre registre ont été quelque peu délaissés, cela a conduit a une situation intenable aboutissant à un déficit considérable en matière d'équipements. »¹⁹⁰

Toutefois, ce manque a suscité une prise de conscience de la part des pouvoirs publics mais qui s'est encore une fois bornée à aborder le problème dans son aspect quantitatif en créant des équipements sans une logique globale d'implantation et surtout sans complémentarité dans les programmes.

«en effet, il y a injection d'un certain nombre d'équipements, mais ils ne répondent à aucune vision globale, on opère par à coups ne s'inscrivant dans aucune toile de fond appréhendant le phénomène dans sa totalité, non seulement nous voyons la une occasion ratée de réorganiser voire réhabiliter, mais aussi une aggravation d'un état de fait déjà assez entamé, l'on aboutit donc à une stratification des problèmes qui gagnent d'avantage en complexité »¹⁹¹

La planification de l'habitat à Bab Ezzouar n'a pas été accompagnée par l'installation des équipements et des commerces indispensables au bon fonctionnement du quartier. Face à un tel déficit, plus tard l'on a assisté d'une part à une reconversion des rez-de-chaussée des immeubles en locaux commerciaux qui couvrent les besoins de première nécessité, d'autre part certains immeubles d'habitat ont été complètement convertis en équipements (l'on peut citer à titre d'exemple : le service technique de l'APC, la SUCH.....etc.).

¹⁸⁹ TAHARI.M.L, *op.cit.*p.65.

¹⁹⁰ ZAKOUR.A. *Les urbanisations nouvelles en Algérie-bilan et constat-*, Actes du colloque algéro-français tenu à Tizi-Ouzou du 15 au 18 Avril 1995, p.17.

¹⁹¹ *Ibid.*



Photo 19 :Le supermarché de la cité Rabia Tahar, peu fréquenté et mal achalandé. Source : Auteur (2009)



Photo 20:La crèche de la cité Rabia Tahar ,unique équipement de proximité recensé .Source : Auteur (2009)

10.3.4.2. Commerce : Une dynamique en expansion

L'activité commerciale à Bab Ezzouar couvre essentiellement les commerces de proximité à travers la mixité de certains bâtiments accueillant des commerces de première nécessité en rez-de-chaussée, ce qui est insuffisant pour l'ensemble de la population.



Photo 21 : Marché informel quotidien. Source : Auteur

Les autres types de commerce ont une faible densité, tels que les commerces de grande surface (marchés couverts) ce qui a engendré la prolifération de l'activité informelle sous forme de baraques mobiles

L'activité commerciale qui se concentre aux rez-de-chaussée des barres surtout dans la cité Soummam est assez développée et répartie de façon équilibrée sur tout le territoire de la cité ce qui contribue à entretenir une réelle animation tout au long de la journée. Les commerces ne présentent cependant pas une grande diversité (commerces de consommation courante).

En revanche à la cité Rabia Tahar, en raison de la présence d'un supermarché inscrit dans la grille d'équipements, les commerces se concentrent en rez-de-chaussée des immeubles qui se trouvent sur la longueur du "boulevard" longeant la voie secondaire menant vers la cité 5 Juillet, et à mesure que l'on s'enfonce à l'intérieur de la cité, le nombre de tours augmentant, les

commerces deviennent plus rares conférant un certain cachet "résidentiel" aux quartiers situés en cœur de cité.



Photo 22 :Commerces en RDC à la Soummam.

Source : Auteur (2009)



Photo 23 :Commerces en RDC à Rabia Tahar.

Source : Auteur (2009)

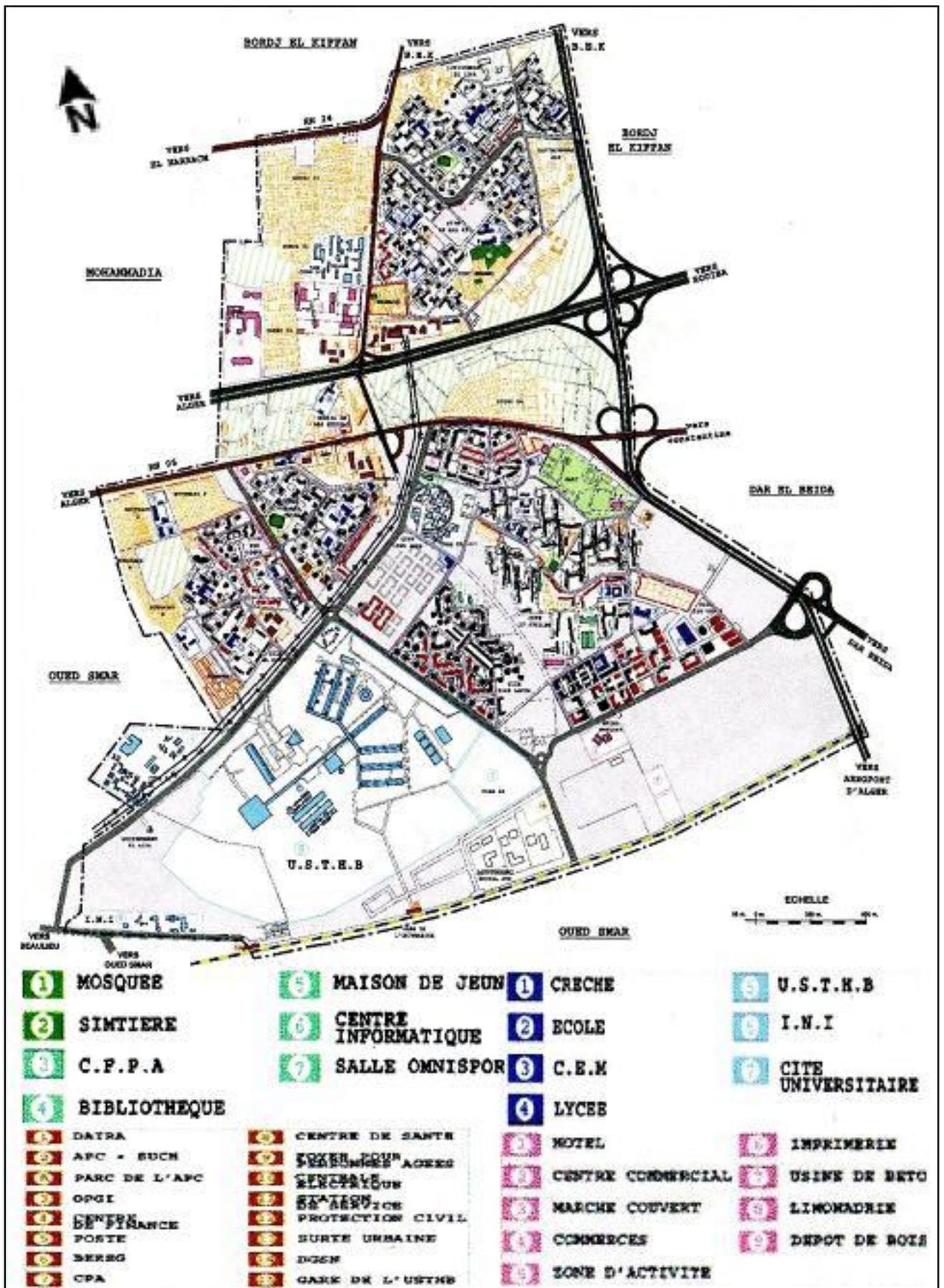


Photo 24:Cachet "résidentiel" à la cité Rabia Tahar. Source : Auteur (2009)

10.3.4.3. Services : Une amélioration remarquée mais encore insuffisante

Une étude concernant l'offre de services menée par le CNERU met en exergue un déficit patent dans plusieurs secteurs tels que les administrations : APC, postes ainsi que dans le domaine de la santé, attendu que Bab Ezzouar lors des premières années de sa réalisation ne disposait d'aucun équipement sanitaire, l'année 1986 a connu la réalisation de trois centres de santé et d'une maternité, plus tard en 1988, une polyclinique a été édiflée à la cité 5 Juillet 1962. Ces quatre centres de santé assurent une moyenne de recouvrement de 22507 habitants¹⁹².

¹⁹² Les structures sanitaires de Bab Ezzouar accueillent les habitants des communes limitrophes notamment celle de Dar El Beida. (Source : direction de la santé de Bab Ezzouar)



Carte 13 : Equipements et activités à Bab Ezzouar. Source CNERU(2009)

Toutefois, il est à souligner qu'un grand nombre d'appartements accueillent aujourd'hui des cabinets de médecin, dentistes et autres services relevant du secteur privé.

Toujours concernant le volet offres de services à Bab Ezzouar, il est à noter que le transport collectif est un moyen de déplacement privilégié par les habitants de Bab Ezzouar, de ce point de vue, le quartier est plutôt bien desservi en termes de fréquence (surtout en début de matinée, aux heures creuses et en fin d'après-midi des jours ouvrables), et surtout vers les autres agglomérations d'Alger. Les difficultés se situent plutôt au niveau de la localisation des arrêts de bus, en effet, concentrés en périphérie des cités à cause d'une conception de plan masse ne prenant pas en compte les possibilités de desserte des transports collectifs, les usagers se voient obligés de parcourir plusieurs centaines de mètres avant de pouvoir atteindre un arrêt de bus.

De plus la desserte interne entre les différentes cités est quasi inexistante, le seul moyen de se déplacer à l'intérieur de la ZHUN est la marche à pied ou l'utilisation de taxis clandestins.

Quant à la gare ferroviaire de Bab Ezzouar, elle s'est vue fermée en 2001, à la suite de plusieurs actes d'incivilités et d'agression mettant aux prises des bandes de jeunes rivales.

10.3.5. Typologies du cadre bâti : Prééminence de la tour et de la barre

La typologie dominante dans les deux cités est les tours et les barres, cette constante implique une grande hétérogénéité et une discontinuité visuelle et morphologique assez marquée.

En conséquence, la cité Rabia Tahar comme la cité Soummam souffre d'un manque patent d'identité car les bâtiments et les logements conçus selon des procédés industrialisés (préfabrication lourde : table et banches) offrent une succession itérative et monotone.

«la plupart des bâtiments sont de type barres et tours desservies par des cages d'escaliers ; ces bâtiments comportent des pignons aveugles aux extrémités, il n'y a aucune différence de traitement des façades, si ce n'est l'accès à la cage d'escalier, les notions de devant et de derrière des bâtiments ne trouvent leur sens qu'en rapport avec le statut de l'espace urbain que les façades délimitent. »¹⁹³

10.3.5.1. Les barres :

Les bâtiments sont de forme régulière, l'implantation est conforme aux préceptes hygiénistes (soleil, lumière), les espaces alentour constituent des résidus du bâti. L'accès à la barre se fait à partir de voies secondaires ou encore à partir de cheminements piétons tracés par les habitants, quant à l'accès aux logements, il se fait par un palier distributeur desservi par une cage d'escalier commune. Il existe une associativité barre-barre par juxtaposition non régulière car elle dépend

¹⁹³ ZAKOUR.A., *loc.cit.*

du tracé sinueux de la voirie. Cette associativité se fait par des murs pignons formant des groupements linéaires offrant la possibilité d'aménager des commerces en RDC mais limite l'aménagement d'espaces extérieurs communs, ou encore des groupements en « L » offrant cette fois une possibilité d'aménager un espace privatif commun, cependant cette option est rarement exploitée. Les RDC sont occupées par des logements ou des commerces alors que les étages supérieurs sont exclusivement dévolus aux logements.

10.3.5.2. Les tours :

Au niveau des tours l'accès aux logements se fait par un palier distributeur desservi par une cage d'escalier commune et un ascenseur. L'association entre les tours se fait par une juxtaposition irrégulière dépendant de l'orientation de celles-ci. Les quatre façades ne sont pas aveugles, ce qui rend l'associativité indirecte, elle se fait donc au travers de l'espace public (espaces extérieurs). Cette organisation est due à la structure des chantiers (chemin de grue) ainsi qu'à la standardisation de blocs répétitifs. Les RDC des tours sont généralement occupés par des logements, rarement par des activités commerciales ou de services alors que les étages sont voués aux seuls logements.

Tableau 4: Caractéristiques des immeubles

		Cite Soummam	Cite Rabia Tahar
Dimensions des immeubles (m)	barres	L=20 l=15 H=15	-
	tours	L=20 l=18 H=31	-
Structure typologique (%)	F1	-	-
	F2	10	20
	F3	54.6	62.3
	F4	30	12
	F5	5.5	5.7
Surface moyenne par typologie (m²)	F1	-	-
	F2	46	46
	F3	62-74	62-74
	F4	85	82
	F5	95	93
Gabarits	Barre	R+3, R+4	<i>Idem</i>
	tour	R+5, R+7, R+9	
Nombre de logements par paliers	barres	02	02/03
	tours	05	05
Etat du cadre bâti		Médiocre (façades étanchéité)	Moyen

Source : OPGI de Dar El Beida, (2008)

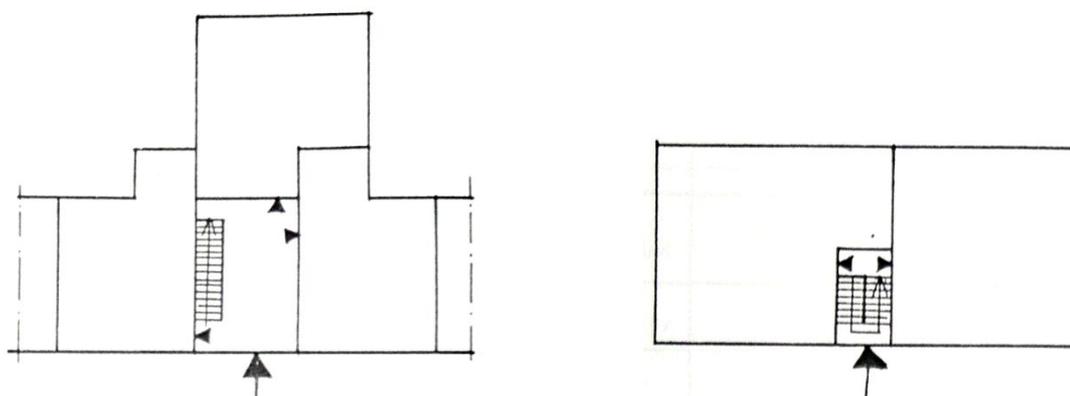


Figure 30 et 31: Barre R+4. Source : Auteur

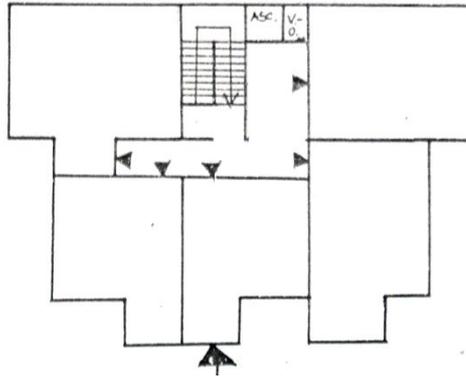


Figure 32 : Tour R+7, R+9. Source : Auteur

5.3.5.3. La façade : Objet de tous les outrages

Les façades sont rythmées, répétées d'une façon lassante, les éléments de personnalisation sont inexistant accentuant ainsi l'ambiance d'anonymat et de monotonie.

Ce sont en général des surfaces planes ponctuées par la récursivité d'ouvertures découpées sur la surface du mur et réduites à leur expression la plus simple : la fenêtre, caractéristique que l'on retrouve pratiquement dans tous les grands ensembles à cause notamment de l'industrialisation et de la production en série.

Si certains décrochements, saillies ou retraits existent bel et bien, ils sont le résultat d'une conception planimétrique et surtout rigide des espaces : « *Faute de méthode appropriée, les systèmes de plan type, les typologies de l'immeuble rectiligne, de l'espace "prospect", réduisent les façades à un quadrillage anonyme*¹⁹⁴ ».

De plus, l'utilisation de la bichromie au niveau des façades de plusieurs immeubles pour mettre en exergue des éléments de décor saillants en béton préfabriqué (il s'agit soit de bandes horizontales, soit de sortes d'allèges de forme carrée en dessous des ouvertures) si elle n'atténue en rien la banalité et la répétitivité, à plutôt tendance à les accentuer.

De fait, l'équilibre entre plein et vide et les rapports de dimensions –le terme "proportion" se prête assez mal dans ce cas précis- des membres de façade sont inexistant, cela vaut particulièrement pour la typologie des tours où la disproportion entre l'emprise au sol et la hauteur est flagrante.

Les entrées, quant à elles, ne sont accentuées ni au niveau du bâti ni au niveau de la voirie. De plus le choix d'une trame orthogonale issue de l'utilisation de panneaux préfabriqués impose une uniformité très marquée.

¹⁹⁴ DELUZ.J-J., *op.cit.*, p.140.

Il est à noter également que les problèmes d'insécurité et de délinquance poussent les propriétaires à poser des barreaux de fer aux fenêtres à tous les niveaux, mais sans aucune homogénéité ou forme de consensus quant aux motifs ou à la couleur de la ferronnerie, ce qui crée un déséquilibre réel et une nette altération de l'aspect des façades.



Photo 25 :Une entrée d'immeuble marquée par les habitants qui ont aménagé une sorte d'auvent avec des plantes grimpantes .Source : Auteur (2009)



Photo 26: Toutes sortes de motifs et de couleurs pour les ferronneries en façade. Auteur (2009)

Par ailleurs, l'installation de réservoirs individuels d'eau en raison des pénuries d'eau et des coupures répétées à laquelle s'ajoute le phénomène des antennes de réception satellite se sont généralisées ces dernières années (certains foyers en possèdent plusieurs) envahissant toits et balcons et "parent" la quasi-totalité des façades dans les deux cités. Il est néanmoins à souligner que ce problème semble avoir éveillé les préoccupations des pouvoirs publics, en effet, durant l'année 2009, plusieurs quartiers d'Alger ont fait l'objet de "*compagnes de nettoyage*¹⁹⁵" des façades en enlevant systématiquement tous les dispositifs mis en place par les habitants pour l'accrochage de paraboles. La mairie de Bab Ezzouar prévoirait un projet similaire selon les propos recueillis auprès de la direction de l'urbanisme et de l'équipement.

A noter également, qu'à la cité Soummam, le linge étendu en façade et la literie suspendue aux balcons leur donnent un aspect chaotique en les surchargeant, nuisant ainsi à leur "esthétique". Ce phénomène n'a cependant pas été observé à Rabia Tahar.

¹⁹⁵ Propos du chef de service de la gestion urbaine à la direction de la rénovation et de l'aménagement urbain de l'APC de Bab Ezzouar.



Photos 27 et 28 : Matelas , linge étendu, et paraboles ornent les façades des immeubles à cause notamment de l'absence de terrasses accessibles dans la conception. Source : Auteur (2009)

De plus, beaucoup de problèmes techniques et de dégradation commencent déjà à se poser et ce malgré la mise en exploitation relativement récente des deux cités, et cela est particulièrement vrai pour la cité Soummam dont les derniers logements ont pourtant été réceptionnés en 1995.

Ainsi, les problèmes d'infiltrations par les joints de façades et d'étanchéité sont récurrents.

Enfin, les actes d'incivilités se multiplient et prennent souvent pour cible les façades des bâtiments : tags, inscriptions obscènes.....etc. ornent les murs de façades et les portes d'entrée des bâtiments.



Photo 29 : Les murs des bâtiments servent de panneaux publicitaires pour les commerçants de la cité Rabia Tahar. Source : Auteur (2009)



Photo 30 : Des tours posées au hasard sans réelle conception ou composition urbaine, des espaces résiduels entre les blocs n'ayant aucune vocation. Source : Auteur (2009)

10.3.5.4. Le logement : Entre inadaptation et insalubrité

➤ Organisation interne :

Généralement, la configuration intérieure du logement sur le plan d'origine se fait comme suit : un couloir prolonge l'entrée pour conduire aux chambres qui encadrent une salle de bains et les toilettes qui sont aveugles, tandis que la cuisine et le séjour sont disposés ou côte à côte de part et d'autre du couloir. Dans cette dernière configuration, les façades donnant sur la rue correspondent aux espaces : séjours et chambres et celles donnant sur l'espace arrière correspondent aux espaces : cuisine et sanitaires.

Les logements restent exigus (la surface du F3 est d'environ 70 m²) et inadaptés à la taille des ménages et au mode de vie et modèles culturels algériens : « *les recherches sur la flexibilité du logement en fonction des conditions démographiques de l'occupant ou sur leur extensibilité ont été peu abordées.* ¹⁹⁶ »

➤ Problèmes d'insalubrité :

Les logements au niveau des deux cités souffrent de problèmes d'humidité et ceci est dû à une mauvaise orientation de certains bâtiments (certains appartements renferment des espaces carrément privés d'ensoleillement), d'une mauvaise aération et/ou ventilation des espaces ainsi qu'une dégradation dans certains cas de l'étanchéité des terrasses (absence d'entretien, installation de citernes et de réservoirs d'eau). D'autre part la non maîtrise du procédé de préfabrication des panneaux de façade et la mauvaise finition au niveau des assemblages (notamment au niveau des joints) sont à l'origine d'infiltration des eaux et de manque d'isolation thermique et phonique.

Les fréquentes pannes d'ascenseurs ou leur interdiction d'usage (condamnation) à cause de pannes répétées (au niveau des tours) créent également certaines difficultés aux usagers notamment les plus âgés d'entre eux ou les handicapés.

Les parties communes souffrent de dégradation et d'un manque d'entretien. Les déchets s'amoncellent dans les cages d'escalier alors que les vide-ordures sont purement et simplement condamnés. Certains vide sanitaires sont également investis, transformés en logements et occupés illégalement.

¹⁹⁶ DELUZ.J-J., *loc.cit.*



Photo 31 : Vide sanitaire transformé en logement à la cité Soummam. Source : Auteur (2009)

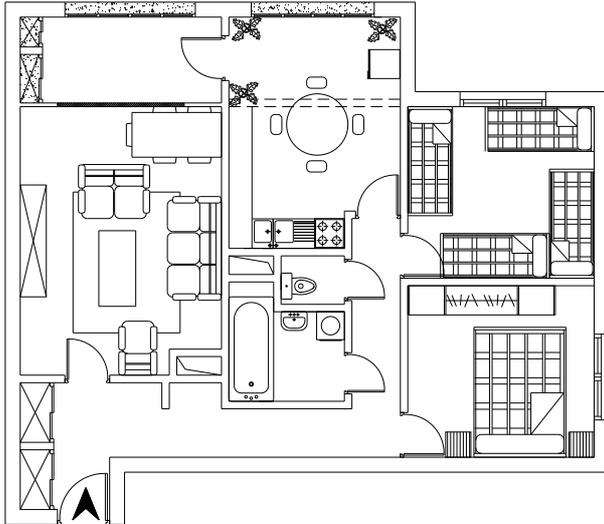


Photo 32 : Entrée d'immeuble à la cité Soummam. Source : Auteur (2009)

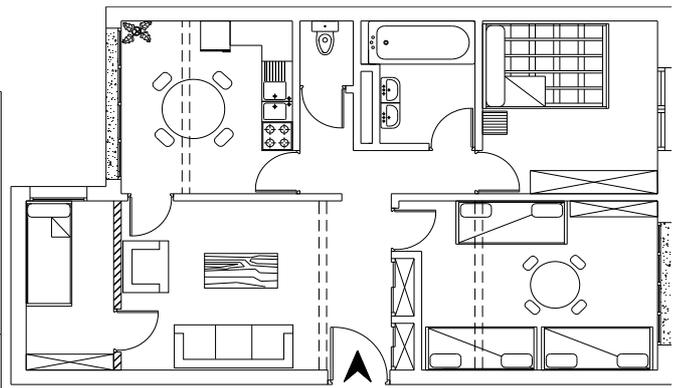
Tableau 5 : Caractéristiques du logement

		Cité Soummam	Cité Rabia Tahar
Taille	Surface moyenne pièces (m ²)	10.5	9
	Surface moyenne séjours (m ²)	18	16
	Surface moyenne cuisine (m ²)	8.5	7.5
	Hauteur s.p. (m)	2.8	2.8
	Élément organisateur	Couloir	<i>Idem</i>
TOL	6.14	6.02	
TOP	1.92	1.8	
Façades (balcons/loggias)	Balcon + loggia	<i>Idem</i>	
Technique de construction	Industrielle	<i>Idem</i>	

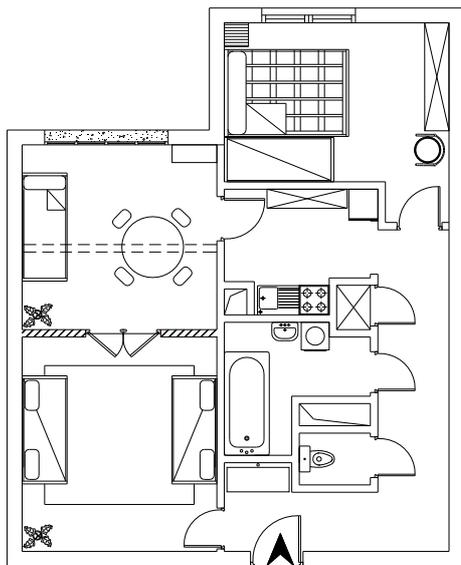
Source : OPGI de Dar El Beida (2008)



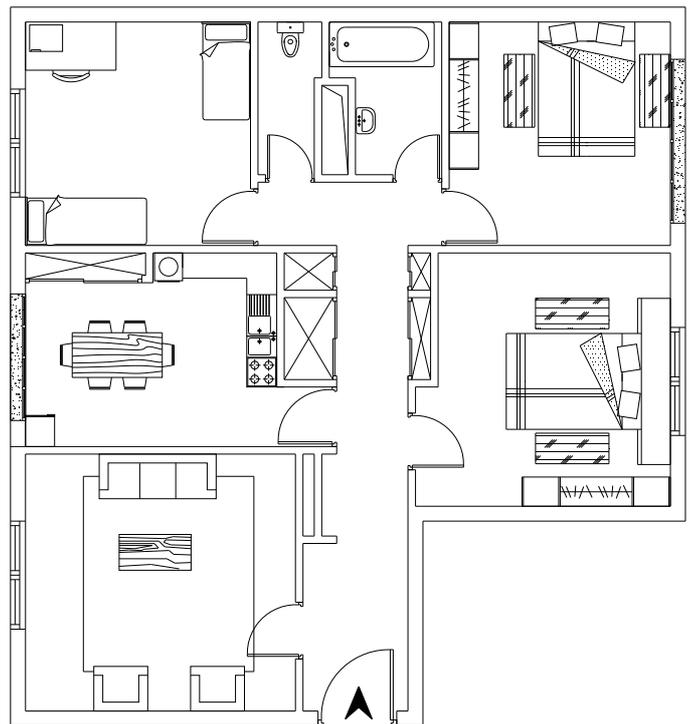
**Figure 33 : Plan F3 9ème étage (tour).Source :
Auteur (traitement)**



**Figure 34 : Plan F3 4ème étage (barre).Source : Auteur
(traitement)**



**Figure35 : Plan F2 7ème étage (tour).Source :
Auteur (traitement)**



**Figure36 : Plan F4 3ème étage (barre).Source : Auteur
(traitement)**

Légende:	
	Paroi supprimée
	Paroi rajoutée
	Fenêtre ou vitrage modifiés

10.3.6. Stratégies d'appropriation : Entre adaptation aux besoins et contournement des normes :

10.3.6.1. Transformations internes: Une quête de confort légitime

Au cours des visites effectuées lors des phases d'observation et d'enquête, il a été relevé plusieurs types de transformations légitimées par toutes sortes de raisons évoquées lors des entretiens. De fait, cela s'exprime par des stratégies d'appropriation diverses allant de la simple poli fonctionnalité des espaces (changement d'usage des pièces entre la fonction diurne et la fonction nocturne) à des interventions plus lourdes consistant à abattre des cloisons ou à en élever d'autres ou encore l'adjonction des balcons et des loggias.....etc.

Les logements de la cité la cité Rabia Tahar quant à eux font beaucoup plus l'objet de transformations radicales de l'espace interne, le changement de fonction des pièces reste plutôt rare.

Ceci étant, il est possible de classer les modifications observées en trois types :

- Un premier type concerne les réorganisations des espaces internes au logement. Ces modifications ne sont pas sans effet sur l'architecture extérieure mais il s'agit plus d'une conséquence que d'un effet recherché, l'aspect ou le vocabulaire architectural de la façade ne fait pas l'objet d'investissements volontaires. Ces modifications consistent en la démolition de cloisons pour les reconstruire ou leur changer d'épaisseur , à fermer un espace ou l'ouvrir sur un autre espace selon la fonction ou la surface désirée.....etc.
- Un deuxième type de transformations à trait aux adjonctions et modifications sur les parties externes du logement : transformations qui cherchent à la fois à renforcer la protection de l'intimité et la sécurité. Il s'agit d'adjonctions de balcons et de loggias, d'agrandissement ou au contraire réduction de la taille ou déplacement d'une ouverture, de la pose de ferronneries aux fenêtres.....etc.
- Un troisième type de transformations consiste en adjonctions qui embellissent le logement : remplacements, enrichissements, personnalisations....etc. comme le remplacement des sanitaires, remplacement du plan de travail dans la cuisine, le remplacement des revêtements (notamment dans la cuisine et la salle d'eau), le remplacement de la menuiserie (portes, fenêtres, sens d'ouverture), peinture....etc.

« (...) dans la réalité, des espaces initialement destinés à des fonctions précises, se voient investis par d'autres fonctions, d'autres usages que ceux qui étaient prévus, dans le même mouvement, les formes qui marquaient cette destination se retrouvent subverties, transformées réappropriées. Ces " investissements", loin d'apparaître comme des bricolages anarchiques et

individuels interviennent souvent de manière massive et régulière, ils offrent des convergences qui empêchent de les réduire à des phénomènes isolés et obligent à reconnaître leur caractère collectif, social¹⁹⁷.»

10.3.6.2. Relations intérieur /extérieur : Des pratiques à la limite de la légalité

A la cité Soummam, il a été observé que des parcelles de terrain, en bordure des immeubles (attendant au logement) sont clôturées et aménagées en dépôt, atelier, petit potager ou simplement en jardin privatif par les locataires du rez-de-chaussée, bien que cela soit illégal et souvent inesthétique. Cette pratique peut aller de la simple délimitation à l'aide d'une clôture légère grillagée (en fil de fer) maintenue par des piquets et agrémenté de plantes (jasmin, laurier....etc.) à la construction de murs ou murets en dur (le plus souvent des pièces de parpaings empilées et scellées par du mortier).

Ce type d'appropriation a également été observé au niveau de Rabia Tahar mais dans la plupart des cas pour aménager de petits jardins à l'usage de tous les locataires de l'immeuble.

D'autres locataires des logements en rez-de-chaussée vont même jusqu'à percer le balcon de la cuisine, de la loggia du séjour ou la fenêtre de la chambre, pour agrandir leurs appartements ou aménager des garages ou des locaux pour une quelconque activité économique tout aussi illégale.



Photo 33 : Clôture légère autour de l'espace intermédiaire attendant au logement du RDC.

Source : Auteur (2009)



Photo 34 : L'espace intermédiaire servant de dépôt. Source : Auteur (2009)

¹⁹⁷ NAVEZ-BOUCHANINE.F. *Habiter la ville marocaine*. Paris : L'Harmattan, 1997, p.XXI.



Photo 35: Construction d'un escalier pour l'aménagement d'une entrée privative. Source : Auteur (2009)



Photo 36: Aménagement d'une entrée publique pour un appartement en RDC servant de fond de commerce (salon de coiffure). Source : Auteur (2009)

Ces deux formes d'appropriation ne s'excluent pas l'une l'autre mais dépendent pour une large part du fait qu'il s'agisse de la façade principale ou de la façade postérieure¹⁹⁸.

Dans la première situation, l'espace "devant" sert de garage affecté au stationnement de véhicules, comme il peut être utilisé comme espace vert (plantes ordinaires), plantations d'arbres fruitiers ou encore de dépôt d'objets domestiques encombrants.

Dans la seconde situation, l'espace "arrière" est dévolu aux plantations de légumes (potager) et d'arbres fruitiers ainsi qu'à l'élevage d'animaux domestiques (poules, dindons, chèvres, boucs.....etc.).



Photos 37 et 38: Pratiques rurales en pied d'immeuble. Source : Auteur (2009)

Ainsi l'on observe donc une forte tendance à l'appropriation exclusive, voire à la privatisation d'une partie de l'espace public attenant à l'immeuble, au bloc, voire au logement du rez-de-

¹⁹⁸ ZERDOUMI-SERGHINE.Y., in AMIRÈCHE.M, et al., op.cit.

chaussée, qui devient de fait, soit un espace collectif de voisinage qu'impose une association de locataires, soit un espace exclusivement privé, inaccessible aux autres voisins, donc individuel. Ces pratiques sont étroitement corrélées à l'origine rurale de certains habitants, de fait, il y a une rupture très nette entre le mode de vie et l'espace, support de ce mode de vie. Ainsi, il est possible d'expliquer ces formes d'appropriation par certaines permanences du modèle d'habitat traditionnel plus adapté au mode de vie et que les habitants essaient de reproduire lorsque les conditions s'y prêtent : « *l'appropriation d'espaces produits dans des filières de production excluant l'habitant et lui offrant des dispositifs spatiaux nouveaux, inconnus de ce dernier (...) donnait à voir des mécanismes d'appropriation et de rejet de populations transplantées d'un tissu urbain traditionnel à un habitat collectif 'moderne et fonctionnel'*. »¹⁹⁹

De plus, la conception du modèle d'habitat collectif tel que proposé -imposé- aux habitants des cités Soummam et Rabia Tahar ne présente aucune hiérarchie des espaces notamment le passage progressif du public au privé, aggravée par l'absence d'aménagement et les défaillances de gestion.

Il semble donc que le souci majeur des habitants soit de procéder à la délimitation de l'espace extérieur de proximité, de créer un espace de transition (entre l'appartement et l'espace public).

D'autres espaces dits 'intermédiaires' ne sont pas en reste, en effet, certaines catégories sociales développent des comportements d'appropriation excessive, notamment les jeunes – chômeurs surtout – qui monopolisent certains espaces résiduels entre les bâtiments et qui deviennent carrément interdits d'accès aux autres habitants, ou encore-phénomène plus récent et surtout observé à la cité Soummam-les attroupements dans les cages d'escaliers des immeubles lors des soirées d'hiver et jusque très tard dans la nuit, occasionnant une gêne évidente pour les locataires.

Ces pratiques sont d'autant plus répandues qu'elles sont facilitées par l'absence du contrôle d'usage au regard de l'immensité des espaces dont il est question.

10.3.6.3. Formes de résidentialisation : Des initiatives balbutiantes

L'observation à la cité Rabia Tahar a révélé un phénomène intéressant. En effet une des formes que peut prendre la résidentialisation (c'est-à-dire la clôture) a fait son apparition pour certains espaces au niveau de la cité Rabia Tahar. Le thème de la sécurité et de la tranquillité motive très certainement ce genre de pratiques.

¹⁹⁹ *Ibid.*



Photos 39 et 40 : Pose de clôture autour d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles à la cité Rabia Tahar. Source :Auteur (2009)

En effet, les espaces en pied d'immeubles, de statut public sont du point de vue de ceux qui les habitent, un espace stratégique qui ne devrait pas être accessible à n'importe qui. En réserver l'usage ou en donner l'usage privilégié à ceux qui habitent l'immeuble ou le groupe d'immeubles contribue à rassurer les habitants (protéger les enfants qui jouent de la circulation, avoir sa voiture à l'œil.....etc.) et leur permet de retrouver un peu de maîtrise sur leur espace de vie quotidien.

Ces interventions bien que peu nombreuses, contribuent largement à transformer l'aspect voire l'image de la cité (la cité Rabia Tahar est réputée être la plus sûre dans la ZHUN).



Photos 41 et 42 : La clôture délimite et marque la transition vers les espaces intermédiaires et permet l'aménagement d'un parking à l'usage des locataires du groupe d'immeubles. Source :Auteur (2009)

10.3.6.4. Espaces extérieurs : Entre abandon et excès d'appropriation

D'après l'observation, il apparaît clairement que les habitants ont des difficultés à s'approprier l'espace de leurs cités, siège d'indifférence, de laisser aller et parfois même de danger, en effet les adultes ne font que traverser ces espaces, deux fois par jour, qu'ils soient actifs ou non, pour

les enfants il s'agit de les traverser pour aller à l'école ou pour jouer ,et là l'absence d'infrastructures pour les prendre en charge en dehors des heures d'école les pousse à s'approprier les terrains vagues pour leurs jeux s'exposant ainsi à toutes sortes de dangers.

A la Soummam comme à Rabia Tahar, l'espace public est envahi par le stationnement et les parkings sauvages, rues, terrains vagues et autres espaces résiduels entre les bâtiments sont investis par la jeunes et les adolescents pour les sports collectifs (principalement le football) et par les enfants pour leurs jeux.

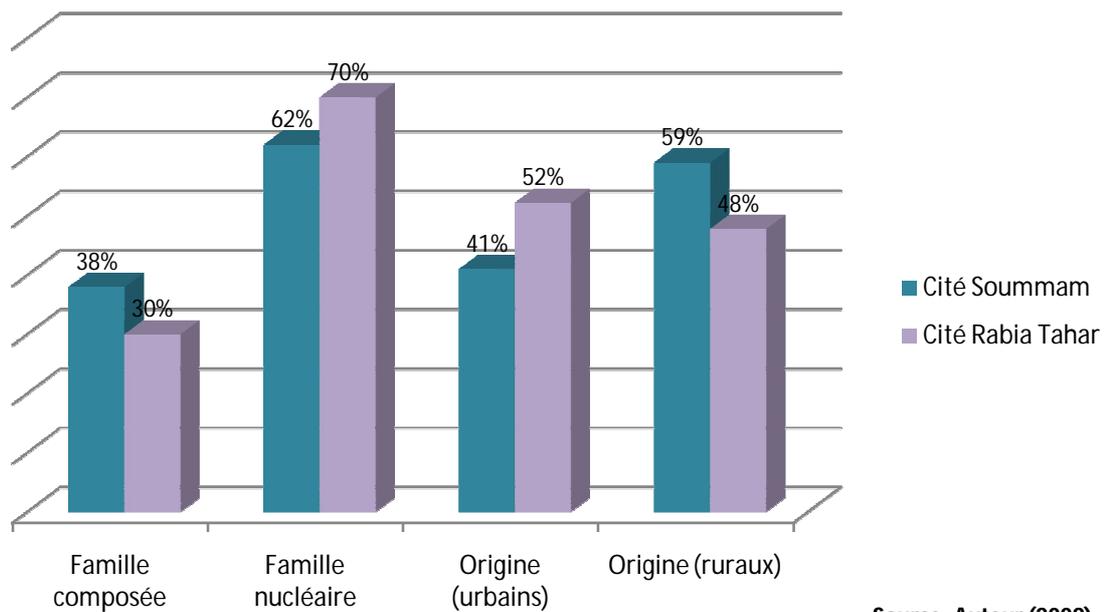


Photos 43 et 44 :Les espaces extérieurs ou résiduels sont investis par des baraques pour la vente de cigarettes ou encore l'installation de petits équipements payants de loisirs pour les jeunes (babyfoots). Source :Auteur(2009)

10.4. Traitement du questionnaire adressé aux habitants :

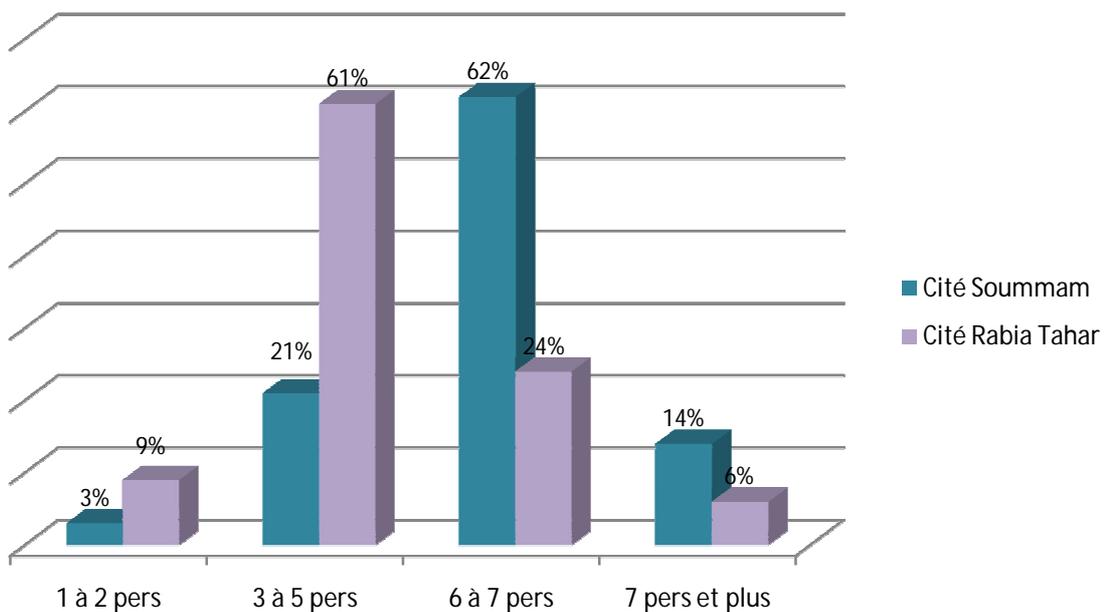
10.4.1. Spécificités du peuplement :

10.4.1.1. Structure familiale et origine : Des urbains plus nombreux



Source: Auteur (2009)

10.4.1.2. Taille des ménages : Une évolution en marche



Source: Auteur (2009)

A la lecture de ces deux histogrammes, l'on constate que le taux de ménages nucléaire est supérieur aux structures élargies de type traditionnel ou polynucléaire.

Il y a peut être aussi une mutation ou une évolution du mode de vie de la société.

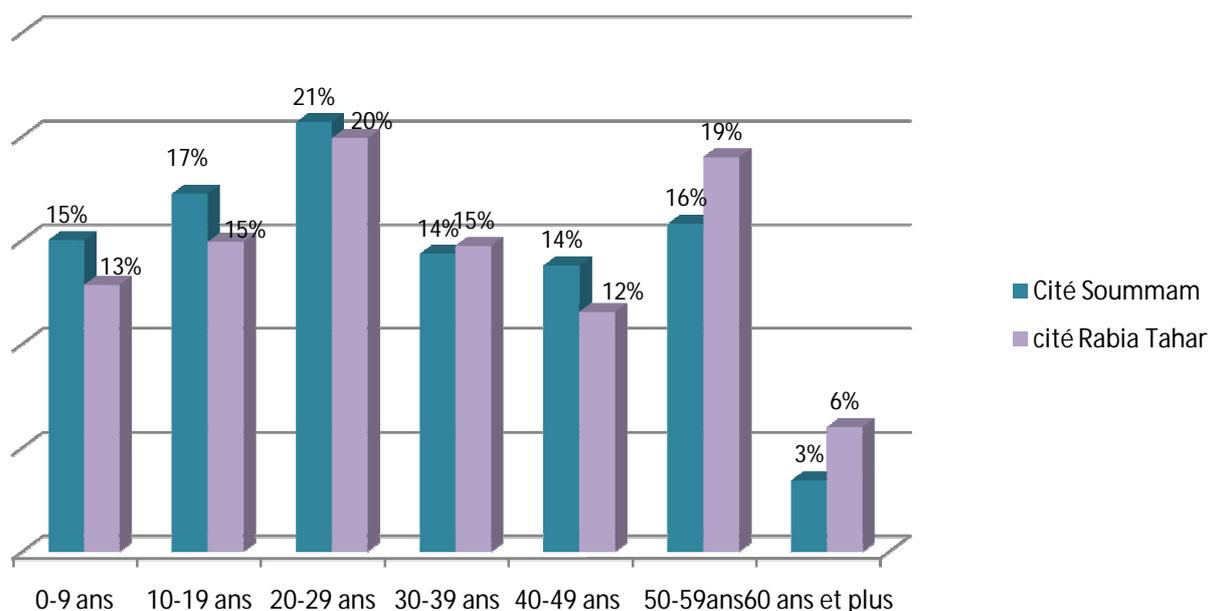
Cela s'explique par le fait que lors de l'attribution des logements, les autorités ont accordé 1 logement à 1 famille nucléaire, « (.....) à défaut d'adaptation du logement à la famille, c'est la

famille qui s'adapte au logement : l'appartement en grand ensemble entraine très généralement le passage de la famille composée à la famille simple »²⁰⁰.

La taille moyenne des ménages, quant à elle varie de 4 à 6 personnes.

L'on constate également qu'il y a un équilibre certain de l'origine géographique des ménages pour la cité Rabia Tahar avec un léger avantage aux urbains qui constituent plus de 52% de l'échantillon enquêté. A contrario, cette tendance s'inverse pour la cité Soummam où le nombre de personnes interrogées d'origine rurale domine avec près de 60% des ménages enquêtés. Cela s'explique en partie par l'ancienneté de la cité Rabia qui a été réceptionnée en 1984, les premiers arrivés étaient donc des relogés des quartiers d'habitat précaire d'Alger centre parmi les plus cités : Bab El Oued, Bel court, la Casbah, El Madania.....etc.

10.4.1.3. Structure par âge : Une population assez jeune



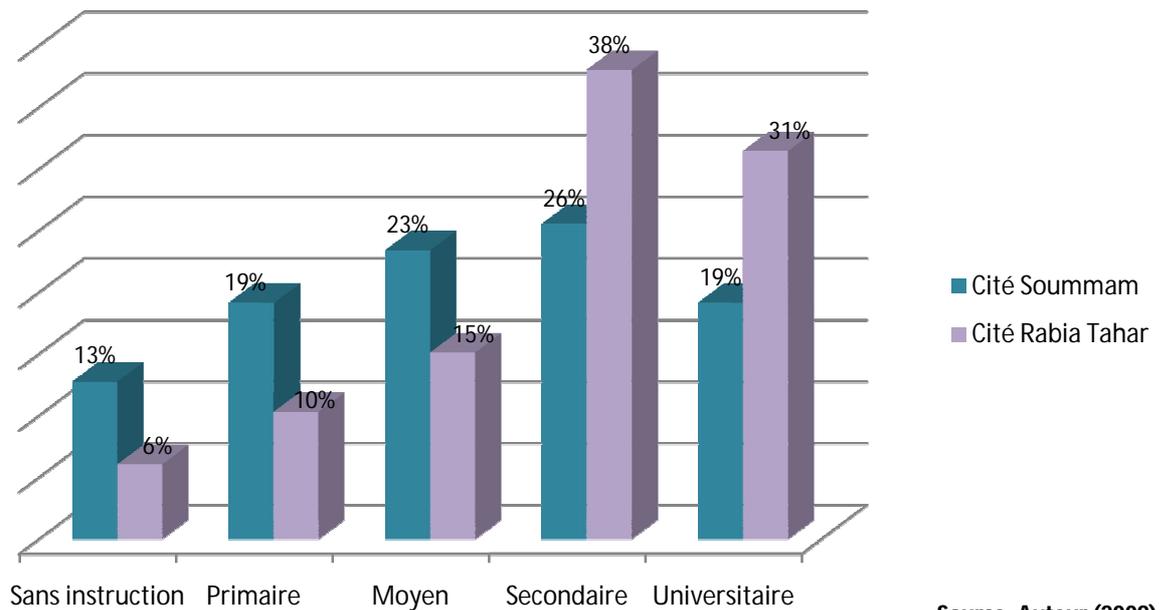
Source: Auteur (2009)

La tranche de population la plus représentée est celle des 20-29 ans pour les deux cités, ainsi qu'une représentation plus large des 50-59 ans pour la cité Rabia Tahar. Globalement, les tranches d'âge représentant la part active de la population sont plus élevées que les tranches de population inactive encore en formation. En revanche les 60 ans et plus présentent le taux le plus faible.

²⁰⁰ COTE.M., *op.cit.*, p.266.

L'aménagement des cités et le niveau d'équipements ne prennent pourtant pas en charge les besoins spécifiques de chaque groupe d'âge dans leur vie quotidienne (la cité Soummam par exemple ne compte pas d'établissement moyen-CEM- et aucune crèche), et ce constat vaut également pour l'organisation interne des logements (manque ou exigüité des espaces de travail, études, jeux, modularité des espaces en fonction de l'évolution de la famille).

10.4.1.4. Formation : Une population assez fortement diplômée

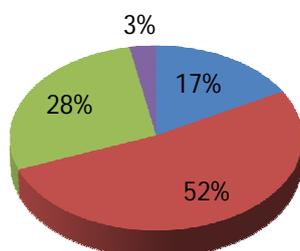


Source: Auteur (2009)

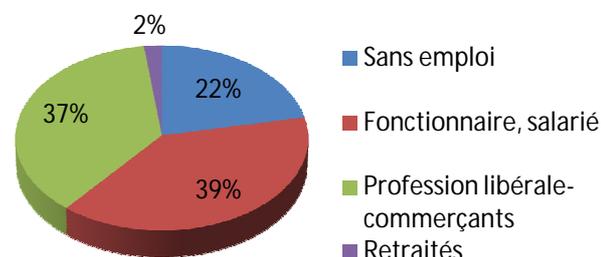
Le tableau ci-dessus montre un bon niveau d'instruction dans les deux cités avec un taux élevé de 31% d'universitaires à Rabia Tahar, ce taux s'explique par l'attribution d'une part importante de logements au milieu des années quatre vingt aux enseignants de l'université des sciences et technologies de Bab Ezzouar qui se trouve à proximité (bien qu'une part d'administratifs soit également présente).

10.4.1.5. Activité/Emploi : Une mixité appréciée

Cité Rabia Tahar



Cité Soummam



Source: Auteur (2009)

L'on observe un taux de chômage assez élevé, notamment pour la cité Soummam avec près de 22% de chômeurs, cette catégorie assez fortement représentée donc, ne jouit pourtant d'aucune prise en charge par l'aménagement à titre d'exemples d'équipements de loisirs ou d'espaces accueillant des activités lui permettant d'évacuer son énergie ou sa frustration, ce qui se traduit au mieux par l'apparition d'activités illicites au sein des cités (aménagement de petites tables pour la vente de cigarettes ou organisation de parties de billard ou de babyfoot payantes.....) et au pire par des comportements beaucoup plus dangereux, tels que la toxicomanie ou la petite délinquance.

Quant à la population occupée, les fonctionnaires (qui représentent une part importante des destinataires des logements sociaux de Bab Ezzouar lors de leur attribution) ne représentent aujourd'hui que 39 à 52% des occupants, alors que les professions libérales et surtout les commerçants sont en net progrès atteignant pratiquement les 37% à la cité Soummam.

La mixité des catégories sociales représente donc un phénomène bénéfique pour les habitants.

Le niveau d'instruction plus élevé au niveau de la cité Rabia Tahar peut constituer un élément de réponse quant au fait que la déqualification (notamment des espaces extérieurs, des façades et des espaces intermédiaires) soit nettement moins marquée au niveau de celle-ci.

De plus les niveaux de revenus par rapport aux catégories socio-professionnelles constituent un indicateur complémentaire quant à la volonté de participer financièrement à une quelconque opération d'amélioration de leur cité.

10.4.2. Parcours résidentiel :

10.4.2.1. Statut d'occupation du logement : La location, une formule encore très répandue

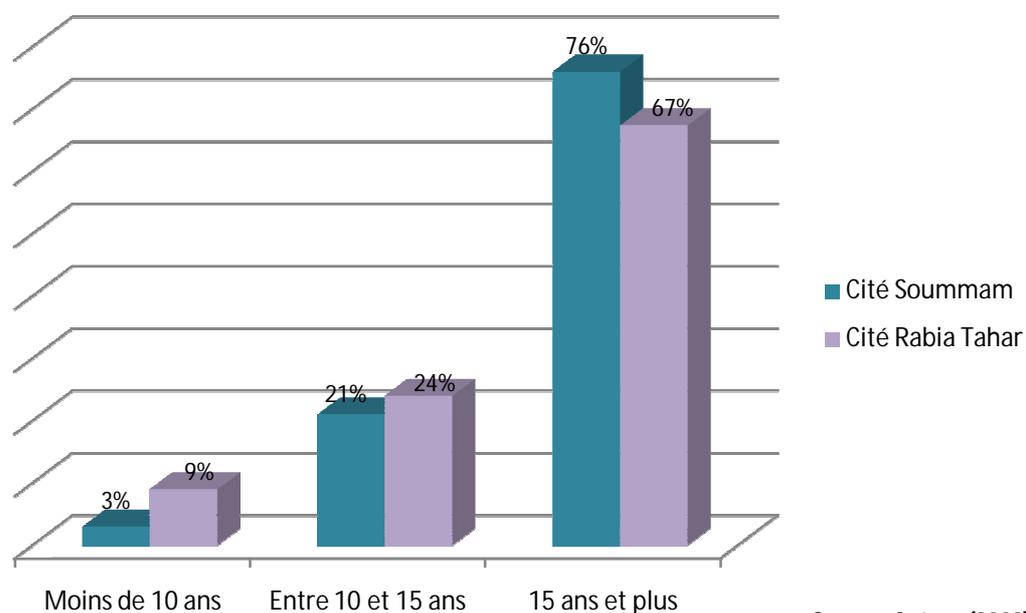
Statut d'occupation	Cité Soummam	Cité Rabia Tahar
Propriétaire	24%	30%
Logement de fonction	-	-
Locataire chez le privé	3%	9%
Locataire chez l'OPGI	73%	61%

Source : Auteur (2009)

Le taux de cession représente une moyenne de plus de 27%, cette proportion est largement représentée par les locataires d'origine ayant racheté leur logement à l'OPGI et qui en sont devenus propriétaires. Une tranche beaucoup moins importante indique une catégorie de personnes ayant acheté leur appartement en deuxième main et surtout au prix réel du marché (surtout pour un usage professionnel : cabinets de médecins, dentistes, notaires.....etc.).

Le statut d'occupation du logement constitue un indicateur précieux par rapport à l'écho que peut trouver une opération de résidentialisation chez les habitants. En effet, il est possible d'affirmer que l'intérêt des propriétaires est plus facile à capter s'agissant de l'amélioration et de l'entretien de leur cité.

10.4.2.2. Sédentarité /mobilité: Une population installée depuis longtemps



Source: Auteur (2009)

L'enquête révèle une sédentarité des ménages assez prononcée (plus de 71% des ménages des deux cités occupent leur logement depuis plus de 15 ans), néanmoins certaines tendances de mobilité sont remarquées à la cité Rabia Tahar avec plus de 3% des ménages qui habitent depuis moins de dix ans, cela peut s'expliquer par l'aspiration à plus de confort (vers une typologie

individuelle) des premiers habitants ou aux déménagements liés au changement de lieu de travail.

Le fait qu'une part plus importante (plus de 9%) de locataires chez le privé est présente à Rabia Tahar indique également qu'il s'agit de ménages récemment installés.

10.4.2.3. Période pour laquelle les ménages veulent rester dans leur logement :

	Cité Soummam	Cité Rabia Tahar
Pour toujours	0%	6%
Pour une période déterminée	62%	67%
Quitter le plus vite possible	38%	27%

Source : Auteur (2009)

Le tableau ci-dessus indique que très peu d'habitants veulent rester dans leur appartement (environ 9% pour la cité Rabia Tahar), la majorité projette un déménagement après une période déterminée (à plus ou moins long terme) tandis que 38% des habitants de la Soummam et à peu près un quart des personnes enquêtées de Rabia Tahar souhaitent quitter le plus rapidement possible. Deux arguments peuvent être avancés pour expliquer le désir de quitter à plus ou moins long terme : le premier est la dégradation du cadre de vie et qui constitue une raison évidente au regard de ce qui a été avancé lors de l'observation en site propre, le deuxième argument réside dans le fait que dans l'imaginaire collectif, *le rêve pavillonnaire*²⁰¹ est une aspiration que nourrissent -avec plus ou moins d'espoirs de réelle concrétisation- tous les algériens et en particulier les habitants des cités de logements collectifs.

10.4.3. Les formes de sociabilité:

10.4.3.1. Relations de voisinage : Une proximité sans intimité

	Cité Soummam	Cité Rabia Tahar
Relations d'amitié (discuter, se rendre service.....etc.)	86%	85%
Relations superficielles ou pas de relations du tout (se limite aux politesses)	14%	15%

Source : Auteur (2009)

L'on constate que les relations de voisinage sont pour la plupart des relations considérées comme des relations d'amitié ou du moins de proximité (une moyenne de 85% environs pour les deux cités contre moins de 15% de relations superficielles) et ce malgré les contraintes spatiales et

²⁰¹ Cf. PINSON.D, THOMANN.S, LUXEMBOURG.T. « La ville, si près, si loin. Du rêve pavillonnaire à la réalité ». *Informations sociales*, février 2006, n°130.

l'inexistence d'espaces ou d'aménagements particuliers pour nourrir des relations de proximité et de cohésion sociale.

Les interviews ont révélé que l'ancienneté d'installation et l'appartenance à une même origine géographique jouent un rôle déterminant dans l'importance des relations de voisinage.

Néanmoins les liens d'amitié pour les catégories sociales moyennes supérieures sont beaucoup moins corrélés à l'origine ou à la date d'installation et découlent plus volontiers de l'appartenance à une même catégorie socio professionnelle.

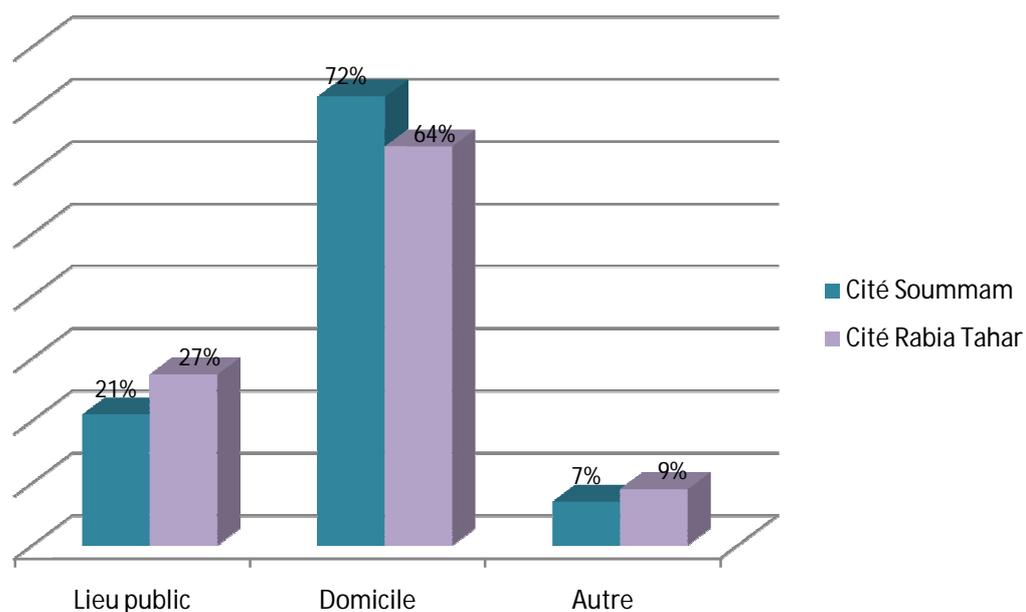
L'appartenance à une même région diminue donc le sentiment de méfiance et favorise le tissage de liens d'amitié, ce constat peut être étendu à l'appartenance à une même catégorie socio professionnelle qui joue indubitablement un rôle important dans le tissage des relations sociales.

Il est cependant nécessaire d'apporter une nuance dans le fait que les habitants des tours se plaignent souvent d'une certaine promiscuité ressentie comme une contrainte au regard du nombre important de familles occupant le même bâtiment ainsi que la disparité de leurs régions d'origine.

Les relations de voisinage s'expriment par des pratiques qui vont de l'échange verbal des politesses d'usage dans les espaces communs, à l'échange de petits services, à la prise de nouvelles dans le cas d'évènements particuliers : naissance, accident, maladie ou encore des invitations pour des célébrations.....etc. Ce type de relations est surtout le fait des femmes, en vertu de l'opposition bien connue entre sociabilité féminine domestique et locale et sociabilité masculine tournée vers le travail et l'extérieur. : « *Ces différents échanges même s'ils sont traités presque exclusivement entre femmes sont généralement perçus comme des échanges entre ménages, ils sont à ce titre connus et tolérés par le chef de famille, même si ce dernier affiche une position plus réservée et plus normative* »²⁰²

10.4.3.2. Lieux de rencontre avec les voisins/amis : Une absence d'espaces pénalisante

²⁰² NAVEZ-BOUCHANINE.F., *op.cit.* p.41.



Source: Auteur(2009)

Les rencontres et les discussions se déroulent beaucoup plus dans les domiciles que dans les lieux publics, qui en général, concernent la proximité de l'immeuble ou un café du quartier. Le pied d'immeuble constituant un espace intermédiaire entre le domaine public et le domaine privé.

Le domicile reste donc dévolu à une certaine intimité et est donc ouvert à des relations atteignant un certain degré de proximité (amis proches qui ne sont d'ailleurs pas forcément des voisins).

Il est aussi possible d'affirmer que les lieux de rencontre dépendent également du sexe, et du fait qu'au sein du ménage hommes et femmes n'ont pas d'amis en commun, cela limite les possibilités de rencontres au domicile pour les hommes alors que dans le même temps les femmes n'ont aucune alternative pour voir leurs amies que l'espace confiné du logement (domicile).

10.4.3.3. Sentiment de solidarité : Une valeur très ancrée

	Cité Soummam	Cité Rabia Tahar
Avec les voisins de palier	93%	91%
Avec les voisins de l'immeuble	38%	43%
Avec les habitants de la cité	3%	6%

Source : Auteur (2009)

Le sentiment de solidarité est très enraciné dans les deux cités avec une moyenne de près de 92% de personnes interrogées qui se déclarent solidaires de leurs voisins de palier. Les relations d'entraide et de solidarité sont donc très importantes.

L'on remarque néanmoins que les relations sociales dans la plupart des cas sont des rapports de coexistence fondés sur la proximité spatiale. En effet plus on s'éloigne du logement (palier, immeuble, cité) moins les liens sont forts et le sentiment de solidarité diminue de fait.

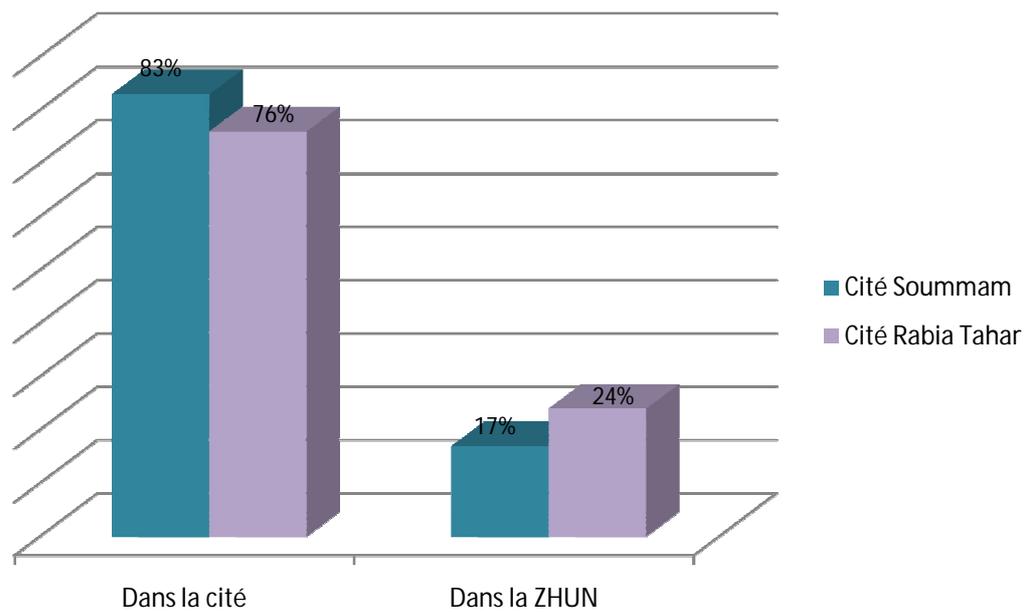
« Les relations de voisinage sont décrites en fonction d'une image idéale et normative(...) Deux références sont à prendre en compte, tantôt elles s'affrontent, tantôt elles se renforcent en fonction du vécu et de l'interprétation qui en est faite. La première est religieuse : on se réfère au coran dont l'enseignement est sans équivoque, la seconde est sociale et reflète le désir de se conformer au concept de quant-à-soi qui signifie à la fois, le respect, la discrétion et une certaine limitation volontaire des échanges. »²⁰³

Le sentiment de solidarité est lié à l'existence d'une vie communautaire, néanmoins il est difficile d'affirmer dans que les habitants de la cité Soummam ou même de Rabia Tahar forment une communauté. En effet, les modalités par lesquelles s'affirme la solidarité expriment la mise en place de relations individuelles indéniables, mais des niveaux plus organisés, plus structurés apparaissent rarement.

10.4.4. Les espaces de l'habité :

10.4.4.1. Achats quotidiens : Des liens fonctionnels avec l'espace de la cité

²⁰³ *Ibid.*



Source: Auteur (2009)

Pour une immense majorité de la population enquêtée (plus de 79% en moyenne), l'achat de provisions quotidiennes de première nécessité se fait dans leurs cités, car équipées de commerces de proximité au niveau des rez-de-chaussée des immeubles, elles sont le lieu de réapprovisionnement privilégié.

Quant à la part de personnes enquêtées et qui déclarent effectuer leurs achats de tous les jours dans la ZHUN de Bab Ezzouar (21%) elles évoquent le fait qu'elles doivent nécessairement se déplacer pour atteindre leur lieu de travail et profitent de leurs trajets pour faire leurs courses, d'autres soulignent encore que les deux plus grandes cités (à savoir la cité 8Mai 1945 et la cité 5 Juillet 1962) offrent une plus grande variété de produits et un meilleur choix de qualité (présence de marchés non sédentaires). *« L'usage dominant que les habitants rattachent au "quartier" comme globalité est celui lié à la fréquentation des commerces et services offerts ou spontanément créés sur place (...) la conjugaison de ces éléments renforce l'aspiration à des services de proximité permettant une gestion quotidienne maîtrisée et favorisent ainsi le sentiment d'appartenance au quartier (...) L'absence de sentiment d'appartenance à quelque chose qui serait de l'ordre du territoire est certes contrebalancée par un lien fonctionnel fort avec des points précis de cet espace et notamment avec des espaces de commerces et d'activités. »²⁰⁴*

10.4.4.2. Stationnement du véhicule : Le royaume de la 'débrouille'

²⁰⁴ Ibid., p.45.

	Cité Soummam	Cité Rabia Tahar
Parking de la cité	-	-
Dans les rues avoisinantes	93%	82%
Parking d'une autre cité	7%	18%

Source : Auteur (2009)

Le stationnement des véhicules particulier constitue le véritable nerf de la guerre pour les deux cités , en effet , n'ayant ni l'une ni l'autre de parking intégré dans leur conception, les usagers investissent l'espace public pour parquer leurs voitures ,les abords des immeubles et les rues avoisinantes constituent les lieux privilégiés par les habitants, ils avancent comme argument le coté pratique, c'est-à-dire la proximité et la possibilité de surveiller leurs voitures par les fenêtres de leur logement, ce qui ne manque pas de créer des conflits et des tensions compte tenu de l'augmentation du taux de motorisation grâce l'accession à des crédits autos (ces crédits ont toutefois été supprimés en 2009). Quant à ceux qui préfèrent se tourner vers les parkings des cités voisines (notamment la cité 5Juillet 1962-la plus proche pour les deux), ils atteignent le taux de 18% à la cité Rabia Tahar contre seulement 7% à la Soummam, ils évoquent le fait qu'ils rentrent trop tard pour pouvoir trouver une place libre dans leur propre cité ou encore la tranquillité que procure le fait de payer un gardien la nuit pour la surveillance de leur véhicule.

10.4.4.3. Lieu ou se déroulent les loisirs : Privilège du domicile

	Cité Soummam	Cité Rabia Tahar
Le logement	79%	67%
La cité	14%	21%
Autre	7%	12%

Source : Auteur (2009)

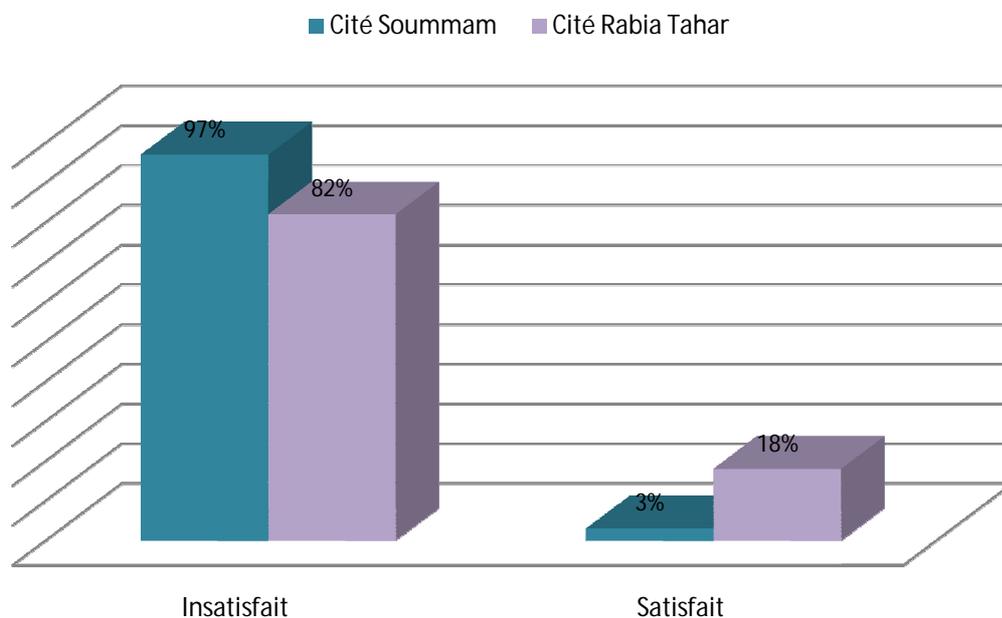
La plupart des loisirs se pratiquent dans le cadre intime du logement, l'on cite : regarder la télévision, bricoler, lire (journaux, revues.....etc.).

L'insuffisance des équipements joue un rôle non négligeable dans les difficultés d'établissement d'une vie sociale active en dehors des proches voisins dans les cités. La fréquentation des mêmes lieux et le partage des loisirs favorise les contacts et nourrit le sentiment d'appartenance à un groupe et donc l'appropriation de l'espace dans lequel se déroule la vie de quartier qui se définit pour chacun à travers les lieux qu'il fréquente quotidiennement (pour les courses, les loisirs..... etc.) : *«Habiter c'est quotidiennement parcourir les mêmes trajets, fréquenter les mêmes lieux, croiser les mêmes personnes. C'est reprendre chaque jour les mêmes trottoirs, au mètre près, traverser les mêmes rues, s'attarder devant les mêmes vitrines de magasins. C'est*

non seulement acheter son pain et ses journaux aux mêmes endroits, mais c'est également garer son véhicule à la même place.»²⁰⁵

10.4.5. Perception et image du cadre de vie :

10.4.5.1. Opinions concernant la cité : Des cités dépréciées

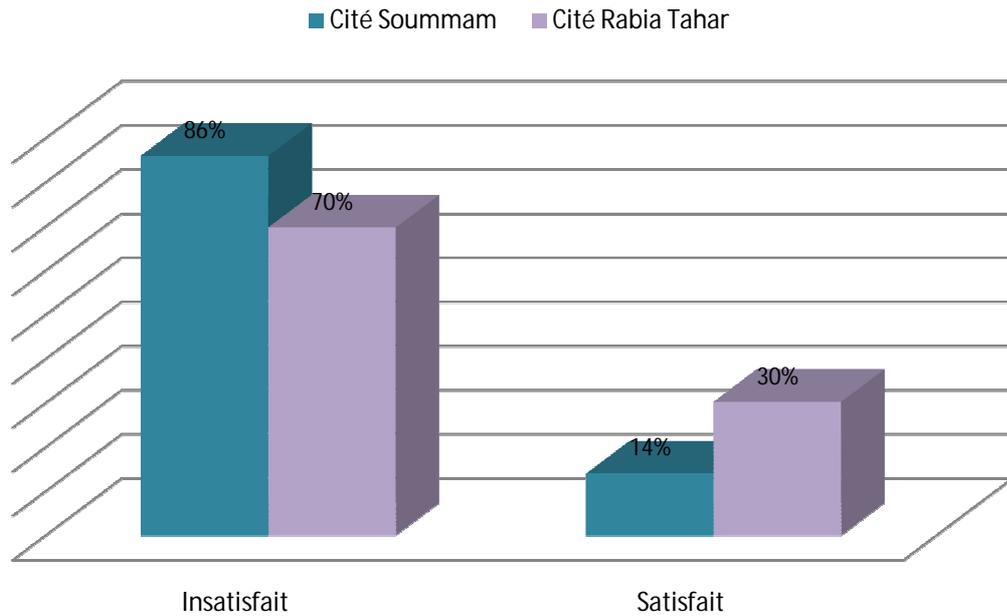


Source: Auteur (2009)

Les taux d'insatisfaction exprimée s'agissant de la cité sont extrêmement élevés pour les deux cités, l'opinion défavorable plafonne à près de 97% des personnes enquêtées pour la cité Soummam. Les causes du mécontentement le plus souvent citées sont : la saleté, le manque d'espaces de loisirs et de rencontres, l'absence d'aménagement urbain (bancs, luminaires, allées plantées.....etc.), l'insécurité.

10.4.5.2. Opinions concernant l'immeuble: Des immeubles critiqués

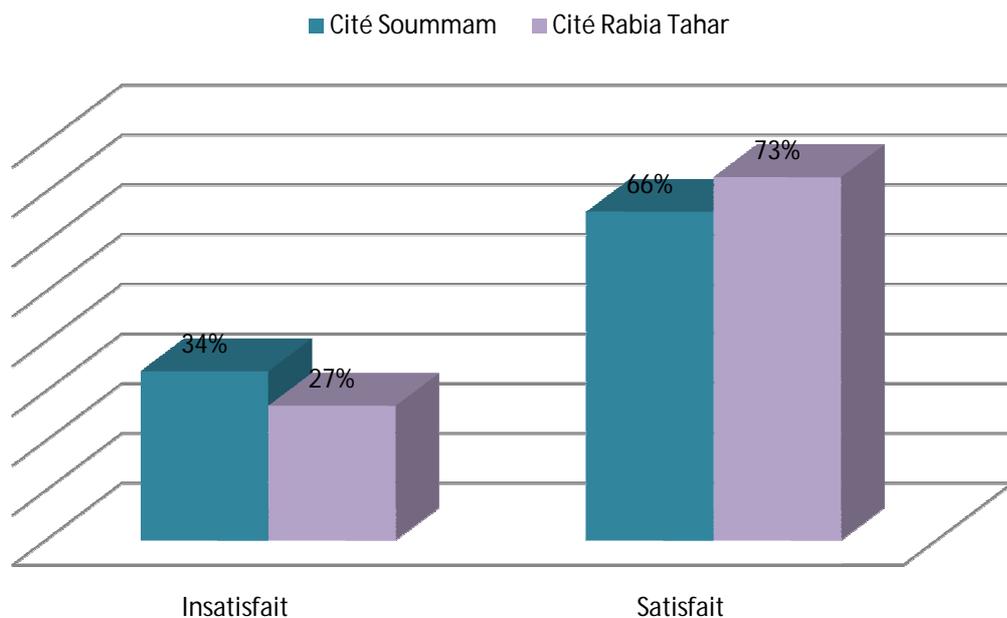
²⁰⁵CHALAS.Y. *L'oralité sociale, écoute, traitement et restitution de la parole urbaine quotidienne*. Paris : CNRS-URA, 1996, p.53.



Source: Auteur (2009)

L'opinion concernant l'immeuble (globalement) connaît une mince amélioration par rapport à l'insatisfaction que suscite l'espace global de la cité, avec un taux d'appréciations positives atteignant les 30% à la cité Rabia Tahar, alors que 12% de mécontents à la Soummam déplorent l'état de leur immeuble, l'on évoque encore et toujours la saleté, l'aspect extérieur dégradé, les cages d'escaliers et les ascenseurs ravagés, l'obscurité.....etc.

10.4.5.3. Opinions concernant le logement : Des logements investis



Source: Auteur (2009)

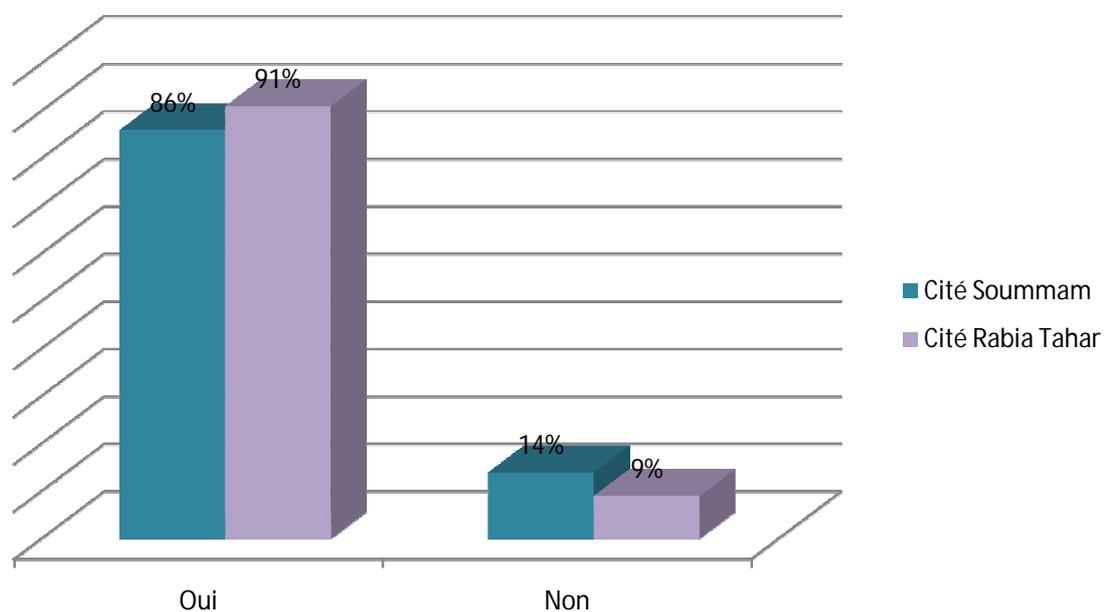
Le taux d'opinions favorables au logement (taux de satisfaction) est très nette à la cité Rabia Tahar avec près de 73% de satisfaits, cette tendance se confirme mais reste plus nuancée s'agissant de la cité Soummam avec un taux de satisfaction avoisinant les 66%.

Les causes d'insatisfaction évoquées lors des entretiens viennent renforcer le constat établi précédemment auquel s'ajoutent les problèmes d'exiguïté des surfaces, des problèmes d'isolation phonique, ainsi que du fonctionnement des services (usage de la cuisine, de la salle de bains ou encore l'accomplissement des tâches liées à l'entretien comme la lessive, le séchage du linge ou encore l'absence d'endroits pour sortir l'ensemble des tapis, matelas et autres couvertures au moment du ménage). Ainsi les motifs d'insatisfaction exprimés à l'égard du logement touchent plus rarement au modèle intérieur d'organisation de l'espace.

Néanmoins, il ya indubitablement une part de subjectivité et d'affect dans le jugement que les habitants portent sur leur logement, ils y habitent dans leur immense majorité depuis longtemps, y ont investi de l'argent, enfin l'espace du logement reflète leurs goûts, leur mode de vie et leur culture.

La synthèse des trois graphiques ci-dessus indique que les opinions favorables concernant la cité, l'immeuble et enfin le logement augmentent progressivement à mesure que l'on passe du public au privé. Cela peut s'expliquer par le fait que l'appropriation est le corollaire d'une opinion positive par rapport à un espace donnée. De fait, plus les habitants se sentent chez eux et ont un rapport d'intimité avec l'espace plus ils l'apprécient, à l'inverse plus on s'éloigne de ce que l'on peut considérer comme un rapport de proximité avec l'espace moins ils se sentent concernés et l'insatisfaction augmente logiquement.

10.4.5.4. Ménages ayant procédé à des modifications à l'intérieur du logement



Source: Auteur (2009)

10.4.5.5. Transformations effectuées dans le logement depuis l'installation :

	Cité Soummam	Cité Rabia Tahar
Erection de cloisons	17%	15%
Abattage de cloisons	21%	58%
Changement des portes ou de leur sens d'ouverture	52%	12%
Percement ou obturation des fenêtres	38%	6%
Annexion de loggias /balcons	69%	88%
Rajout de placards	31%	39%
Changement de revêtement (faïences, carrelages....)	86%	91%

Source : Auteur (2009)

La synthèse du tableau et du graphique ci-dessus montre que l'insatisfaction exprimée par rapport au logement pousse une majorité de ménages (une moyenne de plus 88% pour les deux cités) à effectuer des transformations. Celles-ci vont de la simple séparation des espaces à des transformations plus lourdes comme l'abattement de cloisons ou encore le rajout d'ouvertures (fenêtres). Il est à observer que la pratique la plus largement répandue cependant reste la

fermeture de la loggia avec une moyenne de près de 79% des cas, ce qui vient étayer les propos d'une majorité d'habitants se plaignant du manque d'espace et de l'exiguïté des surfaces.

« Dans l'expression de modèles de faits et de références des habitants, toutes les transformations n'ont évidemment pas le même statut. Certaines expriment un refus de l'espace proposé, alors que d'autres apparaissent comme des finitions et des perfectionnements. »²⁰⁶

Il est à noter que la notion de "chez-soi" joue certainement un grand rôle quant aux motivations de ces transformations. Les habitants se sentent chez eux dès lors qu'ils peuvent s'appropriier à leur gré l'espace de leur habitat par des interventions qui leur permettent d'y apposer leur marque, de le marquer comme leur espace. Ces interventions se font par des pratiques d'aménagement et d'entretien qui leur permettent de définir le statut privé des espaces de leur habitat. Le chez-soi, c'est donc l'espace que l'on peut s'approprier en toute liberté et dans lequel on maîtrise aussi ses relations aux autres en particulier en définissant ce que l'on veut pouvoir soustraire aux regards des voisins.

10.4.5.6. Sentiment de chez soi : Une difficulté d'appropriation très marquée

	Cité Soummam	Cité Rabia Tahar
Devant l'immeuble	10%	18%
Dans l'escalier ou l'ascenseur	21%	33%
Sur le palier	76%	88%

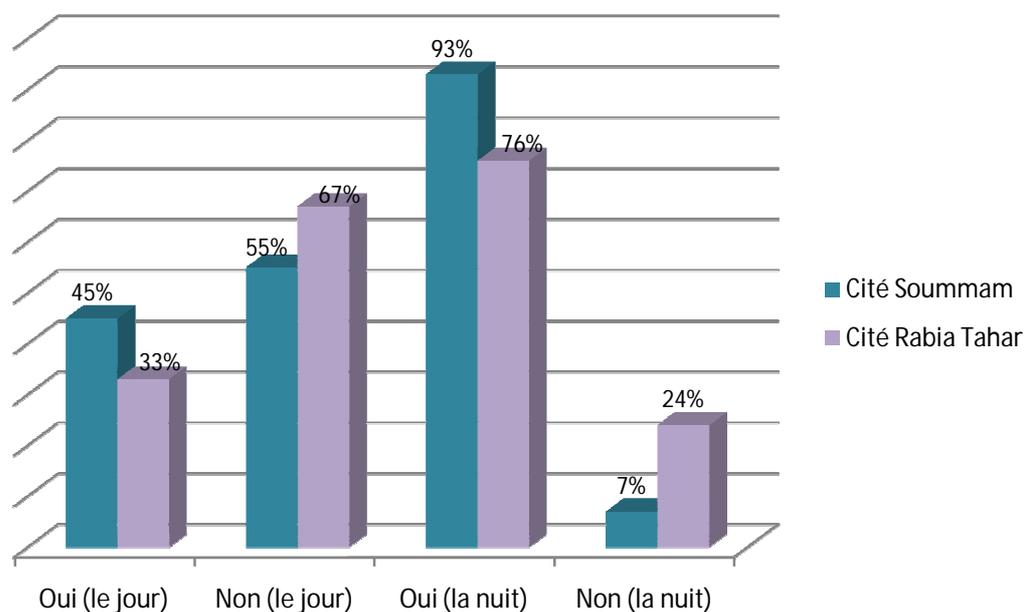
Source : Auteur (2009)

La lecture du tableau ci dessus amène à un constat des difficultés ressenties quant à l'appropriation de leur espace résidentiel par les habitants. Quelles qu'en soient les causes, il est clair que les difficultés se polarisent autour des espaces les plus intermédiaires parmi les espaces communs. Plus précisément encore, ce sont les espaces de transition qui posent problème, les seuils (entrées, pied d'immeuble) qui articulent le dedans et le dehors. Théoriquement harmonieux et destinés à faciliter ce passage, on peut dire que les espaces de transition dans les deux cité semblent rendre plus complexe et plus laborieuse cette transition, ce qui a un effet négatif sur la perception de l'habitat.

C'est autour de l'accès à l'immeuble que le problème se vérifie. Confirmant les résultats exposés ci-dessus, une majorité d'habitants déclarent que l'accès à leur immeuble est désagréable ou difficile et selon les personnes enquêtées c'est surtout la saleté qui est mise en cause. Pendant la nuit, c'est l'absence d'éclairage qui semble poser problème.

²⁰⁶ Ibid. p.68.

10.4.5.7. Sentiment d'insécurité : Une peur au potentiel ambigu



Source: Auteur(2009)

Globalement, l'insécurité ou le sentiment d'insécurité reste assez ancrée dans les deux cités avec une moyenne de 39% des personnes enquêtées qui ne se sentent pas en sécurité dans leur quartier, ce taux grimpe à près de 83% s'agissant de la sécurité la nuit, les raisons évoquées lors des interviews mettent fréquemment en cause les cambriolages et les menus larcins (vols de paraboles, d'équipements de voitures.....etc.) et les agressions physiques et verbales. Il est possible d'affirmer également que le sentiment d'insécurité est largement nourri par les contrecoups du climat global de peur qui a régné au plus fort des années de terreur (la ZHUN de Bab Ezzouar a plusieurs fois été le théâtre d'actes de terrorisme dont le plus récent est l'attaque du commissariat de la cité du 5 Juillet en Avril 2007 ainsi que l'existence de no man's land , véritables chasses gardées de bandes organisées dont le plus connu est le quartier dit "Dallas" situé au niveau de la cité El Djorf et qui fait régulièrement l'objet d'articles dans la presse faisant état d'actes de délinquance (rixes, toxicomanie, prostitution et trafics en tous genres).

Il est à noter que le sentiment de peur même le jour reste plus élevé à la cité Soummam alors même que cette cité ne se démarque pas particulièrement par un taux de délinquance plus élevé qu'un autre quartier de Bab Ezzouar. « *L'insécurité est difficile à décrire, tant elle dépend à la fois de faits objectifs et d'un ressenti. Il semble néanmoins possible de définir le sentiment d'insécurité par la visibilité de l'insécurité. Touchant aussi le logement social, la "non-*

tranquillité “ peut s’envisager sous plusieurs formes, auxquelles les réponses ne sont pas toujours apportées par les autorités légitimes. »²⁰⁷

La question de la sécurité peut donc servir de fer de lance pour une stratégie de communication autour d’un éventuel projet de résidentialisation, car elle représente, faut-il le rappeler, un aspect non négligeable de la démarche.

10.4.6. Aspects de la résidentialisation : Des espaces amendables

10.4.6.1. Les éléments pouvant améliorer la cité : Des attentes diverses mais complémentaires

	Cité Soummam	Cité Rabia Tahar
Nettoisement et entretien	97%	82%
Réalisation d’un parking	7%	6%
Aménagements (bancs, kiosques, plantations, allées piétonnes poubelles, éclairage....)	73%	70%
Création de lieux d’animation et de rencontre (jardins publics, terrains de sport, aires de jeux)	52%	67%
Plus d’équipements (socio éducatifs, culturels, de santé...etc.)	31%	24%
Plus de commerces	3%	3%
Améliorer le transport	14%	12%

Source : Auteur (2009)

Les personnes interrogées n’ont pas toutes formulé des réponses précises. La majorité des aspirations concerne le nettoyage et l’entretien avec une moyenne de 88% pour les deux cités viennent ensuite divers aménagements (plantations, mobilier urbain.....etc.) avec 70% des demandes, pour finir avec la réalisation de lieux d’animation et de sociabilité (60%).

On voit donc se dégager une double demande, l’une tournée vers des dispositifs matériels visant à améliorer et requalifier les espaces physiquement, l’autre tournée vers les comportements et évoquant la nécessité de “plus de collectif “. Pour schématiser , il ya donc deux types d’aspirations : celles mettant d’abord en avant les qualités d’usage des lieux, et celles considérant que ces lieux doivent, pour bien fonctionner, être porteurs de plus de dialogue, plus de convivialité.

²⁰⁷ OBLET.T. *Défendre la ville*. Paris : PUF (Coll. La ville en débat), 2008, p.16.

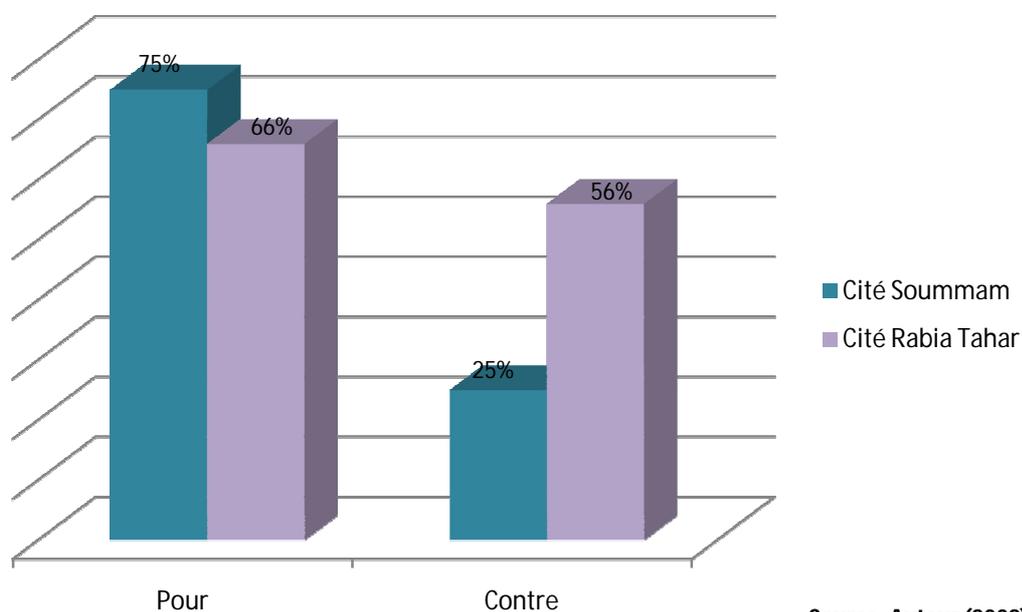
10.4.6.2. Les éléments pouvant améliorer l'immeuble : L'enjeu des espaces intermédiaires

	Cité Soummam	Cité Rabia Tahar
Aménager un jardin en pied d'immeuble	93%	97%
Embellir l'entrée	41%	64%
Embellir la façade	31%	36%
Réhabilitations techniques	72%	12%
Entretenir les parties communes	79%	58%
Construire une loge gardien	14%	21%

Source : Auteur (2009)

Les travaux d'entretien courant qui incombent à l'OPGI, ou encore certaines réhabilitations concernant des problèmes d'étanchéité ou de joints de façade (surtout pour la cité Soummam) arrivent en tête des priorités pour une amélioration de l'immeuble, néanmoins l'on peut distinguer une nette tendance (beaucoup plus marquée à la cité Rabia Tahar) à vouloir améliorer l'aspect extérieur de l'immeuble (avec une moyenne de plus de 34% pour un embellissement de l'entrée et plus du tiers des personnes enquêtées qui désirent embellir la façade). Le plébiscite est quasi général (une majorité écrasante avec 95 % des cas) pour l'aménagement d'un jardin privatif à l'usage néanmoins non exclusif des locataires de l'immeuble. Il est possible d'interpréter ces données par une certaine volonté d'améliorer l'image de l'immeuble (l'interface entre le domaine public et le privé : jardin en pied d'immeuble, entrée, façade....etc.) aussi bien que pour un agrément personnel que pour les étrangers.

10.4.6.3. Opinions concernant la pose éventuelle d'une clôture pour la cité



Une majorité de personnes enquêtées (75%) à la Soummam pense que leur cité doit être clôturée. cela s'explique certainement par le fait qu'une cité délimitée est rassurante, la clôture avec sa signification symbolique contribue à atténuer la peur et le sentiment d'insécurité et à changer les habitudes de vie dans une cité, notamment dans l'usage qui est fait des espaces extérieurs pour les jeux, les loisirs et la détente.

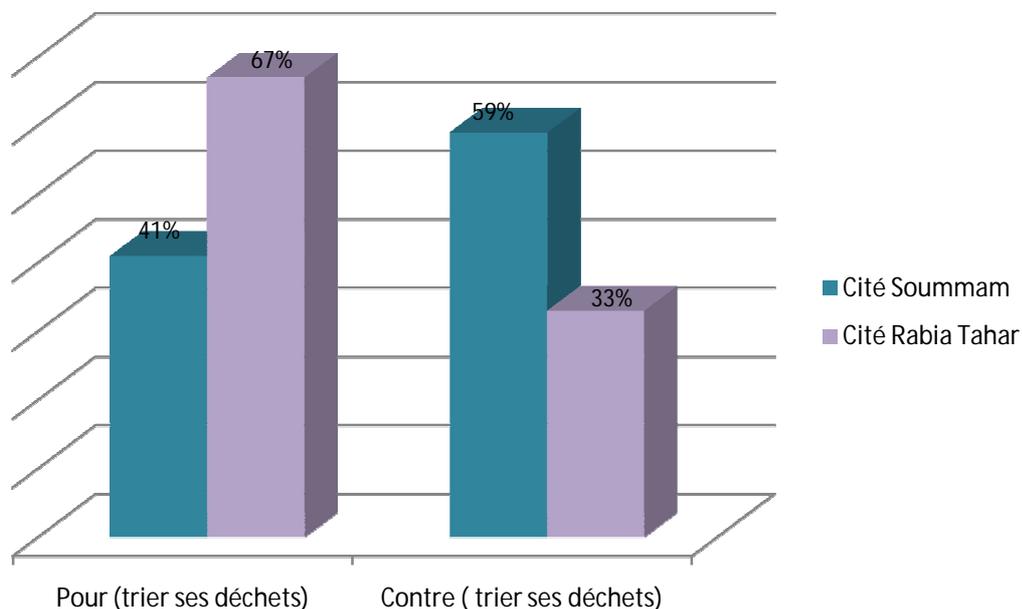
Ainsi les réponses qui reviennent le plus souvent lors des interviews quant à la nécessité de clôturer sont en premier lieu : la sécurité des enfants, ensuite un souci de délimiter pour pouvoir préserver et enfin délimiter pour pouvoir surveiller.

Alors que dans le même temps les détracteurs de la clôture justifient leurs positions par les arguments suivants : la clôture rappelle la prison, la clôture risque d'isoler la cité par rapport à son environnement, et enfin le coût d'un tel aménagement.

Il est à préciser que les opinions défavorables à la pose d'une clôture peuvent être infléchies par rapport aux types de clôtures proposées, « (...) *selon la forme qu'elle peut prendre (la clôture), elle peut constituer un élément de qualification avec des matériaux de qualité, un dessin, un socle maçonné ou encore une végétation soignée... etc.* »²⁰⁸

²⁰⁸ PANERAI.P. « L'unité résidentielle, raisons et antécédents », in GEOFFROY.G, ODDOS.E., *op.cit.*, p.44.

10.4.6.4. Opinions concernant la mise en place d'un système de tri sélectif des déchets



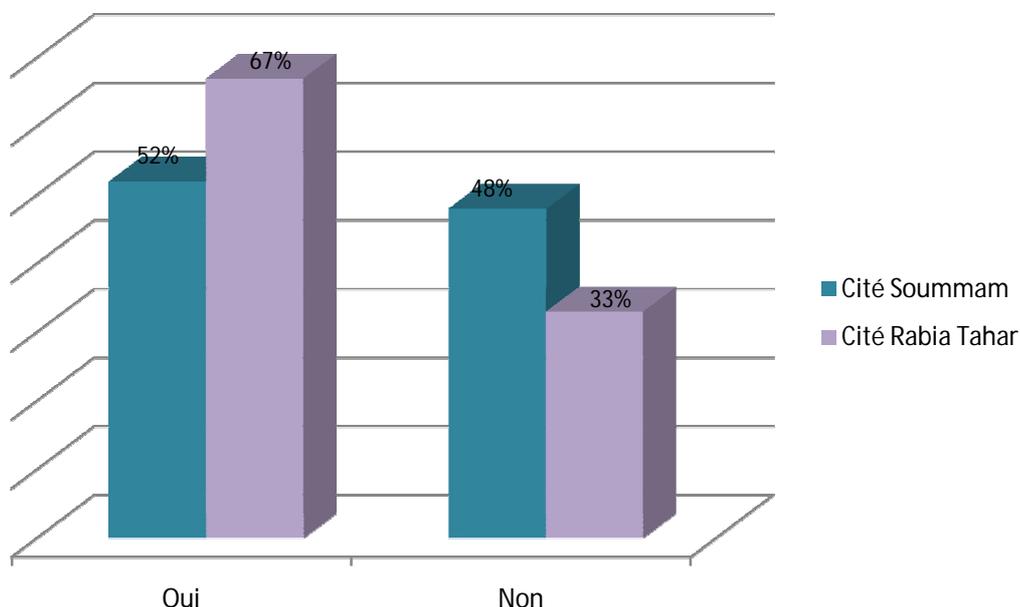
Source: Auteur (2009)

Les populations enquêtées des deux cités présentent des attitudes antagonistes quant à la volonté de procéder la collecte sélective de leurs déchets. En effet, une majorité de personnes interrogées à la cité Rabia Tahar (près de 67%) se déclare favorable à la mise en place d'un système de tri sélectif, la tendance s'inverse nettement quant aux habitants de la cité Soummam avec seulement 41% d'opinions favorables. Le paradoxe réside dans le fait que lorsqu'on approfondit la question avec eux, les pour et les contre se rejoignent sur le fond de la question : sur le principe tout le monde est d'accord pour faire un effort-si infime soit –il- pour tenter de préserver l'environnement et pas seulement celui qui les concerne directement (c'est-à-dire l'espace de la cité), reste que la faisabilité sur le terrain se heurterait probablement au manque de moyens de la commune (l'écologie n'est pas encore une priorité), ainsi que la bonne volonté et le civisme des habitants qui ne sont pas toujours garantis.

Enfin pour ceux qui sont carrément contre le principe invoquent le manque de temps et l'aspect fastidieux de la tâche.

10.4.7. Les formes de participation : Une citoyenneté présente mais peu visible

10.4.7.1. Appartenance à une association, comité de quartier, club sportif ou autre



Source: Auteur (2009)

Globalement, le mouvement associatif présente un bilan mitigé au sein des deux cités, avec 60 % de personnes interrogées à la cité Rabia Tahar qui déclarent faire partie d'une association, la cité Soummam quant à elle compte près de 52% de l'échantillon ayant une activité de ce type.

Les associations les plus largement représentées comptent les APE²⁰⁹ en large majorité (72% de moyenne pour les deux cités) suivies des associations religieuses (57%).

« Lorsqu'on utilise le concept de mouvement associatif, c'est l'expression d'une forte mobilisation consciente et organisée de groupes sociaux, pour des revendications précises envers l'État, en vue de transformations et d'influences sociales. À ce titre, le mouvement associatif devient un partenaire incontournable des pouvoirs publics pour régler les problèmes de la société et améliorer les conditions de vie de la population. Ce n'est pas encore le cas en Algérie. »²¹⁰

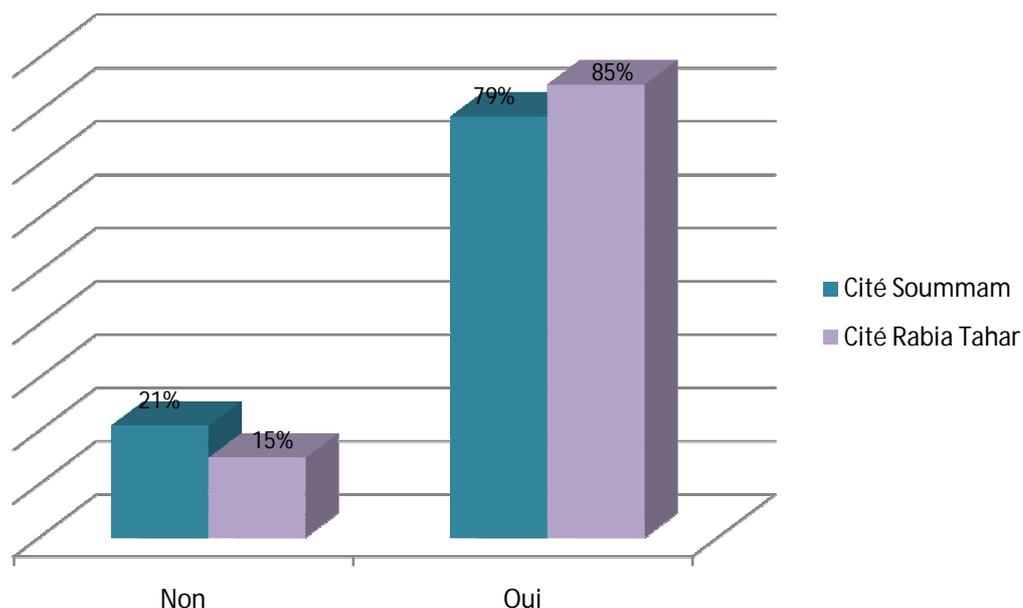
Les comités de quartier ou d'habitants, en tant qu'association spontanée de personnes qui s'organisent pour défendre leurs conditions de vie au quotidien ou valoriser leur environnement local représentent la forme d'associativité la moins représentée avec moins de 4% ce qui constitue plutôt une entrave aux possibilités de montage d'opérations de résidentialisation qui s'appuient énormément sur le facteur participatif aussi bien en amont qu'en aval des projets.

²⁰⁹ Association des Parents d'Elèves.

²¹⁰ DERRAS.O. « Le mouvement associatif algérien se cherche encore ». Quotidien *Liberté*, 6 juin 2007.

« Le champ d'activités liées à la prise en charge de l'espace public trouve ses limites dans la conviction d'une majorité d'habitants que les problèmes d'aménagement et de fonctionnement du quartier ont une dimension publique éminente, cette perception détermine chez les uns le sentiment qu'ils n'ont pas le droit de s'en mêler mais chez d'autres, majoritaires, qu'ils n'ont pas à s'en occuper et qu'il s'agit d'une obligation des pouvoirs publics à leur égard.»²¹¹

10.4.7.2. Volonté de participation à la requalification de la cité :



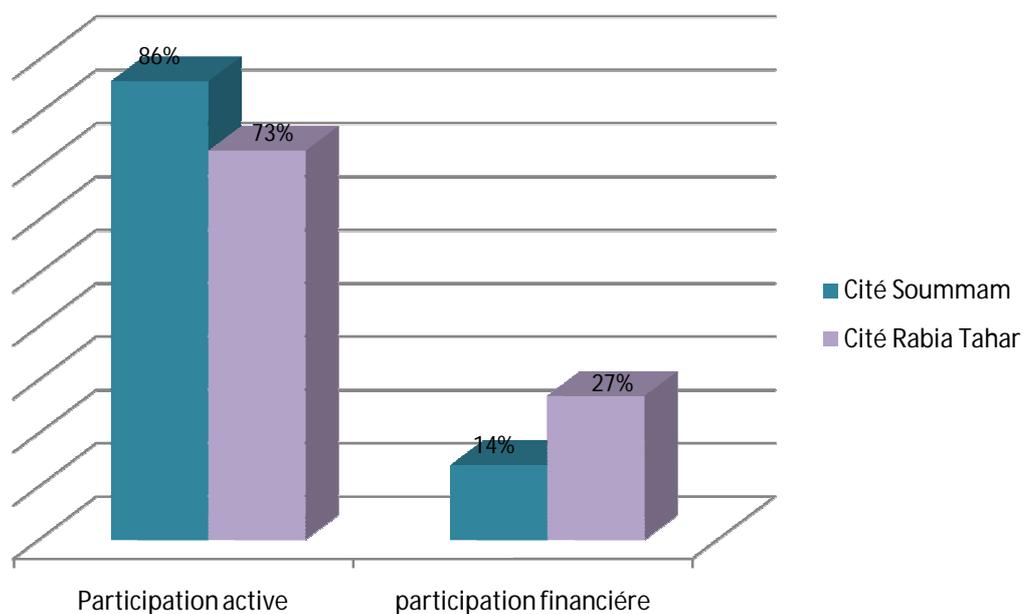
Source: Auteur (2009)

La majorité des habitants dans les deux cités (une moyenne de 82% pour les deux cités) affirment vouloir participer à l'amélioration de leurs cités, les autres sont divisés entre ceux qui ne peuvent pas participer (le manque de temps est encore une fois la principale raison invoquée) et ceux qui n'ont pas confiance en l'administration.

Néanmoins, l'amélioration des conditions d'habitat et du cadre de vie font l'objet des préoccupations majeures de la plupart des habitants interrogés.

²¹¹ NAVEZ-BOUCHANINE .F. *op.cit.*, p.49.

10.4.7.3. Types de participation



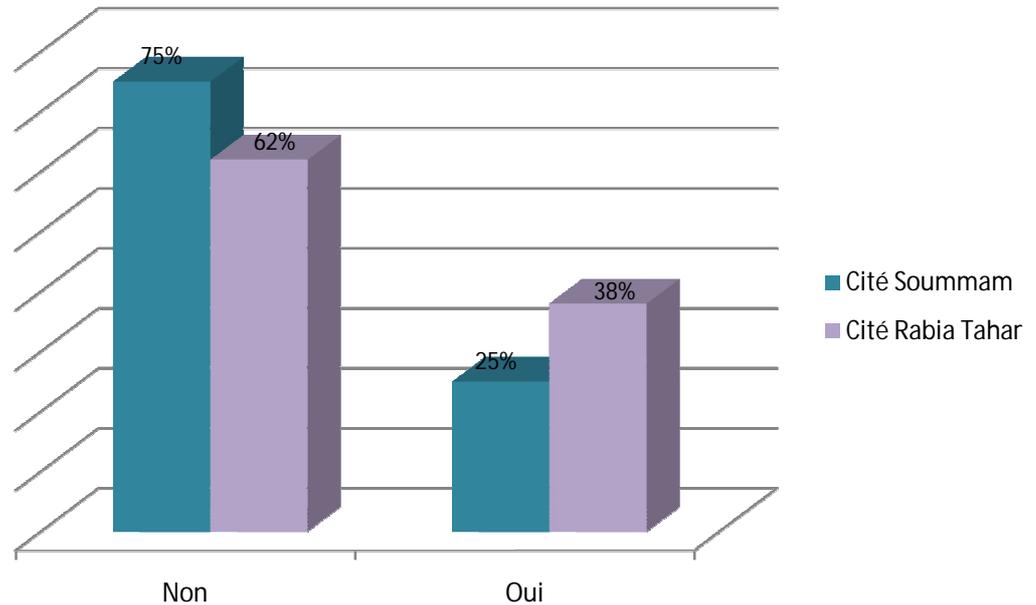
Source: Auteur (2009)

La volonté d'apporter des améliorations à leur environnement a développé un besoin de participation active des habitants des cités Rabia Tahar et Soummam. En effet à la question de savoir quelle forme cette participation pourrait prendre, une moyenne de près de 79% des personnes enquêtées au niveau des deux cités affirment vouloir y prendre part activement au sein de comités de quartiers ou par le biais du volontariat.

Cette position peut s'expliquer partiellement par le fait que certains ménages disposent de moyens financiers limités, en effet la cité Soummam connaît un taux de chômage plus important (près de 22% des personnes enquêtées) ce qui explique que moins de personnes soient enclines à payer pour l'amélioration de leur cadre de vie par rapport à la cité Rabia Tahar où le taux atteint les 27%.

D'autres personnes interrogées ont également déclaré que n'ayant aucun moyen de vérifier la traçabilité des fonds, ils préféreraient encore agir pour être sûrs que leur contribution serait efficace.

10.4.7.4. Volonté de participer à un éventuel projet de résidentialisation pour la cité :



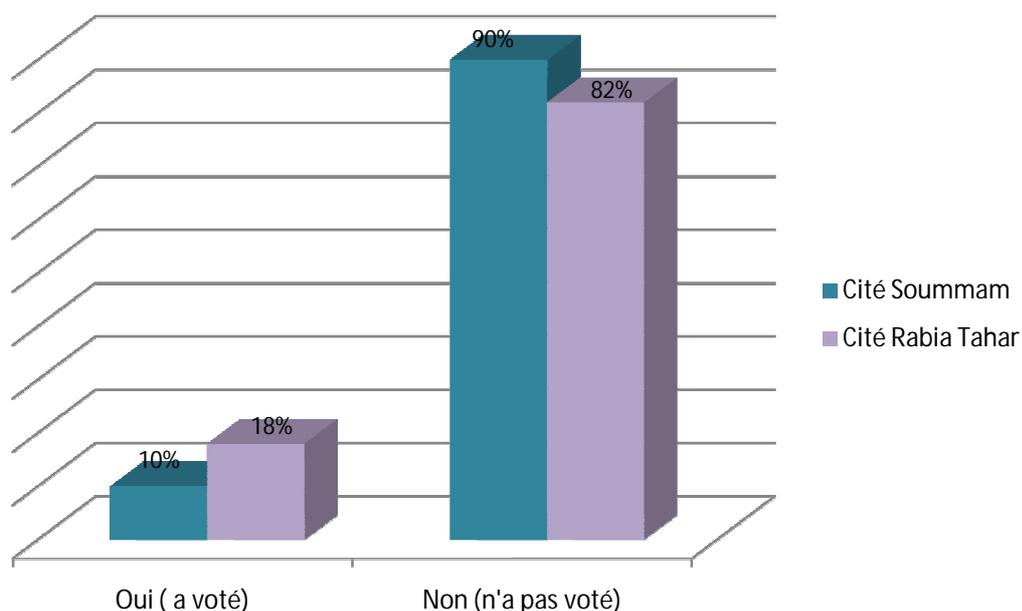
Source: Auteur (2009)

A peine 38% à Rabia Tahar et seulement un quart à la Soummam de personnes déclarent vouloir participer à une éventuelle résidentialisation de leur cité.

Les réponses à cette question apportent une nette nuance aux conclusions qu'il est possible de tirer quant à l'adhésion des habitants que suscite la perspective de participer à des opérations de requalification urbaine.

En effet, il semble que cette volonté concerne des initiatives déjà mises en place ou lancées, mais dès lors qu'il s'agit de prendre part à une opération de résidentialisation en amont (c'est-à-dire dès les premières phases du montage du projet) et que cela implique plus d'investissement en termes de temps, de participer aux réunions publiques et aux votations, de faire face aux lenteurs administratives ou encore de lever des fonds, l'opinion des habitants est beaucoup plus réservée. En conséquence et malgré une volonté affirmée d'être des acteurs non passifs de la vie de leurs cités, le constat fait plus haut peut susciter de sérieux doutes quant à la maturité du citoyen-usager à Bab Ezzouar par rapport à sa participation et à sa contribution dans le montage, la réalisation et la gestion d'un projet aussi complexe que peut l'être une opération de résidentialisation.

10.4.7.5. Participation aux dernières élections communales :



Source: Auteur (2009)

La culture démocratique et le taux de participation aux dernières élections communales représentent le point faible de Bab Ezzouar. Le taux d'abstention atteint des records avec près de 90% à la cité Soummam alors que les abstentionnistes constituent près de 82% des personnes interrogées à la cité Rabia Tahar, cela s'explique en partie par le peu d'intérêt que les citoyens prêtent aux enjeux politiques d'une élection locale ainsi qu'une conscience politique de moins en moins présente surtout chez les jeunes. De plus certaines personnes ne savent ni qui est leur élu, ni à quoi il peut leur servir.

D'aucuns évoquent la faiblesse du niveau du débat politique et l'absence de programmes électoraux, d'autres mettent en avant la perte de confiance et le doute quant à la transparence et à la crédibilité du processus.

Plusieurs éléments peuvent expliquer cet état de fait, le plus prégnant reste que les habitants sont tout à fait conscient que la société civile n'a pas une grande influence sur les institutions publiques pour améliorer le cadre de vie des citoyens à cause notamment de l'absence de mécanismes permettant de développer les pratiques participatives (information, consultation, prise de décision.....etc.).

10.4.8. Les relations aux puissances tutélaires : Des prérogatives méconnues et des responsabilités ignorées

10.4.8.1. Responsabilité de l'entretien de la cité

	Cité Soummam	Cité Rabia Tahar
Les habitants	7%	9%
La commune	17%	36%
L'OPGI	76%	55%

Source : Auteur (2009)

10.4.8.2. Responsabilité de l'entretien des parties communes de l'immeuble

	Cité Soummam	Cité Rabia Tahar
Les habitants	18%	15%
La commune	3%	0%
L'OPGI	79%	85%

Source : Auteur (2009)

Le croisement des données conjuguées des deux tableaux ci-dessus indiquent que la perception par les habitants de l'organisme bailleur (l'OPGI) et de la commune (APC de Bab Ezzouar) quant à leurs responsabilités et leurs attributions respectives sont assez imprécises voire erronées. En effet, pour une majorité de personnes interrogées (plus de 64,5% en moyenne au niveau des deux cités), l'entretien de la cité incombe à l'OPGI seul. En revanche ils sont plus de 82 % en moyenne à estimer que le bailleur est responsable de l'entretien des parties communes de l'immeuble.

De plus, et bien que le taux de cession des logements atteigne respectivement 24% et 30% à la cité Soummam et la cité Rabia Tahar, il semble que les habitants ne soient pas conscients que le fait de devenir propriétaire de leur logement leur donne le droit de jouir librement de leur bien mais implique également pour eux tout une série d'obligations en relation avec le système de copropriété.

Globalement le flou, la dilution voire le chevauchement des responsabilités ont contribué à semer la confusion et le doute dans les esprits.

De fait, la méconnaissance des missions de chacun a des implications à différents niveaux. L'habitant-usager est rarement perçu comme un acteur positif de la relation qu'il entretient avec un organisme public et encore moins comme partenaire potentiel. Dans cette perspective, la difficulté est que les différents acteurs en charge de la gestion urbaine à Bab Ezzouar se trouvent dans une situation paradoxale. D'une part, ils ont pour mission de lutter ou du moins de réguler la dégradation des espaces et des biens, mais d'autre part, ils en sont les coproducteurs par leur manque de lisibilité, d'accessibilité et de communication, plus globalement leur inadaptation.

5.5. Traitement du questionnaire adressé aux acteurs techniques :

Le point de vue et les aspirations des habitants quant à leur cadre de vie est primordial, il doit cependant être confronté aux réalités de la gestion courante et des innombrables difficultés auxquels se heurtent les acteurs en charge de celle-ci. C'est pourquoi, une série d'entretiens semi-directifs a été menée avec plusieurs représentants de différents services et organismes selon une grille d'entretien comportant 12 questions réparties par thèmes :

1. Eléments de contexte et diagnostic.
2. Rôle des habitants et éléments de mise en œuvre de la participation citoyenne
3. Coordination entre les différents acteurs/existence de partenariats.
4. Aspects du financement.
5. Réflexions générales et perspectives

Après avoir brièvement expliqué l'objet de cette recherche, les personnes cibles se sont montrées disposées à se prêter à l'exercice et ont montré un intérêt certain pour le thème de la résidentialisation des grands ensembles. Ainsi aucun refus n'a été opposé aux demandes d'entretiens formulées.

Ce faisant, un ensemble d'informations instruites par des méthodes et des savoir-faire différents se complètent pour fournir des éléments de réponses aux questions soulevées par la problématique.

La liste des personnes rencontrées se décline comme suit :

- Assistant du directeur général de l'OPGI de Dar El Beida.
- Chef du service rénovation à la direction de la rénovation et de l'aménagement urbain.
- Chef du service gestion à la direction de la rénovation et de l'aménagement urbain.
- Responsable à la direction de l'urbanisme et de l'équipement.
- Chef du service urbanisme à la DUC.

5.5.1. Analyse des entretiens réalisés :

Les réponses aux questions 1 et 2 servant d'éléments de cadrage du contexte pour un diagnostic de la situation, elles indiquent que les responsables techniques en charge de la gestion urbaine à Bab Ezzouar sont tout à fait conscients de la dégradation et de la déqualification dont souffrent les cités de la ZHUN et de l'image repoussoir qu'elles véhiculent et plusieurs facteurs sont mis en cause pour expliquer cet état de fait, pour un responsable à la direction de l'urbanisme et de l'équipement : « *C'est sur qu'à Bab Ezzouar, le cadre de vie , ce n'est pas ce qui se fait de*

mieux (.....) Le quotidien des habitants c'est de marcher dans la boue en hiver et attraper une insolation lorsqu'on se déplace de sa voiture à son logement en été. »

Pour un représentant de l'organisme gestionnaire, le patrimoine bâti est lui aussi en cause : « *Etant donné l'état de dégradation avancée du parc actuel et la lourdeur des charges de fonctionnement et les problèmes liés aux recouvrements des loyers et au personnel et à sa qualification, nous nous efforçons de parer au plus urgent en mettant sous la rubrique des travaux programmables pour l'année suivante, tout ce que nos moyens limités ne permettent pas d'engager dans l'immédiat.* ». Il est à noter que lorsque les pratiques de gestion sont mises en cause, un certain consensus se fait sur le constat que les différentes structures concernées sont impuissantes à assumer les tâches qui leur incombent au quotidien à cause notamment de problèmes financiers et du manque de personnel qualifié. Pour autant, ces structures ne sont pas complètement inertes et tentent de trouver des solutions, Selon le responsable du service de la rénovation au niveau de la direction de la rénovation et de l'aménagement urbain : « *On enregistre un mouvement dans la commune avec des aménagements par ci et par là, mais le problème prend des allures importantes vu qu'on on est devant une situation critique, c'est le cumul des années précédentes*». En effet, outre les initiatives ponctuelles des services de l'APC et les interventions sur le bâti par l'OPGI (essentiellement des réhabilitations techniques), Bab Ezzouar a connu au cours des années 2000, plusieurs opérations d'envergure, les plus notables sont le projet d'aménagement du boulevard urbain de l'hôtel Mercure ou encore le projet de coopération algéro-allemande initié par le ministère de l'habitat sur plusieurs sites pilote dont la cité Soummam. Dix ans plus tard, les objectifs d'amélioration du cadre de vie des habitants des grands ensembles sont loin d'être atteints, pire encore, ces projets se sont soldés par des échecs cuisants avec au mieux un retour à la situation initiale. Un élément de réponse réside dans le caractère d'urgence qu'ont semblé revêtir ces opérations. En effet, Pris par l'urgence, les pouvoirs publics n'ont eu de cesse de promouvoir des réponses rapides, partielles et ponctuelles (même si ces réponses peuvent prendre la forme de dispositifs appelés programmes ou plans urbains). Ces politiques publiques de développement et d'amélioration urbains, loin d'être des réponses et des solutions sont génératrices de nouvelles contradictions.

« Aux mêmes causes, les mêmes effets : ces cités ont été construites pour parer au plus urgent et donner un toit aux gens, et vingt ans plus tard, l'on a refait la même bêtise en essayant de les améliorer, car il fallait des résultats rapidement pour justifier certains arbitrages politiques ».

Ainsi, pour tenter de comprendre et d'expliquer la situation mise au jour par l'enquête et l'état des lieux fait précédemment dans ce chapitre quant aux nombreux désordres et

dysfonctionnement dont souffrent les cités Soummam et Rabia Tahar et les carences de tous ordres relevées, les acteurs concernés offrent un diagnostic assez lucide et circonstancié en remettant clairement en cause la gestion qui en a été faite.

Aux questions 3, 4, 5 et 6 liées à l'impératif de la participation citoyenne, les réponses convergent vers la nécessité d'impliquer les habitants dans l'amélioration de leur cadre de vie : *« Ce qui est certain, c'est qu'il faut qu'on ait en face de nous des habitants, il faut qu'on travaille avec eux, on ne peut pas mener à bien un projet sans recueillir, sans dialoguer avec les habitants »* ; *« s'il y a une demande des habitants, il faut en tout cas qu'on sache l'écouter »* ; *« je crois qu'ils attendent beaucoup qu'on les écoute, et qu'on prenne en compte un certain nombre de demandes qui relèvent souvent du bon sens et auquel on peut accéder »*, Néanmoins, la participation est une injonction constitutive de la politique de la ville²¹², sans que l'on ait vraiment pu constater un réel infléchissement dans les pratiques vers une meilleure association des habitants. On peut attendre que la résidentialisation qui est faite pour eux ne soit pas faite sans eux, même si certains arguments sont mis en avant pour justifier la difficulté d'associer réellement les habitants à cause notamment de leurs préoccupations souvent prosaïques, de l'échelle de leurs attentes et de leurs capacités d'expertise : *« Contrairement aux idées reçues, beaucoup de gens se préoccupent de leur logement et de leur quartier »* ; *« leurs inquiétudes [les habitants] se limitent à de petits problèmes et il n'est pas garanti qu'ils aient les capacités de jugement nécessaires à une échelle qui dépasse le logement ou la cage d'escalier de l'immeuble. »* ; *« Les locataires ne sont pas des professionnels, donc ils peuvent avoir un point de vue erroné. »*. Cela s'explique certainement par le fait que l'expression de la demande s'inscrit dans un rapport où le demandeur règle ses attentes en fonction de la représentation qu'il se fait de ce que ses interlocuteurs (en l'occurrence les représentants des pouvoirs publics locaux) peuvent lui concéder. La médiocrité des questions soulevées par les usagers est en fait l'expression de leur manque de culture en matière de démocratie participative car elle constitue un véritable acquis culturel dont le développement ne peut résulter que de processus d'apprentissage progressifs, autant de la part des responsables politiques que des citoyens concernés. Ce développement nécessite de transformer les demandes individuelles, nécessairement réductrices, en enjeu collectif. Cela exige de dépasser l'expression des intérêts individuels (sans pour autant les nier) pour contribuer à la formation de l'intérêt général. Mais cette formation ne peut résulter que d'un processus de construction, il n'est bien entendu pas spontané.

²¹² Cf. Annexes

Ainsi même si imparfait, même si partiel et souvent partial, ce processus d'implication des habitants doit d'abord passer par la mise en place de dispositifs de concertation et d'information car mettre au courant des projets que l'on envisage d'entreprendre est une première ouverture de la décision vers l'extérieur : **« Il faut que l'information utile soit toujours disponible, accessible » ; « la diversité des acteurs en présence nécessite un niveau d'information collectif extrêmement élevé et partagé en temps réel » ; « Les explications qui leur [les habitants] seront données les aideront à comprendre l'opération. »**

La question de la présence d'interlocuteurs est elle aussi mise en avant comme outil permettant de rendre effective cette participation : **« Pour demander l'avis des habitants, il faut d'abord trouver à qui parler (.....), il faudrait d'abord réactiver et relancer le dynamisme des associations, des comités de quartiers, des relais d'habitants.....etc. » ; « C'est une manière d'encourager les associations à travailler dans la durée. Cependant, le fait d'être constitué en association n'est pas une garantie de représentativité. »**

Ainsi, à la lumière des témoignages recueillis, la participation s'avère être une question vaste et complexe, qui revêt plusieurs significations et les actions relevant de ce champ d'intervention sont larges : elles peuvent aller d'une véritable coproduction avec des instances comme les conseils de quartier ou les « jurys citoyens » à de simples outils de communication et d'information servant d'alibi à certaines décisions. Dans cette optique le tissu associatif peut devenir une force de proposition impliquée dans la bataille du développement, aux côtés des pouvoirs publics.

Aux questions 7, 8, 9 et 10 liées aux obligations de partenariats, elles interpellent les responsables, et quasiment tous conviennent de la nécessité de la mise en place de méthode de travail privilégiant le partenariat dans le traitement des politiques d'amélioration urbaine car chaque projet d'aménagement comprend un ensemble de décisions plus ou moins importantes et qui recouvrent plusieurs domaines de compétences : **« Tout projet d'aménagement est composé d'une multitude de décisions et toutes les décisions ne relèvent pas des mêmes responsabilités. »**, en effet, chaque intervenant agit selon ses aptitudes, ses intérêts, les moyens financiers qu'il peut mobiliser, et le risque encouru est que l'intervention sur un espace donné soit incohérente.

Le véritable enjeu auquel sont confrontés les acteurs, consiste donc à faire travailler ensemble des partenaires dont les objectifs et les méthodes d'intervention divergent souvent : **« Par manque de clarification ou par méconnaissance des rôles de chacun en matière d'entretien d'un quartier, le travail réalisé est souvent inefficace. »**. Néanmoins, la question du partenariat

pose le problème de la multiplicité des intervenants, en effet, la liste des acteurs concernés par la gestion urbaine est longue car les périmètres sont flous et variables en fonction des aires d'action de chacun: « ***De nombreux acteurs interviennent dans la gestion urbaine : Les OPGI, les collectivités locales, la DUC, les entreprises de services publics et privés etc. L'idéal se serait que tout le monde travaille ensemble sur un projet pour voir ce que ça donne*** », de fait la démarche exige une plus grande coopération avec, pour effet, une meilleure organisation de leurs interventions pour agir en continu, de manière concertée et coordonnée. Pour ce faire, Le premier indicateur pour évaluer les possibilités réelles de construire ce partenariat reste l'existence sur le terrain d'actions coordonnées. Selon plusieurs personnes interrogées, cela ne semble pas encore de mise : « ***On repeint les trottoirs ou on refait les revêtements de chaussée, et la semaine d'après, la SEAAL ou la SONEGAS arrivent et cassent tout pour réparer une conduite !*** » ; « ***C'est difficile de faire un travail complémentaire pour la bonne raison que personne n'a de cahier de charges précis, tout se fait au jour le jour.*** ».

Ainsi, l'accent est mis sur l'importance d'obtenir une synergie entre les acteurs en charge de la gestion urbaine. Cette quête d'une méthode de travail, qui permettrait de surmonter les inévitables intérêts contradictoires en jeu dans ce domaine est donc primordiale : « ***C'est une nouvelle culture de démarche partenariale qu'il faut réussir à acquérir.*** ». Cela dit, joindre les faits aux discours et mettre en œuvre le partenariat n'est pas chose aisée, dans un premier temps, les partenaires doivent être en mesure de réaliser un constat partagé sur les possibilités opératoires de chacun en identifiant et en clarifiant les responsabilités précises et les capacités d'intervention de chaque acteur, et il semble qu'avant même de s'intéresser à ses partenaires, chacun doit réinterroger son organisation et son fonctionnement, ainsi selon un responsable à l'OPGI interrogé, certains éclaircissements de responsabilités sont le préalable à la mise en œuvre du partenariat, « ***A mon avis, déjà avant de travailler ensemble, il faut que chacun fasse son boulot, parce que tout le monde ne sait pas qui doit faire quoi et comment.....*** » ; « ***Il faut préciser les rôles et se renseigner sur les manières de travailler des autres.*** ». Il s'agit donc d'une phase de connaissance et de reconnaissance des compétences et des potentialités de chaque acteur pour penser un travail commun et s'inscrire dans une dynamique de projet.

Après la nécessaire clarification des rôles, se pose la question du pilotage : « ***Le partenariat permet de coordonner l'action c'est sur, mais qui coordonne le partenariat ?, en définitive il faut quelqu'un (ou quelque chose) pour superviser tout ça, et à qui il faut se référer en dernier lieu.*** »

Cela étant, certains blocages et des conflits peuvent surgir, d'abord des enjeux de pouvoir peuvent entraver le partenariat : « ***À partir du moment où les décisions concernant un quartier***

sont de nature politique, ça devient intenable. », cette dimension politique est une source de frustration pour des techniciens lorsque la politique s'en mêle : « *Les élus ne pensent qu'aux élections et ce qu'ils pourront tirer comme avantages pour leur image.* »

Ensuite, mettre autour d'une table, des personnes défendant souvent des points de vue divergents conduit invariablement à l'apparition de contentieux : Le responsable du service de l'urbanisme et de l'équipement de l'APC de BEZ le confirme : « *Les conflits sont permanents entre nos différents services alors imaginez ce que ça donne si l'on est amenés à travailler avec d'autres partenaires.* »

A la question 11 liée au financement des actions d'amélioration et de gestion urbaine, considérant que l'amélioration du cadre de vie et la gestion de celui-ci doivent être des processus concertés qui impliquent plusieurs partenaires dont les intérêts diffèrent, le portage financier est un bon moyen pour concrétiser d'une part le partenariat et d'autre part la participation et sert également à la coordination du financement. C'est pourquoi il est nécessaire de définir les couts des mesures programmées et de les répartir sur les acteurs concernés. Toutefois s'agissant des tâches de gestion courante, chaque organisme fonctionne en essayant de faire face à ses propres contraintes budgétaires, un responsable à l'OPGI de Dar El Beida le confirme : « *Au quotidien, nous fonctionnons sur nos fonds propres qui comprennent le montant des charges locatives, le taux affecté à l'entretien et aux réparations de grande envergure est de 0.09% de la valeur d'immobilisation (calculée suivant les textes régissant la cession), mais étant donné l'état de dégradation avancée du parc actuel et la lourdeur des charges de fonctionnement, le taux évoqué ci-dessus arrive à peine à couvrir les frais d'autant plus que nous rencontrons beaucoup de difficultés à percevoir les loyers qui sont de toute façon trop bas.* »

La situation au niveau de l'APC n'est guère plus reluisante, en effet lésée de prérogatives qu'elle n'est pas en mesure d'assumer et notamment par les instances d'échelon supérieur (wilaya), elle est investie de missions de gestion difficiles à assumer au regard de ses capacités financières « *On dépend très largement de la mobilisation des ressources locales, mais c'est difficile de trouver un équilibre vu qu'on n'est pas une commune très riche, ici ce n'est pas l'APC de Hassi Messaoud. !.* »

Néanmoins, lorsqu'il s'agit d'opérations d'envergure à l'image du projet de partenariat algéro-allemand, des sources de financement par des acteurs institutionnels sont plus faciles à trouver avec par exemple l'établissement d'une convention de financement signée conjointement par l'organisme bailleur et la Caisse Nationale du Logement ou encore les subventions FONAL²¹³,

²¹³ Subvention de l'état d'aide à l'amélioration du logement.

ainsi que la contribution des copropriétaires. D'autres organismes concourent également au montage financier tels que la Wilaya, la DUC ou encore la DLEP.

Aux dires des personnes rencontrées ce type de partenariat financier n'est pas rare mais en l'absence de textes réglementaires encadrant ce type de projets, le calcul de la quote-part de chacune des acteurs reste très approximatif et les sommes engagées peuvent beaucoup varier : *« Ca dépend, chaque projet à un cout différent, ça varie beaucoup et surtout les quotes-parts de chaque partenaire. »*

Cela dit, les aménagements réalisés entraînent des coûts pérennes pour les acteurs en charge de la gestion d'après projet, l'évolution de ces couts est rarement anticipée, surtout par manque de compétence interne pour évaluer les prestations, les charges d'entretien liées aux équipements ou aux aménagements nouveaux ce qui met les organismes bailleurs et les communes dans des situations encore plus difficile : *« Quand il s'agit de grandes opérations, le montage financier se fait plus ou moins facilement, par contre pour gérer après, il n'ya plus personne parce que tout le monde considère que nettoyer, entretenir, ramasser les déchets c'est gratuit ! »*. Face à ce constat les alternatives existent et chacun y va de sa suggestion : *« Il faut augmenter les loyers et la contribution des copropriétaires, c'est la seule solution ! »* ; pour d'autre le partenariat privé est à privilégier : *« Les commerçants, les petites entreprises, tout ça, c'est un échange de bons procédés, par exemple en retour, on peut leur simplifier les procédures administratives, fournir des locaux, faciliter les acquisitions foncières....etc. »*

A la question 12 : ayant trait aux conditions de réussite d'un projet d'amélioration urbaine, les réponses divergent quelque peu selon les compétences et le domaine d'activité de chacun, mais au regard de la pluralité des niveaux et des différents champs d'intervention que requièrent les actions de résidentialisation et la gestion urbaine qui en découle, elles sont tout à fait complémentaires si elles s'inscrivent dans des projets transversaux , ainsi pour le représentant de l'OPGI : *« C'est d'abord une amélioration qui répond aux attentes des habitants, et qui conjugue à la fois notre propre souci d'assurer la pérennité de notre patrimoine immobilier. »* ; *« Un dialogue régulier avec les habitants, c'est nécessaire pour éviter les dégradations par une gestion quotidienne, parce qu'ils sont aux premières loges. »*

D'autre part, la prise en charge de tous les éléments constitutifs d'un quartier paraît essentielle : *« Traiter uniquement la dimension habitat ne suffit pas, il ya également des enjeux forts à intervenir sur les espaces extérieurs et les équipements. »*

Un troisième élément de réponse tient à la qualité du partenariat construit : « ***une forte mobilisation de la part des différents services concernés est importante et ça se traduit notamment par le soutien financier, même s'il n'ya pas que ça.*** ».

D'autres encore considèrent que la qualité du projet réside dans son élaboration autour de grands principes d'intervention tout en gardant une marge de manœuvre et l'évolutivité nécessaires à sa réussite : « ***Faire un diagnostic du quartier et établir un plan d'action, c'est important mais être capable de l'adapter surtout dans la durée, c'est primordial.*** »

A la lumière de ces témoignages, il est possible d'affirmer qu'aucun projet d'amélioration urbaine accompagnés d'actions sociales -et la résidentialisation fait figure de référence en la matière- n'a de garantie de durée et donc de réussite. Toutefois, l'adhésion des habitants, l'attention des responsables institutionnels (services décentralisés, organismes sous tutelles.....etc.) ainsi que de nouveaux modes gestion en sont des conditions incontournables.

Conclusion :

Cette enquête aura tenté d'analyser de près les aspects sociaux et spatiaux des dysfonctionnements constatés aussi bien au niveau de l'espace global de la ZHUN qu'aux échelles plus fines des cités Soummam et Rabia Tahar, soit d'une part le peuplement pour vérifier l'existence éventuelle de spécificités qui peuvent contribuer à expliciter ces difficultés, et d'autre part les caractéristiques et les dynamiques des lieux.

Les besoins de territorialité ou d'identification et d'orientation ainsi que les besoins d'intimité se trouvent non satisfaits et les habitants-usagers en conçoivent de la frustration et un certain ressentiment. Nonobstant, leurs interventions restent limitées en raison notamment de l'absence de cadres organisant et coordonnant l'action.

Lorsqu'on interroge les habitants sur leurs perceptions des différents espaces qui constituent leur habitat, les enseignements qui peuvent, être tirés de ces réponses indiquent clairement que les revendications d'améliorations d'usages et une revalorisation des lieux par l'esthétique et l'agrément constituent des priorités.

Dans cette optique, il est primordial de rendre les cités plus lisibles, avec leur identité propre et des éléments qui leur donnent du caractère : recomposer et requalifier les espaces extérieurs, créer une hiérarchie des espaces, matérialiser les limites, introduire des équipements qui animent et entretiennent la vie de quartier ou encore agir sur le paysage et les ambiances urbaines sont autant de moyens qui, différents dans leur nature et les outils qu'ils requièrent convergent vers une même finalité : la reconquête de l'espace du quartier par ses habitants.

Pour ce faire, il faudrait agir cité par cité, presque rue par rue afin de préserver et valoriser les particularités et les aspects positifs dont chaque quartier est intrinsèquement porteur.

En effet, contrairement aux grands ensembles d'habitat dans un certain nombre de pays, les habitants des ZHUN algériennes -et cela vaut également pour les cités Soummam et Rabia Tahar à Bab Ezzouar- partagent les mêmes références culturelles et les modes de vie se rejoignent sur plusieurs aspects, ce qui constitue un atout supplémentaire favorisant la cohésion sociale et la formation de communautés à condition que le cadre spatial s'y prête par des interventions opportunes et efficaces.

L'autre aspect important à prendre en compte est d'assurer la pérennité des aménagements par une gestion des cités efficace et de proximité en réinventant les modes de faire et en intégrant une culture de partenariat et de transversalité. La conjugaison de stratégies et de moyens si différents tournés vers un objectif commun-en somme donner une nouvelle urbanité aux cités-reste complexe à réaliser, la résidentialisation en est un levier important.

Chapitre VI : Perspectives et recommandations

La pratique de la résidentialisation est une démarche qui s'articule autour d'opérations de requalification, de revalorisation et de reconquête spatiale. Ces opérations visent essentiellement à améliorer les conditions de vie des habitants en essayant d'opérer en profondeur et de manière durable une transformation du cadre de vie et donc de son image et de sa représentation.

Outre l'accent mis sur la différenciation des espaces et le développement de leur potentiel identitaire, et sur le rapport entre le réaménagement de l'espace et l'adaptation de l'organisation de la gestion, il convient d'insister sur l'importance de l'articulation entre la restructuration urbaine à grande échelle et le travail fin de requalification des multiples espaces que comporte une cité, et qui nécessite une attention au moindre détail.

Si les objectifs et le schéma d'actions d'une opération de résidentialisation sont clairement établis, l'ensemble des opérations qui peuvent être menées sur les grands ensembles sont aussi dissemblables et variées que peuvent l'être les quartiers eux mêmes et doivent donc s'appuyer sur un diagnostic situationnel et un plan d'action spécifique.

Ainsi, toute démarche de résidentialisation doit avant tout répondre à une situation particulière, un contexte singulier et émaner des besoins réels des habitants et des réalités du quartier, dépassant ainsi toute approche normative, standardisée, procédurière ou technocratique.

Il n'y a donc pas de guide, de recette ou de label "résidentialisation", la synthèse de ce travail de recherche ambitieuse modestement d'esquisser quelques orientations qui permettraient d'offrir, d'une manière générale, un cadre commun à des modalités d'intervention sur les problèmes connus des grands ensembles en Algérie.

6.4. Quelles formes de résidentialisation des cités Soummam et Rabia Tahar ? Des objectifs urbains, patrimoniaux et sociaux :

Repenser Bab Ezzouar comme un morceau de ville, s'efforcer de le « banaliser » au sens littéral du terme, gommer ses faiblesses sans perdre ses qualités, autant d'objectifs auxquels il faut répondre de façon urgente, mais en prenant le temps de la réflexion.

En effet, ces tâches qui engagent le long terme exigent de définir des objectifs ambitieux, d'envisager les moyens et de prendre en compte la durée.

6.4.1. L'espace urbain : Donner de la cohérence et intégrer à la ville

6.4.1.1. Irriguer, désenclaver, rétablir les continuités :

Afin de faire de Bab Ezzouar une entité urbaine structurée, hiérarchisée et cohérente apte à se forger une identité, il est impératif d'orienter la réflexion sur des possibilités d'insertion et de qualification urbaine selon un processus logique d'évolution.

Dans cette optique, rétablir les continuités urbaines implique une réflexion sur la trame viaire comme moyen d'organiser les cités de Bab Ezzouar et les relier au reste de la ville, elle n'est envisageable que si elle s'étend sur un périmètre suffisamment étendu afin d'assurer l'articulation avec le reste du tissu urbain.

Des transitions et des raccordements entre les réseaux viaires internes aux cités Soummam et Rabia Tahar et les réseaux urbains s'imposent donc notamment en aménageant des liaisons avec la partie nord : Bordj el Kiffan et le littoral Est.

Les éléments majeurs de la recomposition sont la détermination des axes principaux et leurs liaisons avec les accès aux cités et la continuité avec le tracé des voiries des quartiers limitrophes. C'est par rapport à ces axes que de nouvelles implantations ou de nouveaux éléments de repères peuvent être déterminés.

Étant donné que d'importants réseaux routiers convergent vers le centre ville, un raccordement à ces artères et un remaniement de la voirie au sein même des cités Soummam et Rabia Tahar

permettrait de les désenclaver. Le redécoupage du sol s'impose donc comme la meilleure solution.

Ces nouvelles voies permettent une continuité urbaine et une jonction entre les quartiers, par le biais des transports en commun et de liaisons piétonnes avec le centre de Bab Ezzouar et les autres quartiers.

Ainsi, l'objectif de l'irrigation est d'organiser la perméabilité des cités, tant au niveau interne qu'en termes d'accessibilités pour les cités limitrophes de la ZHUN.

L'amélioration des accès aux cités concerne autant l'intérieur du périmètre des cités que leurs abords immédiats. Les terrains libres délaissés en périphérie des cités peuvent permettre le réaménagement des entrées, les raccordements aux grandes artères ou bien de reconstituer le maillage interrompu, notamment au niveau du boulevard de l'université par rapport à la cité Rabia Tahar et la RN5 pour la cité Soummam.

D'autres options pour rétablir les continuités urbaines et le désenclavement des cités Soummam et Rabia Tahar sont également à disposition, il s'agit de s'appuyer sur l'infrastructure ferroviaire existante en rouvrant la gare au grand public pour faciliter les liaisons et drainer les flux en provenance de l'Ouest et de l'Est d'Alger.

De plus et afin de rompre la coupure entre les différentes cités qui composent Bab Ezzouar et créer une animation continue, le prolongement du boulevard traversant les cités Rabia Tahar et El Djorf qui connaît des mutations importantes avec un développement rapide de l'activité commerciale est à préconiser, il peut assurer un premier niveau de structuration et régénérer le tissu urbain en permettant d'établir la liaison entre les différentes entités de la ZHUN, cela passe nécessairement par un élargissement de la voie et une modification de l'allure de son tracé dans le but d'assurer une clarté directionnelle et une fluidité mécanique et d'offrir une sécurité et une détente au piéton par de larges trottoirs et allées piétonnes.

6.4.1.2. Tracer une trame de voirie et reconstituer le maillage

La création d'un maillage viaire, relié aux principales artères environnantes permet de désenclaver et de reconquérir les espaces des cités.

Il s'agit d'irriguer les abords des bâtiments ou groupes de bâtiments, pour amener l'espace public au plus près de l'espace privé. Les voies ont des tracés plus rationnels que les innombrables boucles et impasses, améliorant ainsi le repérage au sein des cités. Les rues de dessertes à l'usage des piétons sont créées lorsque les voies pour les véhicules ne sont pas nécessaires. Ces voies piétonnes permettent aussi de produire un sentiment de sécurité par le nombre de limites à franchir dans l'épaisseur entre public et privé.

Ce redécoupage permet de gérer la transition entre le public et le privé ainsi que le rapport au sol des bâtiments.

Aménagés en cohérence avec le réseau maillé, les cheminements piétons permettent l'accès de l'espace public vers les entrées d'immeubles, sans détours.

Le maillage permet l'évolution des quartiers et la création d'espaces semi-privatifs qui sont favorables à une éventuelle appropriation. Il permet également d'organiser des unités résidentielles et la création d'espaces de proximité qui facilitent la naissance de réseaux de sociabilité.

De plus la réorganisation du réseau viaire facilite l'accès aux nouvelles fonctions urbaines à introduire, quelles soient commerciales, de services ou des équipements d'accompagnement, cela s'accompagne nécessairement par la réhabilitation de la voirie, en effet refaire les bitume, réaménager les trottoirs et le pavage ou encore créer des passages piétons et réserver des cheminements pour d'autres types de circulation telles que les pistes cyclables ne sont pas des actions spécifiques des projets de résidentialisation, elles constituent néanmoins une condition indispensable à la revalorisation de l'image des cités.

Les différents réseaux techniques (assainissement, eau, gaz, électricité, téléphone) se trouvant le long des voies principales pour la plupart des cités de la ZHUN ne constituent pas un obstacle à la création du maillage. Celui-ci concerne uniquement les voies de desserte en impasses, le cas de déplacement couteux de certains réseaux ne risque donc pas de se poser.

6.4.2. L'espace de l'habité : Qualifier l'espace de voisinage

6.4.2.1. Diversifier l'offre d'équipements, commerces et services :

Les espaces de l'habité déclinées selon divers usages allant du stationnement du véhicule, aux achats quotidiens en passant par les lieux où se déroulent les loisirs et la fréquentation des équipements permettent dans une certaine mesure de juger de la qualité de l'espace urbain de voisinage.

Dans cette optique la demande d'équipements socioculturels reflète une préoccupation légitime (31 % à la cité Soummam et 24% à la cité Rabia Tahar) de la part des habitants et permet entre autres de faire vivre ces cités dortoir. A ce titre, les commerces sont des éléments d'animation urbaine et favorisent les échanges, c'est pourquoi il semble évident de les conforter là où ils fonctionnent déjà, par la création de petit complexes commerciaux ou par la revitalisation de l'existant à l'instar du supermarché de la cité Rabia Tahar. Ce faisant, de nouveaux commerces peuvent apparaître et se transformer.

Un premier niveau d'action consiste au changement d'usage d'une partie des appartements de pied d'immeuble peut permettre de répondre en partie à la demande des habitants, en contenant des services de proximité, comme des locaux associatifs, des services sociaux, médicaux ou encore permettre l'implantation de petites entreprises. L'animation des quartiers à Bab Ezzouar doit trouver des lieux d'expression au sein des espaces communautaires des immeubles et des équipements d'accueil, notamment pour les jeunes.

Ce faisant, il est nécessaire de rompre avec le principe du zoning et d'opter pour la localisation des différents équipements de proximité et autres activités à différents niveaux pour assurer la capacité d'articulation entre les cités en fonction des disponibilités foncières. Le choix doit également se faire impérativement en fonction des déficits relevés par l'enquête et certains besoins exprimés par les habitants : à titre d'exemple, l'on relève au niveau de la cité Soummam l'existence d'une seule école primaire et aucune crèche pour une population des 0-9ans atteignant les 15% , le constat est identique en ce qui concerne le moyen et le secondaire avec des 10-19 ans qui représentent 17% de l'échantillon enquêté et le raisonnement peut être poursuivi pour les équipements sanitaires, de sport, de loisirs.....etc. Ainsi, programmer des équipements scolaires permet donc d'alléger la charge sur les écoles des cités environnantes et ramener la taille des effectifs à des standards sinon internationaux, du moins plus acceptables. Cela étant, certains équipements ne doivent pas concerner uniquement les cités Soummam et Rabia Tahar, et ce afin de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle. Si le quartier doit s'ouvrir physiquement à l'extérieur avec un maillage des voies, il doit également créer un échange avec les autres quartiers proches et attirer, par des animations, les non résidents. Pour ce faire, les équipements doivent être situés de manière stratégique afin d'assurer des jonctions avec les quartiers limitrophes. A titre d'exemple, la construction d'un équipement culturel phare à proximité de l'USTHB tel qu'une maison de quartier intégrant une garderie, une médiathèque, une ludothèque, des salles de réunion ainsi qu'une salle polyvalente, avec une programmation attractive et des événements intéressants, peut venir compléter l'existence d'une activité commerciale et de services déjà importante sur ce tronçon (en effet, la proximité du plus grand centre commercial d'Algérie en termes de surface draine déjà des flux de visiteurs venant de tous les quartiers d'Alger).

6.4.2.2. Réorganiser le stationnement :

C'est également un point crucial dans la mise en œuvre d'une opération de résidentialisation car il occupe une part importante de l'espace. Le véhicule privé cristallise toutes les problématiques de la résidentialisation : sécurisation, privatisation, responsabilité de

gestion... C'est une question récurrente à Bab Ezzouar, où l'offre est, on l'a vu, déficitaire avec 93% des personnes interrogées à la cité Soummam qui se garent dans les rues avoisinantes, à Rabia Tahar ce même taux atteint les 82%.

Il est possible d'éviter les grandes nappes de stationnement aménagées sur les terrains libres disponibles en privilégiant par exemple des poches de taille limitée, liées à des bâtiments autonomes, qui favorisent la mutabilité et qualifient contre le minéral, près des accès principaux pour éviter les passages traversants.

Une attribution individuelle des places est également indispensable, pour ne pas faire perdurer le stationnement sauvage. La numérotation des places peut ainsi pousser à une meilleure organisation et éviter que tout le monde se gare sous les fenêtres pour contrôler son véhicule. La construction de boxes peut également constituer une solution efficace. Ces derniers peuvent être d'ailleurs des éléments intéressants pour matérialiser des limites.

En matière de stationnement, la clarification des usages, et la lutte contre l'envahissement par la voiture passe par un minimum de contraintes car les habitudes sont difficiles à changer lorsque les surfaces accessibles sont immenses comme c'est le cas à Bab Ezzouar.

Les parkings aménagés doivent nécessairement bénéficier d'un traitement paysager pour minimiser leur impact. D'autre part, ils posent également des problèmes concernant leur gestion courante et le gardiennage. De ce point de vue, il est possible de s'appuyer sur des pratiques observées sur le terrain aussi bien à la cité Soummam qu'à la cité Rabia Tahar, à savoir la surveillance des véhicules par les jeunes du quartier moyennant rétribution, et ce en impliquant d'une part la tranche de population de jeunes adultes inoccupés et n'ayant pas de diplômes et qui atteint en moyenne un taux de 18% (en croisant les données de l'enquête concernant les tranches d'âges, les niveaux de formation et les catégories socioprofessionnelles) et d'autre part les pouvoirs publics à travers les services communaux (APC) pour inscrire cette activité dans un cadre légal et éviter ainsi les conflits avec les habitants récalcitrants.

6.4.2.3. Aménager des espaces de détente et de loisirs

Comme évoqué précédemment, les demandes d'améliorations pour l'espace global des cités couvrent des dispositifs permettant une requalification physique (73% à la Soummam concernent divers aménagements allant des bans aux plantations en passant par l'éclairage) sous tendant à un deuxième niveau de lecture, la recherche de plus de convivialité. En effet, 67% des demandes exprimées pour la cité Rabia Tahar portent sur la création de lieux d'animation sous quelque forme que ce soit.

En effet, bien que la plupart des personnes interrogées lors de l'enquête estiment entretenir de bonnes relations avec leurs voisins avec une moyenne de 85% d'entre elles qui les considèrent même comme des relations d'amitié, il n'en reste pas moins que ces relations ont du mal à s'exprimer à cause notamment de contraintes spatiales dues au manque d'espaces ou d'aménagements qui favorisent le développement de liens sociaux plus forts que ceux basés uniquement sur une proximité physique qui n'est du reste pas choisie.

De plus, le lieu privilégié pour les rencontres avec les amis/voisins (72% à la Soummam et 64% à Rabia Tahar) ou encore la pratique d'une quelconque activité de loisir (79% pour la Soummam et 67% pour Rabia Tahar) reste l'espace confiné du domicile ce qui entrave l'émergence de la sociabilité. En effet, la fréquentation des mêmes lieux et le partage des loisirs favorise les contacts et nourrit le sentiment d'appartenance à un groupe et donc l'appropriation de l'espace de la cité.

Dans cette optique, les espaces de détente et de loisirs doivent répondre à des attentes diverses et permettre des usages multiples. Ils peuvent être destinés spécifiquement aux loisirs : aires de jeux pour enfants, terrains de sport pour adultes et adolescents ou des terrains sans affectation particulière mais qui se prêtent à des activités ludiques.

Il est indispensable d'éloigner des immeubles les espaces de jeux bruyants pour ne pas créer de gêne pour les habitants. Les espaces de détente et de rencontre peuvent être situés aussi bien en cœur de cités sous forme de places placettes, terrasses, squares aménagés ou en périphérie des cités sous forme de parcs et de jardins publics.

La création de ces lieux ne signifie pas pour autant faire table rase des espaces existants, les éléments de repères se trouvent souvent au centre des aménagements déjà existants ; il est nécessaire de s'appuyer sur les pratiques des habitants pour renforcer les chances d'appropriation. A titre d'exemple, le parc Tito situé à la jonction des cités Soummam et 5 Juillet, important en surface et laissé à l'abandon ne requiert qu'un minimum d'aménagements pour être à nouveau exploité, il constituerait un parc urbain à l'usage non seulement des habitants des cités limitrophes mais peut se transformer également en un véritable pôle d'attraction pour l'ensemble de Bab Ezzouar. Cet espace peut accueillir des activités de loisirs au quotidien pour les catégories de population sans emploi qui représentent respectivement 22 et 17% de l'échantillon enquêté à la Soummam et Rabia Tahar et dans une moindre mesure les catégories âgées de 60 ans et plus, à la retraite (2% à la Soummam et 3% à Rabia Tahar) qui ne disposent pas d'espaces destinés à les accueillir.

De plus, le modèle culturel et la spécificité du mode de vie dans le contexte algérien sont autant d'indices qui peuvent orienter certains choix d'aménagements qui constituent le réceptacle pour

nombre de rites et pratiques entravés par un modèle d'habitat inadapté, c'est le cas par exemple pour certains rites religieux (sacrifice du mouton de l'aïd) ou encore les célébrations ou les rassemblements (mariages, enterrements.....etc.). Il est donc pertinent de prévoir des espaces destinées à accueillir ces pratiques qui nourrissent la culture et l'identité, conditions indispensables à l'émergence de la citoyenneté et de la conscience sociale des habitants des cités.

6.4.3. L'espace résidentiel : Réhabiliter, recomposer, délimiter.....

6.4.3.1. Reconstruction et réhabilitation du bâti :

La réhabilitation du patrimoine bâti des deux cités est appelée de leurs vœux par les habitants : 72% d'entre eux à la Soummam estiment que cela contribuerait certainement à améliorer leur immeuble.

De fait, le constat de dégradation physique d'un certains nombre de bâtiments au sein des deux cités nécessite dans un premier temps la mise en place d'un éventail d'actions de réhabilitations techniques faisant partie des attributions courantes de l'OPGI : Travaux d'étanchéité, revêtement et peintures des façades et des cages d'escalier, réfection des réseaux techniques défectueux ou encore l'aménagement de locaux techniques. Ces actions peuvent constituer un moyen efficace d'intégrer progressivement les problématiques du développement durable par l'utilisation de matériaux performants sur le plan énergétique ou encore de techniques et des procédés permettant des économies d'énergie et d'argent.

La réhabilitation est donc nécessaire, mais une restructuration d'une partie des logements est fortement conseillée afin de diversifier l'offre.

Les propositions de construction ou de réhabilitation privilégient également d'autres modèles de logements, afin d'enrichir l'offre et les typologies résidentielles. A titre d'exemple, la diversité des plans de logements peut se faire par le prolongement de l'appartement vers l'extérieur avec des jardins privatifs dans les appartements du rez-de-chaussée ou encore l'augmentation des surfaces des appartements en étage par l'adjonction des balcons-il est à rappeler que l'enquête a mis en relief une exigüité des surfaces du logement qui a poussé 88% des personnes interrogées à Rabia Tahar et 69% à la Soummam à annexer balcons et loggias en raison notamment d'un TOL atteignant en moyenne les 6.08- , ainsi ces excroissances du logement permettent de marquer les entrées d'immeubles ,de créer une volumétrie sur une façade plane ,de recouper visuellement une barre trop longue ou de donner de la variété à une façade monotone ,il faut préciser que ce n'est pas la variété qui est visée pour elle même ni le camouflage qui est recherché ,mais la perception d'une échelle et la possibilité d'un repérage qui sont surtout considérés. Il s'agit donc de jouer sur les épaisseurs de façade, concept absent lors de la

conception à cause de la construction trop industrialisée du bâtiment. Dans le cadre d'une opération de résidentialisation concertée avec les habitants, cela permet d'assurer l'uniformité-au sens positif du terme- des aménagements et donc d'agir sur l'aspect chaotique des façades telles qu'elles se présentent aujourd'hui.

Dans un deuxième temps des actions spécifiques de résidentialisation- le découpage en unités résidentielles - permettent de redonner un cadre de vie à échelle humaine et de bien distinguer les espaces privés des espaces publics. Ces unités peuvent prendre la forme d'un groupement de bâtiments possédant un îlot central privé.

Dans cette optique, deux cas de figure se présentent : au niveau de la cité Rabia Tahar, la création d'unités résidentielles en regroupant les barres alignées le long du boulevard de l'université en blocs de 3 ou 4 immeubles s'avère inadapté à cause de la présence notamment des commerces en rez-de-chaussée qui constituent comme souligné dans le chapitre précédent un élément positif et un facteur d'attraction et d'animation. En revanche la configuration des barres groupées en L et de certaines tours formant un îlot central privé se prête parfaitement à la constitution d'unités résidentielles.

A contrario, à la cité Soummam, la création d'unités résidentielles est plus opportune au niveau de l'alignement des blocs sillonnant la périphérie de la cité le long de la RN5 au nord, du boulevard de l'université à l'ouest et des deux voies secondaires de desserte interne au sud et à l'est, par groupe de 2, 3 voire 4 barres.

6.4.3.2. Clarifier les usages des espaces publics et pieds d'immeubles :

A Bab Ezzouar, l'appropriation engendrée entre autres par le sentiment de chez soi exclut l'espace public (la cité) et les espaces intermédiaires (les pieds d'immeubles, les cages d'escaliers, ascenseurs....etc) avec des répondants qui déclarent se sentir chez eux seulement sur leur palier dans 76% des cas à la Soummam et 88% des cas à Rabia Tahar.

Pour y remédier, la parole des habitants recèle des indications intéressantes : En effet, l'aménagement d'un jardin en pied d'immeuble arrive en tête des aspirations des personnes interrogées quant à l'amélioration de leur immeuble : respectivement 93% et 97% d'entre eux pour la cité Soummam et la cité Rabia Tahar. Le jardin résidentiel est un espace très sécurisant pour les parents qui peuvent y laisser jouer leurs enfants. Ce sont également des espaces qui peuvent être appropriables collectivement, avec les voisins proches.

De plus, le redécoupage du foncier permet de séparer le bâtiment et ses éventuels jardins privés de l'espace public en créant un continuum allant du public au privé.

Pour clarifier cette limite il faut la matérialiser, en créant une hiérarchie de la voirie jusqu'à l'entrée du bâtiment. C'est cet aspect qui manque cruellement à Bab Ezzouar, passant directement à l'entrée de l'immeuble. Il s'agit d'agir de façon à donner une échelle humaine à cet espace public par une gradation dans les équipements et dans les végétaux.

En effet, l'espace public comprend la voirie qui permet la circulation dans les cités, mais aussi de les traverser. Cette voirie s'accompagne d'une bande de stationnement. Elle permet de stationner devant les logements mais aussi de ralentir le trafic routier et de mettre un filtre entre piéton et automobiliste, ce qui est un point positif pour la sécurité. Des alignements de plantations créent la continuité de l'espace public ce qui rompt totalement avec les anciennes configurations de tracé. Les plantations alternent avec l'éclairage public qui permet l'éclairage de la voie et du trottoir. Le trottoir passe au plus près des bâtiments desservant ainsi l'espace privé.

La délimitation de l'espace privé se fait à l'aide d'éléments ajourés comme des clôtures ou des combinaisons de clôtures et murets, toujours dans un souci de lire l'espace en continu mais en faisant apparaître clairement les limites. Des jardins aménagés en pied de bâtiments permettent de desservir les logements par le biais de portillons.

La végétation bénéficie d'un traitement particulier ainsi que les revêtements de sols et éclairages. Ceci dans le souci de renforcer l'aspect résidentiel. Pour les habitants des étages supérieurs, les halls d'entrée sont réaménagés et restructurés.

Le rapport au sol peut être géré de deux façons différentes. La première se propose de créer des espaces de jardins résidentiels ou privés en pieds d'immeubles. La seconde consistant à épaissir le socle permet de répondre au besoin de locaux d'activités. Un traitement courant souligne l'unité et l'échelle du bâtiment tandis que quelques éléments le ponctuent et établissent des éléments d'identification à l'échelle du quartier.

Les choix des matériaux, et des éléments de fonctionnement résidentiel comme les grilles de clôtures, les containers pour les déchets (qui permettent aux poubelles de ne plus envahir les pieds d'immeubles), sont des réflexions qui doivent être menées avec les habitants, car ce sont ces objets qui vont donner l'image des cités.

6.4.4. Revaloriser l'image du quartier : Rétablir la considération

6.4.4.1. Penser la requalification par le paysage

La ZHUN de Bab Ezzouar en général et les cités Soummam et Rabia Tahar en particulier sont incontestablement porteuses d'une image repoussoir, dévalorisante pour leurs habitants et dépréciée par le regard extérieur. En effet, les opinions favorables exprimées par rapport à la cité

sont tout à fait minoritaires avec une moyenne pour les deux cités atteignant à peine 11% de répondants qui se déclarent satisfaits.

Preuve en est la volonté exprimée de déménager à plus ou moins longs termes avec 38% des répondants qui désirent quitter le plus vite possible la cité Soummam et 67% de personnes interrogées à la cité Rabia Tahar voulant rester seulement pour une période déterminée. Bien que plusieurs paramètres entrent en compte dans le désir de mobilité des habitants, l'image négative qui émane de ces cités et un cadre de vie négligé et déqualifié exacerbent très certainement ce désir. Il est donc nécessaire de réfléchir à une revalorisation de cette image pour faire rester les habitants et en attirer d'autres pour lesquels le fait d'habiter à Bab Ezzouar n'est pas seulement une situation transitoire 'en attendant de trouver mieux'.

Cela passe dans un premier temps par la requalification par le paysage : les espaces extérieurs des cités Soummam et Rabia Tahar importants en surface ouverts et dénudés donnent une impression de vide, et ne protègent pas en été des grandes chaleurs ni du froid et du vent en hiver.

Ces importantes surfaces libres permettent de diversifier les traitements en espaces verts et de répondre à des besoins variés.

Le végétal contribue à structurer l'espace et à le rendre plus lisible dans ses fonctions et ses usages. Des alignements d'arbres peuvent souligner les frontières des voies et définir l'espace rue, c'est un moyen pour border et délimiter un espace ou marquer la variation de plusieurs espaces, il peut contribuer à séparer un flux piéton d'une voie mécanique, c'est un excellent moyen de requalification de l'espace, il se prête à divers objectifs : fractionner, embellir, différencieretc. Sans compter le rôle climatique que peut jouer la végétation en fonction des saisons et son apport bénéfique pour faire baisser les taux de pollution surtout au moment des grandes chaleurs et assainir l'air.

Leur emplacement doit garantir leur insertion afin d'en faire des espaces collectifs utilisables par différentes catégories d'habitants, pour ce faire différents types d'espaces verts sont à aménager : les espaces verts ombragés pour les loisirs tranquilles et la détente, les aires de jeux aménagées pour les enfants, les jardins publics, squares, les plantations d'alignement et d'accompagnement.....etc.

La requalification par le paysage est une aspiration réelle des habitants bien qu'elle ne s'exprime pas de façon précise, en effet 70 à 73% des opinions exprimées à la Soummam et Rabia Tahar estiment que des plantations d'arbres amélioreraient efficacement l'espace de leurs cités tandis que 52 à 67% estiment que l'aménagement de jardins publics serait bénéfique.

Il reste que des choix qualitatifs entraînent souvent une prestation d'entretien coûteuse et complexe, en effet, augmenter le niveau de qualité des espaces résidentiels nécessite plus d'assistance comme par exemple tailler et entretenir la végétation car les types d'espaces verts choisis ont un impact important au niveau de la gestion. Néanmoins, il est possible de formuler l'hypothèse qu'un espace requalifié pourra compter sur le concours des habitants pour le préserver comme le montre l'enquête avec respectivement 27% et 14% des personnes interrogées à Rabia Tahar et à la Soummam se déclarant prêtes à s'impliquer dans l'entretien de leur cités par le biais notamment d'une participation financière et si en général, les actions suivent rarement les paroles, les catégories sociales ayant des revenus permettant effectivement cette participation financière (en moyenne les fonctionnaires représentent 45% de l'échantillon social enquêté pour les deux cités et les professions libérales 30%) sont assez représentées pour laisser espérer que les déclarations d'intentions seront concrètement mises en œuvre.

6.4.4.2. Recomposer l'image et l'ambiance nocturnes des cités

La morphologie urbaine spécifique des grands ensembles et notamment celle des deux cités de Soummam et Rabia Tahar (tissu lâche, grands espaces libres, etc....) nécessite une réflexion adaptée en matière d'éclairage public. Le mobilier lumière existant dans les cités est souvent de type « routier » en ce qui concerne l'éclairage des voies, entrées et pieds d'immeubles.....etc. L'étude de ce paysage, de l'ambiance et des pratiques des espaces la nuit est donc nécessaire pour réaliser un projet de mise en lumière qui vient renforcer et traduire la nuit, les choix d'aménagement.

Si l'éclairage public doit contribuer à répondre à la demande de sécurisation nocturne des usagers des espaces extérieurs (rues, entrées d'immeubles, parking.....etc.), -il est à rappeler que le sentiment d'insécurité assez encrée dans la journée atteint des sommets la nuit avec près de 93% de répondants à la cité Soummam qui estiment que leur cité est dangereuse la nuit et 76% des répondants à la cité Rabia Tahar en pensent autant- cette réponse ne doit pas être uniquement fonctionnelle, car l'éclairage public est aussi un élément de qualité urbaine.

L'objectif n'est donc pas d'éclairer beaucoup, mais de composer un paysage de nuit, qui soit sécurisant et qui introduise des notes harmonieuses dans l'espace nocturne.

Les projets d'éclairage nocturne font donc partie intégrante des projets d'aménagement urbain des quartiers. La mise en scène d'espaces et /ou de bâtiments par la lumière peut renforcer leur valeur symbolique, et permet donc de forger une identité. Une stratégie d'éclairage public

contribue également à animer le quartier et à faciliter le repérage de nuit et à une meilleure lisibilité des espaces.

A titre d'exemple et afin de répondre aux exigences de balisage et de sécurisation des lieux, d'une part, et l'accompagnement des aménagements et l'animation, d'autre part, la base d'éclairage public existant sur l'ensemble des deux cités doit être complétée et la mise en lumière différenciée selon plusieurs types d'espaces des projecteurs directionnels pour la valorisation des commerces, des plots lumineux dans les jardins et des mats d'éclairage disposés le long du cheminement et plus particulièrement au droit des bancs, ou encore d'autres mats de hauteur différente pour les accès aux immeubles.

6.4.5. Répondre à la demande de sécurisation :

Le sentiment d'insécurité exprimée par une moyenne de 39% de personnes interrogées pour les deux cités est une question à laquelle il est nécessaire de répondre en apportant des solutions adaptées. Il est d'ailleurs utile de rappeler que la demande de sécurisation est à l'origine de la mise en place des premiers projets de résidentialisation en Europe. Cela étant, agir en faveur de la sécurisation dans les cités s'accompagne nécessairement d'une série de précautions visant à empêcher l'action de tomber dans l'excès en produisant des caricatures de *gated communities*.

De fait, c'est en améliorant les conditions de vie quotidiennes, en faisant en sorte que les habitants se sentent mieux chez eux, plus qu'en multipliant les contraintes (clôtures, barreaux...) qu'il est possible d'apporter des réponses aux questions d'insécurité. Ainsi la clarification du statut des espaces et celle des responsabilités permettent sans aucun doute de résoudre un certain nombre de conflits. En effet, la différence entre espace public et espace privé au travers de la résidentialisation est clairement définie à travers la déclinaison de règles d'usage et de vie collective. La clôture représente la modalité de matérialisation des limites la plus répandue et la plus facile à mettre en place, mais ne constitue en rien une panacée. En effet, le taux d'opinions favorables à la pose d'une clôture pour la cité Soummam bien qu'atteignant les 75% reste à nuancer par la peur exprimée de tomber dans l'excès inverse : c'est-à-dire l'enfermement et le repli sur soi. De plus si le dispositif est trop abrupt ou trop dur (barrière métallique, grillage.....), il peut avoir l'effet inverse et inciter à transgresser l'interdiction qu'il symbolise et alimenter ainsi le sentiment d'insécurité.

A cet égard, il faut souligner que des solutions alternatives pour prendre en charge la question de la sécurisation dans la résidentialisation existent : vidéosurveillance, digicodesetc. Ces outils technologiques restent cependant très coûteux à mettre en place dans le contexte des deux cités de Bab Ezzouar, de plus leur fonctionnement, leur entretien et les cibles qu'elles représentent

pour des actions de vandalisme et de dégradations volontaires en font des dispositifs qui ne peuvent être envisagés dans l'immédiat.

6.4.6. Pérenniser les actions de résidentialisation : Assurer la participation et gérer efficacement

6.4.6.1. Réactiver, organiser et accompagner le mouvement associatif

La résidentialisation modifie les comportements des habitants et engendre la transformation du rapport qu'ils ont à leur environnement. Toutefois, la persistance de certains comportements peut impacter négativement un projet. Il est alors nécessaire de créer une nouvelle dynamique participative.

S'assurer l'adhésion des habitants pour faciliter l'appropriation et donc la pérennité des aménagements d'une opération de résidentialisation des cités Rabia Tahar et Soummam constitue un enjeu crucial. En effet, la participation des habitants en tant qu'individus n'est pas garantie au regard de la faiblesse du mouvement associatif constaté, toutefois, il n'est pas inexistant, de plus la volonté de participer à la requalification de leur cité s'exprime sans équivoque avec près de 82% d'habitants en moyenne désirant jouer un rôle sous une forme ou une autre dans des démarches de ce type. Il est donc possible de partir de l'existant (associations en tous genres) pour organiser la participation des citoyens au sein de copropriétés en désignant des représentants des habitants pour chaque cité et pour chaque immeuble,...etc. Pour ce faire, il est possible de s'appuyer sur la création d'un poste de chargé de gestion dont l'une des missions principales est la mise en place et le suivi des comités de résidents à l'échelle de chaque unité résidentielle créée. Cela se concrétise par l'organisation d'une succession de réunions, résidence par résidence, ces rencontres permettent d'aboutir à la désignation d'un référent (représentant) par unité résidentielle. A ce titre, le niveau d'instruction relativement élevé relevé lors de l'enquête avec une moyenne de près de 25 % d'universitaires, soit un quart de l'échantillon enquêté est un atout supplémentaire pour le choix de ces personnes relais porteuses de la parole collective et qui seraient les interlocuteurs privilégiés des différents organismes en charge de la gestion des cités Soummam et Rabia Tahar.

Ce faisant, des actions spécifiques peuvent également être conduites avec les habitants comme la participation à une campagne de propreté (il est à rappeler que 97% des répondants à la cité Soummam et 82% à Rabia Tahar considèrent le nettoyage et l'entretien comme actions prioritaires pour l'amélioration de leur cité), la dénomination des résidences ou encore la rédaction d'une charte de voisinage coproduite avec les habitants et affichée à l'entrée de chaque unité résidentielle.

6.4.6.2. Assurer une gestion de proximité :

La pérennité d'une opération de résidentialisation en tant que transformation radicale des cités Soummam et Rabia Tahar exige par son impact sur les usages, les comportements et le sentiment d'appropriation des habitants, une nouvelle approche et une adaptation des moyens en terme de gestion de proximité.

Le manque de clarté et de lisibilité pour les habitants quant aux responsabilités, aux rôles et aux prérogatives de chacun des acteurs de la gestion urbaine sont clairement responsables de la confusion constatée avec 76% d'habitants à la Soummam considérant que l'entretien des parties communes de la cité incombe à l'organisme bailleur (OPGI) et 15% d'habitants de la cité Rabia Tahar qui se sentent seuls responsables de l'entretien de leur immeuble.

Dans un premier temps et pour clarifier les responsabilités de gestion, l'établissement d'un plan parcellaire est une procédure dont l'objectif est de fournir des unités territoriales afin de clarifier et faciliter leur gestion. Son élaboration doit intégrer plusieurs critères parmi lesquels : la recherche de l'équilibre entre espace privé et espace public pour aboutir à des parcelles fonctionnelles et gérables et tenir compte des habitudes d'usage de l'espace des cités par les habitants.

Dans un deuxième temps , pérenniser les aménagements réalisés et gérer l'après-projet revêt une importance encore plus marquée et se traduit par l'incontournable mise en place d'une gestion urbaine et sociale de proximité à travers la création de structures de type « régies de quartier » pour pérenniser les activités de proximité et la mise en place de structures d'accompagnement à l'assistance technique, à cet égard la réhabilitation de la fonction de concierge et l'aménagement de locaux pour l'administrateur de bien pour chaque cité sont des exemples d'actions ayant prouvé leur efficacité.

Il s'agit d'assurer le dialogue avec les habitants avec des créations d'antennes au sein des cités favorisant les échanges entre la population et tous les acteurs présents sur de tels projets : OPGI, commune, DUC, DLEP...etc. Mais elles contiennent aussi des services de conseillers sociaux et familiaux. Ces antennes sont évidemment présentes même après la livraison pour permettre d'avoir un retour des résidents pour le suivi et l'évaluation du projet.

6.5. Options de mise en œuvre de la résidentialisation : D'un état des lieux à une démarche dynamique et stratégique :

6.5.1. La nécessaire mais difficile inscription de la résidentialisation dans un projet urbain

L'inscription dans un projet urbain est essentielle pour garantir l'insertion de l'opération de résidentialisation dans son environnement, une meilleure réflexion sur son insertion dans la ville et une prise en compte des multiples aspects sociaux, économiques et environnementaux.

Derrière la résidentialisation et le projet d'aménagement doit en fait exister une vision politique du territoire et donc une image du quartier, de la ville et de leur devenir. Or, l'on assiste à la mise en place de projets à court terme, incitant en quelque sorte à faire vite, ce qui crée une absence de stratégie urbaine de revalorisation et de réinsertion dans la ville.

L'analyse des premiers projets de résidentialisation révèle que beaucoup d'entre eux ne représentent qu'un travail de réinsertion d'un quartier dans la ville au travers d'une requalification ou d'une restructuration radicale de l'espace public, sans évolution réelle de l'image ou de la vocation des quartiers.

Les enjeux de la résidentialisation nécessitent de travailler conjointement à l'échelle de la ville et du quartier, cela afin que l'ensemble du territoire bénéficie du développement du quartier au lieu de le porter isolément.

Mais le consensus autour du projet urbain fait parfois place à une série de demandes spécifiques sans plus de liens avec le diagnostic initial de résidentialisation, souvent liées à des opportunités politiques, économiques ou gestionnaires et cela peut conduire à des effets quantitatifs et techniques très éloignés des intérêts spécifiques des quartiers et de leur environnement.

Le projet de résidentialisation est donc difficile à élaborer. Il doit faire l'objet d'un véritable consensus de la part de l'ensemble des acteurs.

6.5.2. Une démarche qui ne peut être que partenariale et qui doit être pilotée

Le partenariat est à envisager comme le pivot de l'action. En effet, la résidentialisation se caractérise par une forte dimension partenariale parce qu'elle intègre différentes thématiques et s'applique à des échelles spatiales différenciées, elle impose d'elle-même des réponses transversales. L'appréhension d'un projet par la transversalité abolit le cloisonnement et la juxtaposition des réponses fournies. Dans une démarche partenariale, les acteurs doivent accepter que leurs champs de compétence se chevauchent et que leurs missions s'entrecroisent.

Le préalable du partenariat consiste en un dépassement des limites posées par sa propre institution entre les services qui la composent et leurs missions respectives.

Le fait d'apprendre à travailler ensemble et de connaître mutuellement les pratiques professionnelles et l'organisation interne des autres partenaires constituent déjà un facteur de réorganisation interne. Dépasser le cloisonnement entre les services et mettre en place des axes de réflexion transversaux amènent également à des réaménagements fonctionnels.

L'acquisition de démarches de travail transversales présuppose qu'une grande qualité d'échanges entre les acteurs existe, et que la transversalité occupe un espace de communication le plus large possible. Le regroupement physique des différents partenaires dans un lieu concret et lisible dans le quartier aux yeux de tous et notamment de ceux des habitants, favorise aussi la construction de processus transversaux. Il apparaît essentiel qu'un lieu puisse fédérer le recueil et l'échange d'informations. L'existence de relations transversales peut aussi s'organiser plus concrètement par le passage dans chaque institution, des différents acteurs du projet de façon à appréhender plus précisément les modes de fonctionnement et les logiques de chacune.

D'autre part, l'éclatement de la maîtrise d'ouvrage urbaine entraîne un risque réel de fragmentation du projet. Se pose donc la question du pilotage du projet, pour garantir sa cohérence. Dans les cas où les acteurs n'ont pas l'habitude d'œuvrer ensemble, une structure de pilotage peut s'avérer intéressante, C'est un bon moyen pour faire en sorte que le projet s'adapte bien aux réalités de l'environnement, même à une fine échelle. Pour cela un diagnostic complet est un outil irremplaçable.

6.5.3. La nécessité d'un diagnostic précis et partagé pour adapter l'opération au site

Le diagnostic doit être construit à partir du point de vue des différents acteurs concernés et enrichi de données quantitatives et qualitatives, issues notamment d'observations, d'études précédentes ou d'enquêtes. Pour être opérationnel rapidement, ce diagnostic doit s'inscrire sur un territoire limité même si la réflexion peut s'inscrire sur un périmètre plus vaste, au titre du fonctionnement urbain. Il doit s'élaborer à l'échelle d'un quartier avec un souci d'équité pour apporter des réponses selon la spécificité du quartier et sa géographie.

Les acteurs intervenant sur les grands ensembles ont tendance à réaliser rapidement des diagnostics relativement "orientés", en fonction des types de projet qu'ils souhaitent voir mettre en œuvre.

On observe très fréquemment l'absence d'un cadre de référence commun basé sur un diagnostic et des enjeux partagés. Le diagnostic est souvent trop général, essentiellement à

l'échelle de la ville ou du quartier, et centré sur des enjeux urbains. Il prend insuffisamment en compte le fonctionnement quotidien de proximité et le potentiel d'appropriation par les habitants. Le diagnostic est en général pauvre sur les logiques d'usage.

Les éléments pénalisant la gestion et encourageant les usages négatifs ainsi que l'analyse des besoins sont généralement négligés.

A contrario, la mise en place de la résidentialisation nécessite de comprendre les modes d'habiter, et notamment le degré d'attachement des habitants au site. A titre d'exemple, les "cartes mentales"²¹⁴ réalisées par les habitants peuvent être très riches en renseignements ou encore l'étude d'impact qui trouve ici toute son utilité car elle dresse un état des lieux précis de la situation urbaine et architecturale, du fonctionnement social et de la gestion, elle permet de confronter les différentes études, de les actualiser, de développer des aspects jusque là mis de côté. Néanmoins elle reste insuffisante si les études préalables sont trop peu nombreuses ou imprécises. C'est malgré tout un bon outil de partage du diagnostic.

Cela étant, le diagnostic demeure un exercice difficile. Une analyse reste difficilement objective. Il y a bien sûr intérêt à prendre en considération les observations de terrains ainsi que celles des habitants.

De fait, l'état des lieux initial doit permettre de sérier des thématiques et d'identifier les lieux dont l'usage pose problème aux habitants, aux agents de terrain ou aux décideurs. Une des difficultés est de rendre compte de la réalité d'un territoire et des attentes des habitants sans tomber dans une vision caricaturale. Pour cela, l'approche doit être multiple :

- Appréciation du service rendu / équité d'accès au service : la finalité n'est pas de reproduire le même service pour tous, sur toute la ville sous prétexte de l'égalité. Il convient de parler d'équité et de produire un service différencié selon les besoins identifiés des habitants d'un quartier.
- Appréciation des sources d'insatisfaction, pour identifier les causes réelles qui provoquent le mécontentement des usagers (ex. : difficulté de ramassage des objets encombrants ou des ordures ménagères, ce qui provoque un sentiment d'abandon).
- La recherche des potentialités du quartier ainsi que l'identification des actions déjà engagées et des efforts entrepris pour améliorer la gestion quotidienne. Une attention particulière doit être portée à la méthodologie utilisée pour recueillir l'avis des habitants. Selon le quartier, une méthode spécifique doit être adoptée et s'appuyer soit sur la

²¹⁴ De l'anglais *Mind Mapping* : diagramme représentant les connexions sémantiques entre différentes idées, technique d'aide à la visualisation d'organisations complexes d'idées, utilisée notamment pour capitaliser les entretiens avec les habitants dans les champs de l'urbanisme de participation.

rencontre de personnes relais telles que des associations, des chefs de projet, soit sur la réalisation d'enquêtes spécifiques, toutes générations confondues. A ce titre, l'analyse des informations ainsi recueillies reste fonction de la méthode : savoir qui s'occupe de quoi, qui est responsable de quoi.

- Une analyse plus précise sur le "qui finance quoi" : l'évaluation du coût et des moyens mis en œuvre ainsi que des possibilités contributives de chacun, la répercussion des coûts de gestion.
- Un point sur le fonctionnement urbain et social entre le quartier et la ville, au sein du quartier lui-même, selon ses caractéristiques (morphologie, densité, peuplement).
- Les besoins d'investissement sur le patrimoine bâti et les espaces, pour une gestion plus efficace.

Pour conserver au diagnostic sa validité, il y a lieu de l'alimenter, par la suite, des évolutions du quartier et donc de réfléchir à la mise en place de structures pérennes pour le faire vivre. Pour assister ce travail, il est utile de faire appel à un intervenant extérieur ou une équipe pluridisciplinaire dont le rôle est d'être garant de la méthode validée au départ par les acteurs.

Il s'agit aussi de s'inscrire dans une démarche dynamique : dès le début de ce processus de travail, des actions immédiates peuvent être entreprises pour régler un problème ou un manque évident, sans attendre l'élaboration complète d'un projet. En effet, des actions rapides et relativement économiques peuvent avoir, auprès des habitants, un impact immédiat très important.

Enfin il semble essentiel de faire partager le diagnostic si on ne veut pas qu'il soit sans cesse contesté par les différents acteurs ayant leurs propres logiques. Le diagnostic doit donc être enrichi et partagé.

6.5.4. Formaliser l'engagement des partenaires

La formalisation des engagements à travers une convention est l'aboutissement d'un diagnostic partagé.

De fait, l'étape de la contractualisation (élaboration puis signature) apparaît déterminante dans le processus menant à une résidentialisation ambitieuse et efficace. En effet, les conditions dans lesquelles elle se fait impactent inéluctablement la manière dont les professionnels s'approprient la démarche et la mettent ensuite en place concrètement.

La contractualisation peut prendre différentes formes, l'essentiel est de déboucher sur un document fixant les orientations et les priorités partagées entre les partenaires. Il est important de finaliser les engagements sous la forme d'un contrat. La valeur ajoutée de la contractualisation,

sous quelque forme que ce soit, est d'asseoir et de former un partenariat. La contractualisation valide durablement les objectifs et donne une reconnaissance et une légitimité au partenariat, susceptible de résister au changement de personnes.

Elle fixe le diagnostic, le programme d'intervention, la description des actions, les financements et le mode de pilotage.

A titre d'exemple la formalisation du partenariat peut se faire sous forme de fiches-actions qui permettent de faire le point sur quelques passages obligés, et notamment de s'interroger sur les modes de gestion durant la phase chantier et l'après travaux, et de définir quelques indicateurs en vue de l'évaluation de la démarche de résidentialisation. La contractualisation doit ainsi faire figurer les éléments suivants :

- **Les enjeux du projet de gestion urbaine de proximité**

Il s'agit de présenter les intentions et les objectifs retenus par l'ensemble des partenaires. Ils sont déterminés à partir d'axes privilégiés et de priorités issues du diagnostic partagé. Les objectifs du projet pourront être rappelés afin de montrer leur articulation avec la convention.

- **Le plan et phasage des actions**

- ✓ Distingue les actions s'inscrivant à court et à long terme.
- ✓ Fait apparaître la cohérence de leur mise en œuvre dans le temps et dans l'espace.
- ✓ Indique les modalités précises de leur déroulement.
- ✓ Fait figurer dans un cahier des charges les critères d'évaluation, le maître d'ouvrage et les partenaires financiers pour chaque action.

- **Le calendrier et la programmation des actions**

Celui-ci fait état du commencement et de la durée *a priori* des actions à mener. Comment peuvent-elles s'accorder dans le temps, aux démarches entreprises dans le cadre du projet ?

- **Le partenariat et maîtrise d'ouvrage**

- ✓ Précise quels acteurs (locaux, institutionnels, publics, privés...) sont à mobiliser en fonction des types d'actions et l'étape de leur intervention dans le projet.
- ✓ Fixe les règles de la coordination entre les acteurs, dans l'objectif que celle-ci prenne sens dans un partenariat de projet.

- **Le dispositif de pilotage et de mise en œuvre**

Il peut se décomposer en plusieurs instances : comité de pilotage, comité technique, commissions thématiques..., la mission et les champs de compétences doivent être précisés pour chacune d'entre elles.

Ainsi, le comité de pilotage est être chargé de :

- ✓ Valider les programmes annuels d'actions,
- ✓ Veiller à la cohérence des actions conduites au regard des objectifs fixés ultérieurement.

- **Les modalités de la concertation et l'implication des habitants**

Les règles de fonctionnement formalisant la concertation avec les habitants doivent être clairement énoncées:

- ✓ Sur quels critères se base le «recrutement » des habitants (volontariat, tirage au sort) ?
- ✓ A quelle étape du projet doivent-ils être associés ?
- ✓ Quel rôle jouent-ils dans l'élaboration du projet (consultatif, participatif...) ?
- ✓ Par quelle instance se pérennise la concertation (conseil de quartier, rencontres informelles...) ?
- ✓ Quels moyens, en termes d'information, d'expression et de formation leur sont attribués pour intervenir dans la décision publique ?

- **Le financement et coût prévisionnel :**

- ✓ Indique le coût du projet et détermine la répartition des coûts et les modes de cofinancement possibles. Le plan de financement doit s'envisager en terme de coût global en distinguant néanmoins, les coûts relatifs au fonctionnement et ceux relatifs à l'investissement.
- ✓ S'attache à rechercher le meilleur rapport qualité du service rendu et coût du projet. Par cette démarche, les répercussions possibles sur les charges doivent être évaluées.

- **Le dispositif de suivi et d'évaluation**

Il assure en permanence le suivi des actions grâce au partenariat et aux acteurs de terrain. Le suivi doit permettre au dispositif de pilotage de procéder à des réajustements en vue de la mise en place des actions futures. Il repose sur une articulation entre des instances de décisions opérationnelles et territorialisées et la mise en place d'outils de suivi des actions engagées et de mesure de l'impact sur la vie quotidienne du quartier.

6.5.5. Une démarche progressive et évolutive

Le projet doit être affiné progressivement, en partant du projet urbain jusqu'à l'échelle de l'unité résidentielle, pour prendre en compte les usages et la gestion. Cependant l'élaboration du projet ne se fait pas réellement par un processus linéaire. Des va-et-vient sont nécessaires entre les principes généraux et leurs conséquences pratiques, donc entre les différentes échelles, avec une démarche de mise en œuvre commune et itérative.

La résidentialisation ne peut être simplement déduite mécaniquement de grandes orientations urbaines. Elle doit être connectée à la proximité, aux usages, aux fonctions. Le projet urbain s'attache à l'environnement des résidences mais impose aussi des contraintes. Il est donc préférable que les concepteurs prennent en compte dès le départ les questions de gestion et donc l'impact de leurs propositions, qui est immédiatement appréciable par les gestionnaires. D'autre part, le fait que le projet puisse être affiné progressivement et donc modifié en fin de processus, pendant la phase de travaux, implique de prévoir un budget pour réaliser des correctifs après la livraison des chantiers, lorsque des difficultés apparaissent.

La qualification globale du quartier s'avère limitée quand on est confronté à l'aspect parfois inachevé des aménagements publics sur certains sites, lié notamment aux décalages en termes de phasage entre interventions sur l'espace public et sur l'espace privé. Espaces public et privé doivent donc être réalisés conjointement pour que chacun des deux bénéficie de la qualification de l'autre. Sinon l'objectif d'amélioration d'image du quartier sera difficilement atteint. De plus, le fait d'intégrer l'expérimentation dans la démarche, donc de faire participer les habitants, est une condition nécessaire pour que le projet réponde aux objectifs généraux comme aux besoins des habitants.

6.5.6. Une participation indispensable pour réussir le projet

Les projets entrepris doivent être le reflet d'une demande sociale, car toute reconquête spatiale est indissociable de l'intégration sociale.

Le succès d'un projet est tributaire de l'usage qu'en feront les utilisateurs: communiquer autour de celui-ci peut contribuer à éviter des réactions de rejet ou d'indifférence. Développer avec détermination et professionnalisme les conditions d'une implication, forte et constante de la population pour une appropriation des projets et leur réussite n'a de sens que si les acteurs travaillent de concert, structurés autour de dispositifs pérennes de pilotage et de coordination, et veillent à développer les modalités de participation des habitants puisqu'ils sont les destinataires des actions de résidentialisation.

Une gouvernance urbaine stratégique doit être conçue en prenant en compte les remarques des habitants depuis la hiérarchisation des problèmes à traiter, leur résolution, et l'évaluation des actions mises en place. La parole des habitants permet de cibler durant la phase de diagnostic leur degré de préoccupation sur les thématiques du cadre de vie et ainsi pour les techniciens de ne pas oublier les finalités des démarches d'amélioration de la gestion urbaine. Cela passe par :

- Structurer et mettre en œuvre, avec les habitants, la valorisation des actions réalisées (recherche de lieux de diffusion, communication, intégration aux démarches patrimoniales locales ou régionales...)
- Organiser l'information de manière permanente, communiquer régulièrement sur l'avancement des opérations.
- Renforcer l'adhésion et la mobilisation des usagers sur les projets de façon à mieux prendre en compte leurs besoins en initiant des actions de formation d'habitants et/ou cadres associatifs pour une meilleure prise en compte de la vie sociale et du « vivre ensemble ».

Toutefois, travailler avec les habitants reste difficile car les projets urbains sont souvent abstraits. Il faut donc produire des images du projet. L'image, en servant de révélateur aux divergences de points de vue, devient outil de projet. On doit aussi travailler avec les habitants sur des aspects concrets du projet pour ne pas les démobiliser (beaucoup de projets n'aboutissent jamais) et parce qu'il est plus facile pour eux de se projeter.

Au-delà de la pédagogie, il semble surtout enrichissant de faire participer les habitants en les faisant travailler, en en faisant d'eux des coproducteurs du projet. Les habitants doivent être considérés comme une véritable « *maîtrise d'usage* ».

A titre d'exemple, une campagne de sensibilisation à la propreté peut constituer une première étape car elle permet de produire un consensus collectif autour des normes de comportement sur les espaces communs : des règlements intérieurs peuvent être repris ou des chartes de propreté élaborées. Un travail collectif autour du « vivre ensemble » paraît indispensable.

Il semble également que la notion de « participation » évolue de plus en plus vers celle de la « responsabilisation » du locataire dans la gestion de son logement, de son immeuble voire de sa cité. On met ainsi à l'honneur l'habitant citoyen ou responsabilisé « acteur » de la transformation de son habitat et de son quartier.

6.5.7. Structurer la démarche dans le temps

La notion de temps ou de durée est une dimension essentielle dans la réussite d'un projet, ceci est d'autant plus vrai lorsqu'il s'agit d'opérations de résidentialisation ; citons l'importance de l'habitude dans l'appropriation de l'espace, la nécessité de pouvoir mûrir un avis... il est nécessaire de choisir un rythme d'élaboration et utiliser le temps pour construire le projet. Il faut donc, savoir s'adapter pour inscrire l'opération dans la durée.

Il faut également repérer les différentes phases du processus, délimiter le temps qu'il faudra pour les réaliser. Les personnes associées doivent connaître le temps dont elles disposent pour réfléchir au problème. L'établissement de dates butoirs constitue donc des repères utiles.

D'autre part, le choix du rythme de travail a une influence sur la construction du projet; deux écueils sont à éviter : un calendrier trop serré ou un calendrier trop lâche. Un calendrier trop serré ne laisse pas aux acteurs le temps de maturation nécessaire à la compréhension des problèmes qui leur sont présentés. En effet, il est important de permettre aux gens de pouvoir prendre du recul par rapport à l'information qui leur est donnée et de se constituer un avis. Il faut donc permettre aux personnes d'assimiler ce qu'elles ont appris. Un certain temps de maturation doit leur être accordé à cet effet. A contrario, dans certaines situations, il est important d'avoir des résultats immédiats, la rapidité avec laquelle la situation sera améliorée influencera beaucoup sur la crédibilité de la démarche.

D'autre part, lorsque l'on prévoit le calendrier de l'élaboration du projet, il faut articuler des rythmes de travail très différents. En effet, les rapports au temps peuvent être très différents. Pour l'élu, le calendrier électoral joue un rôle important. Pour les techniciens, le temps nécessaire aux études doit être pris en compte.

Toutes ces temporalités différentes doivent être prises en compte lorsque l'on prévoit le calendrier d'un projet.

6.5.8. Assurer une gestion post-opérationnelle efficiente

Autant que le projet de résidentialisation lui-même, l'après projet revêt un impact tout aussi important. En effet dès lors que ces aménagements sont réalisés, leur fonctionnement et leur entretien doivent mobiliser et retenir l'attention et les préoccupations de tous les acteurs de la gestion urbaine. La résidentialisation d'un quartier déqualifié constitue une décision pertinente, cette pertinence suppose qu'il ne soit pas rapidement dégradé et qu'il puisse fonctionner dans la durée. Les politiques qui sous-tendent la réalisation de ces aménagements représentent des efforts d'investissements publics très importants, il est donc crucial de préserver leur pérennité pour conserver des capacités d'action politique dans d'autres domaines.

Pour ce faire, une gestion post opérationnelle efficace doit cibler les volets thématiques suivants :

- **La gestion technique**

- ✓ La maintenance du bâti : réhabilitation, entretien courant, réparations,
- ✓ L'environnement du bâti : entretien des espaces verts, mobilier urbain,
- ✓ Les services du génie urbain : éclairage, voirie, stationnement, ramassage des déchets, tri sélectif.

- **La gestion de proximité**
 - ✓ La gestion et l'organisation des espaces et équipements collectifs : terrains de sport, maisons de jeunes.....etc.
 - ✓ L'accessibilité et les mobilités ville/quartier : desserte par les transports collectifs, circulation intra-quartier, mails piétonniers...,
 - ✓ Services commerciaux,
 - ✓ Services d'accueil, gardiennage, tranquillité, sécurité.
- **La gestion sociale**
 - ✓ Accessibilité et offre de services publics et sociaux : Poste, école, police, services de santé,
 - ✓ La gestion locative (gestion des impayés, contrat de location, informations sur le détail des charges locatives),
 - ✓ Informations et communication avec les habitants.
 - ✓ Animation et vie associative.
 - ✓ Soutien aux initiatives des habitants,
 - ✓ Insertion et accompagnement des publics en difficulté notamment les chômeurs.

6.5.9. Renouveler et adapter les moyens de la gestion

Une place plus importante doit être conférée aux métiers de la gestion et de l'exploitation. La mise en œuvre d'une démarche de gouvernance urbaine peut amener à revoir ou à adapter l'organisation générale aux enjeux territoriaux. Il peut s'agir notamment de :

- Réorganiser les structures internes des services assurant la gestion du quartier, en impliquant tous les niveaux hiérarchiques dans des démarches de formation, de participation et de délégation.
- Favoriser la présence de personnels de proximité, en précisant les fonctions de chacun.
- Développer une politique de formations des personnels de proximité (gardiens, animateurs sociaux, médiateurs ...).
- Favoriser une politique de rapprochement inter-partenaires pouvant conduire à la mise en place d'une gestion coordonnée.
- Opérer un redécoupage des tâches de gestion entre collectivités locales et bailleurs et envisager d'éventuelles délégations de gestion (régie, mission de gestion ...).

En effet, le volet gestion urbaine de proximité d'une opération de résidentialisation est l'occasion de mettre en place et de développer une politique de mise en commun de moyens,

d'accroissement de la présence humaine, de formation et supervision des personnels de proximité, si possible commune à tous les partenaires.

6.5.10. Des moyens de financement tournés vers l'avenir

Faire le choix d'une résidentialisation de qualité, c'est aussi faire un choix budgétaire sur la durée.

Les procédures de montage financier en vigueur actuellement, à savoir des financements calés opération par opération, avec des durées d'intervention moyennes trop longues pour les améliorations rapides et trop courtes pour les interventions sur le gros œuvre est inadaptée. A titre d'exemple, l'abaissement des taux de TVA sur les actions de maintenance et de gros entretien ou encore la modernisation du parc existant doit permettre la mise en place d'une gestion patrimoniale tournée vers l'avenir grâce à une globalisation des crédits dans le cadre de contrats d'objectifs qui s'étalent sur plusieurs années. Cela permettrait d'éviter les mouvements de *stop and go*, grâce à une meilleure répartition dans le temps des actions de réinvestissement, du coup plus facilement acceptées et financées par les différents acteurs.

La recherche de partenaires privés tels que les petites et moyennes entreprises peut aussi constituer une source de financement non négligeable. En effet, Les différents acteurs privés, propriétaires fonciers et immobiliers, entreprises industrielles, commerciales et de services peuvent être des acteurs très concernés et très utiles à la résidentialisation.

Les investisseurs privés et notamment les banques, sont encore trop peu présents dans les montages financiers des opérations d'amélioration urbaine. L'investissement privé proprement dit fait généralement défaut au démarrage des projets alors que son apport est indispensable. Cet investissement ne sera possible que si la volonté politique de requalification urbaine est forte et si les projets sont d'une grande qualité urbaine et architecturale, les mécanismes habituels du marché doivent alors être corrigés par des dispositifs de partenariat public privé permettant de mutualiser le risque pour chacun des partenaires.

Même si le rôle d'initiateur relève des pouvoirs publics, les acteurs privés ont un rôle important à jouer : ils doivent constituer un relais et un second souffle à l'action, ils peuvent rendre crédible le renversement recherché de l'image du quartier et son démarquage des processus négatifs.

Leur implication est une condition de la réussite durable des projets et des politiques de renouvellement urbain.

6.6. La résidentialisation : une opportunité pour le passage d'une gestion classique à une gouvernance urbaine stratégique et de proximité

La résidentialisation fait le lien entre le projet urbain et la gouvernance urbaine, ces notions sont intimement liées puisque c'est l'occasion pour améliorer la gestion de proximité, son organisation et sa coordination, mais aussi les possibilités pour la gestion urbaine d'alimenter les actions du renouvellement urbain.

Instaurer la gouvernance urbaine dans une démarche de projet permet de préciser les priorités d'intervention sur les différentes thématiques liées à la gestion de l'habitat et du cadre de vie, comme le traitement des réclamations, la gestion technique ou la prise en compte des attentes des habitants. L'articulation de la gestion urbaine et de la résidentialisation suppose aussi de les associer durant les phases de conception, de réalisation et de suivi des projets.

Durant la conception, les problématiques de gestion urbaine doivent être intégrées dans les projets d'investissement afin d'assurer leur pérennisation à long terme. Les diagnostics de GUP sont censés nourrir les projets en leur donnant des éléments spécifiques sur les usages des lieux, l'identification des problèmes de gestion résultant de conceptions inadaptées, les responsabilités de gestion et la capacité à intervenir des différents acteurs. De même, la prise en compte de la gestion urbaine durant les phases de travaux est capitale et, une fois le projet achevé, il s'agit de faire en sorte que les investissements soient durables en ayant envisagé la gestion ultérieure et programmé en amont les coûts d'entretien futurs.

Introduire dans la gestion une échelle de proximité, c'est donc abandonner une gestion centralisée, parfois indifférente aux lieux, une gestion où le grand ensemble devient un tout, une gestion où les économies d'échelle favorisent l'uniformité et la banalité, une gestion au fil de l'eau qui consiste en des tâches que les organismes bailleurs maîtrisent le mieux, c'est à dire la gestion technique du patrimoine sous la forme d'interventions au coup par coup.

Une gouvernance urbaine stratégique et de proximité balayerait des orientations et des objectifs plus vastes. Il s'agit aussi de se poser la question de la finalité des actions à entreprendre de sorte à ce qu'elles soient réalistes, évaluables et ajustables dans le temps.

La résidentialisation constitue donc une opportunité et offre le support adéquat pour faire évoluer les modes d'intervention et d'organisation de la gestion des quartiers d'habitat collectif vers une véritable gestion de proximité.

Conclusion générale

La pratique de la résidentialisation apparaît comme un moment fort dans la lente évolution du phénomène des grands ensembles. Elle entend contribuer à un objectif d'urbanité afin d'échapper à la relégation et à la désaffection de ces formes urbaines si singulières. Mais le terme, renvoie à un concept encore équivoque ne recouvrant pas une notion uniforme. De fait, la résidentialisation, au delà d'un certain nombre de grands principes apparaît encore mal assurée et donne lieu à des déclinaisons et des interprétations fort différenciées, pouvant pour certains se résumer à une expression relativement primaire (une barrière, une grille, des places de parking) ou au contraire, très élaborée.

Néanmoins, elle semble constituer une réponse, à une demande d'amélioration très largement partagée. Pour cette raison et sans méconnaître les critiques dont elle fait l'objet, la résidentialisation apparaît somme toute assez "banale", même si elle n'est en rien une panacée pour les maux dont souffrent les grands ensembles et qu'elle ne garantit pas à elle seule le *bonheur* des habitants. Si de manière pragmatique, elle paraît, quant aux principes qui la motivent en adéquation avec "l'air du temps", il n'en reste pas moins que selon la manière dont elle est mise en forme, elle peut produire des résultats différents, plus ou moins heureux, plus ou moins efficaces.

La résidentialisation n'est donc pas une fin en soi, mais « *un passage obligé pour banaliser les grands ensembles d'habitat* »²¹⁵, c'est en quelque sorte une « *thérapie douce* »²¹⁶. De fait, les stratégies de transformation possibles sont extrêmement variées : relier, changer l'image, créer des polarités nouvelles, diversifier, créer une nouvelle identité, mêler temps court et temps long, prendre en compte la grande échelle.....etc.

Les modes d'intervention sont eux aussi extrêmement divers et touchent non seulement au bâti et à la création de l'emploi mais aussi, à la lutte contre l'échec scolaire, la délinquance, l'incivilité et l'insécurité en vue de créer une nouvelle forme d'initiative capable d'insuffler un dynamisme nouveau et redonner à l'habitant une image valorisée de son cadre de vie de lui-même. Car l'enjeu est de taille, pour des populations confrontées à un environnement dégradé et qui réagissent au mieux par l'indifférence, au pire par l'agressivité. À cet égard, la résidentialisation se propose de donner des codes – dont les habitants feront ce qu'ils voudront ou pourront – qui font que l'on va produire de la norme d'usage, que les gens vont finalement mieux utiliser l'espace, se sentir un peu « chez soi » et, de fait, protéger leur lieu de vie.

²¹⁵ PANERAI.P. « L'unité résidentielle, raisons et antécédents », in GEOFFROY.G., *op.cit.*, p.36.

²¹⁶ *Ibid.*

La réflexion engagée sur les potentialités d'adaptation d'une démarche porteuse d'espoir et qui présente un bilan positif en matière de requalification et d'amélioration du cadre de vie qu'est la résidentialisation, doit donc s'orienter -s'agissant de la réalité algérienne- vers l'examen minutieux et le recensement des opportunités et du potentiel urbain des quartiers d'habitat collectif afin d'en dégager les forces et les aspects positifs pour améliorer le cadre de vie et recréer une vie de quartier dans son acception la plus absolue.

Cette approche constitue l'opportunité de conduire des opérations de résidentialisation en faisant évoluer les pratiques d'intervention urbaine d'une juxtaposition d'actes unilatéraux et isolés vers une culture de partenariat fondée sur de réels engagements réciproques.

Ainsi, la question de la transposition du concept de résidentialisation au contexte algérien à travers une volonté réelle d'amélioration et de requalification, ne peut se faire qu'à travers l'acquisition d'une culture de travail et d'une démarche s'appuyant plusieurs niveaux de réflexion :

D'abord, il ressort clairement que la démarche de résidentialisation tend à aller au-delà d'un simple dispositif d'amélioration des dysfonctionnements constatés sur le terrain. Elle s'accompagne également d'un véritable souci de contribuer à la qualité urbaine des quartiers et à une sociabilité locale améliorée. Elle apparaît donc comme une solution idéale car en apparence simple mais elle est en réalité extrêmement complexe à mettre en œuvre. Elle constitue donc un véritable levier d'intervention et de transformation sur les quartiers dans toutes ses dimensions urbaine, sociale et gestionnaire mais en aucun cas résoudre toutes les difficultés surtout si elle est appliquée aveuglément, sans cohérence ni vision d'ensemble

Dans un deuxième temps, cette recherche a confirmé que la participation des habitants n'est plus à considérer comme un ajustement nécessaire mais comme une méthode d'élaboration du projet pour adapter les opérations aux besoins des usagers et en faciliter l'appropriation.

Encore faut-il que la pensée dominante lui permette, autrement que par la condescendance, d'être connue et reconnue. Il faut à l'évidence faire en sorte que la participation ne soit pas un leurre, pas plus qu'un alibi ou un exutoire aux diverses formes de mauvaise conscience.

En effet, la démocratie, telle qu'elle est exercée aujourd'hui en Algérie, constitue une entrave à une mobilisation et une participation active des citoyens à cause notamment de l'absence de mécanismes permettant de développer les pratiques participatives (information, consultation, prise de décision....etc.).

Il est utile de rappeler que la société civile, représentée notamment dans les diverses associations n'a pas une grande influence sur les institutions publiques pour améliorer le cadre de vie des citoyens et ce pour les raisons suivantes :

- Le mouvement associatif est encore jeune, il a émergé, il ya à peine une vingtaine d'années avec l'apparition du multipartisme et l'enclenchement des réformes libérales à la fin des années quatre vingt.
- Le peu de mobilisation des citoyens dans ces associations puisque souvent, celles-ci n'ont pas d'audience réelle auprès des citoyens à l'exclusion des associations religieuses ou sportives.
- Le manque d'expérience de ces associations dans la gestion de la ville et par conséquent de la défense des citoyens qui se trouvent souvent confrontés à des structures administratives anonymes qui se montrent peu disposées à l'écoute du citoyen.
- Le non diffusion de valeurs citoyennes dans le milieu éducatif notamment à l'école pour valoriser la vie en collectivité.

De fait, les "citoyens" ne se sentent nullement concernés par la participation à la vie publique car ils n'ont pas la possibilité de faire porter leurs revendications aux responsables et donc de les satisfaire.

En dernier lieu, il a été incontestablement établi que l'élaboration et la mise en œuvre d'une démarche de résidentialisation sont complexes, par le nombre et la diversité des acteurs et des organisations et par le contenu des projets, nécessairement transversaux. Chaque partenaire se place dans une stratégie spécifique au fonctionnement de son institution. Dans ce champ, les logiques d'acteurs peuvent tout à fait différer. Les élus ont le plus souvent une vision qui couvre la durée de leur mandat, les organismes bailleurs ont une logique plutôt patrimoniale qui consiste principalement à gérer leur parc immobilier et les habitants pris individuellement, ont des demandes très ponctuelles à court terme.

La résidentialisation génère des problèmes spécifiques de gestion qui sont liés aux nouvelles exigences qu'elle induit. De fait, les opérations présentent des risques de dégradation rapides qui sont liés au déficit de prise en compte de la gestion urbaine. Ainsi, les mêmes processus de dégradation qu'ont vécus les premiers quartiers ayant fait l'objet d'opérations de réhabilitation peuvent se reproduire. Ceci est dû aux dysfonctionnements des organismes assurant la gestion urbaine, qui interagissent avec l'ensemble des problèmes affectant ces quartiers, et les réticences à engager des processus de transformation durables. S'agissant du contexte algérien, il faut souligner que les textes portant organisation et fonctionnement des communes n'ont jamais été

adaptés à la réalité du terrain ce qui engendre des carences dans la gestion des collectivités locales.

De plus, nombre de problèmes auxquels font face ces mêmes collectivités contrarient les visées du projet en opposant les logiques d'acteurs. En effet, celles-ci sont souvent divergentes ce qui entraîne l'apparition de conflits de toutes sortes qui freinent alors le développement de toute forme de partenariat ou de concertation. De plus, la plupart des acteurs ont une représentation fonctionnelle de la gestion urbaine selon laquelle il s'agit d'activités pratiques et techniques : nettoyer, entretenir, ramasser les déchets... Pourtant l'impact du déficit de la GUP sur la dévalorisation des quartiers n'est plus à démontrer.

Ainsi, face à la complexité et la diversité des situations, l'accumulation des obstacles et à l'immensité de la tâche, la résidentialisation tente d'apporter d'une manière réaliste et surtout pérenne les solutions les plus opérantes pour une transformation positive et surtout durable des grands ensembles.

Cela passe inévitablement par une révision des stratégies actuelles pour l'amélioration et la maîtrise de la gouvernance urbaine et arriver enfin à dépasser le stade des préoccupations centrées sur une approche purement quantitative et intégrer de nouvelles pratiques de recherche formelle, d'intervention durable et de solutions innovantes.

En effet, il faut mettre en place une véritable gouvernance urbaine locale, portée par une politique globale de développement urbain et social avec pour ambition affichée la requalification des quartiers d'habitat collectif et leur insertion dans la ville et ainsi créer de la continuité urbaine pour renforcer les liens sociaux. Cette politique serait le cadre commun où une multitude de projets de résidentialisation ponctuels propres à chaque quartier s'intégrerait les uns aux autres sans difficulté pour reconstruire une véritable cohésion sociale et urbaine.

Bibliographie

Ouvrages :

BENATTA.F. *L'appropriation de l'espace à Alger après 1962* .Alger : SNED, 1978.

BENEVOLO.L. *Histoire de la ville*. Paris: Parenthèse, 1983.

BILLARD.G, CHEVALIER. J, MADORE. F. *Ville fermée, ville surveillée. La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*. Rennes: Presses Universitaires de Rennes, 2005.

BOUBEKEUR.S. *L'habitat en Algérie : Stratégies d'acteurs et logiques industrielles*. Alger : OPU, 1986.

CASTEX.J, PANERAI. Ph, DEPAULE.J-C. *Formes urbaines, de l'ilot à la barre*. Paris : Dunod, 1980.

CHALAS.Y. *L'oralité sociale, écoute, traitement et restitution de la parole urbaine quotidienne*. Paris :CNRS-URA,1996.

CERTU. *Le paysage lumière : approches et méthodes pour une « politique lumière » dans la ville*. Lyon : CERTU, 2004.

CERTU-DIV. *Entre les tours et les barres : restructurer les espaces publics des grands ensembles*. Lyon: CERTU, 1996.

CHOAY.F *L'urbanisme : utopies et réalités*. Paris : Le Seuil, 1979.

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

CHOAY.F. *Histoire de la France Urbaine, la ville aujourd'hui* .Paris: Seuil, 1985.

COTE.M. *L'Algérie ou l'espace retourné*. Paris : Flammarion, 1988.

COTE.M. *L'espace algérien, les prémices d'un aménagement*. Alger : OPU, 1983.

DELUZ.J-J. *L'urbanisme et l'architecture d'Alger, aperçu critique*. Wavre : Mardaga, 1995.

DUFAUX.F, FOURCAUT.A. *Le monde des grands ensembles*. Paris: Créaphis, 2004.

DUNOYER.de SEGONZAC, DURAND.D, BASTIDE.C. *De la cité à la résidence, Repères pour la résidentialisation*. Paris : UNFOHLM/USH/PUCA, 2004.

- FATHY.H. *Construire avec le peuple*. Paris : Actes Sud, 1970.
- FOURCAUT.A, DUFAUX.F, *Faire l'histoire des grands ensembles, bibliographie 1950-1980*, Lyon : ENS éditions, 2003.
- GELEZEAU.V. *Seoul, ville géante, cités radieuses*, Paris : CNRS Editions, 2003.
- GEOFFROY.G, ODDOS.E. *La résidentialisation en questions*. Lyon : CERTU, 2007, Coll. « Débats, n°53 ».
- JENKS.C. *Mouvements modernes en architectures*. Wavre : Mardaga, 1987.
- LACAZE.J-P. *Les méthodes en urbanisme*. Paris .PUF, 2000, coll. « Que Sais-je ? ».
- LE CORBUSIER. *La charte d'Athènes*. Paris : Seuil, 1971.
- LEFEBVRE.H. *Le droit à la ville*. Paris : Le Seuil, 1968.
- LE GARREC.S. *Le renouvellement urbain, genèse d'une notion fourre tout*. Paris : Université de Paris XII, coll : « recherches » n°160, 2006.
- MICHEL.J-B, *Architecture de l'habitat urbain (la maison, le quartier, la ville)*. Paris : Bordas, 1980.
- NAVEZ-BOUCHANINE .F. *Habiter la ville marocaine*. Paris : L'Harmattan, 1997.
- NAVEZ-BOUCHANINE.F, DANSEREAU.F. *Gestion du développement urbain et stratégies résidentielles des habitants*. Paris : L'Harmattan, 1998.
- OBLET.T. *Défendre la ville*. Paris : PUF (Coll. La ville en débat), 2008.
- PANERAI. Ph, DEPAULE.J-C, DEMORGON.M, VEYRENCHÉ.M. *Éléments d'analyse urbaine*. Bruxelles/Paris : AAM/Dunod, 1980.
- PAQUOT. T. *Le Familistère Godin à Guise. Habiter l'Utopie*. Paris : La Villette, 1982.
- PINÇON.M. *Cohabiter : groupes sociaux et modes de vie dans une cité HLM*. Paris : Plan Construction, 1982.
- PINSON.D. *L'habitat contemporain au Maroc et son rapport à l'évolution des modes de vie*. Nantes : Ecole d'Architecture de Nantes, 1987.

PIRON.O. *Le renouvellement urbain, analyse systémique*. Paris : La Documentation Française, coll. « PUCA », 2003.

RAHMANI.C, *et al. Alger, capitale du 21^e siècle*. Alger : Mate /Urbanis, 1997.

RAPOPORT.A, MEISTERSHEIM .A. *Pour une anthropologie de la maison*. Paris : Dunod, 1985.

ROGERS.R., GUMUCHDJIAN.P. *Des villes pour une petite planète*. Paris : Le Moniteur, 2000.

SAIDOUNI.M. *Eléments d'introduction à l'urbanisme : histoire, méthodologie, réglementation* .Alger: Casbah, 2000. (Coll. FAC).

SBRIGLIO.J .*L'incomplétude de l'espace moderne, architecture des espaces publics*. Paris : Meti, 1993.

TOBELEM-ZANIN.F. *La qualité de vie dans les villes françaises*. Rouen : Publications universitaires Rouen-Havre, 1995.

USH, PUCA. *De la cité à la résidence, Repères pour la résidentialisation*. Paris : USH (Union Sociale pour l'Habitat) –PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture), 2004.

VAYSSIERES.B. *Reconstruction-Déconstruction. Le hard french ou l'architecture française des Trente Glorieuses*. Paris : Picard, 1988.

ZUCHELLI.A. *Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine*. Alger: OPU, 1984.

Revues :

Revue *Espaces et Sociétés*, 1990, n° 62-63.

Revue *Habitat et Société* (revue de l'union sociale pour l'habitat) Septembre 2005, n° 39.

Revue *Informations sociales*, Février 2006, n°130.

Revue *Les annales de la recherche urbaine*, septembre 1999, n° 83-84.

Revue *Les cahiers de l'EPAU*, Octobre 1998, n°7-8.

Revue *Les cahiers de la recherche architecturale*, 1996, n °38-39.

Revue *Maghreb-Machrek*, été 2003, n° 176.

Revue *Norois* [En ligne], Février 2005, n° 195.

Revue *Urbanisme*, Mars/Avril 2007, n° 353.

Revue *Urbanisme*, Mars-Avril 1994, n°272 /273.

Revue *Urbanisme*, janvier/février 2002, n°322

Revue *Urbanisme*, Mars-Avril 2002, n° 323

Revue *Urbanisme*, Novembre-Décembre 2002, n° 327.

Revue *Urbanisme*, Septembre-Octobre 1999, n° 308.

Revue *Vie des villes*, printemps 2005, n°2.

Thèses et rapports de recherche :

BELBACHA.C. *Le logement social participatif : pour une approche participative dans la conception-cas de la ville nouvelle Ali Mendjeli*. Magistère en Architecture et Urbanisme. Constantine : Université Mentouri de Constantine, 2008.

BERLAND-BERTHON.A. *La démolition des ensembles de logements sociaux : l'urbanisme entre scène et coulisses*. Thèse de doctorat en aménagement de l'espace et urbanisme. Bordeaux : Université de Bordeaux III, 2004.

BERNIER.N. *Les espaces extérieurs des grands ensembles ; comment assurer l'articulation entre espaces publics et privés dans les opérations de renouvellement urbain*. Master en Urbanisme et Territoires. Paris : Paris XII, 2007.

BONETTI.M. *Le statut et l'enjeu politique de la gestion urbaine de proximité. Rapport*, Laboratoire de sociologie urbaine générative, CSTB, Avril 2007.

BOUCHERIT.S. *L'utilisation du projet urbain dans la requalification des grands ensembles (un passage d'une gestion traditionnelle vers une gestion stratégique)*. Magistère en Urbanisme et Architecture. Constantine : Université Mentouri de Constantine, 2005.

CAPANNANI.L. *Habitat collectif méditerranéen et dynamique des espaces ouverts* [en ligne].Laboratoire ACS-Université de Paris VIII, 2002. (consulté le 09/04/2009).

DJENDER.Z. *Démarche pour une structuration des espaces extérieurs dans les grands ensembles urbains : de l'espace vide à l'espace urbain*. Magistère en Architecture et Urbanisme. Tizi-Ouzou : Université Mouloud Mammeri, 2001.

DIV-DGUHC. *Résidentialisation : une nouvelle urbanité ?* Paris : DIV, 2002.

FOURA.Y. *Typification, standardisation et homogénéisation des logements et ensembles d'habitation : l'impact sur les permanences, les modèles culturels et l'habiter*. Doctorat en

Architecture et Urbanisme. Constantine : Université Mentouri, faculté des sciences de la terre, 2007.

GONIN.J. *La résidentialisation des grands ensembles*. Rapport de Mémoire de fin d'études en architecture et urbanisme. Marseille : ENSA de Marseille-Luminy, 2006.

LACHAIZE.N. *Les grands ensembles, une histoire qui doit continuer*. Mémoire de fin d'études en architecture et urbanisme. Marseille : ENSA de Marseille-Luminy, Juin 2007.

LACROIX.D. *Pratiques de la gestion urbaine de proximité chez un bailleur social*. Master en Urbanisme et Territoires. Paris : Paris XII, 2008.

MEGHRAOUI.N. *Quel habitat pour l'Algérie : production-conception-réalisation*. Doctorat en Architecture et Urbanisme. Constantine : Université Mentouri de Constantine, 2004.

NARRIG.P, PINSON.D, RIBOULET.P, *et al.* *Quelles nouvelles formes urbaines et architecturales pour les grands ensembles*. Actes du séminaire de l'association URBAPONTS tenu le 9 Novembre 2000.

SINGET.A, MARTIN.S, *et al.*, *La résidentialisation*. Lyon : CERTU, 2009.

Résumé :

Les grands ensembles d'habitat qui semblaient la meilleure solution à la crise du logement sont moins adaptés aux évolutions récentes de la société.

En effet les dysfonctionnements urbains et sociaux qui étaient sous-jacents émergent aujourd'hui avec force.

Ces dysfonctionnements ont motivé les premières interventions sur les quartiers d'habitat social en s'attachant en particulier à réhabiliter le bâti indépendamment de la question sociale, ces actions trop ciblées, n'ont pas apporté les résultats attendus et ont amené les acteurs de ces interventions à engager des processus renouvelés.

A la fin des années quatre-vingt dix, l'évolution des réflexions sur la recomposition des grands ensembles et l'apparition progressive des logiques de renouvellement urbain ont vu naître aux cotés des actions de réhabilitation et de démolition-reconstruction, des projets dits de « résidentialisation ».

Notion polysémique, démarches aux logiques diverses....la résidentialisation, fait partie aujourd'hui des formes d'interventions courantes dans les grands ensembles.

Les grandes thématiques auxquelles elle renvoie (transformation des espaces publics et privés, articulation avec le projet urbain, gestion urbaine et sociale de proximité, association des habitants, sécurisation....) méritent d'être questionnées.

En effet, dès lors qu'un concept gagne rapidement du terrain, il est prudent de distinguer ce qui relève de ses justes finalités, des promesses de ses premières concrétisations et de l'effet de mode accompagné d'un cortège d'interprétations hasardeuses et de solutions approximatives. La résidentialisation s'est illustrée de quelques expériences convaincantes, mais elle peut aussi, faute des réflexions indispensables, se propager comme un schéma stéréotypé.

Le projet de résidentialisation est un des leviers d'une transformation profonde et durable de l'espace du quartier et de ses relations avec le contexte urbain. Elle trouve également de nouvelles résonances dans la globalité de l'espace urbain. Elle s'affirme comme un des facteurs d'une démarche de requalification qui saura entretenir la diversité de ses moyens d'intervention et demeurer capable d'évolutions comme de continuités. Les grands ensembles pourront alors être compris comme composantes à part entière de la ville de demain.

Mots clés :

Résidentialisation, grands ensembles, ZHUN, gouvernance urbaine, renouvellement urbain, participation citoyenne, requalification, partenariat.

Summary:

New residential areas which seemed to be the best answer to the housing crisis are less suitable to the development of the society.

Nowadays, the underlying urban and social dysfunctions strongly rise out.

These dysfunctions justify the first actions on the social housing areas particularly focusing on the rehabilitation of the developed site apart from the social side , these actions too much targeted , didn't have the expected results so their actors had to undertake renewed process.

At the, end of the 1990s, changes in thinking on the developpement of new residential areas and the gradual emergence of urban renewal saw the introduction , alongside redeveloppement and demolition-reconstruction projects, of the concept of "résidentialisation" projects.

A polysemous concept, encompassing various types of initiative, résidentialisation has now become one of the options for social housing neighborhoods. There are, nonetheless, many questions that still need to be asked concerning the key issues involved (transforming public and private spaces, integration with urban planning projects, local urban and social management, residents' associations and security, etc).

Once a concept grows up quickly, one had to be wise to distinguish the right aims from the first realizations of its expectations and the "in " effect followed by a succession of hazardous interpretations and vague answers.

The résidentialisation showed some persuasive experiences but when there is lack of necessary reflexions, then it could spread like a stereotyped outline.

The résidentialisation project is one of the controls of a deep and lasting change one on the hand of the area and on the other hand of its relationships with the urban context. It is also a part of the new echoes in the whole urban space. It appears as one of the factors in the requalification approach which will maintain various intervention means and remain able of evolutions as well of continuity.

Then the new residential areas could be admitted as full part of the future city.

Key words:

Residentialisation, new residential areas, ZHUN, urban governance, urban renewal, citizen participation, requalification, partnership.

ملخص

إن التجمعات السكنية الكبرى والتي ظهرت كالحل الأمثل لأزمة السكن، لم تعد تتلاءم مع التطورات العصرية للمجتمع إلا بشكل قليل. وبالفعل فإن الاختلال الذي مس الجانبين الحضري والمجتمع والذي كان يبدو غامضاً، قد أصبح بارزاً اليوم وبقوة. وهذا الاختلال نفسه كان سبباً في تحريض التدخلات المتعلقة بالأحياء ذات الطابع الاجتماعي، مع التأكيد بوجه خاص على إعادة الاعتبار للسكن بمعزل عن المسألة الاجتماعية. وهذه العمليات المستهدفة لم تؤد إلى النتائج المنتظرة، مما اضطر أصحاب هذه التدخلات إلى اللجوء إلى مفاهيم وتصورات جديدة.

وفي نهاية التسعينات ومع تطور الذهنيات بشأن إعادة التركيب المتعلقة بالتجمعات الكبرى والظهور التدريجي لمنطق التجديد الحضري، الأمر الذي أدى إلى ظهور مشاريع عرفت بـ (السكني)، إلى جانب عمليات إعادة الاعتبار والهدم وإعادة البناء. وما يلاحظ أن مفهوم تعدد المعاني ومنهج التشكيل والسكني قد أضحت اليوم جزءاً من أشكال التدخل العادية في التجمعات الكبرى، كما أن المباحث الكبرى التي تربط بها (تحويل الفضاءات العمومية والخاصة، الترابط مع المشروع الحضري، التسيير الحضري، تسيير المجتمع الجوّاري، الجمعيات الخاصة بالسكان، والأمن)، كل هذا يستوجب منا الوقوف عنده وطرح الأسئلة. وبالفعل فإن أي مفهوم جديد بأخذ في الظهور والانتشار، ينبغي أخذ الحيطة والحذر اتجاهه لتمييز ما هو مجرد غايات ووعود خاصة بأول هذه المجسمات وأثر ما هو مطابق لذوق العصر، مع مجموعة من التأويلات المقحمة والحلول الجوّارية. إن (السكني) المدعم لبعض التجارب المقنعة بإمكانها الانتشار بوصفها مجسماً يفتقر إلى الأصالة، وذلك بسبب انعدام الأفكار والمفاهيم الضرورية. وما يلاحظ أن مشروع (السكني) وسيلة لتحويلات عميقة دائمة لفضاء الحي، وعلاقته مع المحيط الحضري، كما يجد صدى جديداً ضمن القضاء الحضري بشكل كامل، ويتأكد بوصفه عاملاً لإعادة الاعتبار للمحافظة على وسائله المتنوعة الخاصة بالتدخل مع النمو والاستمرارية، وعلى هذا الأساس يمكن اعتبار التجمعات الكبرى كتركيبة كاملة لمدينة المستقبل.

الكلمات الأساسية:

(السكني)، (التجمعات الكبرى)، (مناطق سكنية عمرانية جديدة)، (محافظة حضرية)، (تجديد حضري)، (مساهمة المواطن)، (إعادة التأهيل)، (الشراكة).