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 : Ville et risques urbains

N° d'ordre :……..

Série :……

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

THEME :

L'impact de la configuration spatiale des espaces intermédiaires des grands ensembles sur l'émergence de l'insécurité.

(Cas de la Nouvelle Ville de Constantine)

Présenter par : BOUAROUDJ Radia
Sous la direction de : Dr AICHE MESSAOUD

Membres de jury :

Président : **Pr. SAHNOUNE TAYEB**
Rapporteur: **Dr. AICHE MESSOUD**
Examinateur: **Dr. BENRACHI BOUBA**
Examinateur: **Dr. KORAICHI AMAR**

- Juillet 2011-

Remerciement

Je tiens à présenter toute ma gratitude à mon directeur de mémoire **Docteur AICHE MESSEOUD** pour avoir diriger ce mémoire avec dévouement et avoir soutenu son achèvement avec disponibilité, conseils avisés et encouragement. Ses conseils, sa collaboration, sa générosité et sa pédagogie ont été pour moi les clés de la réussite. Je vous remercie infiniment pour tout le temps que vous m'avez accordé malgré les difficultés du poste que vous occupez et pour cela je vous suis reconnaissante.

Je remercie également tout les enseignants dont j'ai eu l'honneur d'être l'étudiante en post-graduation au département d'architecture et d'urbanisme de l'université Mentouri Constantine.

Je tiens à remercier les membres du jury **Pr. SAHNOUNE TAYEB, Dr. KORAICHI AMAR** et **Dr. BENRACHI BOUBA** pour avoir accepter d'examiner ce travail.

Enfin, que toutes celles et ceux, qui m'ont généreusement offert leurs soutients trouvent ici l'expression de mon éternelle reconnaissance.

Dédicaces

Je dédie ce modeste travail tout d'abord aux membres de ma famille qui ont été la base de ma réussite. Je remercie chacun d'eux pour leurs soutiens et leurs aides.

Mes remerciements à mon papa qui sans lui je ne serai jamais arrivé là ou je suis. Je tiens à le remercier pour avoir veillé à la correction des fautes d'orthographes de ce travail et pour ses encouragements. Ma reconnaissance envers lui est indescriptible. A ma maman pour son apport psychologique, son soutient et son dévouement. Que dieu vous gardent pour moi. A mon frère pour son agacement perpétuel. A ma sœur (l'ange) pour son aide et son soutient.

A mes tantes une par une, ma grand-mère. Si toute personne n'a qu'une maman, de ma part j'en ai sept (07). Je les remercie pour leurs apports et soutiens, je leurs dédie ce travail, ainsi que mes remerciements les plus sincères.

A mes cousines, et cousins, si je commence à citer les noms il me faudra un deuxième tome de ce mémoire, alors veuillez me pardonner.

A mon amie Lamia Mansouri, pour toue l'aide précieuse qu'elle m'a accordé ainsi que son encouragement. (Merci Lamia pour tout)

A mon fiançais Anis, pour son soutient et encouragement.

A Monsieur Talbi Tewfik, pour l'aide précieuse qu'il m'a accordé.

A tous mes amis, collègues et tout particulièrement mes collègues de la post graduation - 2009 – (Khadidja, Imén, Fatima, Samia, Samir, Rym, Habiba, Naim, Azzdin, Monsieur Touam….)

Et enfin je dédie ce travail à la mémoire de ma tante Mamo, dont toutes les paroles du monde ne suffisent pour décrire, le gouffre que son absence a laissé.

Résumé

Notre travail porte sur l'impact de la configuration spatiale des espaces intermédiaires des grands ensembles sur l'émergence de l'insécurité à travers une étude comparative de deux configurations spatiales : habitat social (UV8) et habitat promotionnel privé (UV5 extension) à la Nouvelle Ville de Constantine.

De part un travail de clarification conceptuelle, nous sommes parvenus à déduire les principaux facteurs auxquels se rapportent l'émergence de l'insécurité au sein des espaces intermédiaires des grands ensembles à savoir :

- La conception de l'espace ;
- L'aménagement de l'espace ;
- La gestion de l'espace

Ces facteurs constituent le cadre général qui a servi de base à établir les axes de notre enquête. L'analyse des résultats de l'enquête a démontré que les ambivalences de l'insécurité au sein des espaces intermédiaires de l'habitat collectif s'expliquent par les déficits de la gestion urbaine à laquelle s'ajoute le sentiment général d'abandon éprouvé par les Habitants. De ce fait le climat d'oppression quotidienne n'est que la conséquence d'agressivité et d'isolement vécue par les habitants.

Mots clés : Les grands ensembles ; les espaces intermédiaires ; insécurité urbaine ; gestion urbain.

ملخص

إن دراستنا تتمحور حول اثر التشكيلات الفضائية للمساحات الوسيطة لتجمعات السكنية الكبرى في انبثاق عدم الأمن و هدا من خلال مقارنة تشكيلتان فضائيتين مختلفتان : السكن الاجتماعي (UV8) و السكن الترقوي الخاص (امتداد UV5) بالمدينة الجديدة قسنطينة من خلال توضيحات بنياوية تمكننا من استنباط العوامل الأساسية التي تسببت في انبثاق الا أمن في المساحات الوسيطة لتجمعات الكبرى:

- تصميم الفضاءات
- تجهيز الفضاءلت
- تسيير الفضاءات

هاته العوامل تشكل الإطار العام الذي كان قاعدة أساسية في بحثنا من حيث تحليل نتائج التحقيق الإحساس بلا أمن في المساحات الوسيطة للسكن الجماعي وهدا يشرح بالنقص في التسيير الحضري و الذي يضاف إليه الإحساس العام بتحني لدى السكان.

و من هدا فان مناخ القمع اليومي ما هو إلا نتيجة حتمية للعدوانية و العزلة التي يعيشها السكان.

Sommaire

INTRODUCTION GENERALE : 1

I. Problématique : 2

II. Mots clés : 4

III. Hypothèse: 4

IV. La méthodologie de recherche : 5

V. Les objectifs: 6

VI. Motivation du choix du sujet: 7

VII. Choix du terrain d'étude : (La Nouvelle Ville Ali Mendjeli de Constantine) 7

VIII. Etat de l'art: 8

PREMIERE PARTIE : FONDEMENT THEORIQUE

INTRODUCTION- PREMIERE PARTIE : 14

CHAPITRE I : LA THEORIE DES GRANDS ENSEMBLES 15

Introduction : 16

I.1. Les grands ensembles : d'une idéologie à une réalité 17
I.1.1. Genèse des Grands Ensembles : 17
I.1.2. Naissance de la notion de Grand Ensemble : 18
I.1.3. L'origine des grands ensembles : 18
I.1.4. Essai de définition : 19
I.1.5. Les mouvements d'oppositions : 20

I.2. Les grands ensembles, une problématique dans la ville 21
I.2.1. La réalisation des grands ensembles: Un enjeu partagé 21
I.2.2. Les grands ensembles, un paysage en répétition 22
I.2.2.1. Un modèle fixe : 22
I.2.2.2. La place de l'architecture et de l'habitat : 22
I.2.2.3. Les affres d'un temps fixe : 23

I.3. Les grands ensembles : l'insécurité d'un lieu 24
I.3.1. Les défaillances du modèle urbain : 24
I.3.1.1. La disparition du parcellaire : 25
I.3.1.2. L'abolition de la rue : 26
I.3.1.3. L'absence de limites : 27

I.3.1.4. Une densité faible : 27
I.3.1.5. Un espace fluide et transparent : l'émergence du sentiment d'insécurité 28

I.4. Les solutions proposées aux problèmes que posent les Grands Ensembles : 28
I.4.1. Renouvellement urbain: 28
I.4.1.1. Essai de définition : 29
I.4.1.2. Les objectifs : 29
I.4.1.3. Une doctrine officielle : 30
I.4.1.4. Une responsabilité partagée : 30
I.4.2. Restructuration urbaine : 30
I.4.2.1. Essai de définition : 31
I.4.2.2. Les actions de la restructuration urbaine : 31
I.4.3. Les solutions proposées et leurs impacts sur l'insécurité 32
I.4.3.1. Exemple de La cité des 4000 à la Courneuve 32

I.5. Les Grands Ensembles en Algérie : Constat et réalité 34
I.5.1. La politique de l'habitat en Algérie : 34
I.5.1.1. Après l'Indépendance de l'Algérie : 34
I.5.1.2. La création des ZHUN : un instrument de développement ou un échec annoncé : 35
I.5.1.3. L'abandon de la procédure ZHUN pour de nouvelles stratégies : 39
I.5.1.4. Le programme quinquennal 2005-2009 : Entre une législation inadaptée ou une mauvaise gestion 40
I.5.2. Les conséquences d'une politique d'habitat défaillante sur le cadre bâti et vécu 41
I.5.2.1. L'Algérie : un éternel chantier, des cités inachevées, un paysage défiguré 41
I.5.2.2. Les cités algériennes : un vieillissement prématuré 42
I.5.2.3. Un mal être continu : l'insécurité et la monté de la délinquance 42
I.5.3. Les solutions entreprises afin de remédier à un état de fais subit 43
I.5.3.1. Stratégie d'intervention sur les grands ensembles d'habitat à Alger : 43
I.5.3.2. Aperçu de l'état de fait 43
I.5.3.3. Les objectifs fixés 44
I.5.3.4. Les problèmes rencontrés : 45

Conclusion : 47

CHAPITRE II : LES ESPACES INTERMEDIAIRES DES GRANDS ENSEMBLES : ENTRE L'IDEAL ET LA REALITE 48

Introduction : 49

II.1. L'espace public : histoire d'un concept 50
II.1.1. L'agora Grecque : 50
II.1.2. Le Forum Romain : 50
II.1.3. Au moyen- âge et à la Renaissance : 50
II.1.4. L'espace public à l'époque musulmane : 50

II.1.5. Le XIXème siècle : 51
II.1.6. Le XXème siècle :..... 51
II.1.6.1. Les années 1950-1960 : aménagement de l'espace public..... 51
II.1.6.2. Les années 1960/70 : disparition des barrières physiques..... 51

II.2. Les espaces intermédiaires des Grands Ensembles : un nouvel enjeu pour un nouvel urbanisme 52
II.2.1. La notion d'espace intermédiaire : formation du concept chez les architectes..... 52
II.2.1.1. (CIHBM) Les congrès internationaux des habitations à bon marché: « prolongation de voie publique » 52
II.2.1.2. (CIAM) Les congrès internationaux d'architecture moderne: de la notion de « prolongements des logis » à la notion « d'intermédiaire » 54
II.2.1.3. L'Espace intermédiaire : une perspective qui se précise :..... 57
II.2.2. La notion d'espace intermédiaire : Tentative de définition 57
II.2.2.1. L'espace intermédiaire, une notion imprécise..... 58
II.2.3. La configuration spatiale des espaces intermédiaires des grands ensembles..... 59
II.2.3.1. L'espace intermédiaire : résultante d'une composition variée..... 59
II.2.3.2. L'espace intermédiaire : de « l'intimes » au plus « publics » 60
II.2.4. Les espaces intermédiaires et leurs principaux acteurs..... 61
II.2.5. Les espaces intermédiaires : scène sociale, ou lieu de tension ? 62
II.2.5.1. Les espaces intermédiaires : un lieu socialisé 62
II.2.5.2. Les espaces intérimaires : un statut mal défini..... 62

II.3. Les espaces intermédiaires des grands ensembles : les dysfonctionnements en séries ……63
II.3.1. Les espaces intermédiaires : l'émergence d'un problème 63
II.3.2. Un problème tripartite : échelle, structure, impact..... 63
II.3.2.1. Un maillage confus..... 64
II.3.2.2. Intelligibilité d'un parcellaire mal défini..... 64
II.3.3. Des espaces où l'incohérence pour principe 65
II.3.3.1. Des espaces appartenant à qui et pour quel usage ?..... 65
II.3.3.2. Stationnement envahissant 66
II.3.3.3. Espaces peu respectés..... 66

II.4. Les espaces intermédiaires : esquisse de solutions 67
II.4.1. L'espace intermédiaire: un potentiel à exploiter..... 67
II.4.2. L'espace intermédiaire : une nouvelle dynamique 67
II.4.3. La revitalisation des espaces intermédiaires des grands ensembles 68
II.4.3.1. La revitalisation urbaine intégrée..... 68
II.4.3.2. Référence étrangère :..... 70

II.5. Les espaces intermédiaires des grands ensembles en Algérie 74
II.5.1. Le quartier, une notion en perdition..... 74
II.5.2. Les espaces intermédiaires : reflet d'une société..... 75
II.5.3. La Situation des espaces intermédiaires dans l'habitat collectif..... 76

II.5.3.1. L'appropriation de l'espace et contournement d'usage 76

II.6. Les espaces intermédiaires : espace critique, usage instable 77
II.6.1. Les espaces « no man's land » 77
II.6.2. Des espaces favorables à l'insécurité 77

Conclusion 78

CHAPITRE III : L'ESPACE INTERMEDIAIRE, L'INSECURITE D'UN LIEU : D'UNE PERCEPTION FLOU A UN SENTIMENT INSTABLE 79

Introduction : 80

III.1. L'insécurité : Emergence d'un phénomène 81
III.1.1. Comprendre le thème de l'insécurité 81
III.1.1.1. L'insécurité au cœur des débats 81
III.1.1.2. Qu'est ce que l'insécurité ? 83
III.1.2. L'insécurité, une réalité vécue : 89
III.1.2.1. L'apparition de la notion d'insécurité : 89
III.1.2.2. Les causes de son apparition : 90
III.1.2.3. Les conséquences de l'insécurité : 92

III.2. L'insécurité dans l'habitat : l'expansion d'un phénomène 95
III.2.1. Les processus contribuant au développement de l'insécurité dans le logement collectif 95
III.2.1.1. Densité et cohabitation, deux facteurs problématiques 95
III.2.1.2. Espace et sécurité : Un lien dissipé 97
III.2.2. « Urbanité » et « Sécurité », une combinaison s'impose 103
III.2.2.1. L'urbanité : un concept à développer 103
III.2.2.2. Les espaces intermédiaires, en attente d'urbanité 104

III.3. La sécurité dans les espaces intermédiaires : un croisement d'influence 108
III.3.1. La résidentialisation : une alternative à débattre 108
III.3.1.1. L'insécurité préoccupante, à l' origine du concept 108
III.3.1.2. La résidentialisation : Essai de définition 110
III.3.1.3. Les objectifs de la résidentialisation : 111
III.3.1.4. La résidentialisation et la sécurité : des limites s'affichent 113

Conclusion : 115

CHAPITRE IV : L'IMPORTANCE DE LA GESTION URBAINE DE PROXIMITE DANS L'HABITAT COLLECTIF 116

Introduction : 117

IV.1. La Gestion Urbaine de Proximité : d'un outil complémentaire à un concept aux multiples objectifs 118
IV.1.1. Tentative de définition : 118
IV.1.2. Les origines de la Gestion Urbaine de Proximité : 119
IV.1.2.1. Les enjeux de la gestion urbaine : 119
IV.1.2.2. La mise en place d'unités de Gestion locale : 120
IV.1.2.3. La finalité des unités de la Gestion Locale : 121
IV.1.3. L'objectif de la Gestion Urbaine de Proximité : 122
IV.1.3.1. Les niveaux d'application de la Gestion Urbaine de Proximité : 123

IV.2. La rénovation urbaine : un processus résultant des déficits de la Gestion Urbaine 124
IV.2.1. La rénovation urbaine : Essai de définition 124
IV.2.1.1. Historique du concept : 124
IV.2.1.2. Rénovation urbaine et renouvellement urbain : quelle différence ? 125
IV.2.1.3. L'objectif des opérations de Rénovation Urbaine : 125
IV.2.2. La sécurité ; une démarche à intégrer dans les projets de rénovation urbaine : ... 125
IV.2.2.1. La conception de l'espace : 126
IV.2.2.2. La Gestion et les Usages de l'espace : 128
IV.2.2.3. La conception et la gestion de l'espace : deux actions de lutte et de prévention contre l'insécurité : 129
IV.2.3. Les principaux risques à évaluer dans les opérations de rénovation urbaine : ... 130
IV.2.3.1. Risque d'agression à la personne : 130
IV.2.3.2. Risque d'atteinte aux biens personnels : 131
IV.2.3.3. Risque d'appropriation illégitime des espaces et incivilités : 131
IV.2.3.4. Risque de dégradation du patrimoine architectural et urbain : 131
IV.2.3.5. Risque de trafic illicite : 132
IV.2.4. Les usages de l'espace : des particularités spatiales à définir 132
IV.2.4.1. La cartographie des usages : 132
IV.2.4.2. Le diagnostic de sécurité à Lambezellesc-Brest 134

IV.3. La Gestion Urbaine dans l'habitat collectif en Algérie 137
IV.3.1. La gestion urbaine en Algérie : une dynamique de développement incohérente. 137
IV.3.1.1. Aperçue historique : 137
IV.3.1.2. Les conséquences d'une gestion foncière et urbaine défaillante sur les villes Algériennes : 139
IV.3.2. La problématique de la Gestion Urbaine : une responsabilité partagée 141
IV.3.2.1. Des alternatives en attente d'exécution : 142
IV.3.3. L'impact de la Gestion urbaine sur les relations sociales : 144
IV.3.3.1. La gestion urbaine influence le respect des règles de vie collective : 145
IV.3.3.2. Les déficits de la Gestion Urbaine influence le développement de la délinquance : 145
IV.3.3.3. Les déficits de la Gestion en cause de la rupture des relations Habitants et Institutions publics : 145

IV.3.4. Quelles démarches doit-ont entreprendre pour une meilleure Gestion Urbaine ?146
IV.3.4.1. La qualité du service :..... 146
IV.3.4.2. Une gestion adaptée pour un développement social urbain : 146

Conclusion : 147

CONCLUSION PREMIERE PARTIE 148

DEUXIEME PARTIE : PHASE ANALYTIQUE

INTRODUCTION- DEUXIEME PARTIE- 150

CHAPITRE V : LA REALITE DES VILLES NOUVELLES EN ALGERIE : CAS DE LA NOUVELLE VILLE DE CONSTANTINE..... 151

Introduction :..... 152

V.1. La Nouvelle Ville, une alternative aux multiples objectifs :..... 153
V.1.1. La nouvelle ville, un concept à définir :..... 153
V.1.1.1. Définition de la ville :..... 153
V.1.1.2. Définition de la nouvelle ville :..... 153
V.1.2. Les origines de la nouvelle ville : 154
V.1.2.1. La ville nouvelle au moyen âge :..... 155
V.1.2.2. La ville nouvelle de la renaissance :..... 156
V.1.2.3. La ville coloniale :..... 156
V.1.2.4. La nouvelle ville à l'époque musulmane :..... 157
V.1.2.5. La nouvelle ville à l'époque industrielle :..... 158
V.1.2.6. La nouvelle ville à l'époque contemporaine : 158
V.1.3. Principe de réalisation :..... 159
V.1.3.1. Expérience étrangère dans le monde :..... 160

V.2. La nouvelle ville Ali Mendjli de Constantine, conséquence d'un choix politique : ……..167
V.2.1. Présentation de la ville de Constantine :..... 167
V.2.1.1. Evolution de la ville de Constantine : 172
V.2.1.2. L'alternative des villes satellites : 175
V.2.2. Présentation de la Nouvelle Ville Ali Mendjli de Constantine :..... 177
V.2.2.1. Le choix du site d'implantation :..... 179
V.2.2.2. L'émergence de la nouvelle ville Ali Mendjli Constantine : 181
V.2.2.3. Les principes d'aménagements de la Nouvelle Ville Ali-Mendjli :..... 184

V.3. La Nouvelle Ville, d'un idéal annoncé à une déchéance vécu :..... 191
V.3.1. L'état actuel de la nouvelle ville Ali-Mendjli Constantine :..... 191
V3.1.1. Une conception architecturale et urbaine inadaptée :..... 192
V3.1.2. Une délocalisation mal étudiée : 193
V.3.2. La nouvelle ville, l'insécurité au quotidien : 193

V.3.2.1. Ali mendjli, refuge de délinquants : 194
V.3.2.2. Une base d'ouvrier chinois attaquée par des jeunes délinquants : 194
V.3.2.3. Un adolescent tué au cours d'une altercation à Ali Mendjeli : 194
V.3.2.4. Les arrestations en séries : 194

Conclusion : 195

CHAPITRE VI : PRESENTATION DU CAS D'ETUDE 196

Introduction 197

VI.1. Nouvelle ville : un site, deux habitats, deux modes de vie 198
VI.1.1. Deux conceptions pour une stratification sociale 198
VI.1.1.1. L'habitat social : conception standardisée pour une couche sociale défavorisée : 199
VI.1.1.2. L'habitat promotionnel privé : l'option du choix 203
VI.1.2. Choix des cas d'études : 207
VI.1.2.1. Présentation du site : UV8 (Habitat social) 208
VI.1.2.2. Présentation du site : UV5 extension (Habitat promotionnel) 215

VI.2. L'enquête : mise en exergue d'un problème social 222
VI.2.1. Déroulement de l'enquête : 222
VI.2.2. Les résultats de l'enquête : 223
VI.2.2.1. L'influence du cadre de vie sur le sentiment de vulnérabilité : 225
VI.2.2.2. L'impact du cadre bâtis sur le sentiment d'insécurité 233
VI.2.2.3. L'impact de la Gestion urbaine sur le sentiment d'insécurité 256
VI.2.3. Confrontation des résultats 262
VI.2.3.1. Interaction des composants sociaux, physiques et perceptuels dans la définition du sentiment d'insécurité : 262

Conclusion : 269

CONCLUSION GENERALE : 270

RECOMMANDATIONS : 273

BIBLIOGRAPHIE 280

ANNEXES 288

Listes des figures

Figure 1 : Synthèse de la genèse de l'habitat urbain collectif en Algérie(1) 46
Figure 2 : Synthèse de la genèse de l'habitat urbain collectif en Algérie(2) 46
Figure 3 : Trame urbaine et grands ensembles 59
Figure 4 : des lieux intimes aux plus publics 60
Figure 5 : Le quartier de Hautepierre à Strasbourg 71
Figure 6 : l'intérieur de la maille à Hautepierre 72
Figure 7 : les différents points sur la réduction possible des problèmes liés à l'insécurité 72
Figure 8 : Exemple de proposition de restructuration de la maille par un groupe d'élèves sur la maille étudiée 73
Figure 9 : Schéma de causes à effets des problèmes des cités en France 93
Figure 10 : les émeutes en Algérie (2011) 94
Figure 11 : échelle démesurée et perte d'identité 98
Figure 12 : Prolifération de vides urbains 99
Figure 13 : Complexité et confusion d'espace 100
Figure 14 : Magma urbains (Imbrication des espaces) 100
Figure 15 : Schéma récapitulatif des processus contribuant au développement de l'insécurité 102
Figure 16 : espace résidentielle aménagé 106
Figure 17 : aménagement des espaces collectifs permettant la lisibilité et la gestion 107
Figure 18 : espace public aménagé permettant la fréquentation et l'usage 107
Figure 19 : Vandoeuvre avant et après l'opération de résidentialisation 113
Figure 20 : Étude de sécurité sur 3 sites à Brest (1) 134
Figure 21 : Étude de sécurité sur 3 sites à Brest (2) 135
Figure 22 : les qualités d'usage de l'espace urbain 136
Figure 23 :l'interaction en les 4 sphères concernant la problématique de la gestion urbaine par rapport aux relations sociales 147
Figure 24 : La bastide de Créon en Gironde 155
Figure 25 : Une carte du site originel de Saint-Pétersbourg et des premières installations, en 1705 .. 156
Figure 26 : Carte de New York en 1763. 157
Figure 27 : la Casbah d'Alger 157
Figure 28 : Boulevard principale de la Nouvelle Ville Ali Mendjli Constantine 185
Figure 29 : Proposition d'aménagement du boulevard principale de la Nouvelle Ville de Constantine 185
Figure 30 : Proportion des catégories de logement 198
Figure 31 : Nombre de logement par typologie avent et après substitution des F1 210
Figure 32 : Maquette du projet de 62 logements promotionnel UV5 extension 218

Figure 33 : Maquette du projet de 32 logements promotion Talbi UV5 extension 218
Figure 34 : Maquette du projet de 42 logements promotion Talbi UV5 extension 219
Figure 35 : Représentant le pourcentage des hommes et femmes constituant les ménages questionnés lors de notre enquête.....223
Figure 36 : Représentant la répartition des catégories d'âge au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension 224
Figure 37 : Représentant la situation professionnelle des ménages questionnés au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension 225
Figure 38 : Représentant le degré de satisfaction de l'organisation spatiale du quartier au niveau de l'UV5extension et de l'UV8.....226
Figure 39 : Représentant le degré de satisfaction de l'organisation spatiale des espaces intermédiaire aux seins de l'UV5 extension et UV8.....227
Figure 40 : Représentant le sentiment de chez soi, au sein de l'habitat social (UV8) et l'habitat promotionnel (UV5 extension).....229
Figure 41 : Représentants les relations de voisinages qu'entretiennent les habitants de l'unité de voisinages N°5extension et UV8.....231
Figure 42 : Représentants les lieux de rencontres avec les voisins au niveau de l'UV8 et UV5 extension 233
Figure 43 : Représentant le taux de sentiment de sécurité au sein de la nouvelle ville 234
Figure 44 : Représentant le pourcentage du sentiment de sécurité au niveau de la nouvelle ville selon les femmes des deux quartiers 235
Figure 45 : Représentants le taux de sentiment de sécurité au niveau de la nouvelle selon les hommes des deux quartiers.....235
Figure 46 : Représentant le taux de sentiment de sécurité au niveau du quartier le jour au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension 236
Figure 47 : Représentant le taux de sentiment de sécurité dans le quartier le jour selon les femmes..236
Figure 48 : Représentant le taux du sentiment de sécurité dans le quartier le jour selon les hommes.237
Figure 49 : Représentant le taux de présence de jeunes étrangers au niveau de l'UV8 et UV5 extension 238
Figure 50 : Le sentiment d'insécurité par rapport aux jeunes étrangers au niveau de l'UV8.....238
Figure 51 : Représentant le taux de personnes ayant été témoin ou victime d'agression au niveau de l'UV5 extension et l'UV8 240
Figure 52 : Représentant le taux de personne ayant été témoin ou victimes d'agression par sexe au niveau de l'UV8 (Habitat social).....240
Figure 53 : Représentant le taux de sentiment de sécurité durant la nuit au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension 241
Figure 54 : Taux de personne possédant de voiture au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension 244

Figure 55 : Représentant le taux de personne possédant une voiture au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension 244
Figure 56 : Représentant les moyens de transports utilisés au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension .. 245
Figure 57 : Représentant le taux de sentiment de sécurité dans les espaces intermédiaires au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension 246
Figure 58 : Degré de sentiment de sécurité dans les espaces intermédiaires selon les hommes et les femmes au niveau de l'UV5 extension 247
Figure 59 : Degré de sentiment de sécurité dans les espaces intermédiaires selon les hommes et les femmes au niveau de l'UV8 247
Figure 60 : Représentant les lieux ou les habitants ne se sentent pas en sécurité au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension 248
Figure 61 : Représentant les lieux ou les habitants ne se sentent pas en sécurité au niveau de l'unité de voisinage N°8 249
Figure 62 : Représentant la peur de se promener seul le jour et la nuit au niveau de l'UVV8 (Habitat social) 249
Figure 63 : Représentant le taux des habitants qui estiment que l'éclairage est suffisant ou pas au sein des espaces intermédiaires au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension 250
Figure 64 : Représentant le taux des habitants qui estiment que l'éclairage est suffisant ou pas au sein des espaces communs au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension 251
Figure 65 : Représentant le taux des habitants qui estiment que l'éclairage est suffisant ou pas au sein des aires de stationnements au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension 251
Figure 66 : Représentant le taux de vols et agression au niveau des espaces résiduels de l'UV8 252
Figure 67 : Représentant le taux de sentiment de sécurité au niveau du logement durant la journée UV8 et UV5 extension 254
Figure 68 : Représentant le taux de sentiment de sécurité au niveau du logement durant la nuit UV8 et UV5 extension 254
Figure 69 : Représentant le taux de ménages ayant pris des mesures pour sécuriser leurs appartements au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension 255
Figure 70 : Représentant le taux de propreté du quartier selon les habitants des deux quartiers UV8 et UV5 extension 257
Figure 71 : Représentant le taux de personnes estimant que la propreté du quartier influe sur le sentiment d'insécurité au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension 257
Figure 72 : Les responsables de l'entretien du quartier selon les habitants au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension 259
Figure 73 : Représentant le taux d'intérêt des habitants pour améliorer la situation au niveau de l'UV5 extension et l'UV8 260

Figure 74 : Représentant les formes de participations pour l'amélioration du quartier au niveau de l'UV5extension et l'UV8 260
Figure 75 : Le sentiment de sécurité au niveau de la ville, du quartier, des espaces intermédiaires et du logement, au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension 264
Figure 76 : Degré d'appréciation du cadre bâtis 264
Figure 77 : Les facteurs influant sur le cadre de vie 265
Figure 78 : Sentiment de sécurité durant la journée et le soir au niveau du quartier UV8 et UV5 extension 266
Figure 79 : Sentiment de sécurité durant la journée et le soir au niveau du logement 266
Figure 80 : Les lieux de l'insécurité 266
Figure 81 : Evaluation numérique du taux de victimation 267
Figure 82 : Les déficits de la gestion urbaine et leurs impacts sur le sentiment d'insécurité 267
Figure 83 : Représentation des risques et actions 274

Liste des photos

Photo 1 : logements Sociaux Locatifs à l'UV06 Constantine- Nouvelle Ville Ali Mendjeli. 202
Photo 2 : logements Sociaux Locatifs à l'UV08 Constantine- Nouvelle Ville Ali Mendjeli. 203
Photo 3 : Logement Promotionnel UV5 et UV5 extension nouvelle ville Constantine 206
Photo 4 : La dégradation du cadre bâtis au niveau de l'unité de voisinage N°8 213
Photo 5:L'unité de voisine N°8 Habitat social, UV5 extension Habitat promotionnel 226
Photo 6 : Les espaces intermédiaires sans aménagement et sans délimitation spécifique UV8 (Habitat social) 228
Photo 7 : Des espaces intermédiaires limités au parking (UV5 extension habitat promotionnel) 228
Photo 8: L'état de dégradation des espaces intermédiaires au niveau de l'UV8 (Habitat social) 230
Photo 9 : Les espaces intermédiaires au niveau de l'UV5 extension (Habita promotionnel privé) 230
Photo 10 : L'état de dégradation des espaces intermédiaires au niveau de l'UV8 habitat social 231
Photo 11 : les espaces intermédiaires au niveau de l'UV8 et l'UV5extension 233
Photo 12 : La clôture au niveau de l'UV5 extension 237
Photo 13: Appropriation de l'espace par les habitants des Rez de Chaussé au niveau de l'UV8 239
Photo 14 : Les espaces no man's land aux limites de l'UV 8 (Habitat social)-1- 242
Photo 15 : Les espaces no man's land aux limites de l'UV 8 (Habitat social)-2- 243
Photo 16: Les places de stationnement au niveau de l'UV8 et de l'UV 5 extension 245
Photo 17: Espaces intermédiaires et entré d'immeuble illisibles UV8 (Habitat social) 252
Photo 18 : Entré d'immeuble caché, espaces vagues sens délimitation ni aménagement (UV8 habitat social) 253

Photo 19 : les espaces communs dégradé au niveau de l'UV8 (Habitat social) 253
Photo 20 : L'état des espaces intermédiaires au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension-1-.....258
Photo 21 : L'état des espaces intermédiaires au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension-2-.....258
Photo 22 : l'état du quartier New York (UV8) et UV5 extension.....261

Liste des tables

Tableau 1 : Pourcentage de la population qui, sur une période de cinq ans, est victime de violence 85
Tableau 2 : Evolution de la population et de la surface d'occupation de Constantine (1837-1980)....173
Tableau 3 : La surface des secteurs d'Urbanisation dans la Commune de Constantine 174
Tableau 4 : Croissance démographique annuelle du Grand Constantine 175
Tableau 5 : Villes satellites. Prépondérance de la population originaire de Constantine 176
Tableau 6 : Les motifs de migrations vers les villes satellites 176
Tableau 7 : Villes satellites, évolution des surfaces (en hectares) des périmètres urbains par étape chronologique.....177
Tableau 8 : Historique de la ville nouvelle Ali Mendjli de Constantine 181
Tableau 9 : Répartition des quartiers et des unités de voisinage.....187
Tableau 10 : Répartition des POS de la Nouvelle Ville de Constantine 190
Tableau 11 : la répartition des programmes de logement sociale locatif à la nouvelle ville Ali Mendjli 202
Tableau 12 : Répartition du logement promotionnel privé à la nouvelle ville Ali Mendjli Constantine 206
Tableau 13 : Evolution du nombre de logements par typologie.....209
Tableau 14 : Récapitulatif de surface 210
Tableau 15 : Répartition des la population et du logement selon l'RGPH 2008 au niveau de l'UV8 .214
Tableau 16 : répartition de la population et du logement par district RGPH 2008 (TRC) 221
Tableau 17 : Tableau récapitulatif des résultats de l'enquête menée au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension 262

Introduction générale :

La plus importante mutation sociale que la population algérienne a pu connaître fut enregistrée après l'avènement de l'indépendance. Car au lendemain de l'indépendance, l'Algérie avait subi de plein fouet un accroissement démographique important aggravé par un exode rural massif. Cette situation avait conduit les villes Algériennes au seuil de la saturation. D'autant plus que les insuffisances dans la gestion et dans la planification des villes et leurs extensions ont amplifié la crise dans ces mêmes villes.

Les conséquences de la démographie et de l'exode rural se sont traduites par une crise aigue du logement et ont soulevés un certain nombre de questions : comment loger rapidement les nouvelles populations urbaines ? Selon quelles normes ? Et avec quelles conceptions de l'habitat ?

Le recours à la standardisation et à la préfabrication paraissait comme la solution privilégiée pour faire face à la demande de plus en plus pressante de la population. En effet réaliser un nombre important de logements et le plus rapidement possible reste l'objectif des responsables Algériens pour faire face à la pression sociale.
Au début des années soixante dix les grands ensembles répondaient à la préoccupation première du gouvernement Algérien et ont conduit à la recherche de terrains constructibles autour des villes. Ce qui a enclenché le processus de l'étalement des villes selon différentes formes (banlieues, nouvelles villes, villes satellites)

Dans un premier temps on ne s'attendait pas à une dégradation aussi rapide du cadre de vie menant à la marginalisation de la population des grands ensembles. Selon Fréderic Winter : « Ces quartiers des grands ensembles ont été pris au piège des pratiques sociales qui ont évolué dans une forme urbaine qui reste figé, fixé dans un modèle inadaptable qui est devenu obsolète parce qu'il supporte probablement moins que d'autres la crise et le conflit social en son sein….. Ces grands ensembles ont de fait subi une pression, un effet de cisaillement entre un mouvement de segmentation social, de replis sur des identités culturelles de plus en plus hétérogènes et un mode d'habiter en masse fondé sur le normatif et un égalitarisme formel »[1].

Aujourd'hui collectivement stigmatisés les grands ensembles recouvrent une réalité uniforme du moment qu'ils se sont démarqués de leur milieu environnant de part des caractéristiques

[1] Frédéric Winter, *Les grands ensembles : l'obsolescence d'un modèle social et urbain.*

sociales et physiques reconnues pour accentuer les problématiques reliées à l'insécurité. Car c'est dans ce type de bâtiment que l'on rencontrerait, semble t'il, d'avantage de problèmes relatifs à l'insécurité dans son sens large de part le taux du seuil de la pauvreté et du chômage de la population , la mixité intergénérationnelle , la densité sociale , la forme et la condition du bâtis dont les espaces intermédiaires en sont la résultante.

Cet ensemble de faits se rapporte à la ville de Constantine et celle de la Nouvelle Ville en particulier. En effet après plus de 15ans d'existence, la ville nouvelle Ali Mendjli Constantine renvoie une image d'anarchie totale de par la dégradation du cadre bâtis et la concentration des quartiers sensibles (Habitat social). Cependant, notre intérêt porte sur un facteur déterminant de la qualité de la vie à savoir, la sécurité et la tranquillité au sein des espaces intermédiaires des grands ensembles qui sont aujourd'hui présentées comme les principaux dysfonctionnements des ensembles d'habitation. Selon Michel Bonneti l'organisation de l'espace urbain ne produit pas mécaniquement l'insécurité mais peut contribuer à son développement de par certaines formes d'organisation spatiale qui peuvent à la fois générer de l'inquiétude pour les usagers et favoriser les agressions[2].
Suivant cette optique, nous avons opté pour la comparaison de deux conceptions à savoir l'Habitat social et l'habitat promotionnel privé.

I. Problématique :

Partant de cet état de fait des grands ensembles, la question des espaces intermédiaires et de leurs dysfonctionnements est donc posée. Elle est devenue omniprésente dans l'étude des projets depuis le début des années 1990 face à la demande de sécurisation de la part des habitants[3].

La doctrine voulait que les espaces intermédiaires soient des lieux de détente et de recréation. Mais dans la majorité des cas la logique des bailleurs est centrée sur les valeurs économiques, celle des urbanistes sur la grande échelle et les infrastructures, la logique architecturale sur l'espace esthétique des bâtiments[4], du coup les espaces intermédiaires sont oubliés.

[2] Michel Bonetti, L'influence de l'organisation de l'espace et de la gestion urbaine sur le développement de l'insécurité, Laboratoire de sociologie urbaine générative, Communication au 84ème congrès de l'ASTEE « de l'hygiène à environnement» Paris – 30 mai au 3 juin 2005
[3] Lelevrier Christine, *« Introduction : la « gestion urbaine de proximité », un enjeu pur l'espace public des ensembles collectifs résidentiels »*, dans JOLE Michèle (dir.), *Espaces publics et cultures urbaines, Actes du Séminaire du CIFP de Paris 2000-2001-2002*, Certu/CIFP/IUP, coll. « Débats » n° 38, décembre 2002, p313.
[4] Bernier Nicolas : les espaces extérieurs des grands ensembles : *comment assurer l'articulation entre espace publics et privés dans les opérations de rénovation urbaine ?*

C'est dans ce contexte que se situe le centre d'intérêt de notre étude intitulée : **l'impact de la configuration spatiale des espaces intermédiaires des grands ensembles sur l'émergence de l'insécurité à la Nouvelle Ville de Constantine**. Partant du fait que la conception des espaces intermédiaires dans les grands ensembles est un thème essentiel, concret, et proche de la vie quotidienne et collective des citadins du moment qu'il englobe la qualité de la vie, l'espace vital, la propreté et particulièrement la question liée à la sécurité.

A cet effet nous avons choisi d'entreprendre l'étude du sentiment d'insécurité dans deux quartiers composé de logements collectifs dont la configuration spatiale diffère.

Le premier se compose de l'habitat promotionnel privé dont la configuration spatiale (conception, aménagement et gestion) semble plus ou moins répondre aux normes sécuritaires et donc elle offre une meilleure qualité de vie.

Le deuxième, se compose de logements sociaux situé à l'UV8 et dont la configuration semble encourager l'émergence du sentiment d'insécurité

Il faudrait donc admettre que les espaces intermédiaires des grands ensembles (habitat social) sont souvent informes. Ils ne comportent pas d'aménagement spécifique correspondant aux pratiques usuelles. Ces espaces manquent de sens réel de la vie du moment que l'usage du sol existant n'y est pas toujours évident.

La description de ces espaces se limite à des espaces non clôturés, non aménagés, non affectés à des usages particuliers composant un espace résiduel devenu terre battue qui n'est pas l'espace réservé au public mais un *vide urbain*[5]. Il faut noter également que l'absence de limite entraine une indifférenciation entre l'espace intermédiaire, l'espace commun et l'espace privé. Ce qui induit vers des espaces qui peuvent appartenir à la fois à tous et à personne.

Cette situation n'est donc pas sans conséquence sur la qualité de la vie globale des habitants du quartier car chacun se replie derrière ses frontières quand les contrastes sont fréquents et les zones de floues sont délaissées[6].

Ces problèmes sont en outre accentués par ceux liés au social qui se traduisent par des actes d'appropriation d'espace, de vandalismes à l'encontre d'autrui et d'incivilités répétées. Ceci dit, les espaces intermédiaires des grands ensembles sont aujourd'hui au cœur de l'image « repoussoir » de ces quartiers. Ils sont associés à l'insécurité, à la saleté et au « vide ».

[5] PARIS Bernard, *« La stratégie urbaine à Vaulx-en-Velin »*, dans Urbanisme, n° 353, mars-avril 2007, p.49.

[6] Bernier Nicolas : les espaces extérieurs des grands ensembles : comment assurer l'articulation entre espaces publics et privés dans les opérations de rénovation urbaine ?, master « urbanisme et territoires », mention « urbanisme », institut d'urbanisme de paris, Directeur de mémoire : Patrizia Ingallina, 2007, p38

Ainsi, on relève que les concepteurs ont omis de prendre en considération le fait que les espaces intermédiaires et l'architecture de leurs abords doivent être conçus comme un tout indissociable. Dés lors, les questions suivantes nous interpellent :

- Comment réorganiser le statut de ces espaces ?
- Quels espaces pour quels usages ?
- Quels types d'espaces doit-on créer ?
- Quelle échelle veut-on finalement donner à l'espace résidentiel ? Une échelle petite ou privative ou de taille à être collective ?

Clarifier les fonctions des lieux et de leurs usages (un statut et des pratiques pour chaque espace) permet de contribuer à la réduction des conflits d'usage en général et des usagés à fortes nuisances en particulier[7].

De ce qui précède nous nous retrouvons alors face à ***Une question*** de base qui nous interpelle et sur laquelle portera notre thème de recherche : **En quoi la configuration des espaces intermédiaires des grands ensembles favorise t'elle l'émergence du sentiment d'insécurité ? Pourquoi ce dernier est-il plus présent au niveau de l'habitat social (UV8) qu'au niveau de l'habitat promotionnel (UV5) ?**

II. Mots clés :

Grands Ensembles, espace intermédiaire ; insécurité urbaine, gestion urbaine

III. Hypothèse:

La réponse à notre questionnement n'est pas chose aisée et nous conduit à formuler l'hypothèse de travail suivante :

Les espaces intermédiaires des grands ensembles sont souvent informes. Ils ne comportent pas d'aménagement spécifique correspondant aux pratiques usuels ; Ces espaces manquent donc de sens réel de la vie, car l'usage du sol existant n'y est pas toujours évident.

La conception des espaces intermédiaires dans les grands ensembles reste un facteur essentiel, concret, et proche de la vie quotidienne des citadins du moment qu'il englobe la qualité de la vie, l'espace vital, la propreté et particulièrement la question liée à la sécurité.

Les problèmes que suscitent ces espaces dans l'habitat social sont le résultat d'un ensemble de défauts de conception urbaine et d'aménagement auxquelles s'ajoute une dégradation du tissu

[7] Collectif, 2006, p.80.

social compliquant la gestion urbaine de proximité qui mal assurée, renforce le sentiment d'insécurité.
Une meilleure conception de ces espaces au plan de la conception d'aménagement et de gestion participe à la réduction du sentiment d'insécurité.

IV. La méthodologie de recherche :

Pour comprendre l'espace intermédiaire et son rapport avec la notion « d'insécurité urbaine » nous avons fait appel à trois éléments intimement liés dont l'approche de chacun d'eux ne peut se faire sans l'autre à savoir l'habitant, l'espace et la fonction.

Une démarche déductive basée sur l'observation est privilégiée selon les indicateurs de l'insécurité et la disponibilité des données. La question du départ et l'hypothèse formulée par la suite nous aideront à orienter notre recherche. Il s'agit donc d'une approche déductive de la composition des milieux et des indicateurs d'insécurité.

Notre étude sera menée selon la méthode de l'enquête par le biais de l'observation en situation réelle et des questionnaires remis aux habitants pour pouvoir confirmer ou infirmer l'hypothèse de départ.

Cela étant, notre travail a été scindé en deux parties :

- La première partie (théorique) s'étalera sur l'explication des concepts de notre hypothèse. Dans un premier temps, nous allons définir le concept des grands ensembles, les problèmes qu'ils suscitent en l'occurrence ceux liées aux espaces intermédiaires. Dans un deuxième temps, nous essayerons d'apporter un éclairage sur la notion d'espace intermédiaire et sur l'ensemble des dysfonctionnements s'y rapportant afin de comprendre en quoi ils peuvent être générateurs d'insécurité. Ceci va nous conduire vers le troisième volet de l'insécurité ou nous présenterons l'ensemble des définitions, des causes et des conséquences qui sont en grande partie dues aux défaillances de la gestion urbaine. La gestion urbaine fera objet de notre dernier chapitre ou nous allons exposer l'importance de la gestion urbaine de proximité et son impact sur l'insécurité et le sentiment d'insécurité.
- La deuxième partie (pratique) sera consacrée à l'analyse du sentiment d'insécurité au sein des espaces intermédiaires de l'habitat social, unité de voisinage numéro 08 et de l'habitat promotionnel privé unité de voisinage numéro 05 extension à la Nouvelle

Ville de Constantine. Ces deux cas de figure vont nous permettre de cerner l'ensemble des facteurs liés à l'émergence de l'insécurité dans notre cas d'étude.

V. Les objectifs:

L'objectif principal de cette étude est de voir en quoi la configuration spatiale (la conception, l'aménagement et la gestion) des espaces intermédiaires des ensembles d'habitation peut –elle diminuer ou augmenter le sentiment d'insécurité, ce qui conduit à dresser un état des lieux de ces espaces à la nouvelle ville Ali Mendjli Constantine.

Néanmoins notre travail n'a pas pour finalité de produire un modèle ou de fixer des normes mais d'essayer d'aplanir certaines difficultés vécues par une démarche de qualité urbaine ou on peut parler d'endroit où il fait bon vivre. Ainsi l'élaboration d'un projet ou toute intervention sur les espaces intermédiaires des grands ensembles devra être axé sur des méthodes capables de générer un urbanisme producteur de qualité urbaine qui sous entend la tranquillité et la sécurité.

En effet, la forme des espaces ne détermine pas les comportements mais constitue un cadre apte à favoriser certains usages, qui mal définis induisent à l'insécurité et la violence urbaine[8].

Cependant d'autres objectifs qui ne sont pas de moindre importance, ou il s'agit :

- D'identifier et de localiser les risques qui sont présent dans les limites des cas d'études ;
- D'analyser les causes et proposer les éléments nécessaires pour toutes actions de conception ou une démarche de conception et de gestion des espaces intermédiaires.
- De mettre en évidence une démarche réfléchie pour la conception d'espaces intermédiaires de qualité afin de minimiser le sentiment d'insécurité au sein des ensembles d'habitations

L'objectif et les enjeux sont donc de taille en matière de politiques d'aménagement et de gestion urbaine, à savoir :

- <u>Un enjeu social et culturel :</u> les espaces intermédiaires dans les grands ensembles sont des lieux de détentes, de jeu et de loisir pour les habitants et des aires de jeux pour les enfants.
- <u>Un enjeu politique</u> : la qualité et l'efficacité de l'action de l'état représenté par les collectivités locales s'expriment à travers l'image des espaces intermédiaires.

[8] Magali Volkwein, Sécurité et rénovation urbaine pour une intégration des qualités d'usage au projet urbain, Étude n°20.06.05, IAURIF – Septembre 2006

- Un enjeu gestionnaire : Clarifier les fonctions des lieux et leurs usages (un statut et des pratiques pour chaque espace) permet de contribuer à la réduction des conflits d'usage en général et des usages à fortes nuisances en particulier.

VI. Motivation du choix du sujet:

L'insécurité et la violence urbaine sont une thématique réelle qui nous interpelle depuis plusieurs années. Notre intérêt est porté sur la notion d'insécurité non pas celle qui se réduit aux troubles de l'ordre public mais à une insécurité plus large qui inclut les incivilités, la petite délinquance et qui convergent vers le sentiment d'insécurité au sein des espaces intermédiaires dans l'habitat collectif.

Il est donc nécessaire, voir urgent, de s'interroger sur le bien fondé de cette notion « sentiment de sécurité » qui détermine la qualité de la vie de par la configuration spatiale, la gestion de l'espace et les usages de l'espace.

De ce fait, nous avons entrepris cette étude afin d'explorer le phénomène de l'insécurité dans les espaces intermédiaires des grands ensembles ainsi que l'impact de la configuration spatiale sur le comportement humain et essayer d'apporter un éclairage sur les facteurs contribuant à l'émergence de l'insécurité au sein de ces espaces.

L'étude prend en considération deux cas de figures :

· L'espace intermédiaire dans l'habitat social (quartier dit New York située à l'UV8)

· L'espace intermédiaire dans l'habitat promotionnel privé (Promotion Talbi située à l'UV5 Extension) dans la Nouvelle Ville de Constantine

VII. Choix du terrain d'étude : (La Nouvelle Ville Ali Mendjeli de Constantine)

La nouvelle ville Ali Mendjli de Constantine a été l'issue incontournable pour répondre aux besoins d'extensions de l'agglomération de Constantine. Elle est appelée à devenir un pôle important sur le plan social, administratif, économique et culturel et pourtant après plus de quinze ans d'existence on se retrouve avec une ville surpeuplée et mal gérée. En effet, menacée par le glissement de terrain et la prolifération des quartiers précaires, situés dans des zones qualifiées de zones rouges, une grande partie de la population de Constantine a été délocalisée vers la nouvelle ville Ali Mendjeli. Selon quelques professionnels la notion d'adaptation à un certain milieu urbain a été sous-estimée par les autorités locales. De ce fait plusieurs problèmes sociaux ont apparu tels que la délinquance, l'insécurité et la violence

urbaine. L'ensemble de ces maux sociaux sont alimentés par l'absence d'aménagement et de gestion de la ville. Cette situation vécue par les habitants leur donne le sentiment d'être abandonné à leur propre sort.

VIII. Etat de l'art:

Le thème sur la violence urbaine et l'insécurité qui en découle s'inscrit dans le concept général des conditions de vie en milieu urbain. A ce sujet la littérature est prolifique. Les méthodes de lutte contre ce phénomène sont nombreuses et n'arrivent pas à se réadapter aux actions ponctuelles entreprises. Les résultats obtenus ne sont donc pas éloquents.
Parmi les auteurs qui se sont penchés sur ce thème, on peut distinguer :

- ***Elizabeth Wood;*** premier directeur général de la Housing Authority Chicago. En 1960 il a élaboré les premières lignes directrices de la question sécuritaires ou il a mis l'accent sur la forme architecturale et urbaine qui aide à la surveillance naturelle. Ses lignes directrices n'ont jamais été appliquées, mais ils ont servies de base pour la PCAM (Prévention du Crime par l'Aménagement)[9]
- ***Jan Jacobs ;*** journaliste et philosophe en architecture et urbanisme, elle a passé sa vie à étudié l'urbanisme. Ses études sont basées sur l'observation. En 1961, elle publie un livre intitulé « la mort et la vie des grandes villes américaines ». à travers cette ouvrage elle a fondé les premiers principes de planification urbaine de l'époque et dresser une véritable apologie de la rue présentée comme une matrice de la société et de la culture urbaine[10].
- ***Schlomo Angel ;*** un des pionniers de la PCAM. En 1968 il écrit « la criminalité découragée grâce à la planification urbaine ». Il stipule que « l'environnement peut exercer une influence directe sur les paramètres de la criminalité par la délimitation de territoire en facilitant la surveillance par les citoyens et la police »[11].
- ***C.Ray Jefferay ;*** criminologue de l'université de Floride, et le 1er à avoir abordé la question de la PCAM dans son livre *Crime Prevention Through Environmental design*. Cet ouvrage inaugure une série d'études et de guides sur les moyens d'endiguer le "crime" par l'espace. Crime est entendu ici au sens anglais, c'est-à-dire, à la fois les crimes et délits.

[9] http://translate.google.fr/translate?hl=fr&sl=en&u=http://en.wikipedia.org/wiki/Crime_prevention_through_environmental_design&ei=PrrWTeDAL82YhQfIrfTIBg&sa=X&oi=translate&ct=result&resnum=1&ved=0CCYQ7gEwAA&prev=/search%3Fq%3DRay%2BJeffery%26hl%3Dfr%26prmd%3Divnso
[10] Idem
[11] Idem

- ***Oscar Newman ;*** architecte urbaniste, il a mis au point la théorie de l'espace défendable. En 1972 il a écrit son premier livre « defensible spaces ». Dans ce livre Il établit une synthèse entre une critique de l'espace moderne de type "grands ensembles" et une présentation de principes destinés à assurer la sécurité d'un lieu. L'idée d'Oscar Newman et que la criminalité et la délinquance peuvent être contrôlées et atténuées par la conception de l'environnement[12].
- ***James Q. Wilson et George Kelling ;*** deux scientifiques qui ont introduit en 1982 la théorie de « la vitre brisée ». cette théorie soutient que les petites détériorations que subit l'espace public suscitent nécessairement un délabrement plus général du cadre de vie et des situations humaines qui y sont liées. Cette théorie se fonde sur l'exemple d'un édifice dont une vitre brisée si elle n'est pas remplacée aussitôt, toutes les autres vitres seront brisées une à une parce que la première laisse croire que le bâtiment est abandonné, ce qui constitue l'amorce d'un cercle vicieux[13].
- ***Magali Volkwein ;*** Architecte ENSAIS de formation, elle a réalisé l'étude « sécurité et rénovation urbaine pour une intégration des qualités d'usage au projet urbain », sous la direction de Marianne Anache. Sa démarche de sécurité a apporté une plus-value architecturale et urbaine qui confère au quartier rénové une attractivité véritable[14].
- ***Paul Landauer ;*** architecte spécialiste des questions sécuritaires, il est auteur du livre intitulé « L'architecte, la ville et la sécurité » ou il indique qu'en urbanisme, la sécurité est traditionnellement associée au modèle de la clôture et de la ville-forteresse. Mais un autre modèle est en train de naître, qui ne vise plus tant à interdire la pénétration des lieux qu'à réguler les flux par leur séparation de façon à éliminer les risques de friction sociale et humaine. Ce modèle est Conçue à partir des stades et des aéroports, cette formule envahit la ville et y réduit les lieux propices à l'immobilité, ceux-là même qui rendent possible cette fonction urbaine par excellence qu'est la rencontre. Comment peut-on préserver les valeurs d'urbanité dans des espaces conçus pour éviter les croisements ? Tel est le défi que doivent relever les architectes et les urbanistes de la ville contemporaine[15].
- ***Alice Coleman ;*** géographe britannique elle met en œuvre – avec une équipe de recherche du **King's College de Londres** – une véritable méthode pour tout à la fois évaluer scientifiquement les espaces issus de ce qu'elle appelle l'utopie de Le

[12] Idem
[13] http://fr.wikipedia.org/wiki/Th%C3%A9orie_de_la_vitre_bris%C3%A9e
[14] http://www.iau-idf.fr/detail-dune-etude/etude/securite-et-renovation-urbaine-1.html?biblio=1
[15] http://www.puf.com/wiki/Autres_Collections:L%27architecte%2C_la_ville_et_la_s%C3%A9curit%C3%A9#O_C3_B9_se_procurer_cet_ouvrage__3F

Corbusier et pour corriger ses dysfonctionnements. En 1985, elle publie son ouvrage *Utopia on Trial. Vision an Reality in Planned Housing.* Ce livre eut un impact considérable en Grande Bretagne – tant politique qu'architectural. Politique parce qu'on est en pleine époque thatchériste et que ces principes rencontrent un écho favorable du côté du gouvernement. Architectural parce qu'à cette même époque, ont commencé les opérations de requalifications des quartiers d'habitat social et que l'on recherche des modèles et des théories pour les réaliser[16].

- ***Frédéric Winter ;*** Architecte de formation, dirigeant une équipe de travail sur le renouvellement urbain et le développement social. Ses travaux portent sur trois (03) pôles :
    - développement social urbain : concertation, sécurité, animation de quartiers, politiques sociales, projets sociaux comme les résidences sociales.
    - marketing : qui fait des enquêtes de satisfaction auprès des habitants et sur l'amélioration de la qualité de service.
    - renouvellement urbain[17].
- ***Sebastian Roché;*** sociologue français, directeur de recherche au CNRS dont les travaux portent essentiellement sur les questions de délinquance et d'insécurité. Ses principaux ouvrages sont :
    - Le frisson de l'émeute. Violences Urbaines et banlieues, Paris, Le Seuil, 2006
    - Police de proximité, Paris, Le Seuil, 2004.
    - Tolérance zéro ? Incivilités et insécurité, Paris, Odile Jacob, 2002.
    - La délinquance des jeunes. Les 13-19 ans racontent leurs délits, Paris, le Seuil, 2001
    - La Société d'hospitalité, Paris, le Seuil, 2000.
    - Sociologie politique de l'insécurité, Paris, PUF.
    - La société incivile, Paris, le Seuil, 1996
    - Insécurité et libertés, Paris, le Seuil, 1994.
    - Le sentiment d'insécurité, Paris, P.U.F., 1993[18]
- ***Michel Bonetti / Barbara Allen;*** Depuis les années 90, Barbara ALLEN et Michel BONETTI ont œuvré à faire des questions de gestion un incontournable des projets urbains. Travaillant à partir d'analyses des processus sociaux à l'oeuvre sur les territoires où ils interviennent, ils montrent la nécessité d'organiser une gestion urbaine

[16] Paul Landauer, *urbanisme et sécurité,* Laboratoire d'histoire de l'architecture contemporaine
[17] http://www.urbaplus.org/IMG/pdf/forum_des_metiers_-_journee_urbanisme_operationnel.pdf
[18] http://fr.wikipedia.org/wiki/Sebastian_Roch%C3%A9_%28sociologue%29

“informée” par ces processus. Finalement le projet de gestion dit de “proximité” qui se doit de résoudre les problèmes repérés sur des territoires spécifique, donnent souvent à voir des dysfonctionnements (collectivités, bailleurs, leurs prestataires) rendant des réorganisations de services plus globales nécessaires[19].

- ***Bill Hillier ;*** professeur de morphologie architecturale et urbaine à l'Université de Londres et directeur du Laboratoire de la syntaxe spatiale. Sa théorie, la syntaxe spatiale est tout à la fois une théorie et une procédure. Elle représente une réaction à l’échec de bon nombre de zones urbaines réaménagées qui n’ont pas réussi à recréer l’animation informelle spontanée qui caractérisait l’habitat qu’elles avaient remplacé. Selon Hillier, le problème était essentiellement imputable à un défaut de connaissance. Il constatait une lacune dans la compréhension des incidences sociales des décisions architecturales et une mauvaise compréhension de la logique spatiale (Hillier, 1983). Cette thèse est importante pour les architectes parce que la manière dont les gens occupent l’espace et les liens réciproques qu’ils y nouent relèvent d’une sorte de« communauté à l’état latent » et constituent« la contribution proprement architecturale au bien-être social ».[20]
- ***Catherine Furet;*** architecte parisienne dont le traitement des espaces intermédiaires constitue le souci premier. Et ceci de part le morcellement du bâti en séquence, l’attention portée au juste rapport entre volume bâti et espace vide, réflexion sur l’architecture domestique et sur sa capacité à intégrer le désordre né de l’occupation même des bâtiments, fabrication de lieu de sociabilité, de cours, de ruelles. Cette architecte travaille avec conviction pour trouver des solutions avec le challenge du peu de moyens, associant dans une même pensée approche sociale militante et architecturale[21].
- ***Christian Moley ;*** architecte, docteur en anthropologie sociale et historique, professeur à l’école d’architecture de Paris-la Villette. Spécialiste des questions de l’habitat, il est souvent appelé, comme consultant, auprès d’organisme en charge de logements ou d’instance ministérielle. Il a écrit un livre intitulé *Les abords du chez soi. En quête d’espaces intermédiaires*. Ce livre est composé de quatre parties :
    1. Aux origines d’une conception dialectique de l’espace résidentiel
    2. Communauté et unité de résidence

[19] http://cjamet.unblog.fr/cstb-michel-bonneti-barbara-allen/
[20] Bill Hillier. « Le langage commun de l’espace » in Space syntaxe laboratory.www .spacesyntax.org /publications/ *commonlang.html*
[21] Thomas Faillebin, les espaces intermédiaires comme projet d’urbanité, illénaire (centre de ressources prospectives du grand lyon) juin 2007

3. Idéaux humanistes et concrétisations réductrices
4. D'une culture à un discours : pour clore et ouvrir

Il traite du grand questionnement sur les espaces situés entre la sphère privative du logement et le domaine public. Ces espaces que l'on nommera « espaces intermédiaires » sont des espaces permettant le passage de l'échelle urbaine à l'échelle domestique et inversement. Christian Moley se réfère aux recherches et théories déjà réalisées avec des points de vue semblables et différents. Il relate des faits et les explique au travers de plusieurs théories analogues ou opposées et à plusieurs échelles sans vraiment relier le tout.

En Algérie un bon nombre de chercheurs se sont penché sur cette question on peut distinguer :

- ***Docteur Youcef Lazri ;*** Maitre de conférence au département d'architecture et d'urbanisme à l'université mentouri Constantine. A travers son mémoire de doctorat intituler ***Espaces habites en mutation : culture de production et culture de consommation, entre politiques volontaires et formes de négociations habitantes ….. !*** **(**Le cas du logement et /ou logis social contemporain dans les grands ensembles à EL- Harrouch, Algérie). Docteur Lazri a traité la corrélation qui existe entre l'espace et la société et ceci de part les demandes et aspiration des habitants. Sa recherche recouvre un retour à la naissance du phénomène de l'habitat, suivant la doctrine urbanistique, sociologique et anthropologique.
- ***Madame Zerdoumi ;*** Maitre assistante au département d'architecture et d'urbanisme à l'université de Constantine. A travers son mémoire de magistère intitulé ***l'appropriation des espaces publics de proximité dans les grands ensembles : la gestion en question.*** Madame zerdoumi, traite les différentes formes d'appropriation de l'espace au niveau des ensembles d'habitations. Ces appropriations qui engendrent des conflits et mettent en cause les déficits de la gestion urbaine de proximité.
- ***Mademoiselle Benameur Amina Hadia ;*** Maitre assistante à l'école polytechnique d'architecture et d'urbanisme d'Alger. A travers son mémoire de magistère intitulé : la *résidentialisation une alternative au manque d'urbanité des grands ensembles,* mademoiselle benameur traite la question des grands ensemble, dont les dysfonctionnements urbains et sociaux qui émergent aujourd'hui en force. Sa démarche fait ressortir les grandes thématiques auxquelles la résidentialisation renvois. A savoir (transformation des espaces publics et privés, articulation avec le projet urbain, gestion urbaine et sociale de proximité). Elle estime de part son étude

que 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.

- **Madame Mébiruk Hayet ;** Maitre de conférence à l'université d'Annaba. A travers son mémoire de magistère intitulé ***Appropriations de l'espace public dans les ensembles de logements collectifs, forme d'adaptabilité ou contournement de normes ? Cas des ZHUN d'Annaba (Nord-Est algérien),*** madame mébiruk fait ressortir l'ensemble des dysfonctionnements que les espaces extérieurs des grands ensembles générent et ceci de part : L'inadaptation des espaces dans les ensembles de logements collectifs ; l'extension des pratiques domestiques, le marquage de territoires, et la superposition d'activités. Dans son étude madame mébiruk tente d'élucider le rapport entre la conception et l'usage de l'espace, dans les ZHUN (Zone d'Habitat Urbain Nouvelle) Plaine Ouest et El-Bouni localisées dans l'aire métropolitaine d'Annaba (Nord-Est algérien).

Tous ces Auteurs ont développé des thèmes sur la violence urbaine, sous des angles sociologiques, psychologiques, architecturaux et urbains dans un seul but - Minimiser le taux de violence au sein de l'environnement bâtis-. Et tous ont abordé le sujet suivant des questionnements qui peuvent être résumés comme suit :

- Quelles sont les causes de la violence urbaine dans l'urbain ?
- Par quoi sont motivés les actes de violence dans la ville ?
- Est ce que la violence physique et le déclin de l'état modifient - t'ils les processus de production de l'espace ?
- Les acteurs ignorent t'ils ou intègrent t'ils l'insécurité dans leurs stratégies de développement et dans leurs pratiques sur le constructif?
- Les formes urbaines et architecturales génèrent t'ils l'insécurité ?
- La prolifération des espaces résiduels, la confusion entre l'espace public et les lieux privés sont t'ils des sources de tensions et de facteurs qui favorisent le vandalisme et les agressions ?

C'est par ces questionnements que nous avons orienté notre recherche sur le problème de l'insécurité au sein des espaces intermédiaires des grands ensembles à la nouvelle ville Ali Mendjli Constantine et ceci de part une analyse du phénomène de l'insécurité, à travers l'étude de deux cas de figure : l'habitat social (quartier appelé New York situé à l'unité de voisinage n° 8 et l'habitat dit promotionnel (prive) promotion Talbi située à l'unité de voisinage n°5extension. L'étude s'appuiera sur l'observation, le questionnaire et les entrevues comme technique d'investigation.

Première Partie

Fondement Théorique

Introduction- Première partie :

Le phénomène de la violence urbaine et du sentiment d'insécurité qui en découle affecte la qualité de la vie ainsi que les perspectives du développement social des habitants au sein des espaces intermédiaires dans l'habitat collectif.

En effet durant le 21 éme siècle la ville a connu un désordre social incriminant l'urbanisme moderne dont les grands ensembles en seraient l'expression la plus achevée.

Selon Eric Marcé, « les grands ensembles, sont assimilés à des lieux de relâche de lien social, d'anonymat, d'isolement, de défaut d'intégration et de régulation conduisant à une perte générale de repère et à une désocialisation régressive propice à la déviance ». De fait une question nous interpelle, de quelles manières la violence, l'insécurité, et les pratiques sécuritaires peuvent transformer la signification de l'espace intermédiaire ? A ce sujet des réflexions philosophiques et psychologiques ont montré l'importance de l'habitat dans la structuration de l'existence et des identités[22]. Car l'habitat, c'est l'endroit où il doit faire bon d'y vivre. L'endroit où on espère autre chose qu'une épuisante confrontation à l'hostilité. Dans ce cas la violence subie ou perçue donne un contre sens à la notion d'habiter du moment qu'à partir d'un certain niveau de délinquance et d'incivilités le logement et son environnement n'est plus un abri mais le réceptacle de désordres multiples[23].

C'est dans ce cadre que la première partie de notre étude tente d'aplanir l'ensemble des problèmes et carences liés aux espaces intermédiaires des grands ensembles afin d'apporter un éclairage sur l'ensemble des facteurs liés à la question de l'insécurité et du sentiment d'insécurité dont les espaces intermédiaires en seraient la cause.

De ce fait nous avons axé notre étude selon quatre thématiques principales qui ont fait l'objet de nos travaux. La première thématique traite de la théorie des grands ensembles ou nous allons exposer l'histoire des grands ensembles, les problèmes qui s'y apportent en l'occurrence ceux liés aux espaces intermédiaires qui feront l'objet de notre deuxième thématique. A la deuxième thématique nous allons essayer de définir la notion d'espace intermédiaire ainsi que l'ensemble des dysfonctionnements qu'ils suscitent en l'occurrence ceux liés à l'insécurité. A la troisième thématique nous allons exposer l'ensemble des définitions, des causes et de conséquences liées à l'insécurité et dont les défaillances de la gestion urbaine en seraient le principal facteur. Dans la quatrième et dernière thématique nous allons faire ressortir l'importance de la gestion urbaine de proximité de par la configuration spatiale, l'aménagement des espaces et les usages de l'espace.

---

[22] Heidegger, *"Bâtir habiter penser"*, conférence de 1951 reprise dans Essais et conférences, Tel Gallimard, 2001.

[23] Didier Peyrat, *Habiter cohabiter La sécurité dans le logement social*, Rapport à Marie-Noëlle Lienemann, secrétaire d'État au Logement, Paris le 27 juin 2001, pp35

Chapitre I:

La Théorie des Grands Ensembles

Introduction :

La pensée progressiste s'appuie sur deux concepts : « Le modèle Urbain » et « Le plan type ou Standard » dont les grands ensembles en sont le résultat. Ces modèles sont conçus afin de répondre aux besoins de l'homme « moderne » dont le but est de poursuivre le rêve du courant progressiste, celui d'instaurer une ville idéaliste ce qui est irréalisable.

La demande massive et pressante de la population en matière de logements s'est concrétisée par la construction d'un grand nombre de logement sous l'effet de l'instrumentalisation formelle et conceptuelle de ce que pouvait être l'espace prédéfini, préconçu et enfin réalisé à servir de ***« Grands Ensembles »***[24].

A partir des années soixante la physionomie des villes est fortement marquée par les grands ensembles. Le fonctionnalisme a produit des « zones d'habitat collectif » ; les urbanistes et les aménageurs ont construit des « grands ensembles de périphérie » [25]; les institutions publiques ont créé des « zones urbaines sensibles »[26]; les anthropologues publient sur les multiples aspects de la culture des « banlieues »[27]; les médias reviennent inlassablement sur l'insécurité dans les « ghettos »[28]. De ce fait, les grands ensembles ne parviennent plus à faire un ensemble, du moment qu'ils matérialisent la convergence de plusieurs doctrines urbanistiques qui ont trouvé un écho extraordinaire auprès des décideurs et professionnels de l'époque.

En effet, au cours de l'évolution de la ville en ce troisième millénaire, la pensée urbaine relative au modèle du «grand ensemble» n'a plus de place. Dans le passé cette pensée urbaine était considérée comme un projet de société, aujourd'hui elle est critiquée et remise en cause. Le devenir de la pensée urbaine est sujet à des polémiques, et malgré les interrogations des urbanistes, la question demeure toujours suspendue entre démolition, réhabilitation ou requalification.

Dans ce chapitre, nous allons essayer d'apporter un éclairage sur le concept « Grands Ensembles » en Europe, les problèmes qu'ils suscitent ainsi que les solutions proposées pour arriver aux grands ensembles en Algérie et conclure par la question sur laquelle notre thème porte les espaces intermédiaires et la notion d'insécurité et dans quel sens ces configurations spatiales facilitent l'émergence de l'insécurité ?

[24]Youcef Lazri : *espaces habites en mutation : culture de production et culture de consommation, entre politiques volontaires et formes de négociations habitantes* ..... !, Thèse pour l'obtention du diplôme de doctorat d'état, volume 1, 2008, p127
[25] Dufaux et Fourcaut, 2004 ; Hannemann, 2005
[26] Tissot, 2007
[27] Liell, 2003
[28] Rigouste, 2004 ; Ronneberger et Tsianos, 2009.

I.1. Les grands ensembles : d'une idéologie à une réalité

I.1.1. Genèse des Grands Ensembles :

L'apparition des Grands Ensembles est liée aux transformations qui ont touché en profondeur la ville et la société qui y vivait et dont les origines remontent à l'évolution de la ville dans le temps. De ce fait, les chercheurs s'accordent à les situer dans les différentes phases de la mutation de la ville Industrielle.

La théorie des grands ensembles fut structurée et diffusée à partir des années 1929 dans le cadre de l'architecture dite "moderne". Les architectes des Congrès Internationaux d'Architecture Modern (CIAM) se sont penchés sur la question du logement et ont abouti à la publication en 1941 de la Charte d'Athènes.

Rédigée par Le Corbusier, la Charte d'Athènes se propose sur fond des exigences de l'hygiénisme de définir les différentes « fonctions urbaines » – habiter, travailler, circuler et se divertir –, de soigneusement les séparer et d'organiser en conséquence le nouvel espace urbain[29]. *« 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…… »*[30] .

Soucieux d'une mise en ordre rationnelle et pratique de l'espace, les architectes modernes ont trouvé un écho particulier auprès des citoyens. Et ceci à travers leurs préoccupations rationalistes ainsi que leur quête anthropologique.

L'abstraction rationaliste conduit à ne s'attacher qu'à l'« homme de toujours », l'«homme universel » dont les besoins sont considérés comme identiques, quels que soient les lieux et les époques, ils répondent à quelques standards aisément identifiables. Cette conception d'un modèle se révèlera évidemment fort utile lorsqu'il s'agira de définir des réponses qui pourront être répétitives et donc industrialisées[31].

[29] *Histoire des grands ensembles, mémoire des habitants*, Actes de la journée d'information et de réflexion, organisée par le Centre de Ressources Politique de la Ville en Essonne, le 1er décembre 2005, pp10

[30] 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 Irène glorieuse », urbanisme*, Janvier-Février 2002, n°322, p.39

[31] *Histoire des grands ensembles, mémoire des habitants*, Actes de la journée d'information et de réflexion, organisée par le Centre de Ressources Politique de la Ville en Essonne, le 1er décembre 2005, pp10

I.1.2. Naissance de la notion de Grand Ensemble :

Apparu en 1935 sous le plume de l'urbaniste Maurice Rotival qui visait à moderniser la banlieue et lutter contre la lèpre pavillonnaire [32]. Il prend ensuite une connotation administrative et technico-économique lorsqu'en 1951 Eugène Claudius-Petit, ministre de la Reconstruction et de l'Urbanisme fait autoriser un programme de 10 000 logements en « constructions normalisées » dont le cadre de la réalisation sera le « grand ensemble du secteur industrialisé »[33].

A partir de 1958 le terme de « grand ensemble » est institutionnalisé dans le cadre des procédures de ZUP, "Zones à Urbaniser en Priorité". Il concerne les opérations groupées d'immeubles de logements sociaux sur de nouveaux sites dont le nombre de logements dépassait 500 puis 1000 logements en 1960[34].

Cette expression « grand ensemble » symbolisait le refus de toute mixité fonctionnelle, la massivité des opérations et le rejet de la rue et de l'îlot. Mais en réalité elle ne désigne pas un mode d'édification, c'est plutôt une forme et un paysage caractérisé par un regroupement de barres et de tours sur un espace soumis aux règles du zonage.

I.1.3. L'origine des grands ensembles :

Les grands ensembles découlent d'un programme d'urgence dans le cadre d'une politique de construction visant à réduire la grande crise de logement apparue après la deuxième guerre mondiale. Conçues pour accueillir le plus de population possible, les grands ensembles incarnent la solution idéale pour construire vite et au moindre coût.

Au début des années 1950, la France a engagé des programmes importants afin de répondre aux besoins énormes de la population suite à de multiples causes à savoir :

- La France a connu durant presque trente ans un quasi blocage de la construction, ce qui a induit à un état d'inconfort extrême du parc, l'insalubrité et les taudis ;
- Le recensement de 1954 fait ressortir plus que 40 % des logements n'avaient pas l'eau courante et 90% pas de salle d'eau ;
- Une croissance démographique soutenue (baby-boom après la Libération) ;

[32] F. Dufaux, A. Fourcaut, : *Le monde des grands ensembles*, Paris : Éditions Créaphis, 2004

[33] *Histoire des grands ensembles, mémoire des habitants*, Actes de la journée d'information et de réflexion, organisée par le Centre de Ressources Politique de la Ville en Essonne, le 1er décembre 2005, pp09

[34] Paul Landauer : *La SCIC, premier promoteur français des grands ensembles (1953-1958)* ; dans Histoire urbaine (n° 23), Ed Société française d'histoire urbaine, 2008, p192

- D'importants mouvements migratoires : exode rural, exode urbain ;
- Départ de citadins vers les banlieues qui sont souvent chassés pour des opérations de rénovation , migrations d'une région à l'autre, en cohérence avec une politique d'industrialisation et d'aménagement plus ou moins maîtrisée du territoire avec des perspectives d'urbanisation totalement démesurées[35] .

I.1.4. Essai de définition :

Le grand ensemble n'a pas de définition juridique et ne s'inscrira jamais dans une catégorie prédéfinie du ministère de la Construction[36].

- La définition que l'on peut en donner est celle d'immeubles de grandes proportions – « tours et barres » – dans leurs larges majorités composées de logements locatifs sociaux, édifiés de façon très rapide entre l'année1955 et l'année1975 selon les méthodes répétitives de la construction industrialisée, généralement à l'écart de la ville dite « classique » ou « ordinaire » et en rupture avec ses modes de composition[37].
- Philippe Pinchemel, géographe, en donne une définition en 1959 : « Le terme de grand ensemble est appliqué à des réalisations de grande envergure comportant plusieurs milliers de logements et qui se veulent des unités résidentielles équilibrées et complètes »[38].
- Selon M. Roncayolo, si le grand ensemble n'a pas de définition juridique, on peut le définir comme un groupe d'immeubles de grande taille qui peut réunir plusieurs centaines ou milliers de logements. Situé à la périphérie ou à la limite des campagnes, il est perçu comme un bloc de tours et de barres qui est le résultat d'une unité de conception et de réalisation (c'est aussi une opération intégrant souvent des équipements collectifs).

En résumé, la notion de grand ensemble peut être cernée en cinq critères :

1- La rupture avec le tissu urbain ancien.
2- La forme (tours et barres)
3- La taille (plus de 500logemens)

[35] *Histoire des grands ensembles, mémoire des habitants*, Actes de la journée d'information et de réflexion, organisée par le Centre de Ressources Politique de la Ville en Essonne, le 1er décembre 2005, pp09
[36] Idem
[37] « *Ces immeubles ont toujours un minimum de quatre niveaux au-dessus du rez-de-chaussée et jusqu'à plusieurs dizaines*.» Citation extraite du *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Pierre Merlin et Françoise Choay (dir.), PUF, 3e édition, 2000, p. 391.
[38] *Revue Logement*, n° 115, octobre 1959.

4- Le mode de financement (aidé par l'état)
5- La globalité de la conception conduisant à la rationalisation, à la répétitive et à l'inclusion réglementaire des équipements[39].

I.1.5. Les mouvements d'oppositions :

Les villes du 19 éme et 20 éme siècle ont été tant critiqués par le mouvement afin de revendiquer la création d'une autre ville.

Le mouvement moderne a fini par trouver un écho favorable auprès des responsables, ce qui s'est traduit par une doctrine urbanistique dominante dans le monde occidental. Malgré une organisation spatiale qui ne correspond pas à la vie urbaine, ce mouvement a su influencé l'urbanisme opérationnel ainsi que les différents projets jusqu'aux années 1980.

Selon P. Goulet[40], il y aurait trois niveaux d'architectures dans les années 1950-1970 :

1. Une vulgarisation de la modernité par le médiocre style international qui se justifie par l'urgence et l'efficacité ;
2. Une architecture de décorateurs qui n'a pas grand chose à voir avec l'architecture moderne ;
3. Enfin la véritable architecture des architectes qui cherchent selon les canons modernes à être dans leurs temps.

C'est pourquoi de nombreux auteurs affirment que les principes du mouvement moderne n'ont pas été réellement appliqués et donc que les grands ensembles des années 1950 aux années 1970 ne sont pas les reflets de ce mouvement, et ceci peut être résumé comme suit :

- 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 spécifiés de chaque site.
- Les grands ensembles, c'est aussi une volonté d'imposer une procédure normative qui a durablement marqué les dispositifs institutionnels et politiques. Ils sont à la fois l'espace stratégique de déploiement et le lieu symbolique dont ils tirent l'argument de leur utilité sociale dans les différents contextes auxquels ils ont été massivement appliqués.

[39] F. Dufaux, A. Fourcaut, *Le monde des grands ensembles*, Paris , Éditions Créaphis, 2004.

[40]Patrice Goulet, architecte, est responsable du département Création Diffusion de l'Institut français d'architecture pour lequel il a produit une cinquantaine d'expositions. Il a été rédacteur en chef d'Archi Crée et a publié des articles dans Aujourd'hui et Architecture d'Aujourd'hui. Il a collaboré à de nombreux ouvrages sur des architectes français (Jean Nouvel) ou étrangers (Koolas, Fuksas).

Une analyse de nature politique, économique et social, est développée par le mouvement des sciences sociales et qui à aucun moment ne prend en compte la forme concrète de la ville. Ce mouvement qu'on nommera par la suite le structuralo-marxismo, avec Castells, Lojkine, Godard, et Préteceille met en évidence, la construction de la ville prise dans les contradictions entre capitaux privés (industriel et immobilier) et capitaux urbains (immobilier et foncier). Ils montrent comment ces tensions ne sont dépassées que par de nouvelles contradictions, aussi bien dans le domaine du capital public, que dans le domaine du capital privé chargé de se spécialiser dans la promotion.

Ils font donc de la cité, d'une part la conséquence et le théâtre de lutte entre classe sociales, et d'autre part le champ clos d'affrontassions entre fractions différentes du capital. De ce fait, la forme bâtie n'a strictement aucune existence théorique : la seule question est de décrypter les enjeux du pouvoir et les jeux économiques qui président à la production et à l'administration des territoires urbains.

Dans cette optique les grands ensembles passent pour une simple conséquence logique et nécessaire, du jeu des forces économiques. Sur le plan social et politique, leur construction obéit à une « logique de classe » qui vise à rationaliser l'habitat de la main-d'œuvre et à socialiser la reproduction de la force de travail[41].

I.2. Les grands ensembles, une problématique dans la ville

I.2.1. La réalisation des grands ensembles: Un enjeu partagé

Suite à ce qui a été présenté précédemment, le grand ensemble relève d'un système de décision et de production qui a présidé à sa mise en œuvre.

En effet, durant les années 1960 et 1970, l'état a imposé un système unifié d'urbanisation et un ensemble hypertrophié de réglementation dans la mesure où il avait pris en charge une partie assez importante des coûts avec le souci d'économiser autant que possible les dépenses qui y étaient affectées.

[41] François Tomas,Jean-Noël Blanc,Mario Bonilla : *Les grands ensembles: une histoire qui continue,* publication de l'université de Saint-Etienne, 2003.

Les entreprises du bâtiment se sont engagées dans la préfabrication lourde afin de concrétiser ce système. Cet engagement induisait normalisation et standardisation et s'appuyait sur le soutien de l'état et le marché des HLM dont l'abaissement des coûts reste le souci majeur.

Les enjeux de ces deux puissants acteurs convergèrent donc vers une industrialisation poussée du bâtiment, garante à la fois du développement du confort et d'une construction au moindre coût. Mais devant l'absence d'une vision globale sur le développement urbain, on se retrouve face à une architecture pauvre, un paysage répétitif et la perte de la vie sociale dans ces nouveaux quartiers.

Ce modèle de construction est devenu la seule réponse possible aux besoins des habitants. De ce fait, la réalisation d'un nombre important de logement sociaux réduisait toute autre alternative d'immeuble « de ville » ou de logement individuel.

I.2.2. Les grands ensembles, un paysage en répétition

I.2.2.1. Un modèle fixe :

Les Grands Ensembles inscrivent les fondements d'un droit au logement légal pour tous. Ce droit au logement est analogue au droit à la santé. Le logement devient de ce fait un produit interchangeable .Sa surface de référence est celle du type quatre pièces (F4), ses équipements sont fixés selon les normes internationales et identique sur tous les territoires.

Selon l'architecte Jean-Patrick Fortin : *« Un œil non averti peut percevoir, se détachant, autonome, sans relation organique avec l'armature urbaine existante, … des barres –ancré dans le paysage par trois ou quatre tours. Il est aisé de comprendre l'emploi du mot "tour", qui renvoie à toute l'imagerie des beffrois et des clochers, pour des bâtiments de quatorze niveaux avec six à huit logements par palier. On remarque que l'implantation d'une tour est l'acte bâti qui dénature le moins l'environnement dans sa composante paysagère »*[42]

I.2.2.2. La place de l'architecture et de l'habitat :

Les tours et les barres des grands ensembles remettent en question la place que tient l'architecture dans la construction de l'habitat. De ce fait, l'architecture de l'usage tente de répondre aux exigences immédiates de la population. Une telle architecture se contente de dresser des cloisons, elle offre une reconnaissance et une protection, mais connote à tout jamais l'origine et les traditions des habitants.

[42] Jean-Patrick FORTIN : Des tours et des barres... Une histoire du grand ensemble relue par un architecte pp117

Le mot barre renvoie à une réalité plus complexe. Cet édifice implanté de manière autonome entraînant la réalisation d'aires de stationnement indépendant, prend une connotation péjorative par rapport à la ville du XIX siècle qui a construit le long de la rue corridor des bâtiments tout aussi long et aussi monotones.

Ceci dit, l'architecture des tours et des barres dont l'ordonnance abstraite prenait ses distances avec les signes de l'habiter et dont les baies se détachaient sur les fonds blancs pour composer une figure abstraite, alors que les façades conventionnelles, par les superpositions des baies, la présence des volets, des appuis de fenêtres parfois fleuris les rendaient concrètes[43].

En résumé, les grands ensembles apparaissent donc comme une rupture salutaire avec une tradition urbaine ancienne et inadaptée à l'homme du 21ème siècle.

I.2.2.3. Les affres d'un temps fixe :

Le grand ensemble se présente comme un « éternel présent », et parmi les caractères propres à la vie des jeunes dans les grands ensembles, c'est la question de l'ennui qui sort en relief. Ce qui se traduit par le fais que le grand ensemble est un lieu privé de toute distraction et de vie sociale. De ce fait, l'espace que les tours et les barres génèrent apparait comme l'un des éléments essentiels qui explique la marginalisation, la ghettoïsation et la dégradation prématurée du bâtiment. Ainsi la compréhension des Grands Ensembles nécessite un effort de rétrospective sur un objet qui n'est pas simple. Afin d'expliciter ces propos, trois (03) questions devraient être soulevées :

I.2.2.3.1. La question liée à la mobilité :

La mobilité peut être une des causes d'un sentiment d'instabilité et d'insatisfaction vis-à-vis du grand ensemble, mais le phénomène de ségrégation qu'elle engendre peut-être perçu de façon favorable, l'homogénéité du groupe social se trouvant accrue[44].

I.2.2.3.2. La dégradation sociale :

En 1964, un reportage télévisuel sur les nouveaux ensembles construits en Région parisienne porte précisément sur les plus jeunes des résidents, intitulé *« L'avenir est à vous. Jeunes dans une ville neuve »*[45]. Beaucoup de jeunes estiment souffrir d'une situation d'enclavement et

[43] Jean-Patrick FORTIN : Des tours et des barres... Une histoire du grand ensemble relue par un architecte, pp119

[44]La source Thibault TELLIER : *Les grands ensembles comme frontière sociale : les jeunes à l'épreuve de l'urbanisation*, Université de Lille III Charles de Gaulle, cite *Informations sociales*, n°1-2, 1970, p. 36.

[45]La source Thibault TELLIER : *Les grands ensembles comme frontière sociale : les jeunes à l'épreuve de l'urbanisation*, Université de Lille III Charles de Gaulle, cite " Jeunes dans une ville neuve ", réalisation de Jean-Pierre Chartier, 1964, 27 minutes, Bibliothèque nationale.

soulignent également le risque d'enfermement social que représentent ces grands ensembles. La question du manque de loisirs disponibles localement est particulièrement mise en avant.

I.2.2.3.3. La conjonction entre le sociale et l'urbain :

Le grand ensemble est un concept dans les défaillances urbaines n'ont pas tardé à apparaître, et ceci s'explique par une montée croissante de la violence, « *A la continuité des relations sociales ont succédé la solitude, l'anonymat et l'indifférence (...) L'individu ne s'est jamais senti aussi étranger que dans ces cités, aussi seul que dans ces ensembles. La ville isole les individus au sein d'une foule solitaire. Elle les rend aussi anonymes »*[46].

I.3. Les grands ensembles : l'insécurité d'un lieu

I.3.1. Les défaillances du modèle urbain :

Le grand ensemble était pensé en plan de masse, posé sur des sites interchangeables et banalisés dans un espace considéré homogène et isotopique. Ces conditions étaient imposées aux architectes par les maîtres d'ouvrages, les responsables politiques et techniques.

F.Léger a mis en garde les architectes en 1933 pour ce qui est de l'application sourcilleuse et puriste de l'esthétique moderne aux réalisations urbaines et donc sociale[47] : le « magnifique effort de nettoyage par le vide » dû à l'art moderne, et qui pousse les architectes à construire surtout « avec l'air, de la lumière » convient parfaitement à une « architecture de chevalet, individuelle, qui correspond à une demande restreinte ». Mais une position aussi belle et révolutionnaire ne peut pas convenir à une architecture de masse, qui, elle doit tenir compte des « moyennes », des « contraintes » et de la « position habitable moyenne urbaine ».

F.Léger résume l'ensemble sous cette formule : *« Artistiquement, bravo : c'est l'œuvre d'art. Socialement c'est dangereux, car ce n'est pas l'œuvre sociale »*. Il souligne dangereux et il conclut ainsi son adresse aux architectes *« les élites vous ont suivi, c'est entendu, ça c'est assez facile, mais les autres, la ligne moyenne n'a pas pu suivre. Vous êtes partis à toute allure, la tête haute, le regard dédaigneux vers un but idéal que j'admire profondément, mais*

[46]La source Thibault TELLIER : *Les grands ensembles comme frontière sociale : les jeunes à l'épreuve de l'urbanisation*, Université de Lille III Charles de Gaulle, cite *Revue H, op. cit.,*..

[47]La Source François Tomas,Jean-Noël Blanc,Mario Bonilla **:** *Les grands ensembles: une histoire qui continue,* publication de l'université de Saint-Etienne, 2003 pp50 cite : F.Léger, « le mur, l'architecture et le peintre, dans Fermand Léger, catalogue staatliche Kunsthalle Berlin, 1980,pp.330-346

dans cette course vers le Beau absolu, vous auriez dû tout de même regarder en arrière, vous êtes seuls »[48].

Au jour d'aujourd'hui, les dires de F.Léger se confirment auprès des acteurs urbains qui prennent conscience des tensions ainsi que des conflits et des drames qui règnent dans ces quartiers périphériques. Cet ensemble de problèmes se résume en deux carences principales :

1. la coupure du grand ensemble du reste de la ville. Qui se traduit par son tissu discontinu vis-à-vis des quartiers qui l'entoure ainsi que son indifférence et son plan autonome. *« Ce sont des quartiers conçus de manière autarcique »*[49], en opposition complète avec l'environnement urbain et dont la fonction est d'habiter.
2. La seconde faiblesse est celle de sa volumétrie et du jeu spatial limité qu'elle induit. Et ceci à travers une logique répétitive de barres et tours discontinues dont la liaison est assurée par des dessins en plans de grandes figures géométriques simples qui le font ressortir. *« 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 »*[50].

Ces dernières s'articulent en cinq (05) points qui définissent les défaillances du modèle urbain dont le mouvement moderne en est responsable, à savoir : 1. La disparition du parcellaire ; 2. L'abolition de la rue ; 3.L'absence de limites; 4. Une densité faible ; 5.Un espace fluide et transparent ce qui induit à l'émergence de l'insécurité.

I.3.1.1. La disparition du parcellaire :

La production en masse de logement collectif nécessite d'énormes terrains afin de favoriser l'utilisation de chemin de grue et l'implantation de réseaux divers, de ce fait, la disparition de la parcelle s'avère nécessaire. Elle fut considéré comme un obstacle essentiel à la rénovation et à l'extension de la ville. Le parcellaire n'a donc plus de place dans la planification des zones urbanisées en 1950 et 1980.

Suite à cela, la question foncière a souvent été délaissée voir oubliée lors de la réalisation des grands ensembles. Cela s'explique par la volonté de leurs concepteurs de faire table rase du

[48]La Source François Tomas,Jean-Noël Blanc,Mario Bonilla **:** *Les grands ensembles: une histoire qui continue,* publication de l'université de Saint-Etienne, 2003 pp50 cite : F.Léger, « le mur, l'architecture et le peintre », dans Fermand Léger, catalogue staatliche Kunsthalle Berlin, 1980, pp50

[49] GONIN.J. la résidentialisation des grands ensembles, Rapport de mémoire de fin d'études en architecture et en urbanisme. Marseille :ENSA de Marseille-Luminy,2006,p.19.

[50] La source BENAMEUR Amina Hadia, Résidentialisation : *une alternative au manque d'urbanité des grands ensembles* Magistère en architecture et urbanisme, option, Habitat et environnement, Octobre 2010, p.13, cite : Ibid.p21.

modèle antérieur. La disposition des bâtiments est devenue un élément de composition urbaine indépendant sans lien étroit avec les différentes parcelles et donc avec le réseau viaire.

En présence d'un foncier complexe, flou et illogique, toute intervention devient un véritable casse tête et permet difficilement une autre évolution du bâti que la reconstruction identique. Ceci dit, aujourd´hui encore, le parcellaire comme composante de l´organisation spatiale et bâtie et comme élément générateur d´urbanisme est souvent sous-estimé.

I.3.1.2. L'abolition de la rue :

La disparition du rapport existant entre la rue, les parcelles qu´elle dessert et la disposition des bâtiments a rendu plus difficile la vie quotidienne en ville et a rendu presque impossible le développement par «capillarité» de différents usages et de mélange des fonctions.

Dans les grands ensembles, trois (03) points illustrent ce phénomène:

1. la présence de bâtiments massifs et de grande hauteur disposés de manière régulière les uns par rapport aux autres. Il en résulte des espaces de grande dimension entre les bâtiments qui paraissent difficiles à franchir et souvent ils le sont vraiment.
2. les espaces interstitiels souvent confus, difficilement compréhensibles et de forme aléatoire auxquels manquent la dimension visuelle et la découverte à l´échelle du corps humain de ce que l´on nomme habituellement espace public. *« 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 »*[51]
3. le manque de régularité et de clarté du réseau viaire qui perd en cela sa troisième dimension[52], fait du maillage une composition illogique dont les voies rendent la lecture des espaces assez difficile. *« les voies modernes séparent le proche pour relier le distant »*[53]

En plus des points cités précédemment la doctrine urbanistique du mouvement moderne a mis en évidence l'espace vert et la nature. Très vite on s'est aperçu 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

[51] BENAMEUR Amina Hadia, Résidentialisation : *une alternative au manque d'urbanité des grands ensembles*, Magistère en architecture et urbanisme, option, Habitat et environnement, Octobre 2010, p.19
[52] Dieter Frick, *Eléments urbaphobes dans l'idéologie urbaine du Mouvement Moderne,*
[53] PARIS.B, *« la stratégie urbaine à Vaulx-en-Velin »,* Urbanisme, Mars/Avril 2007, n°353, p.49

la construction qui laisse autour de ces barres une terre dénudée, ne donnant plus aucun rapport d'échelle entre le bâtiment et son contexte.

I.3.1.3. L'absence de limites :

L´espace public, la composante centrale de l´organisation spatiale et bâtie de la ville n'est quasiment pas présent dans les manifestes du Mouvement Moderne.

Dans la plupart des grands ensembles les espaces publics et privés s'interpénètrent. Ce qui est dû essentiellement à une conceptualisation de l'espace qui ne traite pas les espaces communs, et converge à la « *disparition de la culture des limites* »[54].

L'absence de limite entraine une indifférence entre les espaces extérieurs publics, semi-publics et privatifs, entre le devant et le derrière, ce qui réduit le plus souvent l'espace privé à la stricte intimité du logement. Et l'appropriation de l'espace devient un facteur d'exacerbation des conflits, « celui qui intervient le fait de façon anonyme dans un espace anonyme ». A ce fait, l'espace public devient quelque chose qui est visible à vol d´oiseau sur une maquette mais dont l´usager de la ville ne peut absolument pas prendre conscience.

I.3.1.4. Une densité faible :

L'espace des grands ensembles est caractérisé par l'absence de densité. Bien que l'habitat collectif discontinu représente une part importante des surfaces bâties. Ce qui est dû principalement au découpage fonctionnel des activités de la ville qui se conçoit désormais par la juxtaposition de zones monofonctionnelles. Le caractère morphologique des grands ensembles présente une très faible densité. Ce n'est pas tant dans la densité moyenne et souvent faible qui le montre mais plutôt les emprises au sol qui sont très faibles. Alors que dans la ville classique prés de 40% du sol est bâti, cette proportion tombe à environ 15% dans les grands ensembles. L'espace libre atteint donc 85%[55].

La volonté de vouloir créer des «cellules urbaines» aurait pu être comprise comme un élément contribuant à la formation de quartiers. Mais l´isolement de zones urbanisées par de larges bandes d´espaces verts, la construction «arborescente» du système viaire renforcée par l´absence de mélange des fonctions et par une faible densité du bâti n´ont pas contribué à

[54] PEILLON.P,*loc.cit.*
[55] BENAMEUR Amina Hadia, Résidentialisation : *une alternative au manque d'urbanité des grands ensembles*, Magistère en architecture et urbanisme, option, Habitat et environnement, Octobre 2010, p.16

l´apparition de lieux et à un équilibre entre réarticulassions de l´urbain et qualité des interconnexions[56]. Suite à cela les grands ensembles se retrouvent coupés de la ville.

I.3.1.5. Un espace fluide et transparent : l'émergence du sentiment d'insécurité

Derrière cette connotation « espace fluide et transparent » se cache un discours critique sur les grands ensembles dont l'espace *« défensible »*[57] prend forme pour prévenir l'insécurité et le crime. La fluidité et la transparence de l'espace ne sont plus considérées comme un moyen de contrôle social mais comme *« des formes spatiales permissives qui autorisent les déplacements incontrôlés et les pratiques sauvages, favorisant la déviance et l'insécurité et empêchent la mise en place des dispositifs de dissuasion et de répression »*[58].

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.

I.4. Les solutions proposées aux problèmes que posent les Grands Ensembles :

Comme il a était dit précédemment, le grand ensemble fut l'ultime réponse à une crise aigue du logement. Mais ce dernier s'est retrouvé face à une croissance très élevée des jeunes, et parallèlement, un manque considérable de structure sociale. Cet état de fais pose problème par rapport à la place que tient les jeunes dans le grand ensemble. La causalité est clairement établie, la bande naît d'une démarche de ségrégation, d'un sentiment de rejet *« l'accident ségrégatif est profondément ressenti par le groupe comme un rejet de la part de la société »*[59].les conséquences sont là : délinquance juvénile ; agression ; rackets…etc et c'est bien l'idée du ghetto qui se confirme et dont les habitants en sont victimes. Face à ce constat plusieurs démarches on été entreprises à savoir :

I.4.1. Renouvellement urbain:

La notion de renouvellement urbain a connu un incroyable succès. Il est cependant difficile de lui associer une définition précise. Le renouvellement urbain apparaît au même titre que celles

[56] Dieter Frick, *Eléments urbaphobes dans l'idéologie urbaine du Mouvement Moderne,*
[57] CF.NEWMAN.O, *Defensible space*, Londre:M°Millan, 1972.
[58] TABET.J. « la résidentialisation du logement social à Paris :paradoxe et retournement des discours et des pratiques dans les opérations de requalification des grands ensembles ». les annales de la recherche urbains, Septembre 1999, n°83/84, p.157.
[59] Thibault TELLIER : *Les grands ensembles comme frontière sociale : les jeunes à l'épreuve de l'urbanisation*, Université de Lille III Charles de Gaulle. pp7

de « développement durable » ou de « mixité sociale » comme une notion fourre-tout. Néanmoins, aujourd'hui il ne s'agit plus 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 dans la législation française[60].

I.4.1.1. Essai de définition :

- Le renouvellement urbain est le fait de réutiliser du foncier déjà occupé : centres anciens dégradés, sites industriels, quartiers d'habitat social dégradés, quartiers peu denses... Ces projets nécessitent souvent une ingénierie importante et engendrent de forts surcoûts liés à la libération préalable du foncier : à l'acquisition viennent souvent s'ajouter les frais de démolition, voire de dépollution. Le renouvellement urbain est aujourd'hui favorisé car il permet d'économiser du foncier, tout en utilisant des terrains bien localisés et en valorisant l'image d'un quartier[61].
- Le renouvellement urbain est dans le domaine de l'urbanisme opérationnel une forme d'évolution de la ville qui désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et le recyclage de ses ressources bâties. Celle-ci vise en particulier à traiter les problèmes sociaux, économiques, urbanistiques, architecturaux de certains quartiers anciens ou dégradés, ainsi qu'à susciter de nouvelles dynamiques de développement notamment économiques et à développer les solidarités à l'échelle de l'agglomération (meilleure répartition des populations défavorisées au travers de l'habitat social notamment). C'est un outil privilégié de lutte contre la paupérisation contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil, la ségrégation sociale et spatiale au sein des agglomérations[62].

I.4.1.2. Les objectifs :

Le renouvellement urbain a pour objectif d'intégrer le principe de développement durable à l'aménagement du territoire et de transformer les quartiers en difficulté dans le cadre d'un projet urbain. Dans ce cadre le renouvellement urbain permet de :

- Reconquérir des terrains laissés en friche
- Restructurer des quartiers d'habitat social

[60] http://www.ponts-formation-edition.fr/Le-renouvellement-urbain-la-genese.html
[61] http://www.cg74.fr/download/site-principal/document/actions/amenagement/questions-foncieres/fiche7.pdf
[62] http://architous.1fr1.net/urbanisme-f2/renouvellement-urbain-en-quelque-mots-t1120.htm

- Rétablir l'équilibre de la ville
- Désenclaver, restructurer et embellir les quartiers pour favoriser la mixité urbaine (sociale et fonctionnelle), le mieux-être social et le renforcement de l'activité de la ville
- D'économiser du foncier tout en utilisant des terrains bien localisés et en valorisant l'image d'un quartier.

I.4.1.3. Une doctrine officielle :

Le concept de renouvellement urbain apparait aujourd'hui comme une pratique qui n'oppose plus la démolition et la réhabilitation mais au contraire les réconcilie. Aujourd'hui on conçoit d'avantage le développement urbain par un renouvellement des modèles existants que par leurs liquidations.

La plupart du temps, il est plus coûteux de démolir pour reconstruire ou de changer l'usage des bâtiments existants que de construire sur des parcelles libres. Le renouvellement urbain « spontané » ne se produit que dans les quartiers les plus attractifs où une hausse des prix des logements est généralement une conséquence permettant de rentabiliser l'opération immobilière et entraînant souvent une ségrégation sociale[63].

I.4.1.4. Une responsabilité partagée :

Le renouvellement urbain n'est pas la solution architecturale et urbaine, il faut par ailleurs la trouver avec l'habitant en lui donnant cette part de responsabilité tant au niveau de la conception qu'à celui du mode d'appropriation et d'occupation de son logement. Cet engagement est la condition pour que l'habitant s'intéresse directement à l'espace ou il vit au quotidien. Il sera ainsi co-auteur et co-auteur des réussites du quartier, il maintiendra par ailleurs en éveil permanent sa vigilance en faveur de la qualité de vie la dans son lieu de résidence et conservera cette qualité non comme un dû, mais comme une œuvre partagée, synthèse des compétences politiques des uns, professionnelles des autres et citoyennes de lui-même.

I.4.2. Restructuration urbaine :

La restructuration ne se résume pas au slogan « clôturer et dynamiter », mais plutôt à la diversification et à la banalisation juridique. En claire un « retour au droit commun », une requalification du bâtis, et une normalisation sociale des quartiers.

[63] http://fr.wikipedia.org/wiki/Renouvellement_urbain

I.4.2.1. Essai de définition :

- La restructuration introduit une nouvelle configuration de l'entité en la remodelant . Elle implique de ce fait un changement radical d'un espace urbain assez vaste aussi bien au niveau de son tracé que de son cadre bâti. Elle s'applique à des entités qui présentent une déstructuration et un manque d'homogénéité évidents au niveau du tracé ou du cadre bâti .
- La loi Française du 1er août 2003 dite Borloo évoque très largement la restructuration dont l'article 6 précise que « le programme national de rénovation urbaine vise à restructurer dans un objectif de mixité sociale et de développement durable les quartiers classés en zone urbaine sensible… » mais ne donne toujours pas de définition de cette notion[64].

I.4.2.2. Les actions de la restructuration urbaine :

I.4.2.2.1. Sur le foncier :

Les actions de restructuration des grands ensembles concernent en premier lieu le foncier.
Le découpage du foncier doit souvent être modifié pour la création d'un parcellaire urbain pouvant servir d'assiette à des constructions ou reconstructions différenciées en fonction d'un projet global de restructuration et grâce à une requalification des espaces publics. Ces opérations de restructuration foncière s'expliquent très largement par le statut particulier des grands ensembles[65].

I.4.2.2.2. Sur le bâti :

Au-delà des opérations plus classiques de réhabilitation qui consistent, à remettre en état l'existant, la restructuration des grands ensembles poursuit un objectif qui n'est pas de « maintenir en l'état » mais de transformer. Cette mutation des formes du bâti se traduit dans trois directions souvent menées de front :

- *La Résidentialisation :* Un concept dont nous allons développer aux chapitres suivants
- *La démolition :* Stade supérieur dans la restructuration, la démolition est apparue comme la solution ultime. Pour reprendre la formule de Christine Corbillé[66], on est passé dans ce domaine du tabou au mot d'ordre.

[64] Jean-Philippe Brouant, *La restructuration des « grands ensembles »* dans Les espaces du renouvellement urbain, pp151
[65] Idem,pp152
[66] C. Corbillé, *Démolir les logements sociaux : du tabou au mot d'ordre*, Cahiers de l'IAURIF 2000, suppl. Habitat, n° 11.

- *La Reconstruction :* La restructuration des grands ensembles suppose également des opérations de reconstruction. Ces opérations doivent répondre à un souci de diversification qui se manifeste dans trois directions :
    - *Une diversification géographique ;* l'opération de restructuration doit fournir l'occasion de reconstituer une offre de logements sociaux dans les quartiers.
    - *Une diversification fonctionnelle ;* L'opération de restructuration doit permettre de rompre avec le mono fonctionnalisme en faisant venir sur le site des activités économiques.
    - *Une diversification sociale* ; fondée sur la production de logements destinés à des ménages à revenus moyens ou intermédiaires.

I.4.3. Les solutions proposées et leurs impacts sur l'insécurité

I.4.3.1. Exemple de La cité des 4000 à la Courneuve

La construction de la cité de La Courneuve a commencé à la fin des années cinquante selon les plans des architectes Clément Tambuté et Henri Delacroix. La recherche architecturale n'est pas à l'ordre du jour mais avec l'industrialisation de la construction et la standardisation des logements, les prix ont baissé.

Les 4000 logements de La Courneuve sont construits en béton et selon les techniques les plus performantes de l'époque, à savoir le béton coulé sur place, l'utilisation du chemin de grue et les coffrages en tunnel. Si nul ne conteste l'efficacité quantitative de la politique en vigueur, des voix s'élèvent pour mettre en cause la qualité des réalisations.

Au milieu des années soixante, l'égalitarisme face à l'habitat ne suffit plus à justifier ce que l'on surnomme déjà *« les cages à lapins »* des banlieues atteintes de *« sarcellite »*. Le malaise s'installe d'autant, que de tels ensembles auraient exigé un suivi technique important qui a fait défaut[67].

La crise n'est pas sans effet sur la situation. Les résidents constitués pour l'essentiel d'une population pauvre fortement touchée par le chômage peinent à payer leurs loyers. Les impayés de plus en plus nombreux génèrent des difficultés financières pour l'Office HLM de Paris, (pour La Courneuve comme pour d'autres villes et d'autres grands ensembles) qui délaissent l'entretien des immeubles et la maintenance des équipements, provoquant une dégradation irréversible.

Cette dégradation a eu un double effet : elle a étrangement stigmatisé la population des grands ensembles (comme si un habitat dégradé ne pouvait qu'abriter une population tout aussi

[67] http://www.tourisme93.com/document.php?pagendx=918

«dégradée» et a déconsidéré l'architecture des années soixante. Le béton a été rendu responsable, *« celui par qui le scandale, puis le malheur arrive »*, écrit encore l'architecte Gaudin qui conclut son article en regrettant que *« les 4000 logements, avec leur cortège de béton, concrétisent le soi-disant échec de ce type d'urbanisme et d'architecture »*[68].

I.4.3.1.1. La réhabilitation de la cité 4000 ?

En 1984, l'Office HLM de la Ville de Paris cède à la municipalité de La Courneuve la cité des 4000 logements. Grâce à la réappropriation de ce quartier, la commune peut alors envisager la requalification de l'ensemble. La réhabilitation commence en 1986 par l'implosion de la barre Debussy. D'une longueur de près de deux cents mètres, la barre Debussy est détruite en 8 secondes à l'aide de 600 kilogrammes d'explosifs sous les yeux des habitants de la cité. Certains applaudissent, d'autres pleurent. Cet événement, une première européenne très médiatisée, devient l'emblème de la mise en œuvre de la politique de la ville des années quatre-vingt[69]. Six mois après, l'emplacement de la barre devient un terrain de foot pour les jeunes. Malgré les 30% des projets rénovés, le chômage frappe toujours le quart(¼) des habitants et les maux sociaux y sont toujours.

Après Debussy aujourd'hui le quartier de L'Orme-seul, vient le tour de Renoir (en 2000), de Ravel et Presov (en juin 2004) et enfin, la démolition de la barre Balzac en 2009. Ces démolitions s'accompagnent de la réhabilitation des immeubles et la construction de nouveaux logements. La requalification du quartier comprend également des projets destinés à améliorer la vie quotidienne comme le développement des services publics, la construction d'équipements sportifs, sociaux, culturels. La municipalité déclare souhaiter inscrire cet ensemble *« dans une logique de développement durable, respectueux de l'homme et de l'environnement »*[70].

En conclusion la restructuration des quartiers et la diversification des formes d'habitat représentent pour certains acteurs politiques la solution idéale pour résoudre les divers problèmes que posent ces quartiers périphériques.
Cet ensemble de formes d'intervention ne relèvent d'aucune doctrine urbanistique et cherche à tout pris la sécurité des lieux qui ne le sont pas. Les solutions préconisées vont se concentrer sur la transformation des formes urbaines : le retour à la rue ; aux places ; aux îlots ; …etc ces formes là, tant décrites par le mouvement moderne.

[68] http://www.tourisme93.com/document.php?pagendx=918
[69] Idem
[70] Idem

Mais Face aux «machineries disciplinaires» qui tirent leur efficacité d'un rapport entre les procédures et l'espace qu'elles aménagent, seuls « l'espace urbain vécu », les « pratiques quotidiennes », la « familiarité de la ville » opposeraient une résistance « multiforme, rusée et têtue » qui s'insinuerait dans les réseaux de surveillance et permettrait «d'échapper à la discipline au cœur même du champ où elle s'exerce »[71]. C'est sous ces oppositions que l'urbanisme moderne révélera ses limites. Décrites par Roland Castor comme « Civilisation urbaine, ou barbarie ! », face aux déchirures du tissu social et spatial ; face à l'exclusion et la ségrégation, le retour à l'urbanité s'avère nécessaire.

I.5. Les Grands Ensembles en Algérie : Constat et réalité

I.5.1. La politique de l'habitat en Algérie :

La crise du logement en Algérie perdure depuis l'indépendance à nos jours. Cette dernière est due à plusieurs facteurs en l'occurrence la destruction de l'habitat rural durant la guerre de libération nationale qui a été une des causes de l'exode rural et l'apparition des bidonvilles à la périphérie des villes. Par conséquent le déséquilibre entre la compagne et la ville s'accentue et la demande de logement ne fait que s'accroitre.

Afin de comprendre la politique de l'habitat en Algérie, il va falloir revenir sur les phases qui ont vu défiler son évolution aux files des années.

I.5.1.1. Après l'Indépendance de l'Algérie :

En 1962, la situation de l'habitat en Algérie se caractérise par l'insuffisance, la vétusté et la précarité du parc immobilier. En effet la population européenne, lors de son départ, a laissé quelque 300.000 logements[72] dénommés « biens vacants). Les biens vacants se sont révélés rapidement insuffisants dans leur nombre et inadaptés dans leur forme à contenir le nombre de prétendants à ce type de logements (ruraux et citadins).

Ces logements –bien vacants- ont été investis par des occupants dont le mode de vie et le mode culturel diffèrent de ceux pour qui ont été réalisés les dits logements. De ce fait, le parc de logement commençait à présenter des signes de dégradation en plus du fait de la situation dramatique des villes algériennes qui est due principalement aux bidonvilles et l'habitat illicite, conséquence logique d'un accroissement ininterrompu de la population urbaine.

[71] La source : Jade Tabet : *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, page 158, cite Michel de Certeau, « Pratiques d'espaces, la ville métaphorique», *Traverses*, n° 9, 1977, page 7.

[72] MECHRAOUI.N. *Quel habitat pour l'Algérie : production-conception-réalisation*, Doctorat en Architecture et Urbanisme, Constantine : Université Mentouri de Constantine, Avril 2004, p .15.

Ainsi des initiatives ont été prises par l'état afin de répondre aux besoins de la population. L'habitat ne constituait pas encore une priorité comparé aux secteurs de l'industrie, de l'éducation ou de la formation.

Pour le pouvoir de l'époque, le logement n'était qu'un investissement improductif. Le choix du pouvoir était clair, relayé par l'organe central de l'époque « El Moudjahid » qui écrivait en 1971 : *« la résolution ne saurait être pour nous l'objet d'un marchandage : la réalisation du plan quadriennal prime avant tout.. ……..on ne fait pas d'omelette sans casser d'œufs, et on ne parlera d'habitat que lorsque nous serons surs de détenir tous les moyens pour construire les 200 000 logements dont a besoin le pays ».*

En 1974, après la création et la mise en route d'un secteur industriel économique pourvoyeur d'emplois, la question de l'habitat revient sur le devant de la scène avec la volonté de créer 1 000 villages de la révolution agraire mais surtout la mise en place d'un ambitieux programme de construction de logements afin de résorber la crise, ou il était prévu de réaliser 100 000 logements par an pendant la décennie 70[73].

I.5.1.2. La création des ZHUN : un instrument de développement ou un échec annoncé :

Afin de remédier au déséquilibre entre une population de plus en plus croissante et la capacité d'accueil des villes, le pourvoir a adopté la procédure ZHUN, un homologue algérien des Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP) française.

L'état algérien a mis en place la politique des ZHUN, en s'appuyant sur une réglementation foncière qui responsabilise la commune dans la gestion du patrimoine. La réalisation des logements en grand nombre et dans des grands ensembles bien définis est lancée à partir de l'année 1974. Le mode de production reposera essentiellement sur la production en masse et la standardisation. Un mode établis dans des circonstances chaotiques et dont l'échec sera lourd de conséquences. La preuve est là : au moment ou ce modèle d'aménagement urbain est remis en cause et considéré comme un échec architectural, urbanistique et social en France, l'état Algérien en fait le fondement de sa politique dans la ville.

[73] BENNEDJA. RADHIA, *Revitalisation des espaces extérieurs dans les cités de logements collectifs*, Thèse pour l'obtention du diplôme de Magistère en architecture et urbanisme, option, Habitat et environnement, 2010, p.16

I.5.1.2.1. Les principaux objectifs des ZHUN : entre qualité et quantité le constat se fait sentir

Les ZHUN, une procédure spécifique de l'urbanisme opérationnel algérien, la Zone d'Habitat Urbain Nouvelle, aura suscité de grands bouleversements dans la croissance urbaine des villes. Ayant pour objectifs : le développement des nouvelles capacités d'accueils, elle se devait de :

- développer de nouvelles capacités d'accueils ;
- tenir compte dans ses programmes : des déficits, des défaillances ainsi que de l'état physique du cadre bâti existant ;
- elle devait également répondre quantitativement aux besoins en matière de logement ;

La procédure ZHUN était obligatoire pour toute opération de plus de 1 000 logements ou exceptionnellement pour un groupement de 400 logements et plus. Les ZHUN avaient pour principaux objectifs de :

1) Développer les capacités d'accueil des villes au moyens de :
- La réalisation de travaux d'infrastructure ;
- 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 : déplacement vers les zones d'activité, accès aux loisirs….etc ;
- Une programmation des infrastructures qui prend en compte aussi certain 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[74] ;

N'ayant qu'un statut directif, le PUD (plan d'Urbanisme Directeur) n'était pas assez précis dans l'intervention urbanistique. Il fallait alors faire appel à un autre instrument d'urbanisme opérationnel qui veillera à la réalisation de vastes programmes d'habitat dans des durées optimales. Cet instrument se matérialise dans l'outil : « Z.H.U.N ».

Pour plus d'efficacité la procédure des Z.H.U.N. suivait des principes précis d'élaboration et pour plus de rapidité et de rentabilité, elle faisait appel à des techniques modernes de préfabrication. Les Z.H.U.N. étaient essentiellement le produit de l'état qui se préoccupait des problèmes quantitatifs du logement en occultant toute intervention des habitants[75].

I.5.1.2.2. Les ZHUN : une production logique ou une procédure inappropriée :

L'état Algérien a fait de la procédure ZHUN l'outil d'urbanisation le plus répondu dans les années soixante dix. En effet, les ZHUN s'inscrivaient dans une logique de production de logements sociaux qui n'auraient pu se faire, sans la constitution de réserves foncières communales, véritable moteur d'urbanisation en Algérie entre 1974 et 1990. Ces derniers ont été institués par l'ordonnance n°74-26 du 20 février 1974[76].

La conception des logements était élaborée par des techniciens et des cadres étrangers. Mais comme la conjoncture de la crise imposait la rapidité dans la réalisation, la quantité est privilégiée. De ce fait, des plans types ont été élaborés et destinées à être reproduit à l'infini en tous lieux du territoire et quelques soit le contexte. *« 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 propriété donnée aux logements ainsi que d'autres contraintes liées à leur réalisation aura pour conséquence de lui*

[74] La source BENAMEUR Amina Hadia, Résidentialisation : *une alternative au manque d'urbanité des grands ensembles*, Thèse pour l'obtention du diplôme de Magistère en architecture et urbanisme, option, Habitat et environnement, Octobre 2010, p36 cite : ZUCHELLI.A ,op.ci.,p.70.

[75] Youcef Lazri : *espaces habites en mutation : culture de production et culture de consommation, entre politiques volontaires et formes de négociations habitantes* ..... !, Thèse pour l'obtention du diplôme de doctorat d'état, volume 1, 2008, p129

[76] BOUCHERIT.S, op.cit., p.181.

donner un cachet de cité dortoir dans un chantier permanent où les équipements sont insuffisants ou inexistants et où les espaces extérieurs sont des terrains vagues »[77].

I.5.1.2.3. Les défaillances de la procédure ZHUN :

La procédure ZHUN présentait de multiples défaillances à savoir :

- La procédure ZHUN se base essentiellement sur la logique de la programmation et des chiffres occultant tout aspect urbanistique et architectural de la planification ;
- Le seul objectif de l'état fut de construire un nombre défini de logement en un temps déterminé sans tenir compte de la qualité du cadre de vie et des habitants ;
- La logique de production de ZHUN était une procédure fragile. Elle se basait essentiellement sur la politique volontariste de l'état et ses ressources budgétaires. Elle incarnait aussi ce système non stable qui s'est effondré au contact du moindre changement dans les revenus du pays. Sa concrétisation représentait dés lors des dépenses financières énormes, qu'aucune économie fragile ne peut supporter[78] ;
- Enfin les habitants qui sont les premiers concernés y sont exclus du processus de production de leur cadre de vie. Ils sont considérés comme étant des données démographiques dans un processus purement bureaucratique et dans l'absence d'un véritable consensus social qui intègre le caractère identitaire des habitants, leurs aspirations, leurs valeurs et la différence de leurs styles et mode de vie[79].

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 cause dans le monde, les pouvoirs publics enchainent les réalisations de ce type de logement, 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[80].

[77] Foura.Y ,*op.cit.*,p.200-201
[78] Youcef Lazri : *espaces habites en mutation : culture de production et culture de consommation, entre politiques volontaires et formes de négociations habitantes* ….. !, Thèse pour l'obtention du diplôme de doctorat d'état, volume 1, 2008, p131
[79] Idem.
[80] CRASC, *la crise du logement à Oran-mythe ou réalité-*, mai2007.

I.5.1.3. L'abandon de la procédure ZHUN pour de nouvelles stratégies :

Critiqué et condamné, le système des ZHUN a été abandonné à la fin des années 1980, toutefois la construction de logements selon ce modèle, entrainée par la pression de la demande, la lourdeur du système et les « coups partis » restait difficile à enrayer[81].

I.5.1.3.1. La fin de l'état providence :

La fin du logement social fut inévitable. En effet pendant de nombreuses années, le logement social n'a pas été systématiquement attribué à ceux qui en avaient vraiment besoin, en 1998, le nombre de logements inoccupés était de 800 000 unités pour être estimé en 2002 à environ 1 300 000unités[82]. Depuis l'indépendance, la politique nationale de l'habitat a été caractérisée par une approche strictement sociale, reflétant le populisme et le clientélisme du système. Suit à cela l''état est arrivé au constat que cette approche avait ses limites en plus d'un certain nombre de perversions. De ce fait le logement ne sera plus considéré uniquement comme un besoin social qu'il appartient à l'état de satisfaire, mais aussi comme un produit économique, qui se fabrique, se commercialise, génère un profit et une valeur ajoutée.

I.5.1.3.2. Les nouvelles stratégies :

Après la fin de l'état providence, un seul mot d'ordre a été établis ; *économie de marché et efficience de la productivité.* Ce processus de fonctionnement fût exécuté suivant des objectifs bien tracé, à savoir :

- le développement de la promotion foncière : 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 reforme institutionnelle du financement ;
- les mesures d'accompagnement de ces réformes : ce qui se rapporte à la création d'un observatoire de l'habitat, au contrôle de l'urbanisme et à la qualité du cadre bâti[83].

Pour ce qui est de la production des logements, de nouvelles stratégies et évaluation des besoins en logement peuvent être résumé comme suit :

- appréhendé les réalités dès la demande ;

[81] FOURA.Y, *op.cit.* , P.202.
[82] BENNEDJA. RADHIA, *Revitalisation des espaces extérieurs dans les cités de logements collectifs*, Thèse pour l'obtention du diplôme de Magistère en architecture et urbanisme, option, Habitat et environnement, 2010, p.19
[83] BENAMEUR Amina Hadia, Résidentialisation : *une alternative au manque d'urbanité des grands ensembles*, Thèse pour l'obtention du diplôme de Magistère en architecture et urbanisme, option, Habitat et environnement, Octobre 2010, p.43

- évaluer la segmentation en fonction des besoins et des capacités potentielles à les prendre en charge[84].

Afin que cet ensemble d'objectifs et de stratégies puissent être concrétisé, la participation d'acteurs potentiels (Secteur privé ; collectivités locales ; organismes de l'état..) se veut nécessaire.

I.5.1.4. Le programme quinquennal 2005-2009 : Entre une législation inadaptée ou une mauvaise gestion

La question de l'habitat a pris de l'ampleur, des solutions immédiates s'avèrent nécessaires afin de palier les insuffisances de la production architecturale et urbaine dont la procédure ZHUN en est la cause. Pour cela des objectifs ont été fixés :

- La livraison d'un million de logements durant la période (2005-2009) ;
- L'amélioration de la qualité architecturale et technique du cadre bâti,
- Poursuivre la production massive des logements ;
- Diversifier l'offre de logements ;
- Encourager la promotion immobilière et le développement du crédit pour l'accès au logement tout en maintenant l'aide de l'état ;

Suite aux objectifs fixés et 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 le logement social locatif, les disproportions entre le nombre de demandes, les besoins réels, les réalisations et les attributions persistent. (Voir Figure N°1-2 pp46)

Il semblerait même qu'elle se complique de plus en plus. Ce qui se reflète à travers l'ensemble des structures réunis, des représentants des ministères de l'intérieur, l'habitat et de la justice autour d'une seule question : *trouver un instrument requis, législatif et incitatifs, pour mettre un terme à une demande de plus en plus importante* que l'état n'arrive toujours pas à absorber et dont les résultats enregistrés jusque là ne reflètent en rien les objectifs fixés précédemment.

Ce déséquilibre constaté en matière de financement du logement 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.

[84] BENAMEUR Amina Hadia, Résidentialisation : *une alternative au manque d'urbanité des grands ensembles*, Thèse pour l'obtention du diplôme de Magistère en architecture et urbanisme, option, Habitat et environnement, Octobre 2010, p.43

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 urbaine ;
- L'absence d'initiatives de la part des copropriétaires pour prendre en charge la gestion de la copropriété conformément aux textes en vigueur[85].

I.5.2. Les conséquences d'une politique d'habitat défaillante sur le cadre bâti et vécu

Depuis l'indépendance, l'Algérie a reconduit l'urbanisme du Plan de Constantine de 1958. Cette reconduction est en soi une erreur fatale pour les algériens. Ajouter à cela, l'ensemble de défaillance, cité précédemment pour ce qui est de l'espace ZHUN conçu et vécu. Une stratégie appliquée jusqu'à ce jour dont les conséquences sont :

I.5.2.1. L'Algérie : un éternel chantier, des cités inachevées, un paysage défiguré

Des chantiers laissés à ciel ouvert, les travaux non achevés, l'impression de désordre, tels sont les caractéristiques des villes algériennes.

Selon les écrits du journaliste BENKOULA Sidi Mohamed El Habib dans son article Regard critique sur l'urbanisme algérien: entre fait accompli et inachevé : « *Les nouveaux quartiers sont un mélange de jets maladroits, constructions légales et illégales, qui ont pour dénominateur commun : la médiocrité. Ce sont généralement des territoires de l'inachevé, du fait accompli, qualifications que nous attribuons nous-mêmes à l'urbanisme algérien* ».

L'exemple de la cité 450 logements (Birkhadem) est un cas de figure représentatif de l'état, de la plupart des cites dans le territoire Algérien.

La cité 450 logements APC-CNEP dans la commune de Birkhadem est encore plus invivable qu'un site bidonville. Située à proximité d'agglomérations urbaines et pas loin de la station de bus du chef-lieu, cette cité connue sous le nom de « Beta vie » s'érige en zone de non-droit où « insécurité, prostitution et mal-vie » cohabitent avec des résidants dont une bonne partie est composée de squatters. Cette cité inachevée dont les travaux ont été entamés en 1990 et devaient prendre fin en 1995 est abandonnée à telle enseigne que les bénéficiaires ont perdu l'espoir de voir les travaux y reprendre un jour[86].

[85] BENAMEUR Amina Hadia, Résidentialisation : *une alternative au manque d'urbanité des grands ensembles*, Thèse pour l'obtention du diplôme de Magistère en architecture et urbanisme, option, Habitat et environnement, Octobre 2010,p49

[86] Djamel G, Cité 450 logements (Birkhadem) : *L'éternel chantier inachevé*, article revue de presse

I.5.2.2. Les cités algériennes : un vieillissement prématuré

Aujourd'hui, la plupart des cités souffrent de multiples dégradations. De l'infiltration d'eaux, aux murs de façades lépreux, à la voirie défoncée, et un réseau d'assainissement non adaptés, autant d'attributs caractérisant les modalités dans lesquels les ZHUN ont été produit.

Ainsi donc se résume les conséquences d'un mode de production basé sur la rapidité d'exécution ; l'économie dans les financements ; la qualité médiocre des matériaux utilisés ; et la primauté de la quantité.

La cité des 50 Logements de Trouna dont la gestion revient à l'OPGI de Béjaia inaugurée en 2000 en est l'illustration de cet état de fais.

Depuis son inauguration, la cité n'a connu aucun ravalement de façade ni aménagement. L'effet en est que les murs se lézardent à vue d'œil et les façades livrent un triste aspect lépreux. On assiste à des transformations improvisées par quelques locataires livrés à eux-mêmes qui sont arrivés à changer l'accès aux appartements et à clôturer les espaces jouxtant les rez-de-chaussée créant par ce geste des cours privées et des jardins individuels. Sans tenir compte d'aucune norme inhérente à l'urbanisme, d'autres ont ouvert des fenêtres sur les façades et ont barricadé les balcons à l'aide de feuilles de tôle rouillées et autres paravents en tous genres. Livrée à la hâte, cette cité dortoir non seulement ne présente aucune commodité, mais se dégrade aussi sous le poids de la promiscuité due au surpeuplement[87].

I.5.2.3. Un mal être continu : l'insécurité et la monté de la délinquance

Les dysfonctionnements de l'habitat collectifs renvoient à deux paramètres important pour le bien être de l'habitant, *la sécurité et la tranquillité*.

L'insécurité n'est pas toujours le fruit de jeunes de quartier, c'est surtout l'organisation des espaces, leurs ouvertures à tous, la multiplicité des accès qui expliquent la concentration des rencontres, les jeux, et même les trafics[88].

La cité des 900 logements d'El Khroub en est l'exemple. Outre son isolement, la cité enregistre un taux de chômage considérable, source de nombreux fléaux tels que la consommation de la drogue, la multiplication de vols et d'agressions.

Les habitants conscients de la dégradation du cadre de vie et de l'insécurité qui s'installe progressivement ont lancé un SOS à l'intention des autorités locales pour une prise en charge

[87] Arezki Alem, *Beni Maouche : Une cité qui se dégrade*, El Watan : 30 - 07 - 2008

[88] CERTU, *le paysage lumière : approche et méthodes pour une « politique lumière » dans la ville*, Lyon : CERTU, 2004, p.77.

«urgente» afin d'améliorer les conditions de vie de la cité et de prémunir des jeunes vulnérables contre les fléaux sociaux[89].

I.5.3. Les solutions entreprises afin de remédier à un état de fais subit

I.5.3.1. Stratégie d'intervention sur les grands ensembles d'habitat à Alger :

Une stratégie d'intervention sur les grands ensembles d'habitat a été proposée en 1996 à Alger. Cette stratégie était centrée sur deux axes principaux : la revalorisation du cadre bâti et la réhabilitation du statut des habitants.

Ces deux axes se devaient à prendre en charge l'espace urbain (les différentes composantes de l'espace) et la population qui y vit.

I.5.3.2. Aperçu de l'état de fait

I.5.3.2.1. Immeubles urbains anciens datant d'avant 1948 :

Ils 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 de logement survenue à Alger, notamment après la première guerre mondiale. Ils souffrent de vieillissement naturel[90].

I.5.3.2.2. Les grands ensembles sociaux (années 50-60) :

Cette période est dite l'ère des grands ensembles. Le plan d'urbanisme de 1948 avait réservé des zones d'habitat modeste depuis que les événements politiques avaient provoqué une immigration urbaine importante vers la Capitale. Les immeubles construits en cités dortoirs sont actuellement sur occupées du fait des surfaces habitables minimales non adaptées à la structure familiale algérienne[91].

I.5.3.2.3. Cités postindépendance :

En matière de surfaces, les ensembles postindépendance ont mieux fait puisqu'ils proposaient « des logements de 60 à 70 m², destinés à des familles évaluées en moyenne à six ou sept personnes»[92]. En matière de qualité de vie, l'amélioration est très relative avec la répétition de plans types et « l'absence presque totale de pensées architecturale et urbanistique »[93]. Cet habitat n'a pas eu le temps de vieillir, ni sans doute celui de naître complètement. Visiblement

[89] Ikram GHIOUA, *Une cité à prendre en charge EL KHROUB,* L'Expression : 09 - 11 - 2004
[90] Revue : vies et villes ; dossier habiter mieux, habiter autrement, pp53
[91] Idem
[92]La source : Revue : vies et villes ; dossier habiter mieux, habiter autrement, pp53 cite, Alger, capitale du 21eme siècle, GPU1998, vol1.
[93] Idem

tous les espaces communs et publics sont à l'abandon et subissent l'inopportune abrogation du précieux règlement de copropriété qui permettait une gestion directe de l'habitat collectif.

I.5.3.2.4. Le programme de relogement (qui doit être abordé comme un cas bien spécifique) :

Les cités d'habitation conçues dans le cadre de résorption de l'habitat précaire (RHP) ont été réalisées à la hâte et souvent sous la pression d'une population excédée. Malgré la date relativement récente de leur construction, leur état général est similaire à celui des autres cités[94].

I.5.3.3. Les objectifs fixés

Après concertation, des actions paritaires ont été fixées suivant les besoins, les objectifs et les moyens disponibles.

I.5.3.3.1. Actions à court terme :

Ces actions concernent :

- Le confort sanitaire de l'habitat : l'hygiène ;
- Le confort de l'habitant : la sécurité ;
- Réaffectation des espaces communs et des façades ;
- Réaménagement des espaces extérieurs.

I.5.3.3.2. Actions à moyen terme :

Ces actions comprennent toutes les interventions de réhabilitation :

- L'enveloppe du bâtiment ;
- Les parties communes ;
- Les logements et les espaces extérieurs immédiats.

I.5.3.3.3. Les actions à long terme :

L'échelle d'intervention de ces actions est plus globale, elle regroupe des actions physiques, socio-économique et de gestion. Elles visent :

- Le désenclavement des grands ensembles
- L'Hiérarchisation des équipements collectifs
- L'Amélioration de l'aspect esthétique de l'ensemble des immeubles

[94] Revue : vies et villes ; dossier habiter mieux, habiter autrement, pp53

- L'Implication de la population ainsi que les institutions locales et centrales.

Une deuxième approche d'intervention sur les grands ensembles d'habitat a été proposée en 1997[95] par le maître d'œuvre similaire à celle de 1996. La différence entre les deux approches réside dans l'introduction de l'étude sociologique, ce qui induit à une démarche soucieuse de l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Suite aux constats établis qui se résume à des quartiers devenu lieux de marginalisation et présentant plusieurs dysfonctionnements, des axes d'intervention on été établis :

- Une restructuration des grands ensembles, centrée sur la revalorisation des liens familiaux et sociaux internes et externes.
- Insertion de l'habitat collectif dans le cadre de vie à l'échelle locale (quartier) et urbaine (de l'agglomération).

I.5.3.4. Les problèmes rencontrés :

- La méthodologie mise au point est basée sur un travail théorique, face au concret, les problèmes d'organisation et de mise en œuvre ont été à l'ordre du jour.
- La participation des habitants ainsi que leurs concertations ont fait défaut. Ce qui est due à l'intervention d'un nombre important de participants sans désignations précises des différentes tâches.
- La désignation d'entreprises de réalisation publiques 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
- L'opération de réhabilitation de la restructuration prévue a finalement consisté à une intervention paysagère ne proposant pas de solution aux réels problèmes sociaux, environnementaux, urbains et économiques caractéristiques des grands ensembles d'habitation[96].

[95] Revue : vies et villes ; dossier habiter mieux, habiter autrement, pp53
[96] Idem

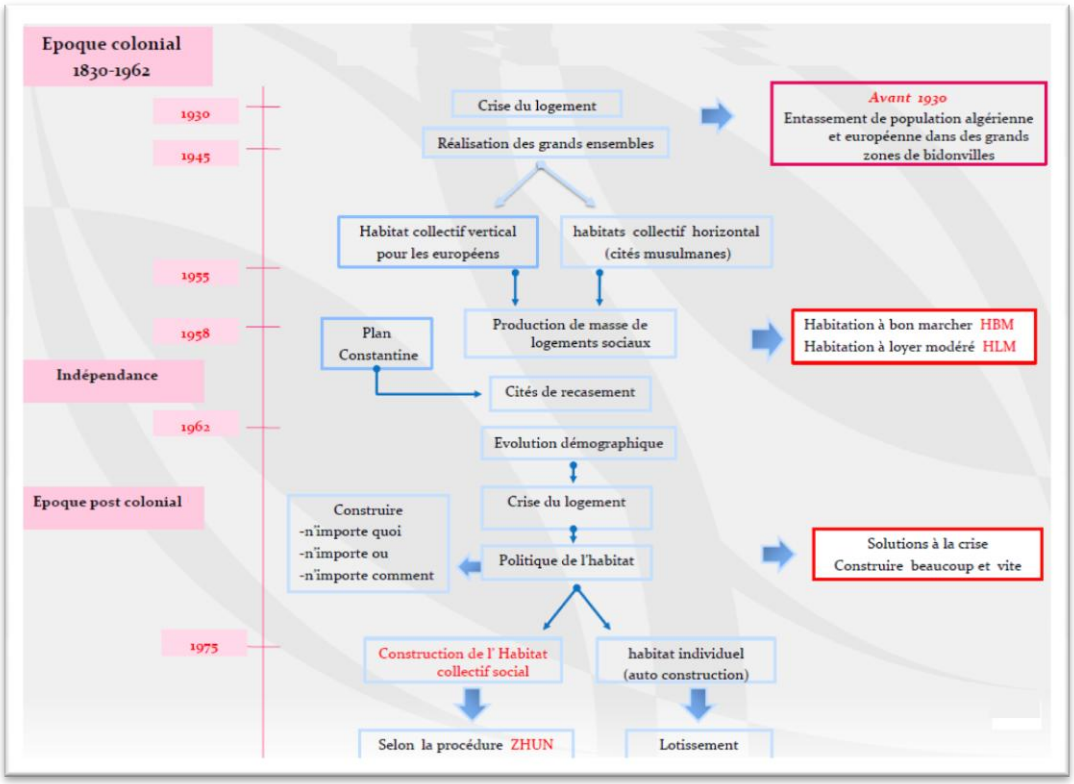


Figure 1 : Synthèse de la genèse de l'habitat urbain collectif en Algérie(1)

Source : Boughazi khadidja ;Chaguetmi Fatima, L'habitat collectif urbain contemporain en Algérie?, première année Poste Graduation 2009-2010, Option ville et risques urbains , Module : Habitat

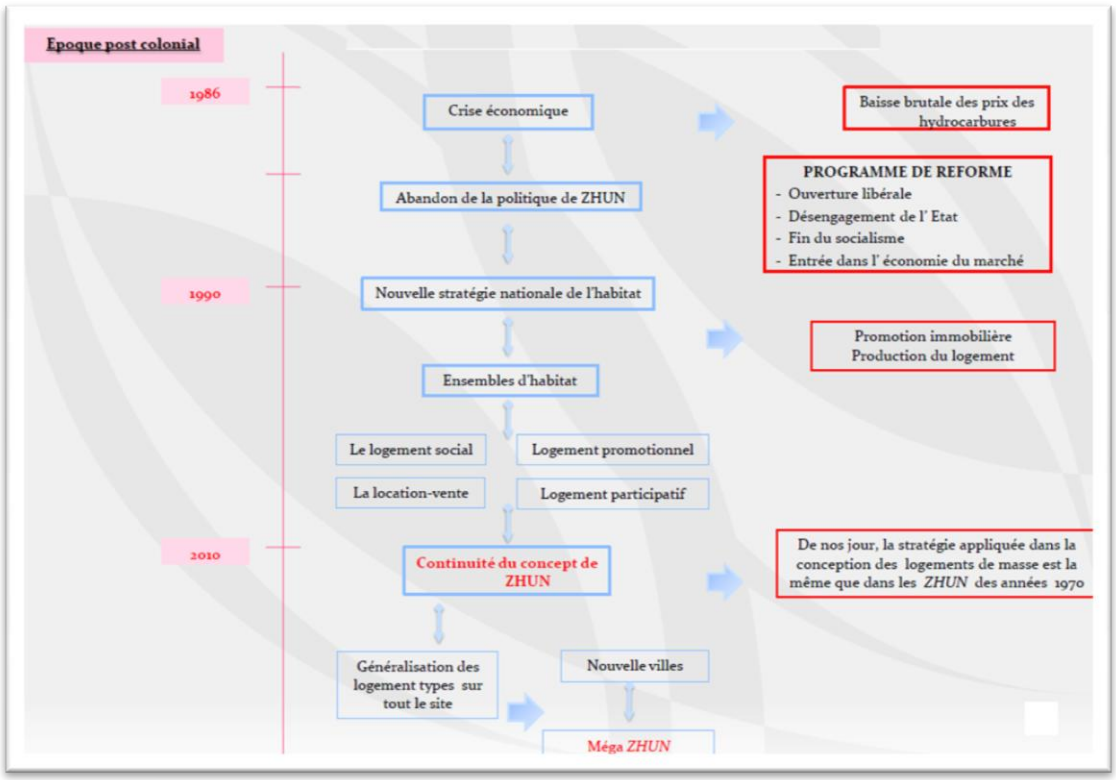


Figure 2 : Synthèse de la genèse de l'habitat urbain collectif en Algérie(2)

Source : Boughazi khadidja ;Chaguetmi Fatima, *L'habitat collectif urbain contemporain en Algérie?*, première année Poste Graduation ,2009-2010, Option :ville et risques urbains, Module :Habitat

Conclusion :

La Théorie des Grands Ensembles nous a conduit vers une problématique aux interférences diverses et complexes. En effet, l'environnement chaotique dans lequel un gouffre se creuse entre l'espace ZHUN conçu et l'espace ZHUN vécu est incontestable.
La physionomie projetée serait celle d'une zone d'habitat au parcellaire géométrique offrant une impression visuelle d'ordre et de cohérence. Mais en réalité, les Grands Ensembles exposent une physionomie radicalement différente.

L'image des Grands Ensembles est d'autant plus repoussoir que les espaces vagues et dénudés, constituant le seuil de l'horizon pour des habitants indifférents.
La dégradation prématurée, une gestion défaillantes et disparate des espaces illisibles, vides de sens, tels sont les concepts qualificatifs des grands ensembles.

Il est étonnant de noter que cinquante ans après l'indépendance, et malgré le côté négatif de ces ensembles d'habitations et leurs répercussions désastreuses sur le paysage urbain de nos villes 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 profonde réflexion dans son berceau d'origine.

Au chapitre suivant, nous allons étudier le volet principal dont les concepteurs ont mis un point d'honneur à le bannir, « les espaces intermédiaires des grands ensembles ».

La crise des Grands Ensembles et plus particulièrement la gestion difficile de leurs abords semble avoir révélé le caractère problématique de l'organisation du rapport public/privé. Ce sont ainsi les espaces entre rue et logement qui font l'objet de notre recherche dans la mesure où ils mettent en scène les déficiences de la gestion et nous informent sur la façon dont la société envisage le rapport entre individu et collectif[97].

En effet, ces espaces dont l'absence de limite et d'usage forment un facteur d'exacerbation des conflits. Appartenant à la fois à tous et à personne, monopolisés, envahis, peu respectés ; ils sont la cause de la dégradation prématurée de l'habitat collectif et le berceau des incivilités et de la délinquance. En résumé de « l'insécurité » dont nous avons consacré un chapitre afin de nous étaler un peu plus sur la question qui fait l'objet de notre thématique.

[97] Flamand, Amélie ; *Les espaces intermédiaires, un état des lieux raisonné*

Chapitre II:

Les espaces intermédiaires des Grands ensembles: entre l'idéal et la réalité

Introduction :

Les Grands Ensembles ont été le fruit de doctrines urbanistiques et sont marqués par la rupture avec la ville traditionnelle. Ils sont Caractérisés par des espaces fragmentés, disjoints et manquants de lisibilité avec la ville environnante. Les abords des grands ensembles ont donc souffert de leurs statuts mi-privatifs mi urbain. Considérés par les habitants comme des endroits ouverts à tous et à tout, en gros « une somme de désorganisations », d'où le fait qu'ils sont le théâtre d'une guerre qui oppose les décideurs et les gestionnaires face aux concepteurs et aux chercheurs. De ce fait ils constituent aujourd'hui un enjeu majeur des opérations d'urbanisme.

Situé entre rue et logement, ne bénéficiant d'aucun statut, qu'il soit public ou privé, les espaces intermédiaires des grands ensembles apparaissent comme un objet d'étude intéressant et pertinent du fait précisément de ce caractère flou, incertain, complexe et mal défini.
Selon Amélie Flamand, Les espaces intermédiaires constituent tout à la fois : « *Un élément de composition architecturale*, dans la production des logements ; *Un élément de composition urbaine* dans l'articulation de l'espace public et de l'espace privé ; *Un support de construction identitaire pour l'habitant* ; *Un enjeu dans le développement des rapports sociaux entre habitants* (sociabilités comme conflits) ; *Un enjeu de gestion et de sécurité* publique pour les propriétaires, privés comme sociaux, et pour la puissance publique. Autant de dimensions qui font de ces espaces entre-deux des lieux stratégiques pour la maîtrise de l'habitat et de l'urbain ».
Aujourd'hui, ces espaces deviennent le lieu de préoccupation et de recherche. Nous sommes aujourd'hui à même de nous demander : Quelles sont les causes du dysfonctionnement des espaces intermédiaires dans les grands ensembles ?, et quels sont les perspectives projetées pour une meilleure lecture des ces espaces ?

Afin d'apporter une réponse à cette problématique, nous verrons en premier lieu l'origine et l'évolution de la notion *espace intermédiaire* chez les architectes. Ensuite nous analyserons les divers dysfonctionnements que les espaces intermédiaires présentent. Dans ce cadre nous étudierons quelques esquisses de solutions pour une meilleure lecture des espaces aux fins d'exposer la situation des espaces intermédiaires des grands ensembles en Algérie et de conclure par les usages instables et critiques que l'espace intermédiaire produit en matière d'insécurité.

II.1. L'espace public : histoire d'un concept

L'espace public est un lieu singulier qui répond à des besoins d'ordre politique, religieux, commercial et fonctionnel.

Un passage historique et chronologique à travers les époques et les civilisations nous renseigne sur la notion « espace public » et son évolution dans le temps.

II.1.1. L'agora Grecque :

En Grèce antique, l'Agora désigne le lieu de rassemblement, le marché de la cité, le centre de la vie sociale. C'est autour de cet espace que la cité grecque est organisée. « D'abord *lieu saint où se déroulent les cérémonies religieuses de la cité, puis théâtre de la vie politique, enfin investi par la vie économique, sa morphologie reflète l'histoire de la police et ses institutions* »[98].

II.1.2. Le Forum Romain :

Le forum est pour les Romains la place publique où les citoyens se réunissaient pour marchander, traités des affaires politiques ou économiques. Ces forums étaient conçus comme des complexes architecturaux pour les riches avec toujours un ou plusieurs temples, des galeries d'art, beaucoup de magasins, une école (parfois) et une bibliothèque.

II.1.3. Au moyen- âge et à la Renaissance :

Les échoppes ou ateliers ont fait de la rue l'espace public par excellence, c'est-à-dire un lieu de communication et de contacts sociaux, qui, lorsqu'il s'élargit, accueille les fêtes, les processions et les marchés. A l'époque de la Renaissance les cours intérieures des habitations sont des espaces collectifs, semi-publiques, lorsqu'elles permettent l'accès à l'eau[99] etc….

II.1.4. L'espace public à l'époque musulmane :

En prenant pour exemple la médina de Constantine, les espaces urbains possèdent des caractéristiques communes émergentes comme :

- La variété incomparable de formes et d'espace, de part les escaliers irréguliers, les marches et les dénivellations hasardeuses, ainsi que les rues sinueuses et les mélanges parfois surprenants d'activités différentes. Sans oublier pour autant les passages étroits

[98] MERLIN .P et Choay .F, 1988, « *Dictionnaire de l'urbanisme* », Ed PUF, Paris, p 18.
[99] Fiche de synthèse : L'intimité dans l'espace public…éternelle dialectique, direction de la prospective du grand lyon millénaire 3, 10.03.2005

alternants avec les larges allées et enfin les tracés de voiries irrégulières comme le note très bien Michel Sablet *« ce beau désordre donne une grande impression d'unité »*[100].

- Le réseau viaire est constitué de rue qui assure la liaison des différents quartiers. Les places et placettes sont à leur tour constituées d'espaces communautaires et de rassemblements. Ce sont des lieux d'échanges (commerciaux, culturels, politique) par excellence. La place était un espace polyvalent, souvent c'est la mosquée qui la borde. D'ordinaire c'est la place du marché. Quand les étalages ont disparue, on s'y promène, on y écoute des poèmes. La place devient alors un lieu de spectacle, d'échange et de convivialité[101].

II.1.5. Le XIXème siècle :

Le XIXème a fait exploser le processus de l'adaptation de la ville à la société qui l'habite. Il contribue à l'éclatement des anciens cadres, souvent juxtaposés de la ville médiévale et de la ville baroque. Il constitue en ce sens une rupture. Les lieux publics sont renouvelés avec les passages, les avenues, les squares ou jardins et les parcs publics[102].

II.1.6. Le XXème siècle :

Le XXème siècle voit se développer l'approche élaborée de l'aménagement de la ville, les urbanistes conceptualisent de plus en plus les espaces qui composent la cité.

II.1.6.1. Les années 1950-1960 : aménagement de l'espace public

Cette période est marquée par un intérêt assez particulier pour l'aménagement des espaces collectifs, ou semi-publique au sein des quartiers d'habitations. L'importance acquise de l'automobile a fini par susciter les urbanistes et les aménageurs à mener des recherches de solutions pour l'aménagement de la rue traditionnelle. Ainsi apparait la rue piétonnière qui exclu totalement ou partiellement l'automobile.

II.1.6.2. Les années 1960/70 : disparition des barrières physiques

Ces années ont fait place aux urbanistes du Mouvement Moderne qui organisent leurs bâtiments sur de vastes surfaces qualifiées d'espaces verts ou libres, la rue était encore

[100] La source : Amireche Mohamed, l*a question des espaces urbains dans les grands ensembles à Constantine,* mémoire de magistère, 2000, pp40, cite : M.Sefer Jouad, ville islamiques, cités d'hier et d'aujourd'hui, conseil international de la langue française, imprimerie Laplume, Tunis 1981,pp61

[101] Amireche Mohamed, l*a question des espaces urbains dans les grands ensembles à Constantine,* mémoire de magistère, 2000, pp40

[102] Idem

considérée comme un tabou. On voit progressivement apparaître des organisations plus complexes imbriquant stationnement, équipements et logements en reconstituant un sol artificiel (la dalle). La notion d'espace public et privé disparaît car tout devient public (sauf l'intérieur des immeubles). L'utopie sous jacente supposait qu'en abatant les clôtures, on abattait symboliquement les barrières physiques et sociales : chacun pouvait rencontrer l'autre sans obstacle[103].

II.2. Les espaces intermédiaires des Grands Ensembles : un nouvel enjeu pour un nouvel urbanisme

II.2.1. La notion d'espace intermédiaire : formation du concept chez les architectes

Entre l'espace public et l'espace privé une frontière est construite durant ces périodes. Cette frontière s'est bâtie en fonction des pressions dominantes et des intérêts privés et publics.
L'histoire témoigne jusqu'à l'heure actuel de l'émergence du concept « espace collectif » ou communément appelé *espace intermédiaire*, a commencé par :

II.2.1.1. (CIHBM) Les congrès internationaux des habitations à bon marché: « prolongation de voie publique »

La notion d'espace intermédiaire est apparut au XIX siècle, suite à la remise en cause du logement, de l'hygiène et de la morale par les Congrès Internationaux d'Habitat à bon Marché.

George Picot, magistrat et acteur central des CIHAM résume la pensée dominante de ces congrès, comme une nécessité absolue de supprimer le corridor banal et le couloir où les locataires peuvent se rencontrer. Il affirme que les paliers et les escaliers sont les lieux où domine le désordre, et qu'ils devaient être considérés comme une « prolongation de voie public ». C'est-à-dire que le *home* commence à la porte donnant sur le palier. Il explique que *« le locataire, qui tient à l'inviolabilité de son domicile, ait le sentiment qu'il n'est chez lui que lorsqu'il a franchi la porte qui donne sur le palier »*[104]. Cette conception est fondée et favorisée par plusieurs inquiétudes à savoir :

[103] Fiche de synthèse : L'intimité dans l'espace public…éternelle dialectique, direction de la prospective du grand lyon millénaire 3, 10.03.2005
[104] Claudio Secci et Estelle Thibault ; *Espace intermédiaire, de transition, semi public, ou prolongement des les logement : histoire et critique du concept* dans Bernard Haumont,Alain Morel, *La société des voisins: partager un habitat collectif,* Paris, Éditions de la MSH, 2005,p23

II.2.1.1.1. L'hygiène :

Les critiques portent sur les défauts courants de conception et de construction des espaces entre rue et logement. L'observation mène à une condamnation assez unanime de toutes les formes d'espaces « communs » considérés comme des foyers d'épidémies. Qu'il s'agisse d'espace liés à l'eau (cuisine, séchoir..), de desserte extérieure (cour, impasse), ou intérieure (escaliers, corridors). Ces derniers sont même considérés plus dangereux que les espaces de desserte extérieure des cités ouvrières : *« Si mauvaise que soit une impasse, le couloir à ciel ouvert, bordé de maisons basses, est au moins aéré, il n'est pas aussi infect que l'escalier étroit, raide, obscur, débouchant sur de petits paliers que les locataires utilisent comme cour pour y déposer les déchets du ménages »*[105].

II.2.1.1.2. La morale :

George Picot invoque la nécessité d'empêcher toute rencontre dans l'ombre à l'abri des regards, ce qui renvois à plusieurs craintes. A savoir l'absence de lumière est critiquée non seulement pour des raisons d'hygiène, mais aussi pour des raisons morales liées à deux obsessions majeures de la bourgeoisie du XIXème siècle, et qui sont :

- La peur de la promiscuité fâcheuse qui renvoie à des préoccupations relatives à la préservation de la famille.
- Les rencontres entre les locataires sont assimilées à des complots ou à des regroupements politiques (communismes, socialisme, syndicalisme). En résumé, à des risques pour la paie sociale.

II.2.1.1.3. La volonté d'éducation et de contrôle :

Les enquêtes menées sur l'habitation ouvrière permettent de dresser un portrait d'un habitat dont il faut corriger les comportements. A savoir tout ce qui doit servir à plus d'un locataire est matière à dispute dans les maisons à plusieurs appartements.

La réflexion se porte alors sur une stratégie globale visant à inculquer de nouvelles normes pour la vie quotidienne, *« Si la couche populaire est habituée à vivre hors logement, il faut désormais lui apprendre à habiter chez soi et chez soi seulement »*[106].

[105]La source Bernard Haumont,Alain Morel, *La société des voisins: partager un habitat collectif*, Paris, Éditions de la MSH, 2005,p24 cite : Smekens, CIHBM 4 :21 dans Claudio Secci et Estelle Thibault ; *Espace intermédiaire, de transition, semi public, ou prolongement des les logement : histoire et critique du concept*

[106] Amélie Flamand cite, 1989, 50 et Eleb, 1994

II.2.1.1.4. Le Statut des espaces « privé » ; « les espaces de desserte » : Une préoccupation majeure

Ces préoccupations mènent à des préférences concernant le type d'habitat idéal et à des prescriptions concernant les espaces situés entre rue et logement. D'une manière générale le modèle idéal d'habitation est la maison isolée, du moment qu'elle propose une claire définition entre le domaine privé et le domaine public.

Ceci dit Les premières notions sur les espaces intermédiaires ont été formulées par le philosophe et fondateur de l'école sociétaire Fourier. Ce dernier se devait de rappeler aux ouvriers la maison de la compagne entourée par son jardin. A cet effet, il a beaucoup travaillé sur les notions de cours fermées durant de longues années sur le phalanstère à usage communautaire. Mais ce modèle d'habitat a été globalement écarté.

Quand à l'immeuble à plusieurs logements, le « bloc », il est considéré comme une espèce de nuisance[107]. Il est accepté seulement en raison de contrainte urbaines, mais il doit être de préférence de petites dimensions, et ses espaces de desserte doivent être assimilables à une prolongation de la voie publique[108].

II.2.1.1.5. Problème des équipements, privatifs et communs

Dans cette stratégie qui visait à faire percevoir la porte du logement comme étant la limite de chez soi, le problème d'équipement entre privatif et commun suscite l'interrogation des concepteurs.

En effet, les usages liés à l'eau (blanchisseries, séchoirs, cabinet) posent des questions ambivalentes dont les solutions prônées sont divers. Entre les intégrer au logement à condition de leur préserver une aération suffisante et rendre collectif ces questions afin d'en faire des instruments à encourager les pratiques liées à l'hygiène, les avis restent partager.

En définitif, ces espaces contrôlés constituent un moyen efficace pour éduquer, moraliser et contrôler la famille ouvrière[109].

II.2.1.2. (CIAM) Les congrès internationaux d'architecture moderne: de la notion de « prolongements des logis » à la notion « d'intermédiaire »

« Prolongement du logis », une formule omniprésente dans la Charte d'Athènes, document phare des CIAM. Cette conception s'est construite autour d'un attachement revalorisant la vie

[107] De Queker, CIHB 8, 15

[108] La source Bernard Haumont,Alain Morel, *La société des voisins: partager un habitat collectif*, Paris, Éditions de la MSH, 2005,p25 cite : Smekens, CIHBM 4 :21 dans Claudio Secci et Estelle Thibault ; *Espace intermédiaire, de transition, semi public, ou prolongement des les logement : histoire et critique du concept*

[109] Idem, p27

collective et communautaire, *« Il ne suffit pas d'assainir le logis, mais encore faut-il créer et aménager ses prolongements extérieurs »*[110]. Suivant ces principes, les CIAM perdurent les propos liés à l'hygiène et entraînent une remise en cause de la morphologie urbaine et de la configuration de l'espace extérieur public. Désormais, la rue est présentée comme malsaine, ce qui a mené au détachement des bâtiments par rapport à la circulation. L'objectif de cette démarche est de dégager les espaces extérieurs aux logements ensoleillés, aérés dont la verdure est destinée à la culture du corps et de l'esprit.

II.2.1.2.1. « Prolongement du logis » et la notion de « seuil » : deux notions qui se dessinent

La question de l'urbanisme va avoir des répercussions importantes sur les espaces entre rue et logement, compte rendu du fait que « l'habitation doit être considérée comme l'élément primordial de l'urbanisation »[111]. À partir de ce postulat, deux approches se dessinent.

- *La première, héritée de la charte d'Athènes*, propose de lier les logements à la ville par la mise en place de services collectifs placés à proximité du logement : les « prolongements du logis ».
- *La seconde est promue lors du CIAM9 par des architectes du TEAM 10* par le biais de la notion de *« seuil »*. L'introduction de cette notion coïncide avec la critique des « quatre fonctions de la charte d'Athènes : habiter, travailler, se recréer et circuler. Alison et Peter Smithson suggèrent de les remplacer par quatre autres catégories : « maison, rue, quartier, ville »[112].Ces nouvelles catégories, nommées « association humaine » proposent de regarder la ville à travers des entités complexes de vie quotidienne ou « les relations humaines » sont centrales.

II.2.1.2.2. Les dispositifs idéals pour une vie collective meilleure

Une première tendance s'est construite dans les premiers CIAM. D'une façon générale, le type idéal est un immeuble équipé, de grande dimension et de préférence haut.

La maison individuelle et les cités jardins sont écartées parce que, selon Le Corbusier, elles « conduisent vers l'individualisme » et détruisent « l'esprit social »[113]. Alors que l'immeuble groupant de nombreux logements pourvus de prolongements du logis, favoriserait le développement de la vie collective.

[110] Ibid ;48-49
[111] CIAM 4, 1933,1188
[112] Smithson et Howells 1953,1982 :8
[113] CIAM3 1930, 1979 :52

D'une manière générale, une forte dualité entre intérieur et extérieur persiste : la vie collective semble devoir se réaliser surtout là où sont disposés les équipements qui sont consacrés et non directement devant le logement.

Concernant la distribution de l'immeuble, les corridors intéreur, chez le Corbusier deviennent de véritable rues intérieurs permettant de desservir un groupement de 2400 personnes.

La rue intérieur de l'unité d'habitation proposée par le Corbusier tend ainsi à se substituer à la rue traditionnelle parallélement condamnée. Le fait que l'ascenseur et la rue intérieure concentrent les flux est considéré comme une qualité non seullement en termes de rationalité, mais aussi du point de vue de sociabilité qui peuvent s'y développer, même s'il faut avouer qu'au-delà du passage, ces espace n'offrent guère d'attraits[114].

II.2.1.2.3. Espaces intermédiaires : une réflexion qui émerge dans les CIAM d'après guerre :

Une conception nouvelle émerge suite aux propositions d'architectes du TEAM 10 lors du CIAM9. En effet, les TEAM 10 considèrent qu'il ne s'agit plus de fournir des services collectifs mais de préparer un espace complexe pour la vie quotidienne dès les premiers pats de l'habitant en dehors de son logement.

Cette préoccupation est lisible dans la récurrence de certains termes comme, « seuil » ; « l'entre-deux », ou encore « transition » ; « articulation »…etc. Selon la vision de Van Eyck ou il mentionne « qu'il est possible d'être à l'intérieur tout en étant à l'extérieur, d'être dans un espace ouvert tout en étant dans un espace fermé, d'être au centre et en périphérie.. ». Pour cet architecte « l'architecture devrait être conçue comme l'assemblage d'espace intermédiaire clairement définit »[115]. La réflexion de Van Eyck, construite sur la réconciliation d'opposés, des « phénomènes jumeaux », tels que individualisme-collectivisme… etc, qui permettent d'interpréter et de retranscrire cette réflexion en termes d'espace et de temps[116].

Van Eyck considère que la volonté de produire de l'espace offre à l'habitant une multitude de lectures, de perceptions, et d'appropriation. Cette particularité produit des limites spatiales perçues diversement.

[114] Claudio Secci et Estelle Thibault ; *Espace intermédiaire, de transition, semi public, ou prolongement des les logement : histoire et critique du concept* dans Bernard Haumont,Alain Morel, *La société des voisins: partager un habitat collectif,* Paris, Éditions de la MSH, 2005,p29-30

[115] Smitnson 1962 :602

[116] Strauven 1994, 1998

II.2.1.3. L'Espace intermédiaire : une perspective qui se précise :

Nous avons vu que dans les CIHABM, la notion de " prolongation de la voie publique" propose de conforter l'espace privé tout en neutralisant les espaces au statut ambigu. Ensuite dans les CIAM, une inversion du propos a eu lieu. La notion de prolongement du logis tend à promouvoir la voie collective en valorisant l'extérieur du logement. Au fil des congrès CIAM, une troisième conception commence à se dessiner dans les divers propositions d'architectes, après la seconde guerre mondiale et qui tourne autour du "seuil".

La notion d'espace intermédiaire semble donc se cristalliser de manière plus explicite dans les propos d'architectes du TEAM10. Cette dernière leurs a permis de penser une « troisième sphère » qui n'est pas liée aux limites matérielles. *« Les dispositifs spatiaux sont conçus pour que l'habitant selon ses pratiques quotidiennes, culturelles, et sociales, ait une marge d'action dans l'appropriation des limites matérielles en définissant d'autres limites, des limites d'usage »*[117].

En définitif, l'espace intermédiaire s'est construit sur une transformation du regard porté sur l'habitant. De la volonté, dans les CIHBM, de corriger le comportement d'une population, vers la prise en compte, au fil des CIAM, d'un habitant-acteur participant à la construction de son environnement[118], jusqu'à l'heure actuelle ou la résidentialisation sollicite fortement les espaces entre rue et logement et conduit à des interrogations sur leurs statuts.

II.2.2. La notion d'espace intermédiaire : Tentative de définition

Les espaces collectifs des Grands Ensembles, où bien, les parties communes ; espaces extérieurs ; espaces libres ; les extérieurs aux logements ; espaces verts ; de proximité ; de transition ; …. Etc, ou bien communément appelé ***« Espaces intermédiaires »***. Ils sont souvent considérés comme *des excroissances au logement,* comme *des espaces publics à échelle réduite.* Juridiquement « l'intermédiaire » ne convient pas, il faut parler *d'espaces privés d'usage collectif.*

- L'emploi du concept d'espaces intermédiaires est l'apanage de quelques spécialistes de la ville, même le *dictionnaire de l'urbanisme* (PUF) n'a pas d'entrée correspondante. Le caractère indéfini et incertain de ces espaces se traduit par cette difficulté à les nommer. Le *Dictionnaire de l'habitat et du logement* les

[117] Claudio Secci et Estelle Thibault ; *Espace intermédiaire, de transition, semi public, ou prolongement des les logement : histoire et critique du concept* dans Bernard Haumont,Alain Morel, *La société des voisins: partager un habitat collectif,* Paris, Éditions de la MSH, 2005,p33
[118] Idem,p30

définit comme suit : *« zone d'entre-deux »* qui donne sens et qualités à l'espace du logement »[119].

- Entre l'espace public et l'espace privé proprement dit, l'architecture et l'urbanisme distinguent en outre, souvent, des espaces "intermédiaires ", surtout en matière d'habitat. Ainsi, on qualifie par exemple d'espace "privatif " un espace réservé à l'usage d'un particulier, sans lui appartenir ; d'espace "collectif" ou d'espace "semi-public", un espace réservé à un usage de voisinage. [...]. Mais ces deux types de lieux ne correspondent en général pas à des notions juridiques précises[120].
- Ce sont en somme des lieux qui n'ont de réalité que par les usages qu'ils accueillent, qui ne semblent pas devoir bénéficier d'une reconnaissance officielle, institutionnelle, étant donné leur statut juridique inexistant. Deux ouvrages récents fournissent une entrée à « espace intermédiaire ». Espace urbain, vocabulaire et morphologie, la définition proposée fait explicitement référence aux qualités architecturales de cet espace de transition, puisqu'il s'agit de « l'espace aménagé de façon à répondre aux exigences du rapport public-privé. Il s'agit généralement d'espaces privés visibles de l'espace public (balcons, couvertures en terrasse, etc.) ou d'espaces de distribution intérieure comme les parties communes des immeubles, situés entre l'espace privé de l'appartement et l'espace public[121].

II.2.2.1. L'espace intermédiaire, une notion imprécise.

L'espace intermédiaire renvois à plusieurs notions à savoir :

- *Espace extérieur* par rapport à l'intérieur du logement ou de l'immeuble ;
- *Espace d'accompagnement* parce qu'ils sont complémentaires et contribuent à donner une image soit positive soit négative du logement ;
- *Espace vague :* parce que souvent on leur accorde aucun intérêt ;
- *Espaces résiduels :* parce qu'ils appartiennent à tous et à personne ;
- *Espaces libres :* parce qu'ils permettent une utilisation libre par les habitants ;
- *Espaces urbains :* parce qu'ils font partie intégrante de toute composition urbaine ;

[119] THOMAS FAILLEBIN, *les espaces intermédiaires comme projet d'urbanité,* étudiant en urbanisme et en philosophie à lyon, dans le cadre de son stage de Master à la DPSA , février à juin 2007 dans illénaire, le centre ressources prospectives du Grand Lyon

[120] La source : Amélie Flamand, *Les espaces intermédiaires, un état des lieux raisonné* cite : MERLIN (Pierre), CHOAY (Françoise). *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement.* Paris :PUF, 1988, p. 274 ; 1996, p. 320-321 ; 2000, p. 335,

[121] La source : Amélie Flamand, *Les espaces intermédiaires, un état des lieux raisonné,* cite : lGAUTHIER (Bernard). *Espace urbain, vocabulaire et morphologie.* Paris : Editions du Patrimoine, 2003, p.449

Ces multiples définitions, modélisent un même objet, et traduisent les différentes représentations parfois contradictoires dont les intervenants en urbanisme en sont responsables.

II.2.3. La configuration spatiale des espaces intermédiaires des grands ensembles

II.2.3.1. L'espace intermédiaire : résultante d'une composition variée

« Pour qu'un espace résidentiel existe, il est important qu'il ne puisse être traversé par des flux publics. Or la conception des quartiers s'est ingéniée à produire des espaces où, faute de rue, les cheminements publics se font partout au petit bonheur. »[122]

Les grands ensembles sont tous constitués de deux types : les barres tissant des relations entre elles et cloisonnant des espaces centraux, et les barres autonomes et disséminées sans rôle de définition spatiale[123]. Que ce soient les grands ensembles des années 1950 ou les dalles des années 1970, l'espace privé commence à l'entrée du hall de l'immeuble, et tout l'espace extérieur est « public » et accessible à tous.

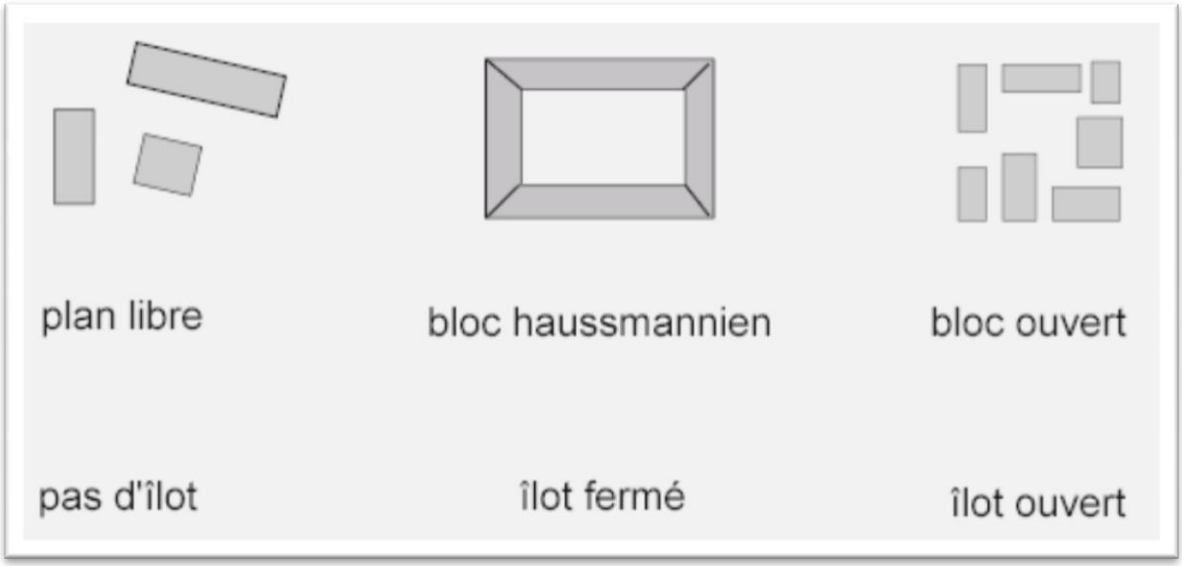


Figure 3 : Trame urbaine et grands ensembles
Source : THOMAS FAILLEBIN, *les espaces intermédiaires comme projet d'urbanité,*

1. *Le plan libre :* fruit de l'urbanisme de barre, lorsque l'architecture moderne tourne le dos à la rue, et *« déstabilise l'espace public »*[124], laissant entendre qu'en abatant les clôtures, on abattait symboliquement les barrières physiques et sociales ;
2. *Le bloc Haussmannien :* constitue un véritable rempart contre l'extérieur. Il est classiquement disposé en fonction des voies de circulations.

[122] Patrice SECHET, *Ibid.*, p. 5.
[123] BIETRIX J. 2004, p.22-25
[124] Patrice SECHET, *Ibid.*, p.10.

3. *L'îlot ouvert* : ressemble donc à des bâtiments autonomes (à l'opposé du bloc haussmannien) autour d'une rue traditionnelle (à l'opposé du plan libre)[125].

II.2.3.2. L'espace intermédiaire : de « l'intimes » au plus « publics »

L'objet de l'architecture demeure l'immeuble alors que l'urbanisme porte la société tout entière. La question des espaces intermédiaires porte précisément ce double enjeu architectural et urbanistique. La forme et les situations urbaines de ces espaces intermédiaires peuvent être multiples et diverses, mais la fonction première et nécessaire de ces espaces est d'organiser la relation entre espace public et espace privé[126].

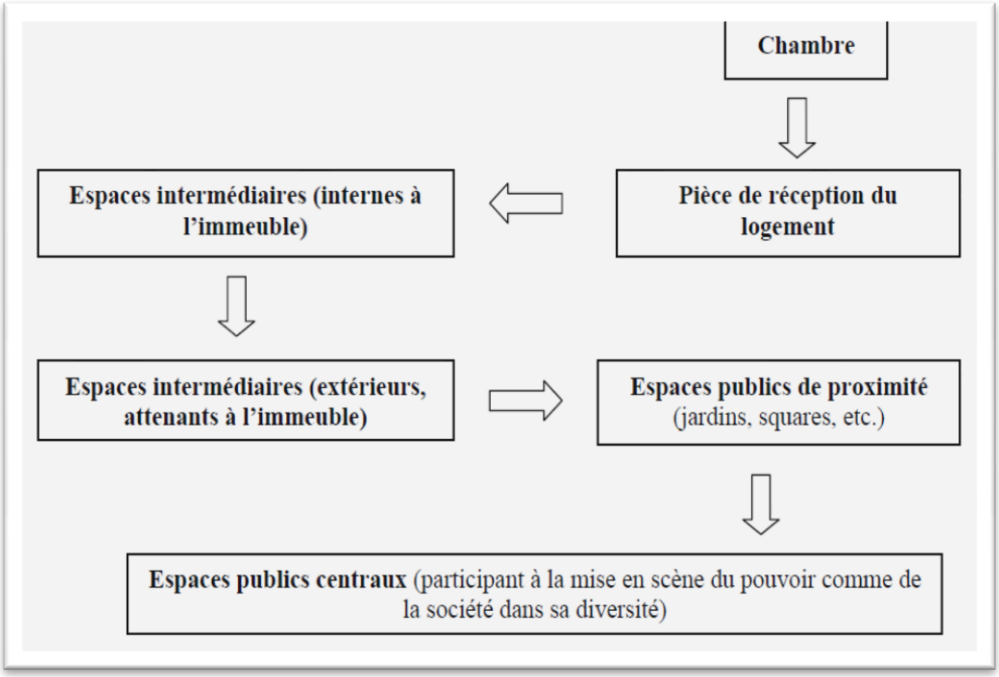


Figure 4 : des lieux intimes aux plus publics
Source : THOMAS FAILLEBIN, ***les espaces intermédiaires comme projet d'urbanité***

Les espaces de circulation et les aménagements d'usage commun situés dans ou à proximité immédiate d'un immeuble sont divers à commencer par :

1. *Le seuil du logement* qui se compose de : la porte d'entrée, de palier, des couloirs intérieurs et coursives sont les premiers espaces intermédiaires que l'on rencontre.
2. *En quittant le palier*, nous trouvons les cages d'escaliers, et les ascenseurs.
3. Ensuite ce *qui marque la frontière avec la rue*, c'est les portes d'entrée, l'interface entre privé et public.

[125] THOMAS FAILLEBIN, *les espaces intermédiaires comme projet d'urbanité*, étudiant en urbanisme et en philosophie à lyon, dans le cadre de son stage de Master à la DPSA , février à juin 2007 dans illénaire, le centre ressources prospectives du Grand Lyon.p36
[126] Idem

4. *A l'extérieur des immeubles*, mais compris dans l'enceinte de l'immeuble résidentiel, cours, passages, et impasses, s'offraient comme des espaces de circulation et d'appropriation.
5. *En dernier lieu, on trouve le portail*, les barrières qui ferment un ensemble résidentiel, marquant la distinction entre le prive, le commun et le public d'une manière plus ou moins régie.

II.2.4. Les espaces intermédiaires et leurs principaux acteurs

« *En ce qui concerne les espaces extérieurs, nous distinguons quatre types d'acteurs étroitement interdépendants : les acteurs économiques, les acteurs politiques, les professionnels de l'espace et les habitants-usagers-citoyens* »[127].

1. *Les acteurs économiques :* Ce sont essentiellement les propriétaires fonciers, les investisseurs et les entrepreneurs ;
2. *Les acteurs politiques :* Ces acteurs suscitent des décisions envers le choix des acteurs économiques
3. *Les professionnels de l'espace intermédiaire :* il s'agit des maîtres d'œuvres, à savoir :
   a. *les ingénieurs :* Ce sont eux qui marquent la physionomie de l'espace ;
   b. *les architectes :* Bien que les espaces intermédiaires relèvent de leurs compétence, les architectes ont très souvent concédé ces lieux aux mains d'autres disciplines tels que les paysagistes ;
   c. *les urbanistes :* La définition de l'urbanisme est incomplète du moment que les urbanistes se distinguent par leur possession d'une vision synthétique de la ville. Toute fois leurs réalisations révèlent une composition spatiale parfois vide de sens et les grands ensembles en sont témoin.
   d. *les paysagistes :* Ce sont ceux qui s'intéressent aux processus vivant de la cité "la végétation"
4. *Les associés à la conception :* Les sociologues et les géographes sont ceux qui collaborent avec les maîtres d'œuvres. Ils sont rarement consultés, mais leurs analyse est d'une grande importance du moment qu'elle permet :
   - Une meilleure utilisation de l'espace ;
   - Une vision prospective permettant une meilleure anticipation sur les projets futurs.
5. *Les habitants :* Ce qualificatif renvoie à la fois à la maison et à la ville.

[127] BASSAND .M, COMPAGNON .A, JOYE .D, STEIN .V : « *Vivre et créer l'espace public* », op.cit, p16.

6. *Les citadins :* Son apport est plus global par rapport à la société urbaine et à la culture ;
7. *Les citoyens :* Ils se posent comme responsable de la gestion des dynamiques urbaines ;
8. *Les usagers :* Par rapport aux différents services, que la ville offre.

II.2.5. Les espaces intermédiaires : scène sociale, ou lieu de tension ?

Les espaces intermédiaires des grands ensembles ont été longtemps perçus comme une succession de fragmentation d'espaces, sans liens entre eux. Selon les sociologues, les espaces intermédiaires sont loin d'être des espaces « vides », il réincarne en faite la scène de la vie sociale. *« Lieux d'accommodements et d'ajustements réciproques, ils révèlent la richesse de leurs potentialités dès lors qu'on les considère en termes d'espaces vécus et non plus en termes strictement fonciers. Derrière l'apparence du vide et du désordre, résident un plein et un ordre implicite fondé sur des frontières virtuelles »*[128].

Elément de liaison, du local au global, les espaces situés entre le logement et la rue, représentent un élément majeur de transition avec le reste de la ville.

II.2.5.1. Les espaces intermédiaires : un lieu socialisé

La socialisation des espaces intermédiaires varie selon le statut plus ou moins privé ou public, que certains habitants veulent bien leurs accorder. La limite de ces espaces varie selon les formes d'appropriation, et même des fonctions qui leurs sont attribués. C'est ainsi que les habitants affirment leurs identités et font admettre leurs propres pratiques, à travers ces divers types d'usages. De la, les dimensions de l'intime et du public se croisent, les différences s'affichent, et les divergences concernant la notion de l'intime se démarquent.

II.2.5.2. Les espaces intérimaires : un statut mal défini

Le statut mal défini des espaces intermédiaires est une source de désorganisation et de désordre, ce qui crée des tensions entre cohabitant. Les chercheurs se sont penchés sur cette dynamique de la friction, qui fait qu'un indice intime peut déclencher une dispute. *Comment passe-t-on du dérangement au ressentiment, du fait anecdotique à la nuisance, de ce qui est personnellement ressenti à ce qui est collectivement partagé ?*[129]

[128] Ministère de la culture et de la communication Direction de l'architecture et du patrimoine : entre privé et public, cohabitation et usage des espaces communs dans les ensembles résidentielles. pp10
[129] Idem, pp15

Ces questionnements ont pour raiponces plusieurs modalités d'apaisement des tensions, en l'occurrence « vivre ensemble ».

Le vivre ensemble, une notion tant utilisée au sein des collectivités et intervenants est basé selon certains sociologues sur deux axes principaux :

- L'identification des espaces intermédiaires à travers la dénomination et la signification des rapports que les habitants entretiennent avec ces lieux ;
- La Compréhension de la constitution des limites subjectives et affectives de la notion d'intime. (Quel type d'espace et avec quels dispositifs et quelles significations).

Mais face à la réinterprétation des données architecturales par les habitants dont le phénomène est appelé par les sociologues *« verlan architecturale et urbanistique »* [130] d'autres perspectives s'ouvrent, à savoir « la résidentialisation ».

II.3. Les espaces intermédiaires des grands ensembles : les dysfonctionnements en séries

II.3.1. Les espaces intermédiaires : l'émergence d'un problème

Le problème que posent les espaces intermédiaires a commencé par susciter l'interrogation des architectes à partir des années 1970, par « la remise en cause stylistique »[131] des grands ensembles. Ensuite au milieu des années 1980 la question fut abordée par les paysagistes à travers la requalification des vastes espaces collectifs des quartiers ainsi que le statut des sols dans les grands ensembles. Mais ce n'est qu'à partir des années 1990 que la question des espaces intermédiaires et de leurs dysfonctionnements est devenue omniprésente face au bilan décevant des réhabilitations et à la demande de sécurisation de la part des habitants[132].

Ainsi, aux défauts de conception urbaine s'ajoutent une dégradation du fonctionnement sociale, compliquant la gestion de proximité et renforce le sentiment d'insécurité.

II.3.2. Un problème tripartite : échelle, structure, impact

Le grand ensemble est constitué « d'espace libre » d'espace entre rue et logement qui révèle des lieux denses et complexes. Ces lieux à différentes échelles spatiales et temporelles dont les acteurs et les disciplines différent se retrouvent au croisement de plusieurs logiques. Selon Françoise Choay, le mouvement moderne a méconnu le fait que l'espace urbain ne s'adresse

[130] Ministère de la culture et de la communication Direction de l'architecture et du patrimoine : entre privé et public, cohabitation et usage des espaces communs dans les ensembles résidentielles. pp16
[131] PANERAI P., LANGE J., 2000, p.7.
[132] ALLAIN-DUPRE E., 2001, p.313.

pas à l'œil mais à l'ensemble du corps. Elle affirme aussi que cet espace peut être perçu d'un coup mais seulement « dans la successivité de séquences fragmentaires au gré des temps et des parcours »[133]. Les espaces intermédiaires des grands ensembles ne s'organisent pas en séquences, ils sont ainsi difficilement appréhendables.

II.3.2.1. Un maillage confus

Les espaces intermédiaires des grands ensembles se caractérisent par un maillage qui ne permet pas une lecture aisée des espaces. Le réseau viaire est souvent réduit aux voies dites « primaire ». 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. La voirie secondaire est dans certains cas trop illogique pour structurer les cheminements des piétons. Ces cheminements là qui forment des tracés orthogonaux, généralement peu empreintes et remplacés par des tracés plus cours, d'où les parcours « sauvages » sur les espaces verts. Selon Annie Foucaut*« quand la rue disparait, 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 »*[134].

II.3.2.2. Intelligibilité d'un parcellaire mal défini

La situation des parcellaires dans les grands ensembles est souvent complexe. Olivier Piron est un des premiers à avoir dénoncé les « structures foncières paralysantes »[135] des grands ensembles. C'est ainsi que le découpage étrique du type « tour d'échelle » ne permet aucune évolution du bâti, autre qu'une reconstruction à l'identique, et rend donc extrêmement difficile la densification ou le changement d'affectation des parcelles.

Aujourd'hui encore, le découpage se fait en trois : L'emprise des bâtiments ; La voirie de la desserte ; le stationnement tertiaire aux bailleurs, les voies et les espaces publics de proximité à la commune. Mais entre les vois et les espaces publics, il y a des terrains dont le statut est indéfini. Ils ne peuvent être considérés ni comme espaces de proximité ni comme espaces publics et qui posent de réels problèmes principalement ceux liés à l'insécurité.

En conséquence, on se retrouve loin de la situation du tissu urbain « ordinaire » où le sol est une propriété dont l'usage correspond à un espace défini.

---

[133] La source : Bernier Nicolas :les espaces extérieurs des grands ensembles : *comment assurer l'articulation entre espace publics et privés dans les opération de rénovation urbaine ?*,p28, cite :Choay Françoise, *histoire de la France urbaine, la ville aujourd'hui,* seul, 1985.

[134] La source : Bernier Nicolas :les espaces extérieurs des grands ensembles : *comment assurer l'articulation entre espace publics et privés dans les opération de rénovation urbaine ?* p30, cite :PEILLON P.,2007,p.46.

[135] Bernier Nicolas :les espaces extérieurs des grands ensembles : *comment assurer l'articulation entre espace publics et privés dans les opération de rénovation urbaine ?* p32

II.3.3. Des espaces où l'incohérence pour principe

L'espace public et l'espace privé ont subi dans leurs usages et les attentes qu'ils véhiculent de multiples interpénétrations. Cela résulte d'une volonté conceptuelle qui est mal défini, se retrouve confuse entre les espaces communs relevant du domaine public communal et celui relevant des bailleurs sociaux. Entre l'espace de vie collective et l'espace résidentiel, plus privé. *« Au fur et à mesure que disparaissent des espaces de vie commune disparaissent aussi les formes de sociabilité qui réunissent les différentes composantes de la société »*[136]. Le constat est là, les espaces publics, mais surtout privés, n'ont donc pas de limites. Françoise Choay les a décrit comme étant *« le fruit de la disparition de la culture des limites »*[137].

II.3.3.1. Des espaces appartenant à qui et pour quel usage ?

Une étude sociale a été réalisée par le cabinet CILO[138] sur le grand ensemble de Tremblay en 2005. Cette étude a révélé que la notion d'espace privé s'y réduisait à la stricte intimité du logement.

Un autre diagnostic a été réalisé à Montreuil[139] où malgré l'attachement des habitants à leurs quartiers, ils ont de grandes difficultés d'appropriation de l'espace. Les résultats de cette étude démontrent que 76% des habitants d'une cité HLM se sentaient chez eux dans le quartier, 30% d'entre eux ne se sentaient pas chez eux devant la porte de leur immeuble, dans leur hall d'entrée, leur escalier, et leur ascenseur, et 15% ne se sentaient pas chez eux, même devant la porte de leur appartement.

De la, on déduit que l'appropriation des espaces intermédiaires est quasiment impossible. Ce qui est due essentiellement à l'échelle trop vaste, non familière et difficilement appropriable des espaces. Ceci renvoi à l'absence de l'intime qui forme un obstacle à l'appropriation de l'espace même à l'intérieur de l'immeuble. C'est donc la confusion qui règne dans ces vastes espaces indifférenciés, ce qui induit à l'exacerbation des conflits.

Cette situation a des conséquences sur la vie sociale de ces quartiers. Chacun se connaît ou se reconnait dans les espaces intermédiaires des grands ensembles. Cette transparence est pour certains « une des clés du dysfonctionnement de ces espaces intermédiaires »[140], d'où les difficultés des régulations sociales face à des tentatives d'appropriation exclusive. Bien que

[136] La source : Thomas FAILLEBIN : *les espaces intermédiaire comme projet d'urbanité*, illénaire, 2007, p.24. cite : VINCENT BERDOULAY, PAUL C. da COSTA et jaques LOLIVE *(dir)* : *l'espace public à l'épreuve. Régression et émergences, maison des sciences de l'homme d'aquitaine,* 2004, p.18.

[137] Cité par Christian MOLEY C.,2006.

[138] Bernier Nicolas :les espaces extérieurs des grands ensembles : *comment assurer l'articulation entre espace publics et privés dans les opération de rénovation urbaine ?*,p34

[139] Idem

[140] La source : Thomas FAILLEBIN : les espaces intermédiaires comme projet d'urbanité, illénaire, 2007, p.35. cite :LEVY-VROELANT C., DUSSART B.,FREY J.-P.,2003,193.

certains usages peuvent être bénéfique, d'autres posent de réels problèmes essentiellement quand certains tentent à monopoliser l'espace intermédiaire et se l'approprient à leur usage.

Alors que 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[141]. Les jeunes en font leur territoire au point qu'ils s'investissent pour le défendre contre toute intrusion. De là, sans organisation, l'espace intermédiaire est monopolisé par les plus forts. Les formes d'appropriation des uns, surtout des jeunes, se heurtent presque nécessairement à l'hostilité des autres et créent un sentiment de rejet qui conduit à la violence et l'insécurité.

II.3.3.2. Stationnement envahissant

L'espace pour le stationnement fut limité pour les premiers grands ensembles puis de plus en plus pris en compte. Alors qu'en 1952, on prévoyait une place pour quatre logements, on en programma une par logement en 1962 et une et demie à partir de 1967[142]. De la, on constate que l'espace accordé à l'automobile est très largement dimensionné, car il n'est pas « celui du public, mais celui des voitures et des enfants »[143]. Cette espace bénéfice d'un traitement très pauvre et il devient plus envahissant quand l'espace intermédiaire reste ouvert par manque d'entretien et d'absence de voiries secondaires. A cela, il faut ajouter le taux de congestion et la fréquence du stationnement illicite ainsi que la volonté des habitants de se garer au plus prés de leurs fenêtres. A partir de ce constat, l'espace intermédiaire des grands ensembles est donc aujourd'hui envahi par les voitures au détriment d'autres usages.

II.3.3.3. Espaces peu respectés

Le grand ensemble est un ensemble d'espace peu respecté qui se manifeste par le jet d'ordures et une dégradation volontaire sur les façades, dans les halls et les escaliers. Ce qui donne aux quartiers une image dégradée et à leurs habitants un sentiment d'abandon. Bien que ce constat remonte au début des années 80, suite aux émeutes qui ont fait évoluer le regard sur les grands ensembles. Ainsi des critiques ont été dénoncés par rapport à la fluidité et la transparence de l'espace qui ne sont plus considérés comme un moyen de contrôle social mais comme *« des formes spatiales permissives qui autorisent les déplacements incontrôlés et les pratiques*

[141] La source : Thomas FAILLEBIN : les espaces intermédiaires comme projet d'urbanité, illénaire, 2007, p.35. Cite : PETITCLERC J-M., 2007, p.61-62

[142] La source : Bernier Nicolas : *les espaces extérieurs des grands ensembles : comment assurer l'articulation entre espace publics et privés dans les opérations de rénovation urbaine ?* p30, cite : BIETRIX J., 2004, p. 31 ; reprenant PICON-LEFEBVRE V., *Les espaces publics modernes, situations et propositions*, p. 62.

[143] Collectif, 1996, p.30.

sauvages, favorisent la déviance et l'insécurité et empêchent la mise en place des dispositifs de dissuasion et de répression »[144] .

II.4. Les espaces intermédiaires : esquisse de solutions

II.4.1. L'espace intermédiaire: un potentiel à exploiter

Durant plusieurs années les espaces intermédiaires des grands ensembles ont fait figure d'avant scène d'un ensemble de dysfonctionnement tout en négligeant des spécifiés cachés.

Jade Tabet a mené une étude dans les quartiers HLM parisiens, les HBM aux grands ensembles des années 1950 et aux dalles des années 1970. Durant son enquête, il y voit une tendance à la « globalisation des problèmes » ou il souligne que le logement social est une *catégorie homogène* dotée *d'attributs immuables*, ce qui renvois à des *« espaces indifférenciés propices à toutes sortes de dérives sociales »*[145]. Partant de là, des professionnelles se sont penchés sur les atouts et qualités des espaces intermédiaires dans certains quartiers. Parmi ces chercheurs, Olivier Piron, qui met en avant un atout des grands ensembles, celui lié à la densité moyenne, voire une sous-densité globale qui peut dégager des surfaces constructibles complémentaires[146]. De là, l'espace intermédiaire forme un ensemble de potentialités à savoir, la faible occupation du sol par les bâtiments qui permet de remodeler les espaces résiduels ou implanter de nouveaux équipements et des réserves foncières permettant de jouer sur les interfaces[147]. A partir de là, des architectes et des chercheurs, comme Hélène Hatzfeld et Yves Moutton remettent en cause l'idée selon laquelle les grands ensembles n'auraient pas de qualité urbaine. Ils considèrent que les espaces intermédiaires des grands ensembles ne sont pas vides de sens, ni sans valeur. Selon eux, les habitants seraient les décrypteurs les plus efficaces de ces espaces.

Une autre perspective a été présentée par Dominique Lefrançois ou elle désigne le parking comme étant un lieu de mixité sociale contrairement au « non-lieu »[148].

II.4.2. L'espace intermédiaire : une nouvelle dynamique

La réalité des espaces intermédiaires est complexe. Entre espace privé, espace public des clarifications et des limites s'imposent. Chaque catégorie d'espace devrait avoir un usage

[144] ROCHE, Sebastian, *Tolérance zéro ? Incivilités et insécurité*, Odile Jacob, Paris 2002, 303 p.

[145]La source : Bernier Nicolas :les espaces extérieurs des grands ensembles : *comment assurer l'articulation entre espace publics et privés dans les opération de rénovation urbaine ?* p40, cite : TABERT J., 1999.156.

[146] La source : Bernier Nicolas :les espaces extérieurs des grands ensembles : *comment assurer l'articulation entre espace publics et privés dans les opération de rénovation urbaine ?* p40, cite : PIRON O., 1990,p.45.

[147] Collectif, 1996,p.50.

[148] La source : Bernier Nicolas :les espaces extérieurs des grands ensembles : *comment assurer l'articulation entre espace publics et privés dans les opération de rénovation urbaine ?* p40, cite : LEFRANCOIS D., 2007, p.61 et p.63.

propice. L'intimité et les relations de voisinages pour l'espace privé, la fréquentation collective et l'agrément visuel pour l'espace public doivent être réunies.

Mais l'équilibre reste à trouver entre un espace privé trop vaste, trop attractive et visible depuis la rue et un espace public qui suscite des usagers publics[149]. A partir de là, les deux espaces apparaissent comme complémentaires ou il est indispensable d'éviter la redondance de fonctions, comme la juxtaposition des aires de jeux ou des espaces de jardin.

Derrière cet état de fait, il semblerait qu'il est préférable d'assigner à chaque lieu une fonction et une logique sécuritaire car « Un espace sans fonction permet en effet le développement d'usages qui peuvent se révéler gênants »[150] ce qui dépend des enjeux plus fonctionnels dont la question est de, savoir quels usages on souhaite voir se développer sur ces espaces ?, Quelles fonctions souhait-on leur attribuer ?[151]; Quelle échelle veut-on finalement donner à l'espace résidentiel ?[152] . Mais derrière l'équilibre recherché entre espaces publics et privés, la question financière représente un enjeu dont il ne faut négliger sous peine de se retrouver face à des problèmes de gestion.

II.4.3. La revitalisation des espaces intermédiaires des grands ensembles

II.4.3.1. La revitalisation urbaine intégrée

Inspirée d'expériences européennes et américaines la revitalisation urbaine intégrée est une approche visant à améliorer la condition des secteurs défavorisés sur le plan social et économique[153].

II.4.3.1.1. Essai de définition :

- La revitalisation concerne des espaces en crise ou en voie de réhabilitation sur lesquels se posent des problématiques urbaines, environnementales et sociales où des acteurs sociaux s'activent à apporter des retombées positives à la collectivité et ce , afin de permettre une meilleure qualité de vie et du cadre bâti[154].
- C'est une approche originale qui combine l'apport des citoyens, des représentants des secteurs privés et publics, des élus et des organismes communautaires, qui ensemble, travaillent à améliorer la qualité de vie des quartiers défavorisés et les

[149] Collectif, 2006, p.49.
[150] Bernier Nicolas : les espaces extérieurs des grands ensembles : *comment assurer l'articulation entre espace publics et privés dans l'opération de rénovation urbaine ?* p52,
[151] Collectif, 2006, p.49
[152]La source : Bernier Nicolas :les espaces extérieurs des grands ensembles : *comment assurer l'articulation entre espace publics et privés dans les opération de rénovation urbaine ?* p52, cite : MOLEY C, 2006, p.49
[153] http://www.collectifquartier.org/wp-content/uploads/2009/09/documentdinfo_20041104.pdf
[154] Sénécal, 2002

conditions socio-économiques de leurs résidants. Cette approche donne une voix et des moyens aux citoyens et à leurs représentants[155].

II.4.3.1.2. Caractéristiques :

- Elle se base sur une vision globale et concertée de la situation de ces secteurs;
- Elle agit de façon concertée et intégrée dans un grand nombre de domaines, en fonction des réalités rencontrées;
- Elle veut concentrer, coordonner, et adapter l'action des pouvoirs publics, des acteurs communautaires et privés, pour régler les problèmes ou améliorer sensiblement la situation;
- Elle donne une large part à la population concernée et aux instances qui la représentent dans la planification, la mise en œuvre et le suivi des actions;
- Elle cherche à agir sur les facteurs qui engendrent la pauvreté dans une optique de changement durable;[156]

II.4.3.1.3. Les objectifs :

La mise en place de cette approche concourra à créer des milieux de vie dynamiques et agréables par le biais d'interventions intégrées et concertées visant à :

- Développer une offre de services publics (municipaux et gouvernementaux) plus complète et mieux adaptée aux besoins des personnes défavorisées;
- Améliorer le milieu physique, notamment à l'aide de programmes ou projets en matière d'habitation, d'aménagement urbain, d'infrastructures, d'espaces verts et d'équipements collectifs;
- Encourager le dynamisme économique local;
- Réduire les impacts générés par les problématiques sociales;
- Améliorer la sécurité et le sentiment de sécurité dans les secteurs visés;
- Encourager la participation sociale en augmentant le pouvoir des personnes défavorisées sur leurs propres conditions de vie;
- Favoriser une cohabitation plus harmonieuse entre les résidants des secteurs concernés;
- Encourager l'innovation dans les façons de faire pour lutter efficacement contre la pauvreté et l'exclusion sociale.

[155] http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2239,2891961&_dad=portal&_schema=PORTAL
[156] Idem

II.4.3.2. Référence étrangère :

II.4.3.2.1. Le quartier de Hautepierre à Strasbourg vu par le séminaire Young Urban Network

Construit à la fin des années 1960 sur des terres agricoles situées en limite ouest du ban communal de Strasbourg entre les quartiers de Cronenbourg et de Koenigshoffen. Le quartier de Hautepierre se présentait comme une alternative aux grands ensembles déjà décriés. Sa conception reprit à son compte le principe, issu d'une alternative anglo-saxonne, d'un maillage organisant autours d'unités de voisinage, la hiérarchisation et la séparation des circulations. Elle détermina ainsi une trame urbaine de forme hexagonale, favorable à un écoulement des flux automobiles unidirectionnel et dépourvu d'obstacle, tandis que l'intérieur des mailles était destiné à abriter les équipements de proximité et les immeubles de logements, accompagnés d'espace verts à l'écart de la circulation automobile. Deux mailles accueillent des équipements majeurs : le centre hospitalier et ses annexes d'une part et le centre commercial (hypermarché) de l'autre. A l'ouest, une zone de loisirs accueille une plaine de jeu et un parc des sports comprenant, entre autre, une piscine et un stade d'athlétisme[157].

En dépit des intentions initiales, ces choix conceptuels ont généré de graves dysfonctionnements et aliéné les possibilités d'évolution du quartier avec principalement :

- Une trame urbaine rigide et surdimensionnée (près de 400m de largeur par maille), associée à un découpage parcellaire incohérent et morcelé qui engendre à l'intérieur des mailles un espace public indéterminé et un repli de chacune des mailles sur elle même.
- Une infrastructure de déplacement discontinue, mono fonctionnelle et mal hiérarchisée qui, paradoxalement, franchit difficilement la voie SNCF qui barre l'entrée Est du quartier et empêche en partie l'écoulement des flux de transit sur sa périphérie, puis devient redondante et confuse pour la desserte des immeubles.

[157] *Sécurité et rénovation urbaine pour une intégration des qualités d'usage au projet urbain*, institut d'aménagement et d'urbanisme de la région île-de-France, Étude n°20.06.05, 2006

Figure 5 : Le quartier de Hautepierre à Strasbourg
Source : *Sécurité et rénovation urbaine pour une intégration des qualités d'usage au projet urbain*, institut d'aménagement et d'urbanisme de la région île-de-France, Étude n°20.06.05, 2006

II.4.3.2.2. La maille jacqueline :

Située en bordure du parc des sports et loisirs, contiguë au centre commercial, la maille Jacqueline présente toutefois un certain nombre de dysfonctionnements urbains. Constitué exclusivement de logement sociaux, cette maille est le foyer de nombreuses manifestations allant contre l'ordre public (trafic de stupéfiants, incendies de voitures réguliers, ateliers de mécanique sauvage). La situation est largement comparable à tout autre quartier défavorisé des villes françaises. Toutefois le sentiment d'insécurité que ces faits ont généré et continuent de générer est permanent et contribue à stigmatiser cette maille.

A partir de la, La philosophie de l'atelier de réflexion de Strasbourg a été de rassembler autour du site de la maille Jacqueline du quartier de Hautepierre un certain nombre de points de vue d'intervenants différents sur la réduction possible des problèmes liés à l'insécurité par l'aménagement urbain[158].

[158] *Sécurité et rénovation urbaine pour une intégration des qualités d'usage au projet urbain*, institut d'aménagement et d'urbanisme de la région île-de-France, Étude n°20.06.05, 2006

Figure 6 : l'intérieur de la maille à Hautepierre
Source :http://www.strasbourg.eu/plaquette_Hautepierre_PRU.pdf?FileID=documentsprincipaux%2Frenovation%2520urbaine%2520hautepierre%2Fplaquette_hautepierre_pru.pdf

Figure 7 : les différents points sur la réduction possible des problèmes liés à l'insécurité
Source : *Sécurité et rénovation urbaine pour une intégration des qualités d'usage au projet urbain*, institut d'aménagement et d'urbanisme de la région île-de-France, Étude n°20.06.05, 2006

II.4.3.2.3. L'objectif de cette intervention

L'objectif de cet atelier était de pouvoir confronter les impressions subjectives, «connaissances objectives » et les méthodes d'approche du territoire dans le but d'appréhender la perception du sentiment d'insécurité, de proposer des solutions

d'aménagement urbain réduisant ces problèmes majeurs et de nourrir un vrai débat constructif entre les différents acteurs de la vie urbaine.

Au cours du travail de conception un petit groupe d'habitants est venu commenter le projet de manière à proposer une forme de diagnostic réflexif portant sur l'impact qu'aurait le projet en matière d'usage et de sécurité sur l'environnement.

Cette approche cartographiée à l'instar du premier diagnostic spatial a finalement permis aux élèves d'aboutir à leur projet[159].

Figure 8 : Exemple de proposition de restructuration de la maille par un groupe d'élèves sur la maille étudiée
Source :http://www.strasbourg.eu/plaquette_Hautepierre_PRU.pdf?FileID=documentsprincipaux%2Frenovation%2520urbaine%2520hautepierre%2Fplaquette_hautepierre_pru.pdf

II.4.3.2.4. L'impact de la revitalisation urbaine sur l'insécurité et la délinquance :

II.4.3.2.4.1. Baisse du sentiment d'insécurité et attractivité résidentielle durable :

Si les enquêtes de satisfaction des bailleurs contribuent de manière significative à identifier un mieux-être, le véritable indicateur permettant de valider la transformation d'un site au regard de la petite délinquance (incivilités, dégradation, etc.) est son attraction résidentielle[160].

[159] *Sécurité et rénovation urbaine pour une intégration des qualités d'usage au projet urbain*, institut d'aménagement et d'urbanisme de la région île-de-France, Étude n°20.06.05, 2006

II.4.3.2.4.2. Baisse du sentiment d'insécurité et implication associative :

La baisse du sentiment d'insécurité est liée au fait que les habitant n'ont plus besoin de se positionner « en retrait » par rapport à la vie au sein du quartier. Ce changement de préoccupation renvoie à des alternatives meilleures dont celui du retour à la vie normale.

II.4.3.2.4.3. Sociabilité et responsabilisation des locataires dans les espaces intermédiaires :

En termes de cohésion sociale il est également possible de s'interroger sur les effets qu'une politique de prévention situationnelle peut apporter.
En effet, l'implication réduite des locataires est souvent liée à leur envie de quitter des lieux et des populations auxquelles ils ne s'identifient pas. Le « turn-over » important qui caractérise un site insécurisé ne facilite pas la constitution d'un « corps » collectif de locataires se définissant comme résidents d'un quartier et responsables de ce dernier.

II.4.3.2.4.4. Dégradation, dissuasion spatiale et surveillance naturelle :

En matière de prévention situationnelle il devrait également être possible d'évaluer la capacité de surveillance naturelle que les nouveaux aménagements sont censés offrir, la valeur dissuasive des nouveaux aménagements en matière de prévention de la délinquance.
Des indicateurs simples produits à partir de données recueillies auprès des différents gestionnaires, peuvent permettre d'évaluer le niveau de dégradation et de saleté des espaces, avant nettoyage[161].

II.5. Les espaces intermédiaires des grands ensembles en Algérie

II.5.1. Le quartier, une notion en perdition

Les grands ensembles en Algérie se caractérisent par des quartiers anonymes ou baptisés par des noms choisis selon les opportunités du moment. En effet l'agencement des quartiers n'est pas affinée .De ce fait le cheminement des rues est discontinu par les appellations. On les appelle par leur titre administratif ou bien par des appellations inventées par la population (New York, Bardo, Zaouche..). Pour certains, le quartier en tant que référent spatial n'existe plus[162]. « Les relations sociales de voisinage et les activités de proximité perdent de leur

[160] Idem
[161] *Sécurité et rénovation urbaine pour une intégration des qualités d'usage au projet urbain*, institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile-de-France, Étude n°20.06.05, 2006
[162] Ascher, 1998

importance, écartelées entre l'échelle du logement et celle de la ville »[163], rendant obsolète la notion de quartier.

L'écrivain et poète Tahar adjaout mentionnait dans ses écris : *« les ensembles d'habitations posés là en toute hâte n'ont même pas eu le temps de se voir attribuer un nom qui les humanise. Nous assistons à l'émergence de véritables cité numériques, cités des 628 logements, cité des 800 logements ... »*, ainsi l'habitant se retrouve résigné à vivre dans un cadre caractérisé par la monotonie des immeubles et la répétitivité des éléments.

II.5.2. Les espaces intermédiaires : reflet d'une société

Les espaces intermédiaires en Algérie représentent les éléments de base du développement des relations sociales. L'inadaptation de leur conception aux besoins des habitants conduit les résidants à effectuer des aménagements.

Ces changements se résument en priorité par le prolongement de la sphère domestique (appropriation) à l'accaparement physique d'une partie des espaces intermédiaires.

Ainsi d'une simple démarcation, l'intervention prend finalement la forme d'une clôture en dur. Les intérêts sont partagés, si pour certains résidents ce détournement d'usage s'effectue par nostalgie de la maison traditionnelle s'articulant autour du patio, il matérialise pour d'autres une zone de protection de l'intimité familiale, interdite à toute intrusion de personne étrangère au logement. Ça peut également être un moyen de tenir ses fenêtres éloignées des veillées des jeunes et du dépôt de déchets domestiques. L'espace réalisé sert alors de support à certaines pratiques ménagères (lessive, lavage de tapis, étendage du linge, séchage de la laine et du couscous) et rurales (micro élevage, potager)[164].

A partir de là, on peut déduire que dans un grand ensemble tous les résidents ne sont pas en possession d'une culture du savoir vivre propre à ce type d'habitat. Comme le souligne Alain Morel : *« La tension agressive qui émerge ne va qu'en empirant lorsque se cumulent précarité sociale, dysfonctionnements et dégradations du bâti »*[165].

[163] Ascher, 1998 :183

[164] Stéphanie AOUADP : *Pratiques des espaces intermédiaires au sein des copropriétés en difficulté sous l'angle de la culture magrébine*, Rapport de fin d'études 2ème année, master «urbanisme et territoires»,institut d'urbanisme de Paris, directeur de mémoire : madame férial drosso, 2009

[165] MOREL A., Introduction, in La société des voisins, op.cit., p.10.

II.5.3. La Situation des espaces intermédiaires dans l'habitat collectif

La situation des espaces intermédiaires en Algérie se caractérise par :

- Une dégradation prématurée du cadre bâti qui se manifeste par l'insalubrité des lieux ;
- Présence d'ordures et de décharges à proximité des immeubles ;
- Des espaces vagues et dénudés qui se transforment en « marré » de boue en hiver et en terrain poussiéreux l'été ;
- Absence totale de mobilier urbain ou d'aménagement extérieur ;
- Désengagement total des habitants.

Une telle image représente une évidence subie qui caractérise nos quartiers qui n'ont pas encore atteint trois décennies. Un tel portrait peut être généralisé à l'ensemble des ZHUN algériennes.

L'inadaptation des espaces dans les ensembles de logements collectifs a favorisé la mise en place et le développement d'une combinatoire d'actions soulignant de nouvelles manières de vivre et de tisser les rapports à l'espace[166].

II.5.3.1. L'appropriation de l'espace et contournement d'usage

L'appropriation de l'espace par les habitants dans le logement collectif se traduit par l'incapacité de l'habitant à s'adapter dans un cadre prédéfini.

Cette inadaptation renvoi à des transformations qui sont le plus souvent doublées d'un effet de dégradation de l'espace. Ce constat met en lumière deux carences :

- L'absence totale d'interventions des habitants par rapport à l'entretien des parties communes ;
- Le contournement d'usages qui est une source de conflit et de désaccord

En conclusion les espaces intermédiaires s'exposent à des usages sans appropriation réelle et à des aménagements impliquant des appropriations privatives aux usages multiples. Ce constat vécu en fait des espaces intermédiaires le siège d'un ensemble de pratique sociale et de détournement d'usage mais surtout le berceau d'incivilité, de délinquance et d'insécurité.

[166] Hayet Mebirouk, Anissa Zeghiche et Kaddour Boukhemis : Appropriations de l'espace public dans les ensembles de logements collectifs, forme d'adaptabilité ou contournement de normes ? Cas des ZHUN d'Annaba (Nord-Est algérien)

II.6. Les espaces intermédiaires : espace critique, usage instable

II.6.1. Les espaces « no man's land »

La configuration des espaces intermédiaires des grands ensembles influe sur le comportement des habitants et augmente le niveau d'insécurité et de délinquance.

Les murs en béton brut, la multiplication des retraits, les façades lisses, créent un sentiment d'anonymat, ce qui empêche la formation de l'identité des habitants. Ajouter à tout cela la prolifération des vides urbains tel que : les places démesurées, les voies surdimensionnées, les espaces verts non aménagés et les parkings immenses favorisant le délaissement et la complexité de la gestion. Enfin la complexité des espaces à travers la confusion des espaces publics et privés, la multiplication des escaliers, des passages sous immeubles, d'espaces résiduels, ce qui donne naissance à des lieux d'insécurité et de vandalisme. Ce constat nous interpelle sur l'apparence des ces espaces la nuit et leur perception. Comment sont-ils vécus si la conception des installations a privilégié à l'origine un éclairage de type « routier » [167] pour les voiries alors que l'éclairage des cheminements piétons était souvent négligé. La réponse est là, un sentiment d'insécurité accentué et l'accroissement du vandalisme et d'agression relevé.

II.6.2. Des espaces favorables à l'insécurité

La sécurité et la tranquillité sont aujourd'hui présentées comme les principaux dysfonctionnements des grands ensembles. Bien que la délinquance et les incivilités ne touchent pas uniquement les grands ensembles, mais leur configuration spatiale semble facilitatrice et les y expose plus fortement.

Les grands ensembles en Algérie n'échappent pas à cet état de fait. L'exemple de la cité 1014 logements de Sétif le confirme par le recensement en peu de temps de pas moins de dix apparentements cambriolés. Certains habitants affirment que la sécurité est inexistante et que la montée du banditisme est constante.

Une partie des habitants de cette cité estime que la collaboration des citoyens fait défaut et les rend responsables de ce phénomène très répandu[168]. Un autre exemple peut être cité celui de Diar chems à Alger qui s'est fait connaitre par les vols, les ventes de chic et les pics pocket. Face aux problèmes que suscite cette cité, l'état s'est retrouvé face à la seule alternative de sa démolition bien que détruire et déplacer la population, ne fait que différer le mal à d'autres lieux

[167] Collectif, 2003, p.77.
[168] Khalil Hedna, Cité des 1014 logements : Vols en série Sétif Info : 29 - 07 - 2009

Conclusion

Le traitement des questions soulevées par les espaces intermédiaires s'effectue souvent sous l'angle des grands ensembles. Selon Amélie Flamand : « […] la crise des grands ensembles semble contenue et résumée dans la crise des espaces intermédiaires. En effet les diagnostics de dysfonctionnement de cette forme urbaine […] font bien souvent état de ces espaces définis et présentés par défaut, défaut de dénomination […], de délimitation (où commence l'espace public à proprement dit, l'inconsistance du processus de dégradation du public ou du privé en l'absence de rue), de propriétaire […], qui rendent difficile, voire impossible pour certains, tout processus d'appropriation […]. »[169].

Il est étonnant de noter que la notion d'espace intermédiaire renvois souvent à un ensemble de problèmes sociaux qui se traduisent par des actes de vandalismes et d'incivilité répétés.
Les discours critiques sur ces espaces non définis désignent la fluidité et la transparence de l'espace à travers des formes spatiales permissives ajouter à cela les déficiences des systèmes de gestion urbaine de proximité qui laissent précisément des groupes s'installer et contrôler le territoire. Ainsi les espaces intermédiaires des grands ensembles se retrouvent associer à l'insécurité, la saleté et aux « vide ». Du cout, ils englobent une image repoussante constituée de blocs anonymes menaçant par leur effet de masse.

Cet ensemble de fait nous a conduit vers des interrogations concernant le bien être des habitants au sein des logements collectifs. Un bien être tant recherché et dont l'insécurité en fait défaut. Nous avons traité au chapitre précédant l'ensemble des dysfonctionnements que présentent les espaces intermédiaires, la confusion qu'ils suscitent et surtout le sentiment qu'ils génèrent. A partir de ce constat, nous avons intitulé le prochain chapitre « l'espace intermédiaire, l'insécurité d'un lieu : d'une perception flou à un sentiment instable », afin d'essayer d'apporter un éclairage sur la notion de sécurité et d'insécurité aux cœurs des espaces intermédiaires qui sont censés être des lieux de convivialité et de rencontre, et dont leurs destinée se doit d'être celle d'un choix collectif : favoriser des modes de vie quotidiens plus respectueux de l'individu dans toutes ses dimensions. Ces délaissés urbains deviendront-ils des espaces de confort, de convivialité et de construction sociétale ?[170]

[169] FLAMAND A., op.cit.
[170] THOMAS FAILLEBIN, *les espaces intermédiaires comme projet d'urbanité*, étudiant en urbanisme et en philosophie à Lyon, dans le cadre de son stage de Master à la DPSA , février à juin 2007 dans illénaire, le centre ressources prospectives du Grand Lyon

Chapitre III:

L'espace intermédiaire, l'insécurité d'un lieu: d'une perception flou à un sentiment instable

Introduction :

L'insécurité est devenue au cours de ces trente (30) dernières années un enjeu majeur dans les débats politiques. Elle occupe le devant de la scène politique par des images de violence urbaine tant médiatisées.

Notre étude porte sur l'insécurité dans l'habitat collectif. Un habitat imposé comme solution d'après guerre par le mouvement moderne est accusé aujourd'hui de favoriser le malaise social appelé « l'insécurité urbaine ». Le constat relevé dans nos cités ou nos quartiers fait ressortir un ensemble de problèmes avec pour conséquence la délinquance et l'incivilité.

De ce constat nous retenons : des parties communes délaissées ; des espaces intermédiaires mal définis et non aménagés ; la profusion d'espaces « résiduels », des espaces non respectés qui provoquent des tensions et des conflits sociaux….ce qui nous renvoi à plusieurs questionnements : Quelle relation peut exister entre l'espace et la sécurité ? Le flou entre l'espace privé et l'espace public dont l'architecte Catherine Furet le décrit comme étant *le défit de l'architecture contemporaine*[171] n'est-il pas fédérateur d'un « mal être » continu ?

Selon Fréderic Winter, ce mal être qu'est l'insécurité s'exprime par une segmentation sociale. Pour certains habitants, ce sentiment se traduit par une volonté de partir et un très fort repli sur soi. Pour d'autres, ce sentiment s'exprime par le repli sur le territoire, sur la cité ou sur des identités culturelles spécifiques et s'accompagne d'une forme d'autodestruction de ces espaces qui emprisonnent et stigmatisent. De là, l'espace devient un facteur fédérateur d'insécurité *«…Il ne crée pas la crise mais les valeurs sur lesquelles cet espace est fondé sont elles-mêmes en crise…. »*

Il reste à préciser que notre intérêt sur la notion d'insécurité qui ne se réduit pas aux troubles à l'ordre public produits par des infractions pénales seulement mais à une insécurité plus large qui inclut les inconduites, les petits désordres sociaux et les incivilités.

Au chapitre suivant, nous allons essayer de définir ce « mal-être » qui est le sentiment d'insécurité engendré par les espaces intermédiaires des grands ensembles, ensuite nous essayerons de développer ses causes et ses conséquences, enfin nous exposerons les diverses alternatives émises pour remédier aux problèmes d'insécurité dans les espaces intermédiaires aux logements collectifs et conclure par l'importance de la Gestion Urbaine de Proximité qui fera l'objet de notre dernier chapitre.

[171] La source THOMAS FAILLEBIN, *les espaces intermédiaires comme projet d'urbanité*, étudiant en urbanisme et en philosophie à lyon, dans le cadre de son stage de Master à la DPSA , février à juin 2007 dans illénaire, le centre ressources prospectives du Grand Lyon, cite : Catherine Furet, Technique et architecture, n°446, décembre 1999-janvier 2000,p.57.

III.1. L'insécurité : Emergence d'un phénomène

III.1.1. Comprendre le thème de l'insécurité

« L'insécurité est à la mode, c'est un fait ». Cette phrase ouvrant un article de presse n'a pas été écrite en 2010, mais en 1907[172] . Donc Le débat sur « l'insécurité » n'est pas un fait nouveau. En France trois périodes ont vu le thème sécuritaire dominer le débat public avec à chaque fois des figures de dangerosité associées au premier rang desquelles les «bandes de jeunes ». Durant les années 1905- 1910, c'est la figure des Apaches qui cristallise les peurs et incarne cette dangerosité supposée. Au tournant des années 1950-1960, c'est celle des Blousons noirs. Et depuis le début des années 1990, c'est celle des « jeunes des cités »[173]. De là une question nous interpelle, Comment expliquer cette omniprésence inédite du thème de « l'insécurité»? Selon le Ministre de l'Intérieur Français « Nicolas Sarkozy » en 2002 : « À force de vouloir expliquer l'inexplicable, on finit par justifier l'injustifiable »[174]. Mais le souci de la sécurité renvoi à une division qui découle d'un modèle urbain particulier, dépendant du lien social en outre la coexistence, la gentrification et la ségrégation…etc.

III.1.1.1. L'insécurité au cœur des débats

Le débat sur l'insécurité se veut nécessaire d'où le fait qu'il est devenu une acuité toute particulière dans toutes les sociétés. Sachant que les conditions de vie de notre existence sont fixées par l'environnement dans lequel nous vivons, les choix qui le déterminent doivent apporter des réponses à de nombreux problèmes prés existants en l'occurrence « l'insécurité»[175].

Le débat sur l'insécurité en France s'appuie sur des outils permettant de quantifier les délinquances et leurs évolutions. Par-delà les statistiques officielles, la connaissance de ces phénomènes s'est consolidée avec le développement d'enquêtes auprès des populations. Ce qui convient aussi de comprendre que les problèmes de l'insécurité ne relèvent plus des services de l'état uniquement, on assiste à la participation du secteur privé et au retour en force des pouvoirs locaux dans la gestion de la sécurité des villes. Parallèlement, on observe une prise en compte accrue des questions de sécurité dans le champ de l'urbanisme[176].

[172] La source : Les Cahiers, *les villes face à l'insécurité*, *N*°155, Juin2010, p06, cite : KALIFA, 1995
[173] Les Cahiers, *les villes face à l'insécurité*, *N*°155, Juin2010
[174] Idem
[175] http://www.acheteursinfo.com/actualites_nuisances_urbaines_prt.html
[176] Les Cahiers, *les villes face à l'insécurité*, *N*°155, Juin2010, p 05

En Algérie, la question liée à la propagation de la criminalité fut posé par le député Salah Bouchareb au Ministre de l'Intérieur et des Collectivités locales, Noureddine Yazid Zerhouni, en avril 2008. Ce dernier s'est montré très prolixe. Il a expliqué que pendant plus de dix ans, les services de sécurité se sont attelés à faire face au terrorisme en négligeant les autres visages du crime. « *La prise en charge des crimes relevant du droit commun a commencé de façon sérieuse en application des orientations du président de la République et de façon extraordinaire en 2005 en se focalisant sur l'action de la Gendarmerie nationale et de la Sûreté nationale* »[177]. Il a affirmé que « *Les chiffres sont plutôt à la baisse depuis deux ans même si le niveau reste relativement élevé dans les grands centres urbains* ». Il a ajouté que les services de sécurité ont enregistré une réduction de 5% des crimes commis dans les villes en 24 mois ; 121 243 agressions contre des biens et des personnes ont été recensées en 2007 contre 127 042 l'année précédente.

Dans les zones rurales, la décroissance des crimes est plus conséquente puisqu'elle a atteint les 10%, avec 37 000 délits recensés en 2007 contre 39 183 en 2006[178].

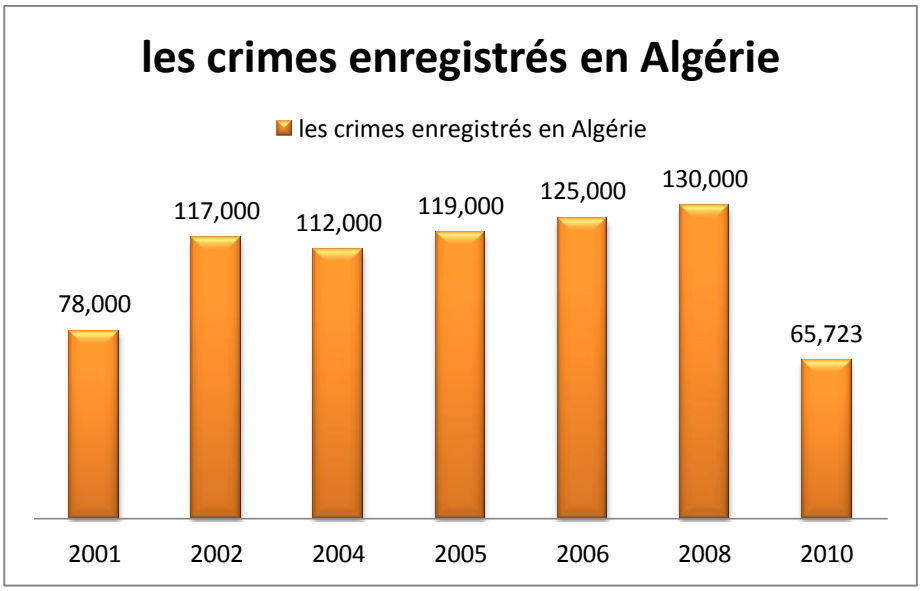
Pour mieux conforter la thèse du recul de la criminalité, le Ministre de l'Intérieur et des Collectivités locales a indiqué que quatre crimes étaient commis pour 1 000 habitants en 2005. La proportion est passée à 3,7/1 000 en 2006 et 3,5/1 000 en 2007. « *Ces statistiques varient d'une ville à une autre* », a-t-il précisé, classant la ville d'Annaba en tête du peloton avec 9,5 délits pour 1 000 habitants. Elle est suivie d'Alger avec 7,4/1 000, de Constantine avec 6,3/1 000 et Oran avec 5/1 000. La nature du crime change aussi d'une région à une autre. Dans les wilayas frontalières prolifèrent la contrebande et le trafic des stupéfiants, tandis que les grandes villes, à l'instar de la capitale, souffrent des vols[179].

M. le Ministre « Zerhouni » a souligné que la réalité algérienne n'est pas aussi inquiétante comparativement avec ce qui se passe dans d'autres pays. Citant les chiffres d'Interpol, il a affirmé que le taux de criminalité en Algérie oscille entre 3 et 4/1 000. La proportion est de 13/1 000 en Tunisie et de 21/1 000 en Espagne. La Mauritanie mérite la palme de la sûreté avec uniquement 0,95 crime pour 1 000 habitants. Il a rappelé que la lutte contre le terrorisme mobilisait le gros des troupes des services de sécurité qui n'étaient pas si bien dotés en effectifs. En 1992, la Sûreté nationale ne comptait que 30 000 agents et la gendarmerie 23 000. « *L'objectif du plan 2006-2010 relatif au renforcement de la sécurité nationale est le déploiement du réseau de gendarmerie, au minimum, à raison d'un*

[177] Souhila Hammadi, *Zerhouni s'explique sur la présence du FBI à Alger*, Liberté, 12 avril 2008
[178] Idem
[179] Idem

groupement pour chaque commune ou d'un groupement pour chaque deux ou trois communes à faible densité de population, outre un poste de police pour chaque daïra »[180]

Mais Visiblement la réalité du terrain ne reflète pas les chiffres données par M. le Ministre, car des phénomènes n'ont pas été mentionnés tel que les kidnappings. Pour monsieur le député Salah Bouchareb *« Une baisse des chiffres est compensée par l'aggravation de la nature du crime »*[181]. Ce qui implique la nécessité de la mobilisation des services de sécurité, de la société civile et aussi des partis politiques (selon M. le Ministre zarhouni).



Graphe 1 : Selon les statistiques de la DGSN -100.000 crimes par année en Algérie
La source : http://www.jijelannonces.net/blog,selon-les-statistiques-de-la-dgsn-100-000-crimes-par-annee-en-algerie, 170 698.html

III.1.1.2. Qu'est ce que l'insécurité ?

L'explication ainsi que la compréhension du concept insécurité renvois d'abord à la signification de son contraire qu'est *« la sécurité »*.

III.1.1.2.1. La sécurité :

C'est l'absence de danger, mais plus généralement, il s'agit de l'impression subjective ressentie par celui qui ne perçoit pas de danger. La sécurité et son antonyme l'insécurité sont donc des notions subjectives[182].

Pour nous, La sécurité est un sentiment de paix, de quiétude, de sérénité et de calme que l'on récent en nous et au lieu ou nous sommes installé. C'est un état ou une situation dépourvue de menace, d'ordre (physique, moral, ou matériel) ; une perception d'être à l'abri.

[180] Souhila Hammadi, *Zerhouni s'explique sur la présence du FBI à Alger*, Liberté, 12 avril 2008
[181] Idem
[182] http://www.memoireonline.com/02/09/1977/m_lanalyse-des-cause-de-linsecurite-permanente-dans-la-region-de-grand-lacs-cas-de-la-republique-dem1.html#toc2

Afin que ce niveau optimal de sécurité soit obtenu trois (03) conditions devraient être réunies :

- Contrôle des dangers :
- Respect d'intégrité (physique, matériel, moral)
- Climat de cohésion et de pait social[183].

III.1.1.2.2. L'insécurité :

L'insécurité est une notion complexe et multifonctionnelle. Selon Robert Castel « l'insécurité c'est autant l'insécurité sociale que l'insécurité civile ».

III.1.1.2.2.1. L'insécurité sociale :

L'insécurité sociale, c'est être à la merci du moindre aléa de l'existence. Par exemple, une maladie, un accident ou une interruption de travail, peuvent rompre le cours de la vie et faire basculer un individu dans l'assistance voire dans la déchéance sociale. Dans ce sens, on peut dire que l'insécurité sociale a été une donnée permanente. Mais dans nos sociétés, la lutte contre cette insécurité sociale relève d'une autre fonction de l'État. Il s'agit de « l'État providence » ou « l'État social » qui s'est mis plus tardivement en place en France et en Europe à partir du XXe siècle, et particulièrement depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale. Cette situation d'insécurité sociale est notamment celle vécue par les jeunes en quête d'emploi, les jeunes qui « galèrent ». Mais cette « galère », au fond, correspond à une version moderne du fait de vivre au jour le jour[184] …

III.1.1.2.2.2. L'insécurité civile :

Les menaces qui portent sur l'intégrité des biens et des personnes sont appelées insécurité civile. Ces menaces s'articulent autour des vols, des violences, de la délinquance et des incivilités. Ce qui renvoi à la problématique de l'état de droit.

Thomas Hobbes, au XVIIème siècle, avait bien ciblé ce problème (l'insécurité civile). Il avait insisté sur le rôle important de l'état pour assurer la sécurité des biens et des personnes, et ainsi éviter « la guerre de tous contre tous ». Mais afin d'obtenir une sécurité totale, il faudrait avoir un Etat absolu, alors qu'on lui reproche d'être trop laxiste[185]….

[183] Bastien, Isabelle et sylvain Tremblay : *Concepts Théoriques et propositions de mesures évaluatives*, université de Montréal, décembre1992, p.56.
[184] Idem
[185] Robert CASTEL,*« L'insécurité sociale : qu'est-ce qu'être protégé ? »,* Texte communiqué à partir de la rencontre-débat du 16 décembre 2004 Organisée par le Centre de Ressources Politique de la Ville en Essonne, Ed : du Seuil dans la collection « La République des idées » en 2003.

III.1.1.2.2.2.1. Les sources de l'insécurité.

L'insécurité est un sentiment paralysant dont les sources sont multiples. Ces source proviennent à la fois du vécu de la personne et sur le plan collectif des informations provenant des médias et de l'organisation sociale des espaces urbains.

Mais il est essentiel de distinguer la violence de l'insécurité. La violence consiste en des actes commis tandis que l'insécurité est liée aux conséquences de ces actes et qui se qualifie d'émotion. Et ce qu'il faut noter de plus, c'est que l'insécurité contribue parfois au développement d'acte de violence urbaine en entraînant l'abandon de lieux publics, laissant toute la place aux manifestants d'actes de violence[186].

C'est dans ce cadre que l'insécurité a fait l'objet de nombreux enquêtes et statistiques. Ces derniers démontrent que les actes violents se multiplient et composent dans beaucoup de pays, un quart des délits commis en milieu urbain[187].

Tableau 1 : Pourcentage de la population qui, sur une période de cinq ans, est victime de violence

	Vol	Cambriolage	Autres vols et dommages aux voitures	Agression et autres crimes contre la personne
Europe de l'Ouest	34 %	16 %	27 %	15 %
Amérique du Nord	43 %	24 %	25 %	20 %
Amérique du Sud	25 %	20 %	33 %	31 %
Europe de l'Est	27 %	18 %	28 %	17 %
Asie	12 %	13 %	25 %	11 %
Afrique	24 %	38 %	42 %	33 %

Source : http://cyberschoolbus.un.org/french/habitat/units/un05tab6.htm

III.1.1.2.3. La violence urbaine :

Elle peut être définie comme suit : « *collective, ouverte et provocatrice, elle est à la fois destructrice (incendies d'écoles et d'infrastructures socio-éducatives, rodéos, tapages), émotionnelle, (attroupements hostiles, émeutes), spectaculaire, parfois ludique, très souvent crapuleuse (vols avec violence, rackets (...), toujours juvénile* »[188] . Elle ne se confond pas avec la simple délinquance et semble être liée à des points particuliers : l'espace urbain ; la population et l'habitat.

[186] Renée Rouleau, *L'insécurité urbaine : Un mal qui paralyse les femmes*
[187] http://cyberschoolbus.un.org/french/habitat/units/un05safe.htm#tab6
[188] L. Bui Trong,

III.1.1.2.3.1. Qu'est ce que la violence urbaine ?

- La violence urbaine est tout acte violent non justifié ou non légitime se déroulant en milieu urbain. C'est aussi une violence morale ou sociale causée par l'environnement urbain sur des individus. Elle désigne des comportements bien particuliers visant des faits illégaux commis dans des zones géographiques appelées banlieues ou cités.
- La violence urbaine, selon l'idée générale, peut être définie comme suit : « actes juvéniles collectifs commis de manière ouverte et provocatrice et créant dans la population un fort sentiment d'insécurité ». Elle peut être destructive (dégradations), émotionnelle (émeutes), ludique (rodéos de véhicules) et/ou crapuleuse (protection d'un trafic) [189]. On peut ajouter à cette description le développement de phénomènes anarchiques et d'une sous-culture de quartier hostile aux représentants des institutions, en particulièrement aux forces de l'ordre. Plusieurs caractères sont donc mis en exergue : la jeunesse et les motivations des auteurs, l'aspect collectif et la justification des actes[190]. Cette définition des violences urbaines permet d'englober des actes différents, allant des incivilités les plus dures - mais non constructives d'infraction pénale - aux violentes émeutes urbaine en passant par la petite violence au quotidien. Ces divers degrés dans la violence urbaine constituent néanmoins une unité ayant pour fondement la remise en cause des règles sociales fixées par la collectivité[191].

La violence urbaine semble donc poser en filigrane la question d'un rapport de causalité entre pauvreté (manque de moyen relatif aux autres ou dans l'absolu), ségrégation (la division sociale et spatiale d'une société en unités distinctes) et violences urbaines[192] dans les villes européennes et dont l'Algérie n'y échappe pas.

III.1.1.2.3.2. Un vide juridique- problématique-

Les violences urbaines ne sont pas perçues en fonction d'une qualification juridique. Elles ne sont donc pas considérées comme une infraction spécifique du code pénal mais par rapport à un ensemble de comportements et d'actes plus ou moins violents ayant des caractéristiques précises et perpétrés dans certaines zones géographiques[193]. Par conséquent, un individu ne sera jamais poursuivi au titre des "violences urbaines", mais pour avoir commis l'un des actes constitutifs de ces violences urbaines: violence, incendie volontaire, dégradation de

[189] http://les-violences-urbaines.skyrock.com/
[190] Idem
[191] Idem
[192] Véronique Fourault, *Pauvreté, ségrégation, violences urbaines*
[193] http://les-violences-urbaines.skyrock.com/

bien, rébellion, etc... Ce qui explique que les violences urbaines sont des actions caractérisées par la remise en cause de l'odore social et des actes aggravant le sentiment d'insécurité.

III.1.1.2.4. Le sentiment d'insécurité :

Le sentiment d'insécurité ne reflète pas forcément l'existant mais il s'impose comme l'idée que l'on a de sa propre sécurité. Selon certaines enquêtes, pour sentir le sentiment d'insécurité, on n'a pas besoin d'être victime ou de connaitre une victime mais les fais que les gens craignent sont ceux qu'ils perçoivent comme menace.

- Le sentiment d'insécurité peut être individuel ou collectif .Il combine le danger et la perception de sa gravité. Les éléments perçus collectivement comme angoissants peuvent varier d'un pays à l'autre ou d'une période à une autre, d'un segment de population à l'autre[194].

Il recouvre (02) deux composantes :

- la peur vécue qui exprime une inquiétude pour soi et pour ses enfants .Cette peur peut être ressentie de façon différente selon les lieux et les moments (par exemple, la nuit dans les transports) ;
- la peur sociale, appelée préoccupation «sécurité», est le reflet d'une opinion générale sur la société (au même titre que le chômage, la santé…)[195].

III.1.1.2.4.1. Le sentiment d'insécurité ; une vulnérabilité sociale :

Le sentiment d'insécurité s'oppose ou se superpose sur l'insécurité. Ce qu'il faut noter, c'est que le sentiment d'insécurité exprime autre chose que la seule expérience d'être la victime, il peut exprimer une vulnérabilité. Cette dernière est liée à l'âge, au sexe et au milieu social. Certaines enquêtes indiquent que dans une partie des quartiers, la peur est alimentée par des signes extérieurs de désordre et d'abandon tel que le bruit, la saleté, les tags, les dégradations et les regroupements de jeunes. Mais en partie la vulnérabilité est liée à l'évolution du mode de vie et à ses conséquences sur les liens sociaux et les solidarités de proximité[196].

[194] http://www.memoireonline.com/02/09/1977/m_lanalyse-des-cause-de-linsecurite-permanente-dans-la-region-de-grand-lacs-cas-de-la-republique-dem1.html#toc2
[195] Institut d'aménagement et d'urbanisme, note rapide, Société, N° 453-Octobre 2008
[196] Les Cahiers, *les villes face à l'insécurité, N°*155, Juin2010

III.1.1.2.4.2. Les composants du sentiment d'insécurité :

Les éléments constitutifs du sentiment d'insécurité sont les « incivilités » comme le tapage nocturne, le vandalisme, l'occupation agressive et bruyante des espaces publics et privés. Selon Rocher, ces comportements sont ressentis comme « des blessures, des fractures de la société » à la limite du délit. Les incivilités sont des facteurs de la vie sociale générant des sentiments de rejet, de crainte et d'insécurité .Il y a lieu de souligner que l'incivilité n'est pas la seule composante du sentiment d'insécurité. Car cette dernière peut être alimentée par la non élucidation de nombreux délits, faute d'aboutissement de l'enquête, ce qui se traduit par la perte de cofinance des habitants vis-à-vis de l'autorité[197].

III.1.1.2.4.2.1. L'incivilité :

L'apparition du terme *incivilité* remonte au début des années 1970 aux États-Unis. Et c'est en 1982 que deux chercheurs, Kelling et Wilson développent à la suite du sociologue Erving Goffman, les implications de la notion incivilité en se fondant sur la théorie dite de "la vitre brisée". En 1993, un chercheur français, Sebastian Roché s'intéresse à cette notion au regard de la situation de la délinquance en France[198].

III.1.1.2.4.2.2.1. Essai de définition

La définition de « civilité » renvoi à *« l'observation des convenances, des bonnes manières en usage dans un groupe social »*. D'après Sébastien Roché, « l'incivilité » est l' *ensemble de nuisances sociales extraordinairement variées qui ne blaisent pas physiquement les personnes mais bousculent les règles élémentaires de la vie sociale et remettent la confiance par* les comportements qu'elle recouvre tel que les crachats, les graffitis sur les murs des villes, les dégradations de biens publics, les attroupements d'individus potentiellement menaçants, le bruit dans les immeubles d'habitation, les insultes dans la vie quotidienne, le manque de respect envers les personnes âgées[199]... Mais la difficulté principale est que cette notion sociologique englobe à la fois des comportements gênants qui ne sont pas pénalement sanctionnés et d'autres constituent de vraies infractions. Les débats menés autour de cette notion considèrent que cette expression masque de réelles infractions en l'occurrence la délinquance. D'autres récusent cette formulation qui légitimerait l'établissement insidieux d'un appareil répressif public et privé[200].

[197] http://les-violences-urbaines.skyrock.com/
[198] Incivilités, violence et citoyenneté, Une citoyenneté en crise, dans *vie publique*, le 30-05-2006
[199] Idem
[200] Incivilités, violence et citoyenneté, Une citoyenneté en crise, dans *vie publique*, le 30-05-2006

III.1.1.2.4.3. Les causes du sentiment d'insécurité :

Lorsque l'on parle d'« insécurité » on doit nécessairement aborder la question du « sentiment d'insécurité ». Les *Conseils locaux de sécurité et de prévention à la délinquance* des instances françaises locales en donnent une définition intéressante :

« Le sentiment d'insécurité repose à la fois sur des causes objectives (les faits de délinquance) et sur des causes subjectives (la connaissance plus ou moins exacte des faits, les préjugés, les incompréhensions ou les rumeurs) qui l'alimentent de façon variable en fonction du contexte général »[201]. Les causes dites « subjectives » renvoient à la mauvaise image et la stigmatisation du quartier. Quand aux causes « objectives » elles renvoient aux actes criminels et de délinquance ainsi que la forme et la condition du bâti.

III.1.2. L'insécurité, une réalité vécue :

III.1.2.1. L'apparition de la notion d'insécurité :

La notion d'insécurité et de sentiment d'insécurité a fait l'objet de large débat. Fappani Frederic, plusieurs autres écrivains ont fait apparaître la notion de sentiment d'insécurité entre 1970 et 1980. L'utilisation de la notion de "sentiment d'insécurité" a fait son apparition dans les rapports Peyrefitte de 1977 et Bonne maison de 1982. Il s'agit là d'une manière de se saisir de la question de l'augmentation de la délinquance dans les quartiers populaires sans avoir à se prononcer sur les causes. Un bon nombre d'ouvrages apparaissent autour de cette thématique dont Jean Claude Chesnais[202], déclare « on ne saurait pas tenir compte du sentiment d'insécurité pour orienter une politique pénale. Parce que de la même manière, tenons nous compte de la perception sensible de l'inflation pour une politique économique ? » D'autres s'interrogent sur l'insécurité : ne serait - elle pas une manipulation de l'Etat comme le défend l'auteur L. Bui Trong[203], ou alors quelque chose d'irréel comme le suggère l'ouvrage de W.Ackerman, R.Dulong et H.-P. Jeudy[204], dont le titre seul interroge la réalité de l'insécurité.

[201] Conseils locaux de sécurité et de prévention à la délinquance contrats locaux de sécurité, glossaire, http://www.cls.interieur.gouv.fr/_glossaire/gloss_S.htm

[202] La source : Frédéric Fappani, *Les dossiers de l'éducation, Violence à l'école, Les objets socio médiatiques*, éd. Cursus (2002) cite : Jean Claude Chesnais , Histoire de la violence en Occident de 1800 à nos jours , Edition Laffont, 1981

[203] La source : Frédéric Fappani, *Les dossiers de l'éducation, Violence à l'école, Les objets socio médiatiques*, éd. Cursus (2002) cite : L. Bui Trong , L'insécurité des quartiers sensibles : une échelle d'évaluation, Les cahiers de la sécurité intérieures, août - octobre 1983.

[204] La source : Frédéric Fappani, *Les dossiers de l'éducation, Violence à l'école, Les objets socio médiatiques*, éd. Cursus (2002) cite : W.Ackerman, R.Dulong et H.-P. Jeudy, Imaginaire de l'insécurité, Librairie des Méridiens, 1983.

III.1.2.2. Les causes de son apparition :

Pour comprendre les causes de la violence urbaine il faudrait d'abord commencer par définir une notion indispensable qui est *le territoire*. Les violences urbaines ont un territoire précis, lieu de tous les affrontements et de toutes les prédations. Le territoire représente un lieu que les jeunes s'approprient, une zone du *« moindre droit »*[205].

L'apparition de la violence n'est pas le fait du hasard, elle s'intègre dans l'évolution du quartier. Si les émeutes ont toujours comme stimulant un événement précis, les violences quotidiennes telles que les incendies de voiture ou l'harcèlement des forces de l'ordre sont le résultat de la dégradation progressive du climat d'un quartier. Le territoire est donc la cible de tous les enjeux. Selon François DUBET, la violence est le moyen de « vivre son échec social comme un acte volontaire, voir héroïque » ce qui nous renvoi à un ensemble de cause qui peut être présenté comme suit :

III.1.2.2.1. Une situation familiale critique :

Une situation familiale critique tel que le divorce, la pauvreté, l'élargissement de la famille….etc autoriserait le relâchement du contrôle parental sur les enfants. Cependant la proportion des jeunes qui ne cesse d'augmenter est en cause sur un point saillant de la violence urbaine, « la délinquance juvénile ».

III.1.2.2.2. L'échec scolaire :

L'échec scolaire découle de la crise familiale. Les jeunes qui ont été orientés dès la fin du collège vers des sections professionnelles peu cotées se révèlent très vite inadaptés aux besoins de la vie active. Aujourd'hui ces jeunes vivent cette situation comme une injustice sociale. De ce fait un certain nombre de chercheurs voient dans la massification des effectifs scolaires et dans la prolongation des études qui se sont opérées dans un contexte de chômage élevé les causes d'une perte de sens qui a engendré la violence accrue des quartiers.

III.1.2.2.3. Le chômage :

Le chômage a pour caractéristique d'être une synthèse de fragilité et de risque individuel et social qu'il peut entraîner. Il est la conséquence directe de l'échec scolaire et précarise les individus par un processus de pertes diverses : de revenus, des relations professionnelles, des

[205] http://cours-en-ligne.over-blog.fr/article-10169570.html

repérés, d'estime de sois et d'une détérioration du statut social[206]. Pour certains analystes et en particulier les médias, le taux élevé du chômage et les conditions de vie sociale sont les principales causes de la violence. Alors que certains sociologues affirment que ces assertions sont sans fondements. Pour eux, les jeunes en question sont souvent mineurs et donc sans lien avec un quelconque taux de chômage. André Dauphiné le rappelle dans son ouvrage Risques et catastrophes : « les violences urbaines sont encore mal expliquées (….) et si plus de 60% des français rendent le chômage responsable, les analyses sérieuses contredisent l'existence de ce lien (….) ». Bien que l'hypothèse implicite de cette typologie vient du constat que les quartiers concentrent spatialement les inégalités sociales. De plus, la concentration d'individus défavorisés approchés ici par les chômeurs se réalise non seulement dans les quartiers les moins désirables mais elle génère des externalités négatives telles que le sentiment d'insécurité[207].

III.1.2.2.4. La ségrégation spatiale :

La ségrégation spatiale revient à mesurer l'écart entre les caractéristiques économiques et sociales d'une unité spatiale (le quartier et la ville). Mais elle peut être étudiée en fonction de la notion d'éloignement du quartier vis-à-vis des services et des commerces[208].C'est dans ce sens que la mobilité des jeunes est l'un des éléments essentiel pour ne pas dire principal, qui explique leur marginalisation. L'exiguïté des logements dans lesquels ils sont appelés à y vivre (éventuellement avec une famille nombreuse) pousse finalement les jeunes à tenter de s'approprier l'espace public le plus proche, à chercher le contrôle des grands espaces mitoyens (dalle) ou les lieux de passage stratégiques (cages d'escalier) ou les halls d'entrée. Une fois ces territoires acquis, ils opèrent à un véritable marquage par le biais de prélèvements illicites des biens publics ou privés[209]. Par conséquent, il y aurait une influence de l'environnement immédiat sur la production de violence et notamment de l'architecture urbaine telle que celle des grands ensembles, tours et autres barres des années soixante sur les jeunes qui y vivent. Sur cette base, on déduit que la ségrégation remet non seulement en question le principe de la mixité mais aussi celui de l'égalité sociale.

[206] Jean-Louis Pan Ké Shon : *l'émergence du sentiment d'insécurité en quartier défavorisés, dépassement du seuil de tolérance… aux étrangers ou à la misère ?* Dans : documents de travails N°157, 2009

[207] Jean-Louis Pan Ké Shon : *l'émergence du sentiment d'insécurité en quartier défavorisés, dépassement du seuil de tolérance… aux étrangers ou à la misère ?* Dans : documents de travails N°157, 2009,p105-117

[208] Serge PAUGAM, Benoît ROULLIN et Marion WLODARZIK, *La constitution des liens sociaux dans les cites socialement disqualifiées,* Recherche pour l'Union sociale pour l'habitat et le Club Management & Marketing, Décembre 2009

[209] http://fr.wikipedia.org/wiki/Violences_urbaines

III.1.2.2.5. Les pratiques déviantes :

Quand on parle de pratiques déviantes, on sous entend souvent un recours à la violence soit pour y remédier, soit pour en avoir. L'emprise des drogues entraîne des altérations qui poussent les consommateurs à la récidive. Ce problème soutient l'activité de certaines bandes qui vivent du trafic de drogue et développent une économie sociale en parallèle.

III.1.2.3. Les conséquences de l'insécurité :

III.1.2.3.1. En France :

La révolte des banlieues de l'automne 2005 a remis au cœur des débats la question de l'approche qu'il convenait d'avoir de ce type d'événements et des politiques à mettre en œuvre pour y faire face.

Les images de jeunes mettant le feu à des voitures et s'affrontant avec les forces de l'ordre furent la une des journaux télévisés. Les médias évoquaient alors les « émeutes des banlieues». Pour le gouvernement, ces épisodes de violences urbaines étaient des actes de délinquance classique qu'il convenait de réprimer. La répression s'abattit sur les quartiers touchés par les émeutes depuis le 27 octobre 2005.

Trois milles jeunes furent interpellés et le gouvernement a exhumé la loi du 2 avril 1955 sur l'État d'urgence pour faire taire la révolte. La politique gouvernementale se refusait à prendre en compte les causes immédiates de la violence[210]. Alors que les causes réelles de ces émeutes se résument à:

- La situation sociale des cités.
- La ghettoïsation des cités.
- La discrimination d'une partie des habitants de ces cités par une partie du reste de la population française.
- La montée des partis nationalistes, racistes et xénophobes.
- L'inquiétude des jeunes face à leur avenir.

Le schéma suivant résume les causes et les effets des problèmes de cités en France

[210] Maëlle MOALIC-MINNAERT, La révolte de la jeunesse des grands ensembles au cœur des débats politiques : De l'offensive des droites à la conversion de la majorité « socialo-communiste » aux idées sécuritaires (Juin 1981-Juillet 1984), Sous la direction de Gilles RICHARD, Professeur d'histoire contemporaine à l'IEP de Rennes, Section Politique et société, promotion 2010 Séminaire « Histoire contemporaine de la France »

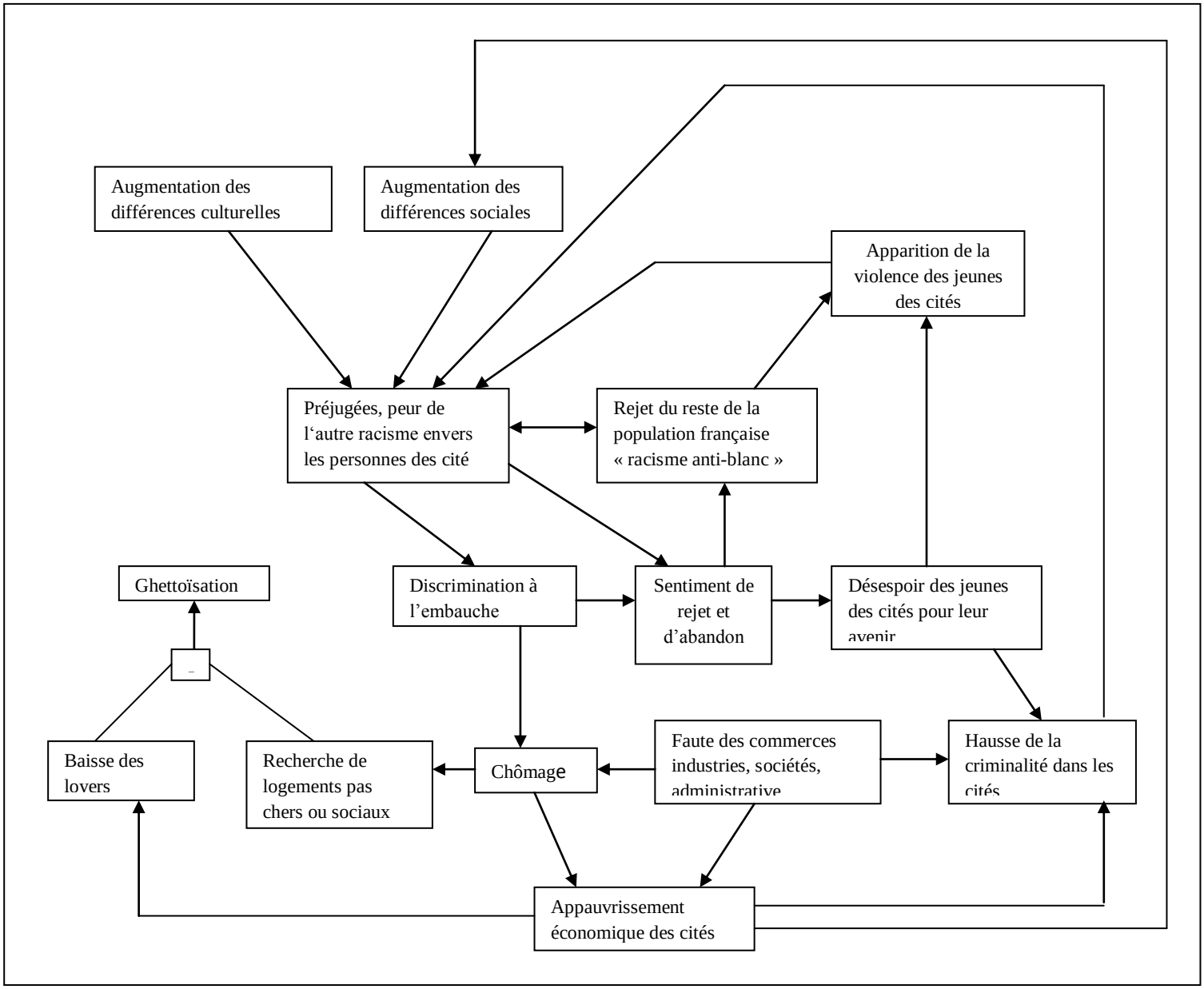


Figure 9 : Schéma de causes à effets des problèmes des cités en France
Source : http://www.agoravox.fr/actualites/societe/article/les-causes-profondes-des-emeutes-4498

III.1.2.3.2. En Algérie :

La violence urbaine en Algérie demeure croissante. Les bandes organisées se multiplient dans les grandes villes et se disputent le contrôle des quartiers ou de boulevard comme espace de prédation où elles imposent leur lois aux citoyens. Ce phénomène prend de l'ampleur et menace la sécurité et la tranquillité des citoyens.

Des cas d'attaques de ces bandes sont signalés dans différentes agglomérations à forte concentration. Les exemples sont multiples dont la ville d'Annaba est au premier rang. Les ruelles du quartier Place d'Armes sont souvent le théâtre de délits de toutes sortes,

agressions, vols à l'arraché, bagarres de rue et autres courses-poursuites entre bandes rivales qui s'affrontent à l'arme blanche[211].

Ainsi, l'insécurité s'est installée dans certains quartiers et boulevard des grandes villes menaçant la quiétude des citoyens particulièrement dans l'exercice de la fonction de commerçants depuis la naissance du commerce informel.

La recrudescence de la violence urbaine est la résultante de plusieurs paramètres défavorables à savoir :

- le sentiment d'exclusion et de marginalisation que ressentent les habitants des quartiers défavorisés .Ce sentiment les pousse à s'imposer à leur manière et à acquérir par la violence l'amélioration de leur condition de vie ;
- L'éclatement de la Famille traditionnelle, le recul de la solidarité active de la société et le flux de Jeunes qui arrivent sur le marché du travail annuellement, transforment la rue en un espace d'expression des personnes asociales, agressives et amorales ;
- La période de la décennie noire a développé des comportements nouveaux chez la population urbaine et rurale ;
- La prédation économique et l'apparition de richesse chez une minorité sociale n'a pas favorisé le maintien de la sécurité urbaine depuis les années deux milles principalement ;
- Les déperditions scolaires chez les adolescents accentuent le nombre de personnes sans emplois aggravant ainsi les problèmes sociaux ;
- Cet état de fait est exacerbé par la profusion d'espaces de non droit ou le malaise social peut expliquer ce recours systématique à la violence[212].

Figure 10 : les émeutes en Algérie (2011)
Source : http://www.tunisie-actu.com/news/les-emeutes-en-algerie-prennent-de-lampleur-205

[211] Mohamed Rahmani, Annaba, Le règne de l'insécurité, La Tribune 6 Novembre 2010
[212] http://www.agoravox.fr/actualites/societe/article/les-causes-profondes-des-emeutes-4498

III.2. L'insécurité dans l'habitat : l'expansion d'un phénomène

III.2.1. Les processus contribuant au développement de l'insécurité dans le logement collectif

Les problèmes de la violence urbaine et d'incivilité dans les ensembles d'habitations relèvent de plusieurs facteurs. Les grilles de lecture que la sociologie propose afin de comprendre le phénomène de déviance et de délinquance sont pluriels : crime morale ; influence du milieu ; inégalité sociale, stigmatisation du cadre environnemental….etc. Cet ensemble de fait peut être synthétisé comme suit :

III.2.1.1. Densité et cohabitation, deux facteurs problématiques

Dans les ensembles d'habitation, la densité représente une sorte de promiscuité des logements. Cette proximité permet l'interpénétration entre les cultures et les générations ainsi que le partage d'espaces communs. Cette interaction est la cause de l'ensemble de conflits et tensions dont l'habitat collectif fait face. Cela se reflète à travers les témoignages des gens qui se plaignent du comportement de leurs voisins, de la saleté des espaces communs, des odeurs, du bruit, et de la mauvaise gestion. Ces problèmes se traduisent parfois en dispute violente. De ce fais l'échange de la communication entre les différents groupes sont restreints, ce qui induit que la proximité spatiale n'implique pas nécessairement une proximité sociale.

III.2.1.1.1. Concentration de la pauvreté :

La pauvreté est souvent définit comme étant un manque de moyen financier par rapport à une moyenne parmi les habitants. Et pourtant elle englobe des facteurs sociaux, économiques, culturels, qui participent à des formes de ségrégations au sein de la ville. La pauvreté peut être localisée selon trois (03) critères :

- Le taux de pauvreté monétaire : le pourcentage de personnes ayant des revenus inférieurs au seuil de pauvreté ;
- Les conditions d'habitation : le logement est-il insalubre ou pas ?
- L'accès aux services publics de base : équipements médicaux, sportifs, administratifs[213], etc…

Mais ce qu'il faut reconnaître est que la criminalité se développe dans un contexte de pauvreté relative. Selon le Ministère de la Sécurité Publique du Québec « «la criminalité a sa

[213] Lien pauvreté/violence en banlieue : fin du mythe (rapport), Rédigé par turlupin le 30 juillet 2010

géographie et que certains quartiers d'une ville connaissent des taux de criminalité plus élevés et plus graves. Dans toutes les grandes villes des sociétés occidentales, ces quartiers sont ceux des communautés défavorisées... »[214]. En Algérie, les études concernant la pauvreté sont minimes. Le Ministère du Travail et de la Solidarité utilise le terme « démunis ». En 2003, on dénombre un Algérien sur trois qui vit au dissous du seuil de pauvreté. Il semble donc que le nombre de pauvres dépasse les 10 millions d'Algériens, un chiffre qui tranche avec les 72 302 personnes démunies recensées par le département Ministériel dont le Ministre en charge était monsieur Djamel Ould Abbès[215]. D'après le rapport de Trek Hafid « *La pauvreté en soi n'amène pas la criminalité. Il n'y a pas de lien direct entre la pauvreté et la criminalité, mais il y a sûrement des liens indirects. La criminalité est le fait d'un décalage entre les buts que l'on se fixe dans la vie et les moyens dont on dispose pour y parvenir. Ce n'est pas la pauvreté qui est criminogène, mais d'être pauvre dans un système demandant à avoir des moyens (écoles pour pauvres, HLM, etc.). Mais on se rend compte que cela est insuffisant et ne sert à rien car la criminalité continue* ». Ainsi la concentration de la pauvreté, le désœuvrement, la dégradation du cadre bâti et le manque d'équipements collectifs, contribuent au développement de la délinquance et de la criminalité récidiviste.

III.2.1.1.2. La monté de la délinquance:

L'évolution de la délinquance tend à en faire un phénomène de plus en plus urbain. En volume, la part relevée par la Gendarmerie Algérienne entre 1998 et 2003 fait ressortir plus de 17% ,soit à 33 551 mineurs, comme auteurs et victimes. L'étude a démontré clairement que le nombre de mineurs victimes est de 45%, soit 15 160, qui est presque égale au nombre de mineurs auteurs, 55% soit 18 391. A travers cette observation, il a été constaté que le taux des mineurs victimes augmente de plus en plus[216]. Selon l'enquête menée par Michelle Bonneti dans le cadre de l'observation d'analyse de dynamique résidentielle, la délinquance n'est pas un produit direct de la pauvreté même si cette dernière crée les conditions favorables. Par contre ces enquêtes démontrent un lien étroit entre la délinquance et l'isolement social croissant des habitants. Cet isolement est un facteur déterminant d'un ensemble de faits, à savoir la délinquance urbaine.

[214] Ministère de la Sécurité publique du Québec; *Pour un Québec plus sécuritaire : partenaires en prévention*; Rapport de la Table ronde sur la prévention de la criminalité, 1993, Section 1 – *Un portrait de la criminalité au Québec, Chapitre 3 : Les facteurs associés à la criminalité*; http://www.msp.gouv.qc.ca, site consulté le 03/06/04
[215] Trek Hafid, *Pauvreté en Algérie : Un rapport alarmant*, Le soir d'Algérie, Javier 2009.
[216] Radia Zerrouki, *La Nouvelle République Document de la Gendarmerie nationale (Mai 2004)*

III.2.1.1.2.1. Qu'est ce que la délinquance urbaine ?

- elle se trouve dans les quartiers, elle est associée aux jeunes des quartiers ;
- Ce sont les faits divers tels que le vandalisme (tags), les bandes urbaines, les agressions (violence physique principalement entre jeunes), le trafic de stupéfiants (le petit trafic), le racket, les vols, les incivilités (insultes, violence verbale, …) Ces incivilités ne sont pas pénalement répréhensibles mais elles vont à l'encontre des normes sociales en vigueur dans la société en général)
- c'est une délinquance visible (visibilité donnée par les médias), celle qui provoque un sentiment d'insécurité principalement chez les personnes âgées et particulièrement les femmes.

Les causes de l'augmentation de la délinquance urbaine :

- les conditions socio-économiques qui se dégradent ;
- l'exclusion sociale et géographique ;
- l'éclatement des structures familiales ;
- les problèmes de culture.

III.2.1.2. Espace et sécurité : Un lien dissipé

Le problème de l'insécurité dans l'habitat collectif relève aussi de la relation entre l'espace et la sécurité. Ces deux concepts forment un ensemble de paramètres ou il est question de gestion, de fonctionnalité, de définition et d'usages d'espaces. Les acteurs locaux de l'aménagement ajoutent l'ambiance urbaine, le sentiment et l'image de l'insécurité. Ce qui entraine une réalité particulière et une approche élargie de la sécurité qui devrait répondre aux réalités du terrain et aux attentes de la société.

III.2.1.2.1. Stigmatisation et mauvaise image :

La dégradation d'un espace contribue à sa dévalorisation ce qui entraine des tensions sociales et des conflits entre les habitants. Cette dégradation est synonyme d'exclusion sociale, du rejet dont les conséquences sont la violence et les incivilités. Elle nourrit un sentiment d'abandon et de perte de cofinance des habitants vis-à-vis des institutions. Certaines études de recherches affirment que la détérioration de l'environnement est un indicateur de problèmes socio-économiques. George L.Kelling et James Q.Wilson développent une théorie des "incivilités" à partir de la "vitre brisée". Cette théorie a été développée au début des années 1980 et s'articule autour d'une idée logique et cohérente : « si on laisse une vitre brisée dans un quartier sans réagir très rapidement les

actes d'incivilité se multiplient ». Les moindres dégradations ou petits désordres jouent un rôle essentiel dans la détérioration de l'ambiance et du sentiment de sécurité. Car plus l'espace cumul les nuisances, plus le citoyen adopte une position passive, de là émergent des comportements déviants.

III.2.1.2.2. Une configuration spatiale inappropriée :

L'organisation de l'espace urbain ne produit pas mécaniquement l'insécurité mais peut contribuer à son développement. Certaines formes d'organisation urbaine peuvent à la fois générer de l'inquiétude pour les usagers et favoriser les agressions. De multiples facteurs liés à la conception des espaces et au statut qui leur est conféré interagissent dans ces processus[217]. Mais ce qu'il faut noter également c'est que l'insécurité est pour une part coproduite par une certaine fraction de la population, ainsi que la déficience des systèmes de gestion. Ce qui induit à une monopolisation de l'espace par des groupes et la propagation des pratiques déviantes.

III.2.1.2.2.1. L'échelle démesurée :

L'échelle démesurée des bâtiments immenses crée un sentiment d'anonymat. L'uniformité des quartiers ne permet pas aux habitants l'appropriation de leur espaces, encore moins former leurs identité. L'absence d'identité est souvent renforcée par l'indifférence des pouvoirs publics par rapport à ces espaces gigantesques non aménagés et des espaces verts abandonnés. De ce fait, ces espaces laissés à l'abandon sans règles d'usage, deviennent les lieux propices de la délinquance et des pratiques déviantes.

Figure 11 : échelle démesurée et perte d'identité
Source : Michel Bonetti, L'influence de l'organisation de l'espace et de la gestion urbaine sur le développement de l'insécurité,

[217] Michel Bonetti, *l'influence de l'organisation de l'espace et de la gestion urbaine sur le développement de l'insécurité*, laboratoire de sociologie urbaine générative, Communication au 84ème congrès de l'ASTEE « de l'hygiène à environnement » Paris – 30 mai au 3 juin 2005

III.2.1.2.2.2. Prolifération des vides urbains :

La configuration spatiale des ensembles d'habitation génère un ensemble d'espaces résiduels surdimensionné et laissé à l'abandon. Ces espaces font office d'un dépotoir de déchet et de ferraille. Ils ont un statut particulièrement dévalorisant et inquiétant car il donne le sentiment qu'il n'y a aucune règle d'usage, aucun contrôle, ce qui donne une liberté d'usage. Ils sont propices au développement de la délinquance. Les conséquences de cet état de fait sur les habitants peuvent être résumées comme suit (Selon Michel Bonneti) :

- Sentiment de vivre dans un no man's land ;
- Des espaces inquiétants au passage des habitants ;
- Des espaces dangereux pendant la nuit ;
- Coûts de gestion élevés ;
- Espaces souvent laissés à l'abandon ;
- Difficulté de repérage et de lisibilité dans l'espace ;
- Espaces angoissants ;
- Espaces favorables aux regroupements de délinquants ;
- Conflits d'usages dans les espaces ;
- Espaces laissés à l'abandon dévalorisant les habitations.

Figure 12 : Prolifération de vides urbains
Source : Hayet Mebirouk, Anissa Zeghiche et Kaddour Boukhemis , « Appropriations de l'espace public dans les ensembles de logements collectifs, forme d'adaptabilité ou contournement de normes ? »

III.2.1.2.2.3. Complexité et confusion des espaces :

La complexité de l'organisation urbaine ne permet pas de distinguer l'espace public de l'espace privé. Ce flou de conception est dû au manque d'aménagement, d'entretien, et de contrôle, ce qui favorise leur dégradation et génère de nombreux conflits entre les usagers.

L'absence de délimitation claire entre les espaces entourant les bâtiments et les vois publiques accentuent le sentiment d'insécurité et deviennent des espaces de « no man's land ». Les conséquences de cette interpénétration peuvent être :

- Imbrication des bâtiments
- Confusion des espaces publics et privés
- Multiplication des escaliers, des dalles, des passerelles de passage entre immeubles
- Profusion d'espaces « résiduels » inutilisables
- Voieries labyrinthiques
- Envahissement et contrôle des halls d'immeubles par les Habitants

Figure 13 : Complexité et confusion d'espace
Source : http://www.elwatan.com/archives/edition.php?ed=2008-05-13

Figure 14 : Magma urbains (Imbrication des espaces)
Source : Michel Bonetti, L'influence de l'organisation de l'espace et de la gestion urbaine sur le développement de l'insécurité,

III.2.1.2.3. Une gestion urbaine conditionnée par une architecture brutaliste

Comme il a été mentionné précédemment l'insécurité est alimentée par le déficit de gestion des espaces qui entraine leurs dégradations. Mais les difficultés techniques de la gestion dépendent du mode de conception. Un mode ou les espaces intermédiaires des ensembles d'habitation sont surdimensionnés et se caractérisent par la multiplication d'espaces résiduels, ce qui induit à une gestion coûteuse et problématique.

Ainsi le déficit de la gestion urbaine entraîne une dégradation des espaces urbains qui se traduit par une dévalorisation des quartiers, *« la gestion urbaine est au cœur des enjeux de citoyenneté et de ségrégation sociale et un élément majeur de la régulation sociale de l'espace public et donc du fonctionnement de la société »*[218].

III.2.1.2.3.1. Les carences de la gestion urbaine :

Le développement de l'insécurité urbaine est pour une large part alimenté par les déficiences de la gestion urbaine et l'inadaptation des organisations qui en ont la charge[219]. Ces déficiences peuvent être résumées comme suit :

- Une multiplicité d'intervenants et la dilution des responsabilités ;
- L'insuffisance des moyens de gestion pour entretenir les espaces extérieurs ;
- Absence de coordination entre les responsables et les habitants ;
- Manque de compétences et d'encadrement ;
- Manque de communication et de coordination entre les services participants.

III.2.1.2.3.2. Les conséquences des carences de la gestion urbaine :

Suite à ce qui a été présenté précédemment, les conséquences des carences de la gestion urbaine peuvent être résumées comme suit :

- Dégradation et dévalorisation des espaces collectifs ;
- Manque de prise en charge par les institutions publiques face aux délabrements de certains quartiers ;
- Le contrôle des espaces par les groupes de délinquants, ce qui induit à l'insécurité ;
- La disparition des règles de vie sociale favorise le développement du vandalisme.

[218] Michel Boneti : L'incidence de la gestion urbaine sur le statut des habitants, la ségrégation sociale la cohésion sociale et l'insécurité
[219] Idem

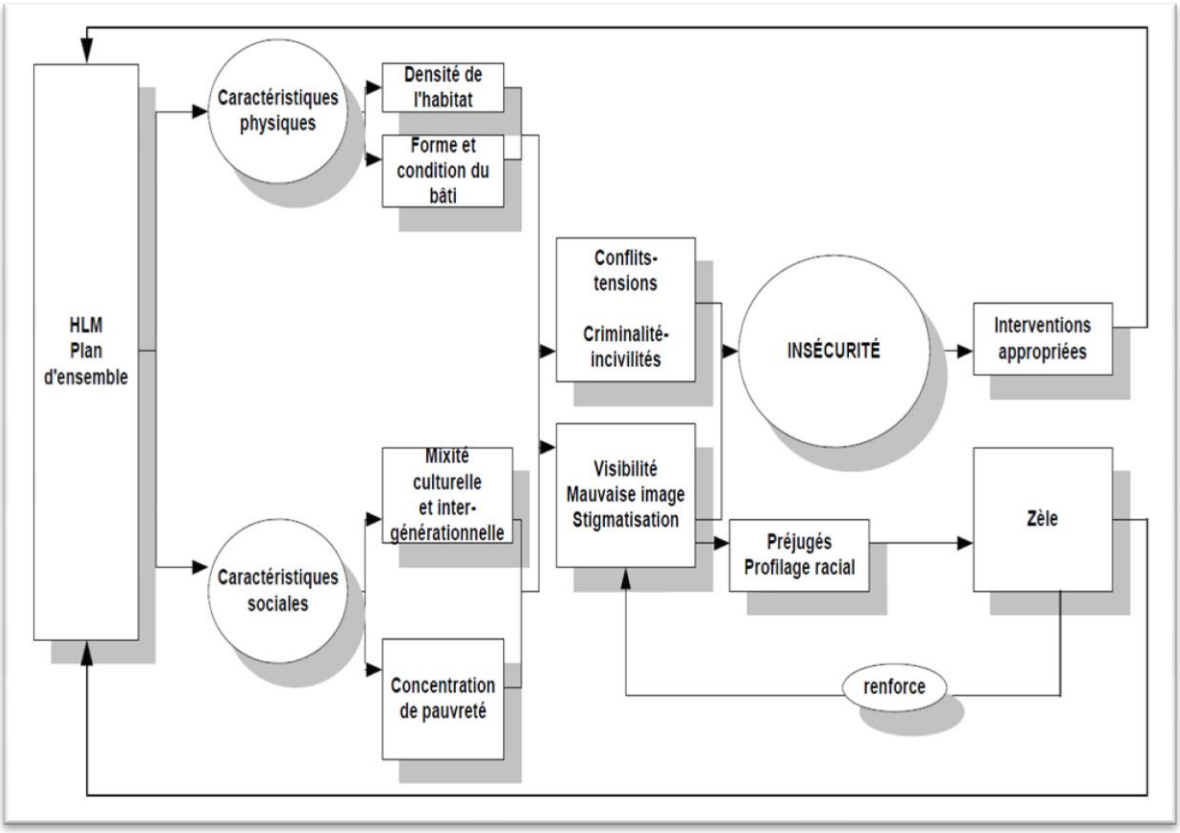


Figure 15 : Schéma récapitulatif des processus contribuant au développement de l'insécurité

Source : Julie DANDURAND, Rapport de recherche présenté comme exigence partielle de la maitrise en études urbaines Dans le cadre d'un stage

III.2.1.2.4. L'habitat et l'usager : des comportements à corriger

L'environnement physique n'est pas seulement une toile de fond pour l'action sociale, il est lui-même une forme de comportement. Les gens occupent l'espace et les liens réciproques qu'ils y nouent relèvent d'une sorte de« communauté à l'état latent »[220].l'échec de l'habitat social des années 60-70 reflète les complexités sociaux spatiales qui ne correspondaient pas à la clarté et la lisibilité désirées par le consommateur de l'espace urbain et architectural « plus l'espace est structuré et lisible plus il est mieux vécu par le consommateur »[221]. C'est dans ce cadre qu'une organisation fonctionnelle des espaces offre un atout fondamental qui permet d'inscrire des règles de vie sociale à travers les modes de traitement et de qualification de ces espaces. Michel Bonneti illustre l'importance dès la délimitation, comme suit : «Lorsque les places de parking sont correctement tracées, les automobilistes se garent effectivement aux emplacements prévus à cet effet. Par contre lorsque ces traçages sont effacés, on ne distingue plus les espaces de circulation et les espaces de stationnement,

[220]Bill Hillier. « Le langage commun de l'espace » in Space syntaxe laboratory.www .spacesyntax.org /publications/ *commonlang.html*
[221] Idem

ce qui crée un certain désordre et provoque des conflits entre les habitants. Ce désordre signifie qu'il n'y a pas de règles d'usage de l'espace, que cet univers social n'est pas organisé ni maîtrisé. Il est d'ailleurs remarquable de voir qu'en l'absence de traçage de ces places de parking dans certains quartiers, les habitants ont néanmoins recréé des règles d'usage en alignant les voitures d'une certaine manière. Ce phénomène est toujours le signe qu'il existe une forme d'organisation sociale spontanée »[222].

III.2.2. « Urbanité » et « Sécurité », une combinaison s'impose

L'insécurité influence et perturbe le fonctionnement urbain. Les réflexions sont encore aujourd'hui peu documentées mais l'observation des dynamiques urbaines montre une relation interactive entre les préoccupations sécuritaires, les besoins des habitants et la qualité urbaine. Ce constat nous interpelle sur une approche élargie de la sécurité dont l'enjeu ne doit toutefois pas se réduire à des mesures de protection. Il doit trouver des réponses « urbaines » pour éviter que la ville ne devienne une juxtaposition d'espaces sécurisés[223].

III.2.2.1. L'urbanité : un concept à développer

La question de la relation des habitants avec leur territoire se révèle de plus en plus difficile. L'intégration de l'individu dans le collectif se rapporte sur l'habitat qui est lui-même en panne de capacité d'intégration[224].

Il n'est pas possible de vouloir créer de l'urbanité sans se poser la question des lieux. Mais avant d'arriver à cette étape, il faudrait comprendre ce qu'on ''habite''.

Avant d'habiter un « lieu », on loge dans un appartement ou une maison, on demeure dans des limites, ce qu'on appelle « chez-soi ». Mais ce qu'on habite, c'est un espace plus large « un lieu ». Ce lieu est plus vaste que la demeure, mais il se définit par rapport à celle-ci. En même temps il inclut les bordures, les parties communes et toutes sorte de voies d'accès qui sont empreintes par d'autre que soi[225]. C'est dans ce sens que la réflexion sur l'urbanité devient une nécessité. Et c'est à partir des années 1980[226] qu'on parle dés lors de l'urbanité des *lieux*. Selon Cathrine Furet « bâtir des lieux à habiter, c'est rassembler tous ces espaces privés pour constituer avec eux une société….Or on est loin d'avoir exploré tous les

[222] Michel Boneti : L'incidence de la gestion urbaine sur le statut des habitants, la ségrégation sociale la cohésion sociale et l'insecurite
[223] Céline Loudier-Malgouyres, Aménagement et sécurité, Enjeux et éléments de méthode, à l'usage des acteurs de l'aménagement, Ed, IAURIF – Novembre 2004
[224] Thomas Faillebin, les espaces intermédiaires comme projet d'urbanité, illénaire, de février à juin 2007
[225] Didier Peyrat, habiter cohabiter la sécurité dans le logement sociale, Paris le 27 juin 2001
[226] Idem

agencements qui au delà de l'intérieur du logement lui-même, permettent de fabriquer des espaces singuliers auxquels les habitant puissent s'identifier : ce que j'appellerais des maisonnées qui au-delà des logiques du collectif ou de l'individuel, offriraient une dimension d'urbanité »[227].

III.2.2.1.1. Les principaux axes de l'urbanité

L'urbanité a originellement à voir avec une certaine manière d'être en public, ce qui est très loin de notre vision actuel. Elle prend ensuite un second temps qui est celui de la courtoisie. A cette période la cour joue un rôle important dans la manière d'être et de se tenir. Elle devient le lieu des mœurs recherchées, ce qu'on appellerait l'urbanité. Après vient le troisième temps dans les années 80, ou on parle alors d'urbanité des lieux ou toutes les attentions seront portées sur l'espace public. Et enfin les quatrième temps, là ou le mot urbanité est celui de la communication et le concept central des politiques urbaines. L'urbanité se construit sur trois dynamiques principales [228] :

- Le plaisir de vivre en ville *(citadinité)*
- Le désir de vivre ensemble *(civilité)*
- L'envie d'agir ensemble *(citoyenneté)*

Cette distinction découpe trois types différents d'urbanité :

- *L'urbanité spatiale* : lisibilité de la structure urbaine, alternance de pleins et de vides ;
- *L'urbanité sociale* : hétérogénéité et densité des groupes sociaux, sentiment de sécurité fondé su le contrôle social informel ;
- *L'urbanité politique* : qui cherche à promouvoir la citoyenneté, et l'engagement du citoyen[229].

III.2.2.2. Les espaces intermédiaires, en attente d'urbanité

Les espaces intermédiaires du logement collectif sont logiquement porteurs d'une urbanité élémentaire, alors que la réalité est toute autre. Les espaces intermédiaires sont vécus sur le mode de l'abandon ou encore du détournement. Ils font l'objet d'usages contradictoires, « tout se passe comme si leur destination première n'était plus respectée »[230]. Et pourtant de

[227] Cathrine FURET, Technique et architecture, n°446, décembre 1999_janvier2000,p.57.
[228] Thomas Faillebin, les espaces intermédiaires comme projet d'urbanité, illénaire, de février à juin 2007
[229] Idem
[230] Claire LEVY-VROELANT, Brigitte DUSSART, Jean-Pierre FREY, *Les enjeux de la " residentialisation " des cites HLM. Analyse des usages des espaces intermédiaires dans une cite de Seine-Saint-Denis*, RAPPORT FINAL Juillet 2003

la conception d'espèce intermédiaire, il est légitime d'attendre un véritable mode d'habiter. Quand ces espaces sont bien pensés (éclairage, lisibilité, protection…), passer de la rue au logement peut devenir une expérience urbaine à part entière[231]. Mais la qualité recherchée pour les espaces intermédiaires ainsi que leur conception ne doivent pas aboutir à une « occultation de la banalité des logements »[232] qui ne bénéficient alors que de « la normalité du plan et des prestations »[233].

III.2.2.2.1. Quelles réponses « urbaines » aux besoins de sécurité ?

La sécurité est un véritable enjeu urbain pour les concepteurs (architecte et urbaniste) et pour les aménageurs. La prévention et la lutte contre l'insécurité procèdent par une approche multidisciplinaire qui conjugue sous le principe de *« coproduction de sécurité »*, les domaines de la police, de la justice, du social, de l'éducation ou de l'emploi[234]. En rapprochant les questions de sécurité des dysfonctionnements urbains ou de l'ambiance urbaine, l'approche spatiale et urbaine en devient un des volets complémentaires. Car l'aménagement en matière de sécurité peut offrir plus que des mesures techniques ou technologiques de protection des espaces ou du bâti, même si certaines situations les rendent nécessaires[235]. Alors que, les formes urbaines et architecturales concentrées sur un objectif de sécurisation favorisent la fermeture des espaces, le retranchement et la logique de «l'entre-soi». Leur développement accentue le morcellement des espaces urbains et renforce les risques de ségrégations urbaines et de division sociale de l'espace existant. De ce fait, une réflexion sur la façon de produire de l'espace, à la fois sûr et urbain se veut nécessaire. Mais Au-delà d'une vision seulement sécuritaire de la question, il s'agit d'apporter des solutions « urbaines» à l'enjeu de sécurité, des réponses qui combinent « urbanité » et sécurité.

III.2.2.2.2. Les espaces intermédiaires face à l'obsession sécuritaire

Selon Valérie Lebois et Cristina Mazzoni, *« les espaces intermédiaires sont pensés pour apporter une plus-values au logement en tant que tel (vie calme) ainsi qu'une protection vis-à-vis des dangers extérieurs (l'insécurité en première ligne) ….».* Ainsi face aux risques de conflit et à l'incertitude sur les modes de gestion et d'entretien, l'attitude majoritaire est plutôt de réduire au maximum les espaces communs. L'actuelle conjoncture gestionnaire et

[231] Thomas Faillebin, les espaces intermédiaires comme projet d'urbanité, illénaire, de février à juin 2007
[232] Christian MOLEY, « les tendances de conception », in François ASCHER (dir). Le logement en question, p.250
[233] Idem p251
[234] Céline Loudier-Malgouyres, Aménagement et sécurité, Enjeux et éléments de méthode, à l'usage des acteurs de l'aménagement, Ed, IAURIF – Novembre 2004
[235] Note rapide : *sécurité et comportement*, N°366, Février 2005

sécuritaire freine l'ouverture à autrui dans l'habitat. « Nous évitons tous les espaces indéterminés, flottants, ni privé ni publics »[236] car « moins il ya d'espaces communs, de recoins délaissés, moins il ya de conflits »[237].

III.2.2.2.3. L'aménagement des espaces : un facteur de sécurité

Des études et des observations démontrent que l'aménagement des espaces peut contribuer à la réduction de l'insécurité et du sentiment d'insécurité. Ces aménagements s'articulent autour de trois(03) facteurs :

III.2.2.2.3.1. La lisibilité d'espace :

La lisibilité de l'espace est une notion indéfinie et floue, mais sa compréhension peut être expliquée comme une mise en cohérence entre :

- *Son statut* : public, privé, privé ouvert au public, etc.
- *Sa fonction* : résidentielle, commerciale, d'espace public, etc.
- *Son usage* : accès libre, accès privatif, usage public avec accès payant, etc.
- *Son mode de gestion* : privée, publique, à un gestionnaire ou à plusieurs, etc[238].

La lisibilité de l'espace passe en particulier par leur délimitation et leurs hiérarchisations. Lors de la conception architecturale, l'architecte devrait renforcer ce marquage par des éléments physiques, paysagers ou symboliques. De cette façon, la cohérence entre le statut de l'espace (public, privé), sa fonction (espace public, résidentiel), ses usages et son mode de gestion sera définie.

Figure 16 : espace résidentielle aménagé
Source : www.artefact-archi.com/.../catégoriel/logements/

[236] La source : Thomas Faillebin, les espaces intermédiaires comme projet d'urbanité, illénaire, de février à juin 2007, cite : Propos du directeur de l'OPAC, Yves Laffoucriere in Soraya Mehiri, « OPAC de Paris, respecter l'identité des quartiers », Habitat et société, N°14,Juin 1999 ,P.34-35

[237] La source : Thomas Faillebin, les espaces intermédiaires comme projet d'urbanité, illénaire, de février à juin 2007, cite : Propos de l'architecte conseil de l'OCIL in françois Lamarre, « OCIL, entre création et usage », d'architectures, N°19, oct.1991, p.24-25.

[238] Céline Loudier-Malgouyres, Aménagement et sécurité, Enjeux et éléments de méthode, à l'usage des acteurs de l'aménagement, Ed, IAURIF – Novembre 2004

III.2.2.2.3.2. La gestion de l'espace :

Les espaces peuvent être aménagés afin de faciliter leur gestion. L'objectif sera alors la surveillance et l'entretien, ainsi que la coordination entre les intervenants. Ces actions améliorent les fonctionnements des espaces, ce qui va favoriser sa fréquentation et minimiser les risques de développement de l'insécurité.

Figure 17 : aménagement des espaces collectifs permettant la lisibilité et la gestion

Source : http://www.crime-prevention.org/icpc

III.2.2.2.3.3. Les usages de l'espace :

Un espace aménagé participe à la sécurité à travers, la surveillance informelle ; la surveillance naturelle ou encore le contrôle social. Un espace sécurisé génère la vie collective par l'animation, la fréquentation ainsi que l'appropriation et la responsabilisation qui induit au respect des usagers envers l'espace utilisé.

Figure 18 : espace public aménagé permettant la fréquentation et l'usage

Source : www.iledenantes.com/fr/projets/8-quai-francoi..

III.3. La sécurité dans les espaces intermédiaires : un croisement d'influence

III.3.1. La résidentialisation : une alternative à débattre

Les Grands Ensembles des années 60-70 présentent un ensemble de défaillances liées à une conception spatiale mal adaptée, au manque d'entretien et d'hygiène.

La politique de requalification urbaine des quartiers s'est penchée sur les problèmes que posent les espaces intermédiaires des logements collectifs à travers une série d'action dont on cite : « la Réhabilitation », « le Désenclavement » ; « la Requalification » ; « Rénovation », et enfin « La Résidentialisation ».

Pour les architectes et les urbanistes, les premières questions tournent autour des espaces aux statuts et aux usages confus et sans hiérarchisation. Mais l'intérêt porté vis-à-vis de ces espaces est appuyé par les conséquences qu'ils engendrent à savoir l'insécurité et la violence urbaine. C'est dans ce contexte d'amélioration de la qualité quotidienne de vie des habitants, de développement de la gestion urbaine que s'inscrit la résidentialisation.

III.3.1.1. L'insécurité préoccupante, à l' origine du concept

Le concept de sécurisation des lieux n'est pas récent. Il a pour origine les théories anglo-saxonnes dites de *prévention situationnelle*. Cette théorie a été employée dans les années 1950 par des criminologues américains pour qui l'environnement tant physique que social est susceptible d'augmenter les risques de crimes. Dans les années1960, la critique d'architecture canadienne, Jane Jacobs affirme qu'il « y aurait un lien de causalité direct entre la forme urbaine et diverses formes de délinquance »[239]. A sa suite, l'architecte américain Oscar Newman émet la théorie de *l'espace défendable.*

III.3.1.1.1. L'espace défendable : un concept à définir

L'idée de l'espace défendable, émit par Oscar Newman est inspiré du « retour à la rue » et de certaines idées de Jane Jacobs[240]. Elle est fondée sur deux principes :

- La surveillance naturelle
- La territorialité.

Ce qui signifie que tout aménagement urbain doit aboutir à la production de quartiers dont les habitants peuvent exercer une surveillance. Ensuite le concept fut reprit par Alice

[239] Evelyne Bouzzine, *Résidentialiser un grand ensemble*, Dans le cadre de la visite-découverte sur le thème de la résidentialisation organisée par la Maison de Banlieue et de l'Architecture (Athis-Mons) le 27 mars 2010.
[240].JACOBS .J. *The death and life of great American cities*. Random House,1961

Coleman en 1985[241] ou elle propose d'opérer une distinction entre l'espace public et l'espace privé.

La mise en œuvre de cette théorie s'est traduite par un traitement architectural et spatial, mettant en avant la notion de ''seuil'' et de franchissement dont il convient de hiérarchiser les espaces afin de prévenir la délinquance et le crime.

III.3.1.1.2. La Prévention du Crime par l'Aménagement du Milieu

Dans les années 1990, le mouvement américain de prévention des risques ou prévention du Crime par l'Aménagement du Milieu (PCAM) préconise le renforcement de la dimension humaine. L'objectif est alors de combiner les dispositions spatiales et les actions de développement social avec :

- La création de lieux publics de rencontre
- L'incitation à la participation des habitants.

Les préconisations qui en découlent eurent alors une diffusion importante à l'échelle européenne[242] où l'influence des ces théories se traduit par l'émergence de ''Gated Communities'' dans le paysage périurbain et la fermeture progressive des immeubles du centre.

III.3.1.1.3. Apparition de la résidentialisation en France :

Les opérations de réhabilitation qu'ont connue les grands ensembles ont été portées sur le logement et non sur les espaces intermédiaires. L'amélioration des espaces intermédiaires se réduisait par la création de nouveaux équipement et le « changement d'image »[243], par la mise en couleur des façades et la réalisation de fresques..etc. Face à l'échec de ces opérations, la nécessité d'entreprendre des actions plus globales et radicales ont été présentées tel que la réhabilitation des cités qui a cédé le pas au renouvellement et à la restructuration. Mais le problème des espaces intermédiaires dans le logement collectif reste toujours soulevé et ce n'est qu'à partir des années 1990 que l'ensemble des opérations entreprises dans le cadre de la requalification des espaces ont été regroupées sous le nom de « Rasidentialisation ».La résidentialisation semble donc répondre à la volonté de *« redonner aux espaces traités leur fonction symbolique à travers la qualité architecturale »*[244]

[241] .COLEMAN.A. Utopia on trial, vision and reality in planned housing. Londre:Hilary Shipman, 1985

[242] Evelyne Bouzzine, *Résidentialiser un grand ensemble*, Dans le cadre de la visite-découverte sur le thème de la résidentialisation organisée par la Maison de Banlieue et de l'Architecture (Athis-Mons) le 27 mars 2010.

[243] PANERAI.P, LANGER.J, loc.cit

[244] La source BENAMEUR Amina Hadia, Résidentialisation : *une alternative au manque d'urbanité des grands ensembles*, Thèse pour l'obtention du diplôme de Magistère en architecture et urbanisme, option, Habitat et environnement, Octobre 2010, p.55, cite *Ibid*

III.3.1.2. La résidentialisation : Essai de définition

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 apparition est toute récente et pourtant on ne peut pas vraiment identifier son « auteur ». De nombreux professionnels et maintenant de nombreux acteurs politiques 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 digicode. 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 Panerai, l'un des principaux « théoriciens » et « défenseurs » de la résidentialisation, lui préfère la notion d'« unité résidentielle » qu'il a lui-même introduit[245].

- La résidentialisation peut prendre des formes très contrastées qui correspondent à des conceptions parfois opposées de la ville et du « vivre ensemble ». Au sens le plus large du terme, la résidentialisation consiste en une opération d'urbanisme visant à réguler les problèmes rencontrés dans certains quartiers d'habitat social. Ceci consiste concrètement à donner un caractère privé aux immeubles, par exemple en posant des grilles à l'entrée ou en aménageant un jardin au bas de l'immeuble ce qui permet une appropriation de l'immeuble par ses habitants[246].
- 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 »[247]. La résidentialisation semble en effet se distinguer des modes opératoires antérieures 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 »[248].

[245] La source : Bernier Nicolas : les espaces extérieurs des grands ensembles : *comment assurer l'articulation entre espace publics et privés dans les opération de rénovation urbaine ?*,p43, cite PORTRAIT K.,RUDLOFF N.,2005 ,p.50
[246] Evelyne Bouzzine, *Résidentialiser un grand ensemble*, Dans le cadre de la visite-découverte sur le thème de la résidentialisation organisée par la Maison de Banlieue et de l'Architecture (Athis-Mons) le 27 mars 2010.
[247] La source : Bernier Nicolas : les espaces extérieurs des grands ensembles : *comment assurer l'articulation entre espace publics et privés dans les opération de rénovation urbaine ?*,p43, cite Collectif, 2004, p. 3.
[248] La source : Bernier Nicolas : les espaces extérieurs des grands ensembles : *comment assurer l'articulation entre espace publics et privés dans les opération de rénovation urbaine ?*,p43, cite MOLEY C., 2006, p. 175-176.

III.3.1.3. Les objectifs de la résidentialisation :

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 »*[249]. Elle cherche à améliorer l'identification de l'espace public, à clarifier les domanialités, et recompose ces quartiers monolithiques en petites « résidences ». Ce serait 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 soi» »*[250].

Il s'agirait donc d'une recherche de l'appropriation des espaces intermédiaires privés par les résidents, permettant un contrôle social et un partage des règles collectives d'usages des espaces. La notion d'appropriation apparaît donc comme centrale dans ce concept[251].

Ces objectifs sont finalement très larges si on croise les différentes approches. Ils sont fragmentés, désenclavés, diversifiés, paysagés et hiérarchisés[252]. Ce serait dans ce cas une action globale touchant au spatial, au paysage, à l'urbain dans ses différentes composantes. Sa concrétisation ne se résumerait pas seulement à un type de travaux, mais à « une action d'ensemble mêlant travaux, interventions coordonnées de gestion et relations avec les habitants »[253]. En résumé ces objectifs s'articulent autour des points suivant :

- Délimiter des espaces privatifs appropriables par les habitants ;
- Créer un meilleur sentiment de sécurité ;
- Faciliter la gestion et l'entretien d'espaces publics de qualité tout en clarifiant la responsabilité de chacun (bailleurs, villes et copropriétaires)

III.3.1.3.1. La Gestion urbaine de Proximité : un outil complémentaire

Les opérations de la résidentialisation sont en grande partie justifiées par les problèmes de gestion dans les Grands ensembles. Le constat est claire : le mauvais état des espaces publics, la dégradation prématurée de l'habitat social, la faible stabilité résidentielle, les nuisances liées aux activités, les faits de « violence urbaine » : bagarres, incendies et

[249] La source : Bernier Nicolas : les espaces extérieurs des grands ensembles : *comment assurer l'articulation entre espace publics et privés dans les opérations de rénovation urbaine ?*, p43, cite : Collectif, 2002, p. 10.

[250] La source : Bernier Nicolas : les espaces extérieurs des grands ensembles : *comment assurer l'articulation entre espace publics et privés dans les opérations de rénovation urbaine ?*, p43, cite : PORTRAIT K., RUDLOFF N., 2005, p. 49.

[251] Bernier Nicolas : les espaces extérieurs des grands ensembles : *comment assurer l'articulation entre espace publics et privés dans les opérations de rénovation urbaine ?*, p43.

[252] La source : Bernier Nicolas : les espaces extérieurs des grands ensembles : *comment assurer l'articulation entre espace publics et privés dans les opérations de rénovation urbaine ?*, p43, cite : Collectif, 2002, p. 44 cire : LAPAIX E., 2004, p. 21.

[253] La source : Bernier Nicolas : les espaces extérieurs des grands ensembles : *comment assurer l'articulation entre espace publics et privés dans les opérations de rénovation urbaine ?*, p43, cite : Collectif, 2002, p. 44, cite : Collectif, 2004, p. 16

dégradations régulières des véhicules sur la voie publique et dans les parkings, agressions et vols, conflits de voisinage… etc. Les objectifs qui découlent de ce diagnostic sont sans surprise et tiennent en quelques mots : Il s'agit d'améliorer l'attractivité du site par des travaux de requalification des espaces intermédiaires dans une optique de résidentialisation.

La résidentialisation constitue alors l'occasion de repenser et d'améliorer la gestion de proximité. L'accent est donc porté sur l'amélioration de la qualité de vie des habitants et la redéfinition des statuts et usages des espaces qui doivent être menées de façon conjointe avec la définition des modes de gestion.

III.3.1.3.1.1. Les avantages de la résidentialisation sur la Gestion Urbaine de Proximité :

- La requalification des lieux améliore l'attractivité des espaces intermédiaires ;
- La délimitation des espaces clarifie les interventions des gestionnaires qui sont ainsi mieux responsabilisés sur la tenue de leurs territoires respectifs ;
- La résolution des problèmes d'appropriation des espaces intermédiaires génère des économies de gestion
- La satisfaction des habitants par rapport à leur cadre de vie influe sur leur relation sociale.

III.3.1.3.1.2. Les problèmes de gestion générés par la résidentilaisation :

La résidentialisation génère des problèmes de gestion qui sont liés aux usages que les habitants font des espaces résidentiels. Car les aménagements proposés par la résidentialisation peuvent poser de réels problèmes d'usage du fait de leur emprise et de leur positionnement à travers :

- Le parking 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[254] ;
- Les équipements anti-intrusion (clôture, portails, …) créent des contraintes pour les habitants qui finissent par les contourner en neutralisant les fermetures ;
- Le véritable paradoxe que pose l'ordre spatial (l'aménagement et la délimitation des espaces) peut générer du désordre à l'usage de l'espace qui appelle à la mise au point de nouvelles règles précises là ou le no man's land ne nécessite aucune ;
- La hausse des couts d'entretien et de maintenance pose des problèmes de prise en charge par les locataires.

[254] La source BENAMEUR Amina Hadia, Résidentialisation : *une alternative au manque d'urbanité des grands ensembles*, Thèse pour l'obtention du diplôme de Magistère en architecture et urbanisme, option, Habitat et environnement, Octobre 2010, p.65, cite *Ibid* p.101.

III.3.1.3.2. Vandoeuvre, les jardins du Luxembourg : une configuration spatiale qui se prête bien à la résidentialisation

A Vandoeuvre, la composition initiale de l'espace a permis de définir des îlots clairement circonscrits sans entraîner des coûts de démolition prohibitifs. La ZUP s'est en partie construite sur une trame viaire orthogonale avec des formes urbaines traditionnelles, implantées parallèlement ou perpendiculairement aux voies. Un découpage de l'îlot originel en quatre, défini d'une part par la création d'une voirie publique et d'autre part par le réaménagement d'une voie piétonne à caractère public, s'est donc présenté avec un caractère d'évidence[255].

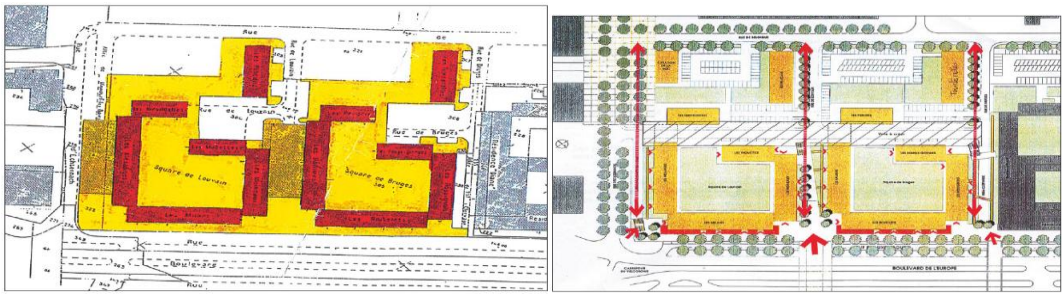


Figure 19 : Vandoeuvre avant et après l'opération de résidentialisation

Source : Les rapports de la Direction générale de l'Urbanisme et de l'habitat et de la construction, *La résidentialisation : quelle approche pour le DDE ?* , Actes du séminaire du 16 Janvier 2002

III.3.1.4. La résidentialisation et la sécurité : des limites s'affichent

Face à la monté croissante de la délinquance la logique sécuritaire dans les projets de résidentialisation ne peut être considérée comme l'unique réponse aux problèmes d'insécurité. Car des propositions sociales touchant à la vie sociale sont à préconiser simultanément. Et compte tenu de la diversité des situations, la prise en compte du contexte local est primordiale. Mais sachant que la résidentialisation repose à la fois sur la question des rapports entre proximité spatiale et distance sociale est sur celle des interactions entre espace et relations sociales, une question se veut nécessaire, *comment instaurer de la convivialité et favoriser l'appropriation collective dans un espace social créé artificiellement et souvent hétérogène culturellement ?* [256] Ainsi le processus de résidentialisation consisterait principalement à répondre à des problèmes de sécurité, à signifier qu'un espace urbain d'usage collectif de fait si non de droit au sein d'un espace résidentiel est fermé à la circulation publique et n'est plus accessible qu'aux seuls habitants de la résidence.

[255] Les rapports de la Direction générale de l'Urbanisme et de l'habitat et de la construction, *La résidentialisation : quelle approche pour le DDE ?* , Actes du séminaire du 16 Janvier 2002

[256] Bernard Haumont,Alain Morel, *La société des voisins: partager un habitat collectif*, Ed : la maison des sciences de l'homme Paris,2005,pp52

III.3.1.4.1. La résidentialisation : une réponse inadaptée à certaines configurations architecturales

La configuration des immeubles et de leurs espaces environnants conditionnent le projet de résidentialisation. En effet la hauteur des immeubles, leur implantation par rapport aux voies publiques, les espaces aménageables disponibles… sont autant d'éléments déterminants à prendre en compte dés le début de la conception[257]. A titre d'exemple, si l'espacement entre les barres est trop important pour permettre une clarification des espaces ou si la hauteur des bâtiments à résidentialiser est trop importante, la mise en place d'une opération de résidentialisation est compromise. C'est ainsi que la privatisation d'espaces publics relève d'un véritable intérêt commun :

- Lorsque la dimension réduite des espaces communs permet aux locataires d'avoir des rapports plus individuels ;
- Lorsque le nombre réduit de locataires lui-même permet d'établir un lien de reconnaissance commun autour de l'immeuble[258].

III.3.1.4.2. La résidentialisation, un processus inapproprié en cas d'insécurité endogène

Les « Gated Communities » aux Etats Unis sont une forme de résidentialisation à l'échelle du quartier. Les principes de conception partent de l'idée que l'insécurité est exogène. C'est-à-dire qu'elle est générée par des éléments extérieurs. A partir de là, la protection de la communauté est conçue selon le système de contrôle d'accès croisés, humains, techniques….qui se charge d'empêcher toute intrusion suspecte.

Mais dans le cas où l'insécurité est endogène et que le diagnostic ne prend pas finement les usages en compte sur le territoire analysé, il peut arriver qu'une opération de résidentialisation soit ressentie comme un emprisonnement de la population résidente. Piégés dans les espaces intermédiaires qu'on leur laisse en partage les habitants de l'immeuble concerné peuvent alors voir leur sentiment d'insécurité s'accroître dramatiquement[259].

[257] Les rapports de la Direction Actes du séminaire du 16 Janvier 2002

[257] Magali Volkwein, *sécurité et rénovation urbaine pour une intégration des qualités d'usage au projet urbain,* Étude n°20.06.05, IAURIF, 2006, p82générale de l'Urbanisme et de l'habitat et de la construction, *La résidentialisation : quelle approche pour le DDE ?* , Actes du séminaire du 16 Janvier 2002

[258] Magali Volkwein, *sécurité et rénovation urbaine pour une intégration des qualités d'usage au projet urbain,* Étude n°20.06.05, IAURIF, 2006, p82

[259] Magali Volkwein, *sécurité et rénovation urbaine pour une intégration des qualités d'usage au projet urbain,* Étude n°20.06.05, IAURIF, 2006, p83

Conclusion :

L'insécurité est une réalité vécue quotidiennement dans les ensembles d'habitation. Elle est liée à la stigmatisation et au délabrement des quartiers populaires. Mais si ces quartiers ne sont pas eux mêmes porteurs d'insécurité les problèmes sociaux qu'ils englobent en feront de cet espace un lieu ou règne les incivilités et la délinquance, en claire « Le quartier cristallise le problème social et en fait un problème urbain »[260].

Ainsi la variation dans les formes que prend la sous culture délinquante est liée aux modes de structuration sociale et culturelle[261] des espaces intermédiaires dans l'habitat collectif. Et c'est selon cette optique que les incivilités contribuent à façonner l'espace urbain et à inscrire l'insécurité dans un cadre territorial délimité.

Suivant cette problématique la mise en relation entre urbanisme et sécurité est aujourd'hui un enjeu très important et devient obligatoire dans les études de la conception et de la réalisation des ensembles d'habitations.

Si les influences se succèdent autour des problèmes que posent les espaces intermédiaires dans le logement collectif, en l'occurrence la question liée à la sécurité, la position légitime prise par l'ensemble des intervenants considère que la sécurité est une responsabilité partagée. Ainsi la question de sécurité prend une place grandissante dans les débats politiques. Ce qui se traduit par la multiplication de courants architecturaux et urbanistiques. Les débats restent donc ouverts mais l'ensemble des opérations entreprises ont pour justification les défaillances liées à la gestion des espaces intermédiaires dans le logement collectif.

De ce fait, les défaillances des modes de gestion au sein des ensembles d'habitations contribuent au développement de l'insécurité. Car Les systèmes de la gestion urbaine de proximité sont composés de l'ensemble des services et des équipements qui participent à la gestion des quartiers d'habitat social à savoir : service de gestion de l'habitat et des espaces urbains ; services sociaux et culturels ; services éducatifs ; service de la police ; service de la justice, etc… Au chapitre suivant intitulé « L'importance de la Gestion Urbaine de Proximité dans l'habitat collectif » nous allons essayer de contourner l'ensemble des définitions et objectifs de la GUP, ainsi que son impact sur l'insécurité et le sentiment d'insécurité. Ensuite nous exposerons quelques références étrangères avant de conclure par l'état de la gestion urbaine dans le logement collectif en Algérie et l'ensemble des problèmes mis en cause en l'occurrence «l'insécurité et la violence au niveau des espaces intermédiaires dans les ensembles d'habitation ».

[260] Les Cahiers, *les villes face à l'insécurité, N*°155, Juin2010
[261] Idem

Chapitre IV:

L'importance de la Gestion Urbaine de Proximit dans l'habitat collectif

Introduction :

La question sécuritaire au sein des espaces intermédiaires renvoi à un ensemble de facteurs indissociables tel que la configuration spatiale, l'aménagement des espaces et la gestion urbaine de proximité.

La gestion urbaine de proximité constitue un enjeu central pour assurer un cadre de vie adéquat pour les habitants. Cette gestion nécessite l'aménagement et l'entretien des propriétés bâties et non bâties et la clarification des espaces principalement.

A cet effet la gestion urbaine est un mode d'intervention principale contribuant à la construction des relations sociales qui lorsqu'ils sont mal définies, ils influencent la propagation de l'insécurité et de la délinquance. De ce fait son application se veut nécessaire.

Michel Bonetti synthétise l'importance de la gestion urbaine en quatre séries de facteurs qui contribuent à structurer le mode d'habiter et les dynamiques résidentielles dans les quartiers comme suit : *Les caractéristiques de la population ; L'organisation du cadre bâti et de l'espace urbain ; Les modes d'intervention des responsables politiques ; Le système de gestion urbaine*. Sur cette base des mécanismes de prévention qui participent à réduire les risques d'insécurité et de sentiment d'insécurité ont été mis en ordre. Ces éléments tiennent de l'organisation et de la Gestion Urbaine ainsi que des pratiques et usages spatiales. Dans ce cadre, il est nécessaire de développer une réflexion en profondeur sur le fonctionnement des organisations et des stratégies de changement sur un territoire souffrant d'un véritable déficit de Gestion.

En effet, le mode d'organisation spatiale des espaces intermédiaires dans le logement collectif est à la fois complexe, confus et inadapté. Ce qui favorise le développement de l'insécurité. Michel Bonetti le souligne très bien dans son article *« L'influence de l'organisation de l'espace et de la gestion urbaine sur le développement de l'insécurité »*, ou il explique que le déficit de gestion alimente l'insécurité et entraine la dégradation des espaces intermédiaires mettant en cause leur surdimensionnement, le manque d'aménagement et d'usage.

Dans ce chapitre nous allons mettre en relief l'importance de la Gestion Urbaine au sein des espaces intermédiaires dans le logement collectif et son impact sur l'insécurité. Dans un premier temps nous allons essayer de palier l'ensemble des définitions et objectifs pour exposer ensuite la situation de la gestion urbaine en Algérie et conclure par l'impact de la Gestion Urbaine de Proximité sur les relations sociales et l'ensemble des démarches qu'on devrait entreprendre pour un cadre de vie meilleure.

IV.1. La Gestion Urbaine de Proximité : d'un outil complémentaire à un concept aux multiples objectifs

IV.1.1. Tentative de définition :

A la fin des années 1990, l'état Français propose un nouvel angle d'approche visant à permettre à chaque citadin d'accéder à l'ensemble des services urbains, publics ou privés, pour vivre dans un cadre de vie en toute sécurité.

L'aspiration à une meilleure qualité de vie au quotidien est aujourd'hui légitime. Elle devient même un enjeu majeur. Les attentes des habitants d'un quartier, quel qu'il soit, riche ou pauvre, ont aujourd'hui changé et portent très largement sur des aspects qualificatifs tels que : la sécurité, la propreté, les espaces intermédiaires et la proximité des services. Ainsi le problème sécuritaire prend tout son sens à travers la gestion urbaine de proximité.

Cette problématique évoquée par Gilbert Diepois dans un rapport du CESR sur « le logement en Ile-de-France en 2002 » ou il a attiré l'attention sur le rôle structurant de la gestion urbaine de proximité dans la vie des quartiers : « *La gestion urbaine de proximité qui concerne la mise en œuvre coordonnée et cohérente des services urbains privés ou publics sur un quartier donné(…) vise à une recomposition de l'organisation des services et des équipements de proximité (sécurité, propreté, actions sociales, démarches administratives…) pour donner aux acteurs de gestion la capacité d'accroître la qualité de leur prestation, d'améliorer les conditions de vie dans le territoire et de contribuer à forger l'unité sociale* »[262].

Ainsi, on peut définir la gestion urbaine de proximité comme suit :

- La gestion urbaine de proximité (GUP) est un moyen de répondre aux nouvelles attentes des habitants en matière de conditions de vie quotidiennes, de sécurité et d'environnement[263] ;
- La Gestion Urbaine de Proximité est un processus partenarial d'intervention permettant d'associer les habitants et de leur apporter des réponses concrètes en termes de propreté et entretien des espaces publics, maintenance des immeubles et des espaces intermédiaires, traitement paysager, organisation des espaces publics, tranquillité publique, services de proximité,…[264] ;

[262] Améliorer la qualité de vie des quartiers au quotidien, dans vie de quartier
[263] Idem
[264] Gestion Urbaine de Proximité Accompagnement, groupes d'appuis aux projets, Lille, 10/07/2008

- Stratégiquement la Gestion Urbaine de Proximité est reliée aux divers dispositifs de gouvernance locale, de participation et d'implication des usagers mais également au projet managérial de la collectivité locale et des organisations intervenant sur l'espace public : bailleurs, associations d'insertion, services urbains, agglomérations[265],…
- Enfin la Gestion Urbaine de Proximité constitue une dimension essentielle du pilotage et de la régulation des opérations de renouvellement urbain telles que celles conduites dans le cadre de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain [266](ANRU).

IV.1.2. Les origines de la Gestion Urbaine de Proximité :

Depuis quelques années les grands ensembles ont été progressivement introduit dans les discours politiques et ont atteint une situation privilégiée, celle de faire l'objet d'une politique urbaine spécifique. Cette situation a été alimentée par la gamme de problèmes que suscitent les grands ensembles en l'occurrence la question sécuritaire.

Face à cela de vastes opérations ont été entreprises entre restructuration, requalification, démolition, et désenclavement,…Ces opérations avaient les mêmes objectifs que ceux de transformer la structure spatiale des lieux et mettre en avant les motifs sécuritaires aux niveaux des espaces intermédiaires dans le logement collectif.

Malgré les tentatives qui avaient pour objectif l'amélioration du cadre de vie, beaucoup d'organismes s'accordent à reconnaitre qu'ils ont connu une longue période de faible investissement. Leurs activités étaient orientées vers la construction et la requalification des espaces alors que les préoccupations vis-à-vis de la gestion ont été négligées pour ne pas dire oublier. A partir des années 2000[267] un protocole de Gestion Urbaine de Proximité a été mis en place suivi d'un avènement en 2005 élargissant le champ d'intervention en intégrant le volet social.

IV.1.2.1. Les enjeux de la gestion urbaine :

La conception architecturale des grands ensembles a ignoré les problèmes de gestion qu'elle pouvait engendrer en créant notamment des espaces urbains dont les coûts de gestion sont considérables en multipliant les espaces résiduels et les recoins tout en confondant les espaces publics et les espaces privés. Les services municipaux et bailleurs se renvoient

[265] Gestion Urbaine de Proximité Accompagnement, groupes d'appuis aux projets, Lille, 10/07/2008
[266] Idem
[267] Gestion Urbaine de Proximité : enjeux et méthodes de l'après rénovation urbaine, dans IREV la ville autrement, 29 juin 2010

mutuellement la responsabilité du déficit d'entretien et de la dégradation de ces « espaces intermédiaires». La dégradation de ces quartiers et la nécessité d'engager des processus du renouvellement urbain résultent de ces difficultés de gestion. Or les nombreux projets de renouvellement accordent une importance secondaire aux enjeux de gestion et considèrent l'amélioration de la gestion comme une « mesure d'accompagnement »[268].

IV.1.2.1.1. Les conséquences d'une gestion urbaine défaillante :

Les espaces intermédiaires dans le logement collectif présentent une liste de dysfonctionnements liée à la configuration spatiale des ensembles d'habitation. Entre bâti discontinu et accès multiples, l'ensemble est désigné comme étant la source de développent de trafic de drogue devant l'inefficacité de contrôle et de répression. De ce fait le problème d'insécurité et de sentiment d'insécurité réel chez les habitants se focalise sur certains lieux particuliers tels que : les halls, les cages d'escaliers, les caves…. Liés à l'insécurité les habitants se plaignent des problèmes de bruits, de vandalisme et de dégradation. Dans cet ensemble de fait s' ajoute l'absence de locaux collectifs, d'espaces de jeux ou de terrains de sports accessibles aux jeunes dans leur environnement bâtis, ce qui induit à leurs regroupements au niveau des cages d'escaliers et d'entrée d'immeuble, à taguer les murs et défoncer les portes des caves. Ce constat est condamné par l'absence de contrôle des collectivités et de gestion urbaine. Car ces derniers sont à l'origine de la plupart des dysfonctionnements recensés, ce qui limite l'efficacité des dispositifs sociaux existants ou à développer.

IV.1.2.2. La mise en place d'unités de Gestion locale :

Au début des années 1980 des organismes de logements sociaux se sont installés afin de mettre en œuvre une gestion dont les appellations varient entre (Gestion de Proximité, Gestion Adaptée et Gestion Rapprochée). Cette initiative va s'étaler sur une durée de plus de 15ans. L'analyse fine et détaillée des raisons ayant suscitées cette grande vague de « décentralisation »[269] reste à faire. Toutefois on peut évoquer certaines raisons qui selon les organismes s'articulent autour de quatre (04) points (la localisation, l'histoire, les caractéristiques et le patrimoine) à savoir :

[268] Michel Bonetti, *Les risques de dérive dans la transformation des grands ensembles*, Les annales de la recherche urbaine N° 97, pp38

[269] Barbara Allen, *La gestion de proximité dans les organismes de logements sociaux : diversité des situations et modes de conduite du changement,* laboratoire de sociologie urbaine générative, Article paru dans la revue Les annales de la recherche urbaine, *« Les seuils du proche »*, n°90, septembre 2001, pp5

- La focalisation des débats sur la modernisation des entreprises privées ainsi que la recherche de la performance de l'appareil de production et la valorisation du modèle de l'entreprise ont conduit à développer une vision extrêmement critique du service public .De ce fait la nécessité d'engager une réflexion approfondie sur le devenir des services et des politiques publiques est donc posée[270].
- La « modernisation » devient la préoccupation centrale de beaucoup d'organismes HLM qui s'engagent alors fortement dans des processus de changement en important directement les référents, les outils, la sémantique, « l'idéologie managériale »[271] des entreprises privées.

Ainsi, la prise de conscience du développement de situations problématiques dans les quartiers d'habitat social appelle à un changement d'organisation pour faire face à ces évolutions. A partir de cette époque, les organismes HLM vont chercher à articuler leurs préoccupations économiques à l'équilibre de leur compte d'exploitation. Ces derniers (les comptes d'exploitations) représentent les enjeux énoncés eu regard de « l'entreprise » qui se retrouve face à des interrogations sur la finalité de leur action longtemps débattue en termes de contenus et de limites d'application[272].

De là on déduit qu'en créant des unités de gestion locale, les organismes finissent par énoncer la proximité avec leurs locataires et avec les partenaires locaux comme un enjeu d'évolution interne et cela constitue une mutation importante. Mais la difficulté à stabiliser le contenu des évolutions recherchées a parfois compliqué singulièrement les processus engagés.

IV.1.2.3. La finalité des unités de la Gestion Locale :

La création des unités de gestion locale consiste en la mise en œuvre d'une « gestion de proximité ». La gestion de proximité prend appui sur la proximité physique des bailleurs dans le quartier, ce qui facilite la rencontre entre ces derniers et les locataires.

L'appellation « gestion de proximité » est parfois remplacée par « gestion rapprochée » et même énoncée en termes de « gestion adaptée ». Les confusions sont multiples mais

[270] Idem

[271] La source : Barbara Allen, *La gestion de proximité dans les organismes de logements sociaux : diversité des situations et modes de conduite du changement,* laboratoire de sociologie urbaine générative, Article paru dans la revue Les annales de la recherche urbaine, *« Les seuils du proche »,* n°90, septembre 2001, pp5-6 cite : LE GOFF (J.-P.), *Le mythe de l'entreprise*, Paris, La découverte, « Essais », 1993.

[272] Barbara Allen, *La gestion de proximité dans les organismes de logements sociaux : diversité des situations et modes de conduite du changement,* laboratoire de sociologie urbaine générative, Article paru dans la revue Les annales de la recherche urbaine, *« Les seuils du proche »,* n°90, septembre 2001, pp06

rarement clarifiées. De ce fait, on se retrouve face à une réalité dont la finalité des confusions des appellations s'est développée en fonction de :

- une conception « traditionnelle » où l'on continue de mettre en œuvre les mêmes pratiques (nettoyage, entretien technique, procédure de recouvrement des impayés, mutations etc..) et dont le logement reste la référence fondamentale. Le locataire continue d'être ici « l'occupant d'un logement »[273] ;
- la conception « qualité de service » qui vise à « donner satisfaction au client » en améliorant l'efficacité de l'organisation ;
- la conception « qualité de service dans l'habitat » où l'on voit apparaître parfois la notion de résidence. Il s'agit de favoriser la satisfaction du résident/client, de répondre à sa demande, voire de l'anticiper à travers l'amélioration de la qualité de l'ensemble des services offerts dans un certain espace résidentiel. De là émerge alors une prise de conscience du fait que la création ou l'amélioration des services dépend de l'action conjointe de l'organisme et d'autres partenaires (publics et/ou privés)[274].

En conclusion, certains acteurs cherchent à promouvoir une autre conception de la gestion en élargissant les pratiques de celle-ci. C'est-à-dire clarifier les droits et les devoirs de l'ensemble des locataires afin de résoudre les problèmes de la vie collective à travers le changement des pratiques de la gestion. Par exemple, il ne s'agit plus de fournir simplement une prestation (nettoyage) mais d'œuvrer avec des partenaires à l'amélioration de la propreté en faisant un enjeu social ayant un impact majeur sur la vie du quartier et son fonctionnement social[275].

IV.1.3. L'objectif de la Gestion Urbaine de Proximité :

La gestion urbaine de proximité vise à améliorer le quotidien des habitants par une gestion concertée afin de coordonner les interventions des acteurs qui concourent ensemble à la qualité du cadre de vie offert aux habitants, collectivité locale et bailleurs particulièrement. Dans cette démarche, habitants, usagers et associations sont des acteurs à part entière. De ce fait, on identifie quatre champs d'action :

- La gestion locative et la qualité de service (relations bailleurs/locataires).

[273] Barbara Allen, *La gestion de proximité dans les organismes de logements sociaux : diversité des situations et modes de conduite du changement,* laboratoire de sociologie urbaine générative, Article paru dans la revue Les annales de la recherche urbaine, *« Les seuils du proche »*, n°90, septembre 2001, pp07
[274] Idem
[275] Idem

- La propreté des immeubles et des espaces urbains (espaces intermédiaires et commun).
- La tranquillité et la sécurité (rôle des gardiens, présence de la police, médiation)
- Les services offerts aux habitants : maintenance des équipements, mise à disposition de locaux[276]…

IV.1.3.1. Les niveaux d'application de la Gestion Urbaine de Proximité :

La Gestion Urbaine de Proximité vise conjointement plusieurs niveaux d'objectifs dont la finalité commune est la montée en responsabilisation de tous les acteurs – élus, professionnels, usagers,… - engagés par rapport à l'espace public et au cadre de vie.

IV.1.3.1.1. Vis-à-vis des habitants elle vise à :

- Mobiliser progressivement les habitants et réaliser avec eux un parcours d'apprentissage des pratiques de gestion de l'espace public et du cadre de vie ;
- Développer les pratiques liées à la valorisation du cadre de vie, à la protection de l'environnement et au développement durable[277].

IV.1.3.1.2. Vis-à-vis des services de proximité :

Les services de proximité sont en charge de l'habitat, du cadre de vie et de l'environnement,…dans ce cadre la gestion urbaine de proximité vise à :

- Renforcer l'organisation des structures dans le sens d'un partenariat opérationnel entre elles ;
- Progresser par rapport à la coordination de leurs interventions ;
- Améliorer la formation, le positionnement et la valorisation des agents et de l'encadrement de proximité[278].

IV.1.3.1.3. Vis-à-vis des opérations de renouvellement urbain, elle vise à :

- Pérenniser la valeur économique et l'intérêt social des investissements réalisés ;
- Assurer la qualité des investissements réalisés sur les espaces publics et intermédiaires[279].

[276] Constitution d'un centre de ressources relatif à la mise en œuvre de la gestion urbaine de proximité, dans Agence Nationale de la Rénovation Urbaine, le 27/02/08
[277] Gestion Urbaine de Proximité Accompagnement, groupes d'appuis aux projets, Lille, 10/07/2008
[278] Gestion Urbaine de Proximité Accompagnement, groupes d'appuis aux projets, Lille, 10/07/2008
[279] Idem

IV.2. La rénovation urbaine : un processus résultant des déficits de la Gestion Urbaine

IV.2.1. La rénovation urbaine : Essai de définition

Le renouvellement urbain et la rénovation urbaine se sont installés dans la sphère de la Politique de la Ville sur les bases d'un constat d'échec des interventions passées. La démolition et plus généralement la radicalisation de l'intervention sur le cadre bâti ont été, dès lors, envisagées comme le recours ultime pour lutter contre les phénomènes de ségrégation et de paupérisation des quartiers d'habitat social.

Le projet de rénovation urbaine semble, en effet, s'inscrire dans la continuité des projets précédents qui ont tour à tour été remis en cause par la succession des dispositifs nationaux et qui ont toujours privilégié les restructurations lourdes au détriment de l'amélioration de la gestion et de l'accompagnement social[280].

Ceci dit, l'opération de la rénovation urbaine peut être cernée sur les points suivant : Une opération d'aménagement urbain ; de réhabilitation ; de résidentialisation ; de démolition et de production de logements ; de création ;de réhabilitation et de démolition d'équipements publics ou collectifs ; de réorganisation d'espaces d'activité économique et commerciale ou tout autre investissement concourant à la rénovation urbaine encadrée par la ANRU du 1er août 2003[281].

IV.2.1.1. Historique du concept :

En France le concept de rénovation urbaine date juridiquement de la fin des années 1950. À l'époque, il s'agit de lutter contre l'habitat ancien insalubre et la rénovation urbaine désigne alors la démolition globale de ces îlots pour permettre la construction de logements neufs et la création de tissu urbain adapté à la voiture en ville. Il s'agit donc d'une démarche complémentaire à celle des ZUP destinée à permettre la viabilisation d'espaces périurbains pour en faire des quartiers d'habitat accueillant. D'ailleurs une part importante des anciens habitants des quartiers anciens ont été rasés dans le cadre de la rénovation urbaine.

L'amélioration générale du bâti, le souci de sauvegarder les quartiers anciens, la montée du refus du règne de la voiture en ville ont fait passer de mode cette rénovation urbaine dès la fin des années 1970[282].

[280] Sylvaine Le Garrec, *La rénovation urbaine : le renouvellement de la politique de la ville ? Une application locale : la copropriété des bosquets a Montfermeil (93),* Université Paris XII Val de Marne
[281] http://fr.wikipedia.org/wiki/Op%C3%A9ration_de_r%C3%A9novation_urbaine
[282] Idem

IV.2.1.2. Rénovation urbaine et renouvellement urbain : quelle différence ?

- La **rénovation urbaine** est une notion politique qui se rapporte à l'ANRU[283]. Cette dernière vise à reconstruire la ville sur la ville par le financement d'actions de rénovation et de réhabilitation de bâtiments dégradés à l'échelle d'un quartier.
- Le **renouvellement urbain** est une notion plus large qui désigne une action de reconstruction de la ville sur la ville à l'échelle d'une commune ou d'une agglomération[284].

IV.2.1.3. L'objectif des opérations de Rénovation Urbaine :

L'objectif général des opérations de rénovation urbaine est celui de transformer en profondeur des quartiers tant par des interventions spatiales que par la diversification de l'habitat.

L'investissement de ces opérations permet la réalisation d'un projet urbain global, à savoir :

- Les interventions de démolition, de reconstruction, de réhabilitation, de résidentialisation ou de changement d'usage ;
- Les aménagements nécessaires et la restructuration viaire ou consécutive aux démolitions ;
- Les équipements nécessaires aux habitants du quartier ;
- La réorganisation des espaces liés aux activités économiques et commerciales[285].

IV.2.2. La sécurité ; une démarche à intégrer dans les projets de rénovation urbaine :

Lorsqu'on parle de qualité urbaine, on évoque le plus souvent un endroit où il fait bon vivre et tranquille[286]. De ce fait, l'intégration d'une étude de sécurité au projet se veut nécessaire pour parvenir à aborder dans sa globalité spatiale et sociale la question de l'insécurité, du désarroi ou de l'abandon, qui constituent le cœur de la problématique des espaces intermédiaires dans le logement collectif.

[283] En France, l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) est un établissement public industriel et commercial créé par l'article 10 de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1er août 2003, afin d'assurer la mise en œuvre et le financement du programme national de rénovation urbaine (PNRU).Elle est placée sous la tutelle du ministre chargé de la politique de la ville qui fixe les orientations générales de son action.
[284] http://fr.wikipedia.org/wiki/Renouvellement_urbain
[285] http://fr.wikipedia.org/wiki/Op%C3%A9ration_de_r%C3%A9novation_urbaine
[286] Magali Volkwein, *sécurité et rénovation urbaine pour une intégration des qualités d'usage au projet urbain,* Étude n°20.06.05, IAURIF, 2006, p07

Si l'insécurité dans les quartiers sensibles (ZUS, ZRU, ZFU) est un problème latent et généralement fluctuant, il est cependant rare qu'elle soit à l'origine du lancement d'une opération de rénovation urbaine[287]. Bien qu'il est possible de recenser en matière de rénovation urbaine deux attitudes caractéristiques : La conception de l'espace ; la Gestion et les Usages de l'espace.

IV.2.2.1. La conception de l'espace :

L'ensemble des délits commis par les délinquants est abordé par le contexte dans lequel il est produit. L'auteur du délit ne passe à l'acte que si des opportunités sont offertes à travers la situation et le contexte spatial, (architectural et urbain). Ce dernier influence et alimente de façon plus évidente le sentiment d'insécurité. C'est dans ce cadre que l'aménagement de l'espace agit sur la volonté du délinquant à passer à l'acte. Il s'agit donc de démotiver le délinquant et de rassurer l'usager. Mais ce qu'il faut noter c'est que la qualité d'un espace relève aussi du taux de sa fréquentation et des activités qui s'y exercent.

Pour l'aménageur l'objectif est de déterminer les caractéristiques environnementales qui influent sur la décision d'une personne à agir de façon délinquante ou incivile et sur la perception de la sécurité d'un usager. L'action est donc « préventive » - anticiper des risques potentiels - ou « curative » - réagir à une situation existante[288].

IV.2.2.1.1. Les lieux de l'insécurité au sein des ensembles d'habitation :

Le logement proprement dit est rarement vécu comme un lieu d'insécurité. Alors que les espaces communs et intermédiaires cristallisent l'inquiétude. Mais parmi les espaces polarisant une bonne partie des problèmes, on relève les caves et les parkings.

Bien souvent et notamment dans les immeubles les plus importants par leur taille, les caves font l'objet d'une sorte d'instrumentalisation au profit d'une délinquance à la recherche de lieux propices à toute sorte de délits (trafic de stupéfiants, stockages de marchandises recelées, etc….) Quand aux parkings, ils concentrent un taux d'insécurité et de sentiment d'insécurité assez important, ce qui suscite de sérieuses interrogations. Selon certaines enquêtes, ceci s'explique par des infractions dont les résidents en seraient victimes d'une tentative de vol de leur voiture ou d'objet à l'intérieur de celle-ci. Mais les parkings sont plus que cela, ils occupent une surface considérable autour des logements, ils forment des

[287] La source Magali Volkwein, *sécurité et rénovation urbaine pour une intégration des qualités d'usage au projet urbain,* Étude n°20.06.05, IAURIF, 2006, pp10, cite Les quelques opérations spécifiques de prévention de la délinquance qui ont été menées après les premières flambées de violence dans les années 1980 (dans le quartier du Val fourré à Mantes-la-Jolie, par exemple), étaient en effet plus spécifiquement orientées dans le domaine de la prévention sociale.

[288] Céline Loudier-Malgouyres, Aménagement et sécurité, Enjeux et éléments de méthode, à l'usage des acteurs de l'aménagement, Ed, IAURIF – Novembre 2004, pp23

espaces ouverts, visibles, ceux par lesquels il faut emprunter chaque jour pour gagner ou quitter son logement. Ils sont fréquemment très proches des entrées d'immeubles. Le parking est donc omniprésent. Il est le lieu par lequel on peut juger l'état du quartier. S'il est Jonché d'épaves, d'immondices, de taches d'huile, le ton est donné : sa laideur intrinsèque, infligée à tous y compris à ceux qui ne possèdent pas de voitures est comme redoublée par les traces permanentes et ostentatoires d'une insécurité. Il fait plus que la contenir en tant que support, il la montre[289].

IV.2.2.1.2. Les heures de l'insécurité au sein des ensembles d'habitation :

Quand on pose la question des heures d'insécurité au sein des ensembles d'habitat, la réponse parait comme évidente et le rapport est toujours relié à l'éclairage. A ce sujet de nombreux débats ont eu lieu sur le rapport éventuel entre l'intensité de l'éclairage et l'exposition au risque. La question principale fut, est ce que l'amélioration de l'éclairage pouvait faire diminuer le taux de criminalité dans les zones ou elle était mise en œuvre ? Selon Alice Coleman et Oscar Newman qui font parti du courant de la « prévention situationnelle » la réponse est positive tandis que Sophie Mosser et Jean-Pierre Devars n'hésitent pas à affirmer que *"(...) on ne peut pas prévoir les capacités cognitives, imaginatives qui, à partir de l'appréhension psycho-sensorielle d'un espace physique (statique et dynamique) produisent un sentiment de crainte ou un sentiment de sérénité. Elles demeurent uniques pour chaque individu et restent essentiellement référées aux analyses sémantiques diurnes de chacun."*[290]

Cependant, selon l'enquêtes IPSOS[291] n°39-40, on peut noter que les résidents estiment à une écrasante majorité qu'elles se déroulent généralement le soir et la nuit (73%) plutôt que le jour (11%).Bien entendu elle doit varier en fonction des caractéristiques des individus : à ce sujet, il est intéressant d'observer que ceux qui soulignent le plus ce risque nocturne et ces dangers particuliers de la fin de la semaine appartiennent aux tranches d'âges les plus jeunes. Ce sont par exemple les 15-19 ans qui marquent l'inquiétude la plus forte quant aux soirs et aux nuits : ils sont 84,4% à estimer (+11% par rapport à la moyenne de l'échantillon) que les agressions sont généralement commises durant ces laps de temps[292].

[289] Didier Peyrat, *Habiter cohabiter La sécurité dans le logement social*, Rapport à Marie-Noëlle Lienemann, secrétaire d'État au Logement, Paris le 27 juin 2001, pp34

[290] La source : Didier Peyrat, *Habiter cohabiter La sécurité dans le logement social*, Rapport à Marie-Noëlle Lienemann, secrétaire d'État au Logement, Paris le 27 juin 2001, pp35, cite : *"Quel droit de cité pour l'éclairage urbain ?"* Les annales de la recherche urbaine, Nuits et lumières, n° 87, septembre 2000

[291] IPSOS Société française d'étude et de conseil. Spécialisée dans les sondages d'opinion, elle fut créée en 1975.

[292] Didier Peyrat, *Habiter cohabiter La sécurité dans le logement social*, Rapport à Marie-Noëlle Lienemann, secrétaire d'État au Logement, Paris le 27 juin 2001, pp35

Dans l'ensemble, à condition de raisonner en terme de probabilité et non de mécanisme, il paraît évident qu'une ambiance floue dans laquelle il est impossible de dévisager et plus difficile d'anticiper sur les obstacles qui peuvent se présenter et les mouvements qui peuvent se produire autour de soi (du côté des victimes réelles ou potentielles) et facile d'échapper à une identification (du côté des auteurs) constitue un facteur tangible non seulement d'inquiétude mais également d'insécurité. Par ailleurs les résidents estiment également que les actes problématiques se déroulent généralement le week-end à (49%) plutôt qu'en semaine à (25%). Ici également, les jeunes sont les plus affirmatifs : les 20-24 ans relèvent le plus cette insécurité particulière des fins de semaine : 60,5%.

La question soulevée n'est pas anodine, c'est précisément durant ce laps de temps que les services publics de sécurité et de gestion de proximité sont, en général, les moins performants en termes d'effectifs et d'horaire d'ouverture[293].

IV.2.2.2. La Gestion et les Usages de l'espace :

Lorsqu'on vit dans un quartier extrêmement dégradé, il devient très difficile de se projeter dans une amélioration qualitative de l'espace et de croire en une véritable métamorphose de son lieu de vie. De fait, même si les locataires acceptent de croire à la réalité du projet, leur expérience en matière d'abandon et de déficit de gestion urbaine de proximité ne peut que rarement les amener à avoir envie de participer à un projet, qui, quelques soient ses qualités intrinsèques, semble vouer au même abandon que le précédent. C'est dans ce contexte que des mécanismes de prévention ont été mis en ordre afin de réduire les risques d'insécurité et son sentiment.

IV.2.2.2.1. Les mécanismes organisationnels :

- Gestion, coordination des gestionnaires, qualité de fonctionnement, cohérence de l'ensemble des interventions sur le site, affirmation des différentes responsabilités, affichage des règlements, anticipation du devenir de l'espace, etc. ;
- Entretien et maintenance : pour éviter les caractères « dépréciateurs » signifiant une vulnérabilité aux troubles ;
- Présence humaine et « surveillance formelle » des gestionnaires, assurant leur responsabilité en cas de problèmes ;
- Accessibilité des « autorités » et des « intervenants » sur le site, gestionnaires, acteurs sociaux…)[294].

[293] Didier Peyrat, *Habiter cohabiter La sécurité dans le logement social*, Rapport à Marie-Noëlle Lienemann, secrétaire d'État au Logement, Paris le 27 juin 2001, pp35

IV.2.2.2.2. Les mécanismes sociaux :

- Surveillance informelle, contrôle social : ou encore surveillance naturelle, Co-veillance (expressions issues des exemples anglo-saxons dont il faut retirer la connotation française de délation, pour préférer celle d'implication dans la vie collective, dans le « vivre ensemble ») ;
- Fréquentation, animation : entraînant des usages suffisamment nombreux pour générer une vie collective, favorable au mécanisme du contrôle social ;
- Appropriation positive : il s'agit de sentiment d'appartenance ou d'implication dans le bon fonctionnement d'un espace ;
- Responsabilisation : vis-à-vis de l'espace considéré mène à un respect de son fonctionnement, de son entretien et de ses règles, se mêle à la notion d'appropriation[295].

IV.2.2.3. La conception et la gestion de l'espace : deux actions de lutte et de prévention contre l'insécurité :

La conception et la gestion des espaces participent à la coproduction de la sécurité en diminuant les conditions propices à l'insécurité et au sentiment d'insécurité. Mais plus encore, l'aménagement de l'espace peut être directement utile aux politiques et aux actions de prévention et de lutte contre l'insécurité. Il joue là un rôle complémentaire[296].

IV.2.2.3.1. Faciliter l'intervention de l'ordre public :

La conception et la gestion des espaces sont des éléments déterminants pour faciliter l'intervention des patrouilles de police. Car ces derniers déterminent les caractéristiques spatiales qui influent sur leur travail suivant les points suivants :

- Visibilité des espaces : c'est-à-dire voir et être vu du public, des délinquants,
- Lisibilité des espaces : les différents statuts juridiques des espaces impliquent la mise en place de partenariats et de conventions entre la police et les propriétaires ou gestionnaires pour permettre l'accessibilité et l'intervention,
- Accessibilité : pouvoir se déplacer et accéder rapidement au lieu souhaité en sachant qu'il existe différents types d'unités (à véhicule, à pied, en VTT, etc.),

[294] Magali Volkwein, *sécurité et rénovation urbaine pour une intégration des qualités d'usage au projet urbain,* Étude n°20.06.05, IAURIF, 2006, pp22
[295] Magali Volkwein, *sécurité et rénovation urbaine pour une intégration des qualités d'usage au projet urbain,* Étude n°20.06.05, IAURIF, 2006, pp22
[296] Idem,pp26

- Facilitation de l'îlotage grâce à la configuration des lieux qui vise la relation de proximité avec les habitants et la remontée de l'information du terrain[297].

IV.2.3. Les principaux risques à évaluer dans les opérations de rénovation urbaine :

Dans les projets de rénovation urbaine il est fréquemment question d'insécurité, sans pour autant qu'il soit facile de faire la part des choses entre l'effet de médiatisation, la fragilité des populations résidentes, la fragilité des constructions et le danger réel. De fait l'établissement de la valeur et de la nature du risque se veut nécessaire afin de déterminer la manière dont il faut intervenir. C'est dans ce cadre que les opérations de rénovation urbaine ont mis en ordre de gravité les principaux risques à évaluer en termes de sentiment d'insécurité.

1. Risque d'agression à la personne ;
2. Risque d'atteinte aux biens personnels ;
3. Risque d'appropriation illégitime des espaces, et incivilités ;
4. Risque de dégradation du patrimoine architectural et urbain ;
5. Risque de trafic illicite[298].

Chacun de ces risques correspond au moins à un de ces signes de défaillance du rôle d'urbanité de l'espace:

- Le manque de visibilité ;
- Le manque de lisibilité ;
- Le manque de contrôle naturel d'accès ;
- Le manque de territorialité ;
- Le manque de socialisation et de fréquentation des espaces ;
- L'absence du garant des lieux pouvant exercer ses fonctions ;
- L'absence de mobilier urbain qualifiant[299].

IV.2.3.1. Risque d'agression à la personne :

Les risques d'agression à la personne se rapportent à un ensemble d'incivilité qui peut être les insultes, les menaces et agressions… L'agression à la personne qu'elle soit acquisitive verbale, ou physique peut se dérouler à la fois dans les espaces communs (hall d'entrée,

[297] Magali Volkwein, *sécurité et rénovation urbaine pour une intégration des qualités d'usage au projet urbain,* Étude n°20.06.05, IAURIF, 2006, pp27
[298] Idem,pp34
[299] Idem,pp34

palier, escalier), intermédiaire (entrée d'immeubles, parking, jardin) et même public (espace public, voirie, rue...) Ce qui met en cause :

- L'aménagement urbain des espaces intermédiaires, de par l'absence de garant des lieux et de contrôle naturel ;
- L'aménagement des espaces communs à travers le manque de sociabilité et de fréquentation des espaces communs permettent la propagation des risques d'agression sur l'habitant.

IV.2.3.2. Risque d'atteinte aux biens personnels :

Les risques d'atteinte aux biens s'articulent autour d'un ensemble d'actes (porte d'entrée cassée, incendies volontaires, dégradations sur véhicules, vols à la roulotte, cambriolage…) qui se présentent sous deux formes :

- Les émeutes : ce sont des actes qui dépassent le cadre d'une délinquance ordinaire, ils se rapportent aux faits de violence urbaine qui induit à d'important dégât matériel.
- La délinquance ordinaire qui peut conduire à un acte de malveillance acquisitive (cambriolage de voiture, vol à la tire, vol d'effets personnels…)

IV.2.3.3. Risque d'appropriation illégitime des espaces et incivilités :

Lorsqu'on aborde la question d'appropriation des espaces publics et privés dans les ensembles d'habitations on sous entend souvent les violences urbaines (Rodéos, véhicules brûlés, jets d'objets contre les passants, bagarres entre bandes et autres chiens dangereux, découverte d'engins incendiaires, d'armes, de projectiles) dans les espaces publics des grands ensembles et l'appropriation des espaces intermédiaires et communs aux seins des ensembles d'habitations (Regroupements simples dans les halls ou parties communes, dégradations des espaces et attitudes agressives). Cet état de fait s'explique par le manque de délimitation claire et graduelle entre les espaces public/privé, l'absence d'aménagement (de mobilier urbain) ainsi que le manque de territorialité.

IV.2.3.4. Risque de dégradation du patrimoine architectural et urbain :

Le risque de dégradation du patrimoine architectural fait appel à un ensemble de faits (Ordures oubliées, mauvaises odeurs, salissures, mise en panne volontaire d'ascenseur, graffitis, boites aux lettres vandalisées, vitres brisées, etc) locatif et urbain qui suppose que les conditions de surveillance naturelle soient réduites et la gestion urbaine de proximité soit défaillante. En effet si celle-ci est défaillante le risque est grand dans un environnement déjà détérioré et la dégradation finit par être reconnue comme un «droit » de ceux qui dégradent.

En outre, quelque soit la raison pour laquelle le risque est présent sur le territoire, ce risque est particulièrement susceptible d'engendrer de nouveaux risques : celui de détournement des espaces par les auteurs des dégradations qui auraient ainsi « marqué » leur territoire et celui de l'agression verbale et physique réelle, encouragée par le non respect de l'environnement s'entendant au non respect des personnes[300], etc.

IV.2.3.5. Risque de trafic illicite :

La problématique de tout type de trafic illicite est fortement liée avec celle de l'accessibilité urbaine du quartier. En effet, la configuration du réseau de voirie (en cul de sac, débouchant sur des échappatoires piétonnes, semi-privées ou publiques) détermine à la fois l'accessibilité aux délinquants et celle de la police. A la différence d'un cambriolage, ce type de délinquance évite le croisement des habitants. En effet, dans le cas de l'organisation d'un trafic illicite, le but n'est pas de pénétrer dans les appartements mais de parvenir à s'approprier des lieux stratégiques de guet, de passage ou de stockage qui se trouvent parfois être des parties communes d'immeuble collectif : escaliers, caves, halls ou auvent d'entrée[301].

IV.2.4. Les usages de l'espace : des particularités spatiales à définir

Au-delà d'une enquête quantitative et du recensement de l'avis de chacun des partenaires informés, il est nécessaire de se poser les questions suivantes : Comment faire en sorte que les habitants se sentent bien chez eux? Comment faire en sorte qu'ils s'y sentent en sécurité ? Ces questions touchant directement à la pratique des espaces. On en conclut donc que le diagnostic sécurité se devra d'être fortement orienté vers une compréhension fine et spécifique de la spatialité de ces dits usages[302].

IV.2.4.1. La cartographie des usages :

La cartographie des modes d'appropriation de l'espace par les usagers permet d'appréhender des données que ni l'enquête quantitative ni l'échange avec les acteurs institutionnels ne peut précisément identifier. Cette cartographie, exclusivement réalisable à partir d'un véritable travail de terrain, permet donc de repérer les formes spatiales que revêt l'insécurité.

[300] Magali Volkwein, *sécurité et rénovation urbaine pour une intégration des qualités d'usage au projet urbain,* Étude n°20.06.05, IAURIF, 2006, pp35
[301] Idem, pp36
[302] Idem,pp43

IV.2.4.1.1. La cartographie des usages selon les experts de la prévention situationnelle :

La cartographie des usages selon les experts situationnelle, permet de repérer les stratégies d'appropriation des territoires par les délinquants et les habitants. Ce qui induit à l'établissement d'un ensemble de carte spécialisée tel-que :

IV.2.4.1.1.1. Des cartes de spatialisation de l'économie souterraine:

- Cette carte pourra mettre en évidence le positionnement des lieux de guet, lieu de trafic, lieu de squat, lieu de rencontre générant des nuisances

IV.2.4.1.1.2. Des cartes de spatialisation du vandalisme :

- Ces cartes pourront mettre en évidence les lieux connus d'attaque à la voiture bélier, les lieux d'incendie, les lieux d'entrée par effraction.

IV.2.4.1.1.3. Des cartes de spatialisation des activités illicites :

- Liées aux voitures ces cartes pourront mettre en évidence la localisation des ateliers de mécanique sauvage et les lieux de rodéos.

IV.2.4.1.1.4. Des cartes de spatialisation des interventions des forces de l'ordre :

- Ces cartes pourront mettre en évidence les parcours des véhicules de police, le périmètre inaccessible au véhicule et les zones d'agression contre les forces de police[303].

IV.2.4.1.2. La cartographie des usages selon les acteurs locaux

- L'exploration du site permet de produire une forme de cartographie informée du regard spécialisé d'intervenants complémentaires (services de police, services de gestion, agence local du bailleur, personnel de terrain, prestataire de service) dans le but de :
- Préciser les lieux de dysfonctionnements, c'est-à-dire les lieux (éventuellement dégradés) où le sentiment d'insécurité est fort,
- Analyser les causes de la dégradation en évoquant les pratiques légitimes ou illégitimes qui caractérisent l'occupation du site[304].

[303] Magali Volkwein, *sécurité et rénovation urbaine pour une intégration des qualités d'usage au projet urbain,* Étude n°20.06.05, IAURIF, 2006, pp35

IV.2.4.2. Le diagnostic de sécurité à Lambezellesc-Brest

Confronté à des phénomènes d'insécurité, l'OPAC de la Communauté Urbaine de Brest a mis en place dans le cadre du partenariat existant au sein du CLS différentes procédures en association avec le Commissariat Central de Brest. Parmi elles, un observatoire permet de recenser trois types de troubles : les atteintes au patrimoine de l'OPAC, les incidents dans l'espace public, les atteintes aux biens et aux personnes. Toutefois en 2002 sur le site de Lambezellec, BMH a été confronté à un sévère problème de squat dans le hall d'entrée d'une tour de logement que l'observatoire n'a pas permis d'expliciter. Ce squat s'accompagnait d'agressions verbales et physiques des locataires, de dégradations importantes du bâti, d'un très fort sentiment d'insécurité et d'une augmentation rapide du taux de rotation et de la vacance[305].

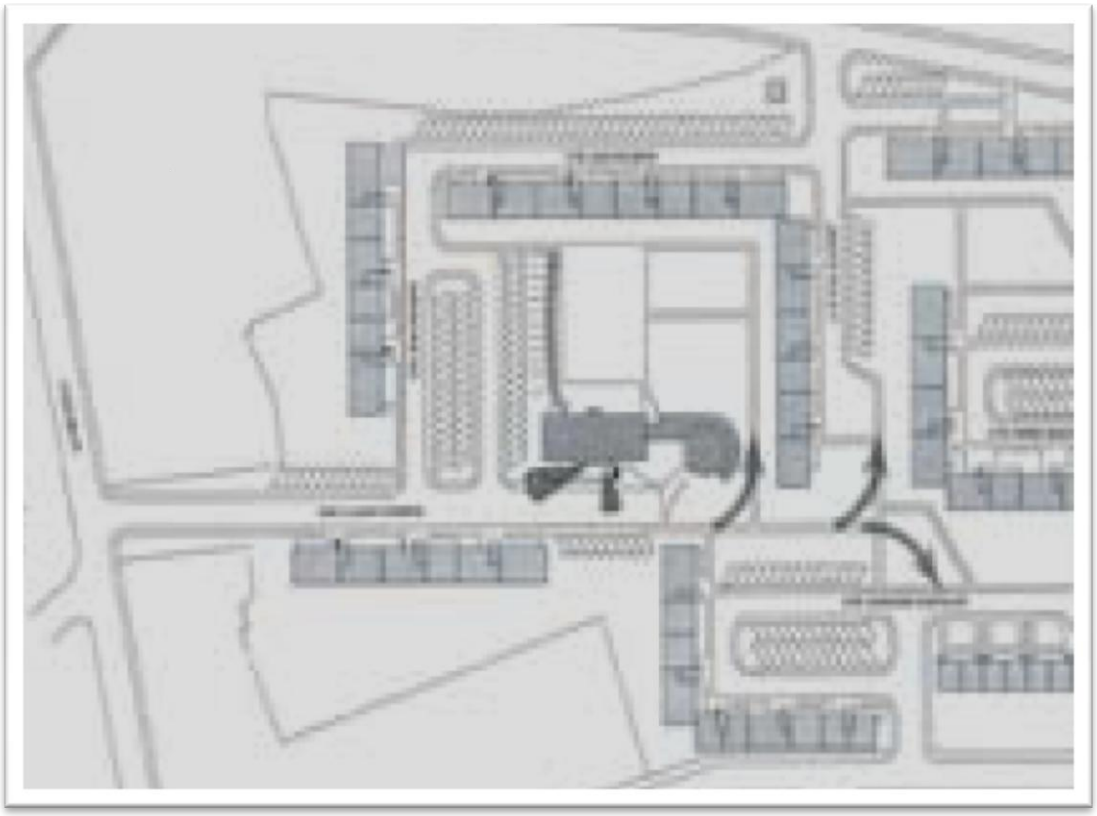


Figure 20 : Étude de sécurité sur 3 sites à Brest (1)
La source : élément de cartographie extrait de l'étude de sécurité réalisée par Paul Landauer (sept2002)

Face à la redondance de ces problèmes sur d'autres sites au même moment, le bailleur a décidé de faire appel à un bureau d'étude capable d'effectuer une étude de sécurité analysant les causes des troubles affectant les halls d'entrée sur trois de leurs sites. « Il nous semblait

[304] Idem, pp36
[305] Magali Volkwein, *sécurité et rénovation urbaine pour une intégration des qualités d'usage au projet urbain*, Étude n°20.06.05, IAURIF, 2006, pp37

qu'au-delà de la question judiciaire et sociale certains sites avaient un potentiel pour générer des troubles à l'ordre public. » Grâce à la mise en évidence de la fonction « stratégique » de ces sites en difficulté, l'étude a permis au bailleur de comprendre :

- Pourquoi sur ces lieux particuliers aucune autre forme d'appropriation n'est en mesure de contrebalancer cette occupation illégitime et insécurisant des espaces par des groupes de délinquants.
- pourquoi les usages déviants déplorés, dépendaient d'un secteur urbain plus vaste que celui initialement proposé à l'étude (les halls) et que leur résorption dépendait de plusieurs logiques d'interventions imbriquées (urbaine, sociale et technique)[306].

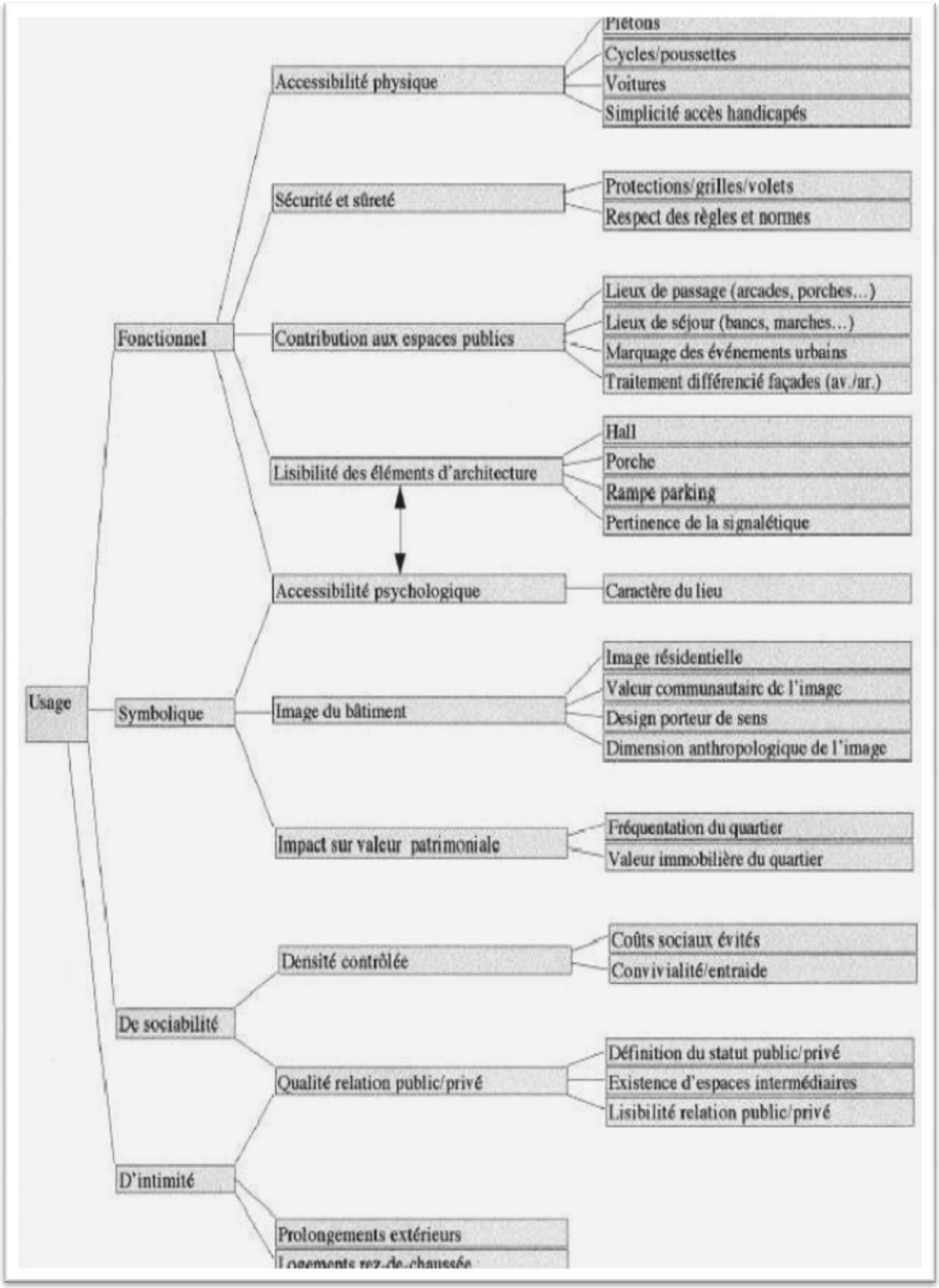
A la suite de ce diagnostic des préconisations spatiales portant à la fois sur :

- Des aménagements internes : déplacement de la loge de la concierge,
- Des aménagements extérieurs : refonte du système de parking et de voirie,
- La mise en place de contrôles d'accès renforcés.

Figure 21 : Étude de sécurité sur 3 sites à Brest (2)
La source : élément de cartographie extrait de l'étude de sécurité réalisée par Paul Landauer (sept2002)

[306] Magali Volkwein, *sécurité et rénovation urbaine pour une intégration des qualités d'usage au projet urbain,* Étude n°20.06.05, IAURIF, 2006, pp37

Figure 22 : les qualités d'usage de l'espace urbain



Source : Philippe Dehan - Recherche pour le PUCA « Qualité architecturale et innovation »

IV.3. La Gestion Urbaine dans l'habitat collectif en Algérie

IV.3.1. La gestion urbaine en Algérie : une dynamique de développement incohérente

La perception de l'espace intermédiaire dans le logement collectif en Algérie relève d'un rapport flou ou inexistant entre les habitants et l'état. Ce lien dissipé s'explique par l'absence de quelques notions primaires dont Marc Côte mentionne *« ... dans son fonctionnement, la commune manque de prolongement vers le bas : ils n'existent ni association, ni comités de quartiers, ni niveau intra communale, elle souffre également de manque d'ancrage dans la population locale puisqu'elle n'émerge pas des structures vives de celle-ci.. »*[307] . Et pourtant, la gestion comme fonction est ancienne et tributaire de l'apparition des biens communs en opposition aux biens individuels privés. De ce fait un bref aperçu historique se veut nécessaire.

IV.3.1.1. Aperçue historique :

IV.3.1.1.1. A l'époque ottomane :

Sans s'étaler dans l'histoire, à cette époque, l'Algérie constituait un espace d'exploitation administré par les Beys. La gestion de l'espace urbain était assurée par le Cadi.

La Cadi fut *«Le représentant de l'autorité et de l'action publique ... ; responsable du bon fonctionnement du territoire.., il impose régulièrement aux propriétaires le ravalement des façades, veille à la lisibilité des enseignes et contrôle le seuil des boutiques, c'est-à-dire leur empiétement sur l'espace de passage »*[308]. Le Cadi *« veille à ce qu'une porte ou une fenêtre nouvellement ouvertes ne gênent pas les voisins, il répond à la plainte des résidants qui s'inquiètent du bruit qu'occasionne un atelier, il veille au respect des bonnes mœurs »*[309]. Il faut ajouter qu'à cette époque les habitants étaient impliqués dans la gestion des espaces publics de part leur participation active en matière d'entretien, *« Dans toutes les villes, il existait un système de nettoyage des rues dont les frais étaient généralement supportés par les riverains. Détritus, ordures, terres, étaient enlevés par les membres d'une coopération spécialisée qui les transportait à dot d'ânes ou de mulets hors de la ville »*[310].

[307] Marc Côte.op.pp315.
[308] La source : M.Zerdoumi, *l'appropriation de s espaces publics de proximité dans les grand ensemble à Constantine. La Gestion en question*, mémoire de magistère, décembre 1996, pp185, cite : A.Raymon : Le Caire.Ed Fayard, pp230-232
[309] La source : M.Zerdoumi, *l'appropriation de s espaces publics de proximité dans les grand ensemble à Constantine. La Gestion en question*, mémoire de magistère, décembre 1996, pp 186, cite : Groupe de travail sous la présidence de M.A Louizy : Espace public en ville, op.cit.pp211
[310] J.A.Raymond : Grande Villes à l'époque ottomane. P.148.

IV.3.1.1.2. A l'époque coloniale :

Durant cette époque une nouvelle forme de gestion de l'espace public est apparue. Cette dernière obéissait à une pratique spatiale concrétisée par des percés haussmannien sur le tissu traditionnel. Face à cela de nouvelles législations foncières et immobilières ont été imposées par le régime Français. Ce dernier venait d'instaurer le *« principe du pouvoir public garant de l'intérêt général, gestionnaire du bien public par opposition à la société civile »*[311]. L'Algérie colonisée fini par subir un découpage administratif selon une stratégie coloniale d'organisation territoriale afin de contrôler l'espace.

IV.3.1.1.3. L'Algérie Indépendante :

A l'indépendance l'Algérie a mis au point une nouvelle organisation du territoire où la collectivité territoriale de base est de nouveau la commune. Très proche du modèle Français, la commune Algérienne se différencie par ces vastes attributions : « outre son rôle administratif traditionnel la commune Algérienne a selon le code communal de 1967 la responsabilité du développement économique et sociale au niveau local » cependant « l'action économique et sociale de la commune s'affirme rapidement en liaison avec la wilaya : n'ayant aucun pouvoir financier, la commune est étroitement dépendante de celle-ci »[312].

IV.3.1.1.3.1. La mise en place de nouveaux instruments de planification spatiale (1974-1977)

La concrétisation des attributions de la commune furent établis lors du 2eme plan quadriennal 1974-1977 par deux catégories de plans communaux :

IV.3.1.1.3.1.1. Le Plan Communale de Développement (PCD :)

C'est un instrument de planification spatiale et d'aménagement du territoire. Il a pour but d'améliorer les structures d'accueille, « plutôt que de participer à une dynamique de développement local à cause du rôle prépondérant dévolu à l'échelle central : la wilaya »[313]

[311] La source : M.Zerdoumi, *l'appropriation de s espaces publics de proximité dans les grand ensemble à Constantine. La Gestion en question*, mémoire de magistère, décembre 1996, pp187 cite : Espace public, op.cit.pp21

[312] La source : M.Zerdoumi, *l'appropriation de s espaces publics de proximité dans les grand ensemble à Constantine. La Gestion en question*, mémoire de magistère, décembre 1996, pp188, cite : J.Fontaine et J-C, Brule : l'Algérie, volontarisme étatique et aménagement du territoire. Op.cit.156

[313] La source : M.Zerdoumi, *l'appropriation de s espaces publics de proximité dans les grand ensemble à Constantine. La Gestion en question*, mémoire de magistère, décembre 1996, pp 189, cite :M.B.Labii, territoire et pouvoir en Algérie.op.cit.pp.134

IV.3.1.1.3.1.2. Le plan de modernisation urbain (PMU)[314] :

Ce plan concerne les agglomérations urbaines principales. Il englobe un large programme national dont la préoccupation politique majeur était *« le droit du citoyen à un logement décent au sein d'un environnement constituant un cadre de vie appropriée »*[315].

IV.3.1.2. Les conséquences d'une gestion foncière et urbaine défaillante sur les villes Algériennes :

IV.3.1.2.1. En matière de Gestion foncière :

En matière de gestion foncière les réserves ont été instaurées par souci de protéger les terres agricoles, mettre fin à la spéculation foncière , permettre l'accès du citoyen au logement individuel par la vente de lots de terrains à bâtir ou bien le regroupement de coopérative immobilière. Ce qui a induit à *« une attribution des réserves foncières qui s'est transformée en privatisation du domaine foncier publics »*[316] .

IV.3.1.2.2. En matière de Gestion urbaine :

En matière de planification spatiale et de Gestion Urbaine la commune s'est dotée d'un instrument d'urbanisme stratégique afin de maitriser la croissance urbaine et l'appropriation du sol. L'instrument d'urbanisme en question, le PUD (Plan d'Urbanisme Directeur) n'est qu'une restitution de l'époque coloniale.

IV.3.1.2.2.1. Le PUD (Plan d'Urbanisme Directeur) :

Il Consiste en la délimitation des périmètres urbains devant contenir toutes les opérations d'habitat et d'équipement. Il fixe, de manière théorique, l'occupation du sol par un schéma de structure.

« Les procédures d'élaboration des documents d'urbanisme proposent invariablement en guise d'étude d'urbanisme un zonage des espaces périphériques à urbaniser : Zone d'Habitat collective et individuelle, zone d'action, zone d'équipement »[317].

---

[314] La source : M.Zerdoumi, *l'appropriation de s espaces publics de proximité dans les grand ensemble à Constantine. La Gestion en question*, mémoire de magistère, décembre 1996, pp 189, cite : se référer à l'intervention de Mohamed Benghrabi lors du colloque internationel d'Oran, le 13 décembre 1987, *les tissus urbain*, pp45-54

[315] Charte nationale 1976

[316] La source : M.Zerdoumi, *l'appropriation de s espaces publics de proximité dans les grand ensemble à Constantine. La Gestion en question*, mémoire de magistère, décembre 1996, pp189, cite : IDER, *Alger, les réserves foncières à la dérive*, étude fonciére N°28, septembre 1985, pp19-25, cite : M.Anselmes, S Bensassau, Carrega et A.Jollivet

[317] La source : M.Zerdoumi, *l'appropriation de s espaces publics de proximité dans les grand ensemble à Constantine. La Gestion en question*, mémoire de magistère, décembre 1996, pp193, cite :F.Younsi : les tissus urbains, op.ci.pp.107

Face à une croissance urbaine importante le PUD ne suffit plus. De fait la loi n°90-29 du 01-12-1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme est instituée dans le cadre d'une extension anarchique des constructions dit « illicite ».

Outre les règles générales d'aménagement urbain et d'urbanisme des institutions ont été crées pour fixer l'occupation du sol par un plan d'affectation des activités.

Institués par la loi financière n°90-25 du 18-11-1990 les instruments d'aménagement et d'urbanisme *« veilleront à établir l'équilibre entre les différentes fonctions des sols, les types de construction et les diverses activités »*. Ils sont constitués par le PDAU et le POS.

IV.3.1.2.2.2. Le PDAU (Plan Directeur d'Aménagement Urbain) :

Il est l'instrument de planification spatiale et de gestion urbaine. (Art.16). « Il détermine la destination générale des sols sur l'ensemble du territoire d'une ou d'un ensemble de commune par secteur ; il définit l'extension des établissements humains, la localisation des services et des activités, la nature et l'implantation des équipements et infrastructures ; il détermine les zones d'interventions sur les tissus urbains et les zones à protéger (Art.18.de la loi 90.29) en tenant compte des schémas d'aménagement et du plan de développement. En plus du PDAU, la nouvelle loi en vigueur a institué un nouvel instrument, le POS.

IV.3.1.2.2.3. Le POS (Plan Occupation du Sol) :

Il fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et des constructions dans le respect des dispositions du PDAU (Art.31). Il constitue le document essentiel de la réglementation d'urbanisme : outre la détermination de la surface maximale et minimale de la construction autorisée. « Il détermine les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installation d'intérêt général ainsi que les tracés et les caractéristiques des voies de circulation, il définit les servitudes, précise les quartiers à protéger, à rénover, à restaurer ainsi que les terres agricoles à protéger (Art.31. De la loi n°90-29)

IV.3.1.2.3. Le PDAU et le POS : Entre volonté exprimée et absence de contrôle :

Le POS et le PDAU expriment une volonté politique d'instaurer les règles d'urbanisme. Alors que la réalité est toute autre. Si les plans expriment une volonté de gestion urbaine en amont, le contrôle de leur exécution et réalisation exprime une volonté en aval. Ce qui suscite des interrogations sur l'utilité et l'efficacité du PDAU et du POS qui se retrouvent aujourd'hui face à une situation alarmante devant l'incapacité de l'état à subvenir aux besoins élémentaires des demandeurs. Du coup on se retrouve dans un cadre édifié en marge

de toute réglementation à travers des formules d'autorégulation ayant pour conséquences l'éclatement de la ville et l'émergence des cités dortoirs.

IV.3.1.2.3.1. L'impact d'un mode de production défaillant sur l'habitat collectif :

Les quartiers d'habitats collectifs en Algérie regroupent un ensemble de problèmes (sous-équipement, absence d'aménagement, dégradation prématurée) qui émergent vers la prolifération de l'insécurité et du sentiment d'insécurité. Dans cette optique l'absence de qualité spatiale au niveau de l'habitat collectif émane d'une vision restrictive de la part des pouvoirs publics qui définissent l'habitat comme étant « une éternelle urgence » au détriment du cadre de vie qui forme le quotidien des habitants. En effet les espaces intermédiaires dans l'habitat collectif sont perçus comme une mesure d'accompagnement, du moment que la primauté est attribuée aux fonctions de circulation à l'encontre de la composition urbaine. Ainsi l'état des espaces intermédiaires dans l'habitat collectif n'est que le reflet d'une Gestion non pas défaillante mais absente *« l'absence d'aménagement de surface et de traitement du sol sont souvent exclus du volume financier des programmes d'habitats. Ce qui explique que même dans le cas où ils sont prévus ils ne sont jamais réalisés »*[318].Ce n'est donc pas étonnant de voir un ensemble de pratique s'installer à travers des formes d'appropriation privative dont le détournement d'usage de l'espace est la traduction de l'absence de gestion.

IV.3.2. La problématique de la Gestion Urbaine : une responsabilité partagée

Monsieur le Ministre de l'habitat et de l'urbanisme a déclaré lors de la table ronde au siège de l'AADL au mois de septembre 2007 que la problématique de gestion des cités et de la copropriété est une problématique réelle en Algérie. Ou il a ajouté que "La gestion immobilière est un sérieux problème qu'il faut prendre en charge dès maintenant si on veut léguer le riche parc immobilier que possède l'Algérie". Selon Monsieur le Ministre, il ne suffit pas de construire des bâtiments mais il faut aussi mettre en place les dispositifs pour les gérer correctement. Alors que la gestion immobilière que propose l'AADL connaît des carences. Car l'Agence de l'amélioration et du développement du logement n'a pas tenu toutes ses promesses en matière de gestion et de maintenance des espaces communs. Beaucoup de bénéficiaires se plaignent de la mauvaise gestion des parties communes des immeubles et des cités en générale. Le directeur générale de l'agence M. Kheiredine El

[318] M.Zerdoumi, *l'appropriation de s espaces publics de proximité dans les grand ensemble à Constantine. La Gestion en question*, mémoire de magistère, décembre 1996, pp 195

Walid a annoncé que la responsabilité des bénéficiaires de logements dans les cités AADL a été mise en exergue par cette agence. Les locataires ne sont pas organisés pour assurer en partie la gestion des parties communes, au contraire des cas dans les pays où la copropriété est soumise à un cadre juridique et à des règles de gestion précises. "L'administration se substitue pour le moment à l'association et aux comités de quartier, mais cela reste insuffisant pour assurer la bonne gestion des immeubles". Enfin, le manque d'association et de comité de quartiers pour s'occuper de la copropriété démontre en réalité le manque de citoyenneté[319].

IV.3.2.1. Des alternatives en attente d'exécution :

IV.3.2.1.1. Le séminaire sur la Gestion de la Ville :

En novembre 2005 un séminaire s'est tenu au niveau de l'université de Constantine sur la Gestion de la ville ou le ministre délégué chargé de la ville a déclaré que la ville sera régie par une nouvelle politique d'aménagement afin de répondre à une problématique urbaine dans le cadre des nouvelles mutations. Lors de son intervention, M. Boukerzaza a mis l'accent sur une gestion plus cohérente de la ville sur le plan économique, social, politique et culturel. Cette dernière doit, selon l'intervenant, être accompagnée d'une étude objective des défaillances et de la non-application des instruments d'urbanisme en vigueur. Deux facteurs qui ont largement participé à la situation de clochardisation qui caractérise l'ensemble des villes algériennes. Il a appelé de ce fait à "une réconciliation entre la population et la ville", afin d'endiguer les différents maux sociaux générés par cette agressivité du tissu urbain, comme la délinquance, la déperdition scolaire, le banditisme, l'insécurité[320]…

IV.3.2.1.2. Le séminaire international sur la gestion immobilière :

Au mois de Juin 2008 un séminaire international a été tenu sur la gestion immobilière au niveau de Club des Pins. Les recommandations issues de ce séminaire seront utilisées comme document de référence par le ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme. Ce que l'on peut déduire de cette rencontre, c'est que les recommandations sont venues confirmer l'étendue de l'anarchie et du désordre qui caractérise la gestion de l'immobilier en Algérie.

- Dans le premier atelier consacré à la législation et à la réglementation régissant la gestion immobilière, les participants sont parvenus à suggérer de nouveaux mécanismes juridiques à même d'assurer une gestion de qualité. Parmi ces

[319] Hamza Benhalima, *Entre les carences de l'AADL et le manque de citoyenneté La problématique de la gestion immobilière*, Le Maghreb ,25 - 09 - 2007
[320] http://www.umc.edu.dz/theses/architecture/ARA4950.pdf

recommandations on peut en retenir quelques-unes que les professionnels du secteur jugent nécessaires.

- Il s'agit de «conférer le caractère d'ordre public à l'obligation pesant sur les copropriétaires et de mettre en place les organes de gestion et d'administration de leurs immeubles ;
- de prévoir un dispositif légal obligeant les promoteurs vendeurs des logements neufs à désigner un administrateur de copropriété pour accompagner les acquéreurs pour une durée d'une année à deux ans dans la prise en charge, la gestion et l'administration de leurs immeubles.

- Dans l'atelier numéro deux, réservé au financement de la gestion immobilière, les suggestions des séminaristes se résument au :
  - lancement des actions de sensibilisation en direction des copropriétaires et des actions de formation en direction des administrateurs de biens ;
  - la mise en place d'un plan de recrutement tout en l'élaborant un plan de communication stratégique avec la création de cellule de communication au niveau des APC ;
  - un travail pédagogique à tous les niveaux et avec la participation de la société civile ;
  - la création d'un organe sous la tutelle des collectivités locales pour la mise en place d'un système de copropriété.
- Dans le troisième atelier qui a traité de la question qualifiée de sensible, de la copropriété, quatre propositions ont été formulées :
  - Il s'agit de la formation, de l'information et de la communication qui constituent les paramètres essentiels pour une bonne prise en charge de la gestion de la copropriété ;
  - d'adapter les textes de loi en vigueur à l'environnement actuel et surtout de les rendre d'ordre public ;
  - d'une conception d'étude architecturale qui cerne limitativement les espaces du bâti et de l'introduction d'une gestion intermédiaire avant le nouveau texte de loi qui consisterait à ce que le promoteur reste copropriétaire jusqu'à la vente définitive de son dernier lot. Ce qui impliquerait automatiquement la création d'un organe de gestion.
- Les 100 membres du quatrième atelier qui a vu la présentation de 70 communications ont présenté à la plénière une longue série de propositions :

- La mise en place de groupes de travail qui seraient chargés d'affiner la stratégie nationale relative à la préservation du patrimoine immobilier ;
- la mise en place des structures adéquates de maîtrise d'œuvre et d'ouvrage ;
- poursuivre les opérations initiées auprès des quatre grandes villes (Alger, Oran, Constantine et Annaba) afin de généraliser le diagnostic du patrimoine immobilier à l'ensemble des wilayas et la consolidation des réseaux locaux ;
- créer une base de données locale et régionale de diagnostic du patrimoine immobilier dans le cadre d'un SIG[321].

IV.3.2.1.3. La mise en place de bureaux d'orientations aux seins des quartiers :

Au mois de Janvier 2009 le directeur de l'OPGI d'Oran a annoncé l'ouverture de bureaux d'orientation pour la gestion des parties communes aux niveaux des nouvelles cités d'habitation, lors de la conférence de presse tenu au siège de la wilaya d'Oran. La directeur général a indiqué que toutes les cités en voie de réception seront dotées de bureaux d'orientation et de gestion des parties communes afin de permettre la préservation du cadre bâti et des aménagements. Il a indiqué également que ces bureaux seront érigés en comités et que tous les locataires seront associés à cette initiative[322].

IV.3.3. L'impact de la Gestion urbaine sur les relations sociales :

Les relations qu'entretiennent les habitants dans l'habitat collectif s'articulent autour d'un cadre bâtis constitué d'espaces intermédiaires et communs. Ces relations ont tendance à se dégradés lorsque l'environnement est mal entretenu et lorsque les gestionnaires ne prennent pas en compte leurs attentes. De fait, les habitants finissent par s'accuser mutuellement et développent une agressivité qui de plus en plus violente. Alors que les gestionnaires peuvent remédier à cet ensemble de problèmes de par l'amélioration des relations entre les habitants, anticiper les risques de développement des conflits de voisinage et réguler les tensions à travers une écoute attentive de leurs attentes, l'organisation d'échanges pour recueillir leurs demandes, évaluer la qualité de la gestion et définir des programmes d'amélioration de l'entretien[323].

[321] http://habitat-algerie.blogspot.com/2008/08/26052008-nourredine-moussa-la-chane-iii.html
[322] Safi Z, Gestion des parties communes des immeubles de l'OPGI d'Oran, *Le DG annonce l'ouverture prochaine de bureaux d'orientation*, La Voix de l'Oranie : 19 - 01 – 2009
[323] Michel Bonetti, le statut et l'enjeu politique de la gestion urbaine, laboratoire de sociologie urbaine générative, avril 2007, pp22

IV.3.3.1. La gestion urbaine influence le respect des règles de vie collective :

« Les individus partageant un espace social ne vont pas spontanément respecter leur environnement et les règles de vie collective si les institutions publiques n'assurent pas une médiation de leurs relations et de leur rapport à cet environnement » [324]. A travers la gestion urbaine les institutions publiques assurent la préservation des espaces intermédiaires et communs à travers toute une série de signes : organisation des circulations, traçage des parkings, délimitation des différents espaces, traitements différenciés de ces espaces correspondant à différents modes d'usage, et elles instaurent des codes d'usage. Elles rappellent ainsi implicitement les règles de la vie collective en distinguant Les lieux de stationnement des véhicules, les espaces de jeux, les circulations réservées aux piétons, les lieux de dépose des ordures ménagères, etc…Le fait d'assurer l'entretien des espaces est un signe de respect à l'égard des habitants qui les encourage à respecter à leur tour leur environnement. Lorsque des espaces sont laissés à l'abandon, cela signifie que les institutions ont perdu la maîtrise de l'espace public et que toutes les pratiques sont permises[325].

IV.3.3.2. Les déficits de la Gestion Urbaine influence le développement de la délinquance :

Lorsque les institutions ont perdu toute maîtrise des espaces intermédiaires et communs, les groupes de délinquants s'engouffrent dans cette brèche pour prendre leur place laissée vacante et contrôler à leur manière l'espace ainsi abandonné pour y imposer leurs propres règles. C'est pourquoi le déficit de la gestion urbaine et la dégradation de l'environnement qu'elle entraîne favorisent le développement de la délinquance.

IV.3.3.3. Les déficits de la Gestion en cause de la rupture des relations Habitants et Institutions publics :

La dégradation des espaces intermédiaires et communs dans l'habitat collectif nourrit un sentiment d'abandon et de perte de confiance envers les institutions. Elle contribue à invalider les responsables politiques qui paraissent indifférents aux difficultés auxquelles les habitants sont confrontés. Cette perte de confiance se traduit souvent par la propagation des incivilités, de délinquance, et de violence urbaine. Le raisonnement implicite tenu revient à

[324] Michel Bonetti, le statut et l'enjeu politique de la gestion urbaine, laboratoire de sociologie urbaine générative, avril 2007, pp22
[325] Idem

dire « à quoi servent les responsables politiques s'ils ne sont même pas capables de nous assurer un environnement décent ? ». Les habitants sont conscients du fait que les responsables politiques n'ont pas réellement d'emprise sur la création d'emploi, mais ils savent pertinemment qu'ils maîtrisent complètement les services de la gestion urbaine. Ils n'admettent donc pas qu'ils les laissent se déliter.

IV.3.4. Quelles démarches doit-ont entreprendre pour une meilleure Gestion Urbaine ?

L'ensemble de déficits que présentent la gestion urbaine induit à une mure réflexion portant sur les démarches qui devraient être entreprises pour une meilleure qualité de vie au sein des ensembles d'habitations.

IV.3.4.1. La qualité du service :

La finalité de la « qualité du service » est de « donner satisfaction au client » tout en améliorant l'efficacité économique de l'organisation. Ce qui caractérise de manière récurrente la qualité du service est la recherche de l'amélioration des prestations fournies par les organismes notamment en termes de contenu, de réactivité et de rapidité[326].

IV.3.4.2. Une gestion adaptée pour un développement social urbain :

La visée de la gestion adaptée a été de construire des orientations de gestion en fonction des problèmes d'un quartier et d'adapter les modes d'organisation et les pratiques de telle sorte que la gestion contribue à une amélioration des situations sociales. La question à laquelle la gestion adaptée a essayé de répondre est : comment du lieu même de sa pratique, de sa sphère de compétence et de sa responsabilité, un organisme peut-il contribuer avec d'autres à la prise en compte des situations sociales et à leur évolution ? Très schématiquement, cette conception repose sur une inversion du schéma de pensée dominant dans lequel les organismes de logement public attendent d'une gestion de plus en plus performante (qualité du service) de réaliser des bénéfices réaffectés à d'autres moyens d'intervention (la réhabilitation, les projets urbains) ou à d'autres secteurs de « développement » (la construction de logements ou de bureaux, la maîtrise d'ouvrage déléguée, etc.), sans se soucier des effets économiques et sociaux de la conception des pratiques de gestion qu'ils mettent en œuvre. Dans la gestion adaptée il s'agit à contrario de considérer que la gestion elle-même constitue un outil de développement et qu'elle permet de résoudre certains problèmes auxquels les quartiers sont confrontés[327].

[326] Barbara Allen, *conception de la gestion de l'habitat et dynamiques résidentielles*, laboratoire de sociologie urbaine générative, mars 2000, pp4
[327] Idem

Conclusion :

Le statut mal définit des espaces intermédiaires dans l'habitat collectif est une source de désordre et de désorganisation ayant pour conséquence l'insécurité et la violence urbaine. C'est dans ce cadre que le développement de la Gestion Urbaine de Proximité se veut nécessaire.

L'ensemble des problèmes relevé est claire et visible (saleté, difficulté de gestion des ordures ménagères et des encombrements, dysfonctionnements liés au passage au tri sélectif, obsolescence du mobilier urbain, vétusté des jeux pour enfants, inadaptation de l'éclairage et de la signalisation, manque de protection au seins des espaces intermédiaires, tags, dégradation, épaves, sentiment d'insécurité, tensions dans les relations sociales…)

Nombres d'entre eux sont dus au manque de coordination entre des responsables relevant de la citoyenneté et de la civilité. Michel Bonneti schématise la problématique de la gestion urbaine par rapport aux relations sociales suivant l'interaction entre quatre sphères :

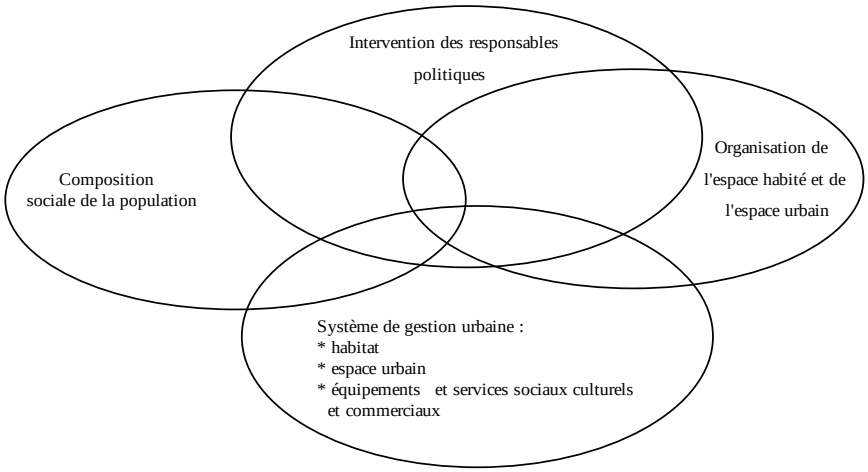


Figure 23 :l'interaction en les 4 sphères concernant la problématique de la gestion urbaine par rapport aux relations sociales
La source : Michel Bonneti, La gestion urbaine des quartiers d'habitation social et la construction des relations sociales

Cette problématique met en relief le lien étroit entre les carences de la gestion urbaine des quartiers d'habitats collectifs et le développement des relations sociales conflictuelles entre les habitants. Mais ce qu'il faut noter c'est que le développement des démarches de Gestion Urbaine se rapportent à l'opportunité des financements disponibles et l'implication des habitants dans la Gestion Urbaine.

Ceci induit vers une conclusion évidente selon laquelle associer les habitants à la gestion urbaine et les impliquer dans la régulation sociale des espaces est un moyen de favoriser les développements de leurs relations et de leurs capacité d'autorégulation afin d'avoir un contrôle permanant du quartier et minimise toute tentative d'incivilité et de violence urbaine.

Conclusion première partie

Les espaces intermédiaires des ensembles d'habitations représentent un élément majeur de transition avec le reste de la ville.

A cet effet, plusieurs équipes de chercheurs se sont intéressés aux préoccupations sécuritaires de la société et à leurs conséquences sur l'organisation de la gestion des espaces dans l'habitat collectif.

Cependant, avant de parler d'insécurité, il est important dans un premier temps d'établir la différence entre l'insécurité objective (révélée par les statistiques criminels) et le sentiment d'insécurité qui lui reste difficilement mesurable.

Cette notion de « sentiment de sécurité » ne permet donc pas d'apercevoir mais au contraire augmente les risques de dissimuler les entraves entre l'insécurité et l'inquiétude collective.

De nombreux discours tenus sur l'insécurité dans l'habitat collectif se départagent en deux visions contradictoires : La première vision consiste à dissimuler sous l'insécurité l'ensemble des traits de vie des quartiers d'habitat social en négligeant l'existence des rapports sociaux très denses qui y subsistent. La seconde vision cherche à valoriser les éléments de convivialité, d'entraide et d'interconnaissance qui existent, mais en camouflant les tendances à la déstructuration du tissu social induites par la délinquance[328].

Alors que d'autres études abordent le sujet de l'insécurité au sein des ensembles d'habitation suivant une approche socio-spatiale. Monsieur *Paul Landauer* (Architecte) le mentionne clairement dans son article : ***Sécurité : un nouveau défi pour les concepteurs ?*** En écrivant : « *Une des manières de répondre à ce danger pour l'espace public, pour la vie urbaine, que constitue la nouvelle organisation sécuritaire c'est, paradoxalement, de revendiquer la sécurité comme un objectif, voire un outil des projets* »[329]. Il faudrait donc assumer la prise en compte de la sécurité dans l'architecture et dans l'urbanisme, l'assumer comme une demande sociale. En d'autres termes, il ne faut pas laisser cette question aux seuls spécialistes du maintien de l'ordre et de la technique sécuritaire et trouver des alternatives aux dispositifs d'évitement.

A cet effet, les concepteurs doivent faire entrer la question de la sécurité dans l'aménagement urbain. Cette perspective repose sur l'observation de la relation entre, d'une part, les faits et le sentiment d'insécurité et d'autre part, de la conception et de la gestion des espaces[330].

---

[328] Didier Peyrat, *Habiter cohabiter La sécurité dans le logement social,* Rapport à Marie-Noëlle Lienemann, secrétaire d'État au Logement, Octobre 2001

[329] Les cahiers N°155, les villes face à l'insécurité, Institut d'aménagement et d'urbanisme, juin 2010,pp33

[330] Céline Loudier-Malgouyres, Aménagement et sécurité Enjeux et éléments de méthode, à l'usage des acteurs, de l'aménagement n°20.03.03, IAURIF – Novembre 2004

Deuxième Partie

Phase Analytique

Introduction- deuxième partie-

La nouvelle ville constitue un élément marquant du développement urbain et régional en Algérie. En effet, l'évolution et la configuration spatiale du tissu urbain a suscité de nombreuses interrogations de la part des responsables. Suite aux conséquences traduites par une croissance urbaine incontrôlée, l'état Algérien a opté pour la création de villes nouvelles et au développement des villes satellites des grandes concentrations urbaines. Dans ce sens les exemples sont multiples et la nouvelle ville Ali Mendjli de Constantine constitue un bon exemple d'étude pour l'analyse des facteurs liés au phénomène de la violence et de l'insécurité urbaine auquel elle fait face. En effet après plus de 15ans d'existence la nouvelle ville Ali Mendjli de Constantine n'a pas atteint l'objectif assigné. La première image de la ville ne reflète pas le tissu social projeté. Les habitants n'ont plus de repères et se retrouvent face à un cadre de vie (social et architectural) nouveau sans référence historique. Ainsi cette nouvelle entité a laissé apparaître des fragilités ou l'on voit émerger une dégradation prématurée du cadre bâtis et l'apparition de maux sociaux. La tendance générale est nette : 5831 logements sociaux accordés aux familles des bidonvilles éradiqués, 1165 logements pour les sinistrés touchés par la vétusté du bâti et 1121 logements attribués aux familles évacuées des sites de glissements[331], poussant à l'apparition de quartiers concentrant des handicaps économiques et sociaux (taux de chômage élevé, acte de violence et crimes) . Ce qui nous amène à relever que ces quartiers sont devenus les archétypes urbains de l'exclusion où le sentiment d'insécurité domine et s'alimente par la fragilité socio-économique. D'autre part, de nouvelles formes d'habitats (logement) dit promotionnel ont été développées et offrent un cadre urbain plus sécurisant. Cet ensemble de fait nous interpelle et nous conduit à approfondir notre enquête au niveau des deux quartiers (Habitat social au niveau de l'UV8 et Habitat promotionnel privé au niveau de l'UV5 extension). Cependant avant d'arriver aux conclusions de notre enquête sur le sentiment d'insécurité, nous allons présenter dans un premier chapitre un exposé sur la réalité des villes nouvelle en Algérie et celle de Ali Mendjli Constantine en particulier. Dans le deuxième chapitre les résultats de notre enquête seront exposés, suivie par la conclusion générale et les recommandations pour un cadre de vie meilleur.

[331] Lilia Makhloufi, *La ville nouvelle de Constantine, entre procédures participatives et démocratie représentative,* http://www.unil.ch/webdav/site/ouvdd/shared/Colloque%202005/Communications/B%29%20Gouvernance/B3/L.%20Makhloufi.pdf

Chapitre V:

La Réalité des villes nouvelles en Algérie:

Cas de la Nouvelle Ville de Constantine

Introduction :

La problématique des formes urbaines et de leurs modes de gestion s'articulent autour de l'urbanisation accélérée et continue des villes dans l'ensemble du territoire national.

Toutefois la complexité du phénomène urbain et l'importance du thème convergent vers la notion de ville nouvelle qui *« nous emmène à penser sérieusement à entrevoir des issues amène d'assurer l'émergence de nouveaux modes de vies urbaines, car la quête de l'urbanité n'est jamais une illusion »*[332].

De ce fait, le concept de ville nouvelle soulève la question de la relation entre la nature du projet et le cadre urbain qui devraient être adaptés aux exigences et aux attentes des habitants.

Et c'est en fonction de ces attentes que la ville nouvelle s'organise de par ces divers éléments relevant de la réorganisation de l'espace et la réappropriation des territoires à travers notamment :

- Une répartition rationnelle de la population ;
- Une préservation optimale des terres agricoles ;
- Mettre un terme à l'étalement urbain continu des villes ;
- Participer aux fonctionnements économiques pour prendre en charge toutes les dimensions économiques, sociales, et résidentielles.

Mais face à cela les villes nouvelles seront-elles de véritables villes ou simplement des extensions périurbaines du centre urbain existant ?auront-elles les caractéristiques sociologiques et psychologiques qui feront d'elles des lieux réellement investis par leurs habitants ou seront-elles seulement des ZHUN plus grandes ? Ces interrogations se posent sur le devenir des villes nouvelles et leur impact sur la vie sociale des habitants.

C'est dans cette optique que nous allons essayer de comprendre le concept de la ville nouvelle à travers le présent chapitre. Nous allons dans un premier temps définir le concept et remonter à ses origines pour exposer des exemples Etrangers. Ensuite nous essayerons d'apporter un aperçu sur la politique des villes nouvelles en Algérie en prenant pour exemple le cas de la nouvelle ville Ali mendjli de Constantine ou nous allons présenter la ville et son évolution à travers le temps. Au final nous allons conclure par la situation actuelle de la nouvelle ville et son impact sur l'insécurité et la violence urbaine.

[332] Taib Khenouche et Adra Ali-Khodja, *A la recherche d'une approche urbaine*, Séminaire national, *une ville nouvelle pourquoi ?*, le 22 et 23 mai 2001

V.1. La Nouvelle Ville, une alternative aux multiples objectifs :

V.1.1. La nouvelle ville, un concept à définir :

Toutes les villes furent à un moment donné des villes « nouvelles ». Mais la naissance d'une ville est un événement généralement très ancien qui n'est pas considéré comme le résultat d'un projet mais comme le cadre complexe et permanent de projets successifs.

Mais avant de tenter d'apporter une définition de la nouvelle ville, il faudra apporter un aperçu sur le concept de la ville.

V.1.1.1. Définition de la ville :

- La ville, d'après LEFEBRE, est la projection sur le terrain d'une société toute entière avec sa culture, ses institutions, son ethnique, ses valeurs y compris ses bases économiques et les rapports sociaux qui en constituent la structure proprement dite.
- Selon LAROUSSE, la ville est une agglomération ravitaillée de l'extérieur où la majorité des habitants est occupée par le commerce, l'industrie et l'administration. Cette agglomération est définie à son tour comme étant l'action d'assembler et de réunir en masse les personnes et les choses.
- Pour les sociologues, la ville ne peut être que le lieu d'une culture, d'un mode de vie et de valeurs sociales par rapport à un milieu rural[333].
- Pour les politiciens, la ville est un ensemble de rapports politiques.
- Pour les économistes et P.GEORGE, la ville est un groupement permanent de la population et des activités économiques sur un espace restreint formant une unité économique complexe.

La ville apparaît donc comme le lieu de concertation et de centralité, un centre de services et de rayonnement. Selon Françoise Choay, La définition même de la ville nous permet d'échapper au simple ensemble urbain ; la ville est d'abord et avant tout « les personnes qui l'habitent » autrement dit, il s'agit de distinguer la ville édifiée de la ville habitée.

V.1.1.2. Définition de la nouvelle ville :

La ville nouvelle est un concept qui rompt avec le modèle traditionnel de la grande ville pour lui substituer une ville qui se veut moins imposante et plus verte. Elle est constituée de

[333]Abla Kebbabi et Mihoub Derghal, la nouvelle ville Alis Mendjli, sa relation avec la ville de Constantine, Séminaire national, *une ville nouvelle pourquoi ?*, le 22 et 23 mai 2001

petites unités urbaines séparées les unes des autres et entre lesquelles seraient maintenus des zones d'espaces verts[334].

- Selon Pierre MERLIN[335], la ville nouvelle est une ville planifiée dont la création a été décidée par voie administrative en général dans le cadre d'une politique d'aménagement régional indiquant l'importance de la décision et de sa nature administrative à visée planificatrice ;
- Une ville nouvelle est une ville créée de toutes pièces par les pouvoirs publics dans le cadre d'une politique d'aménagement du territoire. On a pu créer des villes pour des raisons politiques, c'est le cas de Brasilia nouvelle capitale du Brésil inaugurée en 1960. Des villes ont été créées pour des raisons commerciales ou économiques, ce fut le cas des bastides du Sud-ouest français aux XIIème et XIIIème siècles[336].

La ville nouvelle est donc une ville qui naît généralement d'une volonté politique dont le principe de réalisation est la réalisation d'un cadre urbain harmonieux adapté aux attentes des populations ; répondre aux exigences du temps en matière d'organisation de l'espace et du territoire ; l'adaptation aux tendances économiques et sociales afin de permettre aux sociétés de mettre en place leurs organisations de se doter d'un projet moral, social et politique. Elle se construit en peu de temps sur un emplacement auparavant peu ou pas habité. Après quelques années elle perd son caractère de nouveauté et devient une ville comme les autres, qui garde parfois dans son nom la trace de son origine[337].

V.1.2. Les origines de la nouvelle ville :

L'idée de ville nouvelle est bien ancienne. Historiquement elle est liée à la volonté du prince ou du général conquérant pour marquer le temps et l'espace par l'implantation d'une cité représentative et porteuse de l'ordre et de la civilisation dont il se voulait le fondateur. La cité nouvelle était ainsi appelée à devenir la capital de royaume ou de l'empire ou le symbole de la conquête[338]. Cependant cette notion a fini par s'instaurer jusqu'à l'époque moderne au devant de la manière particulière de penser et de réaliser la ville. De fait un survole historique et chronologique se veut nécessaire :

[334]Emmanuel Pachaud, *Villes nouvelles : du concept à la réalité*, « Les visages de la ville nouvelle », *Les Annales de la Recherche Urbaine* (PUCA, Ministère de l'Équipement), 2005, p208
[335]Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, 1988, P.U.F., Paris. Article : ville nouvelle
[336] http://www.assistancescolaire.com/eleve/TES/geographie/lexique/V-ville-nouvelle-gx365
[337] www.wiké pédia.com
[338] Pr Nadir Boumaza, *Entre la ville nouvelle de Ain El Bey et les villes nouvelles : une démarche incertaine* Séminaire national, *une ville nouvelle pourquoi ?*, le 22 et 23 mai 2001

V.1.2.1. La ville nouvelle au moyen âge :

Le Moyen Âge européen fut la plus extraordinaire époque de la création urbaine de toute l'histoire ; cent trente mille villes environ – plus petites que la Rome impériale, Constantinople ou Bagdad, mais dont la population varie entre 200 000 et 2 000 habitants – ont été conçues et réalisées jamais selon un modèle unique et même avec une diversité spectaculaire de tracés et d'aspects[339]. Pour le Seigneur de cette époque, la création d'une ville sur son domaine est le moyen de sédentariser une population migrante ou nomade de journaliers, d'artisans et de marchands. Les premières villes nouvelles médiévales sont :

- Des castelnaus, c'est-à-dire une nouvelle basse cour établie près du château, entourée de murs et jouissant de la protection du seigneur. Le terrain est divisé en lots où des familles d'habitants de la seigneurie sont invitées à construire une maison ;
- Des sauvetés qui sont des territoires, en général créés par une autorité religieuse (évêque ou abbé), qui confèrent à ceux qui s'y établissent, des privilèges d'hospitalité et d'immunité[340].

Figure 24 : La bastide de Créon en Gironde
Source : http://fr.wikipedia.org/wiki/Ville_nouvelle

Mais le développement des nouvelles villes médiévales fut brusquement stoppé par la crise démographique et économique consécutive et à la Grande Peste du milieu du XIVème siècle. De nombreuses villes récemment fondées avortent ou se transforment en villages et même les agrandissements des villes importantes qu'on avait entouré de nouvelles murailles à la fin du XIIIème siècle ou au début du XIVème restent en partie vides et ne seront complètement habités qu'à la fin du XIXème siècle[341].

[339] http://www.universalis.fr/encyclopedie/ville-la-ville-nouvelle/
[340] http://fr.wikipedia.org/wiki/Ville_nouvelle
[341] http://www.universalis.fr/encyclopedie/ville-la-ville-nouvelle/2-les-villes-nouvelles-de-la-renaissance/

V.1.2.2. La ville nouvelle de la renaissance :

À l'époque de la Renaissance, c'est-à-dire aux XVème et XVIème siècles, le projet d'une nouvelle ville est étudié et défini théoriquement grâce aux instruments de la nouvelle culture humaniste et classique. Mais la réalisation concrète n'est plus à l'ordre du jour et les aspects techniques et évolutifs sont désormais oubliés. Ainsi la « ville nouvelle » s'identifie avec la « ville idéale » décrite et dessinée dans les livres, elle n'est mise en application que très rarement dans les pays européens et souvent avec des résultats décevants[342]. Mais celles qui ont été réalisées ont été construites pour permettre la défense d'un territoire. A titre d'exemple Brouage, au XVIe siècle, ou Rochefort au XVIIe siècle pour abriter un arsenal. En France, Vauban a eu à construire quelques villes nouvelles entourées de fortifications. La plus célèbre est Neuf-Brisach[343].

Figure 25 : Une carte du site originel de Saint-Pétersbourg et des premières installations, en 1705
Source : http://encyclo.voila.fr/wiki/Ville_nouvelle

V.1.2.3. La ville coloniale :

La colonisation de l'Amérique par les Espagnols, les Portugais, les Anglais (puis les Britanniques), les Français et les Néerlandais avait entraîné la création de nombreuses villes nécessaires à une implantation durable. Elles rappellent souvent le nom d'une ville de métropole (Carthagène en Colombie, la Nouvelle-Amsterdam), d'une personne à l'origine de leur création (Montréal qui provient de *Mont-Royal*, La Nouvelle-Orléans qui fut fondée en l'honneur du Régent Philippe d'Orléans), d'un puissant protecteur (Bismarck en hommage au chancelier allemand Otto von Bismarck), de thèmes bibliques ou utopiques comme Philadelphie qui signifie *amour fraternelle*).

[342] http://www.universalis.fr/encyclopedie/ville-la-ville-nouvelle/2-les-villes-nouvelles-de-la-renaissance/
[343] http://fr.wikipedia.org/wiki/Ville_nouvelle

Ces villes coloniales, souvent fondées pour réaliser une société conçues par des ordres religieux ou par des souverains européens, développent des formes urbaines originales qui se placent dans la continuité du mouvement des bastides et se prolongeront jusqu'au XXe siècle avec des villes comme Casablanca[344].

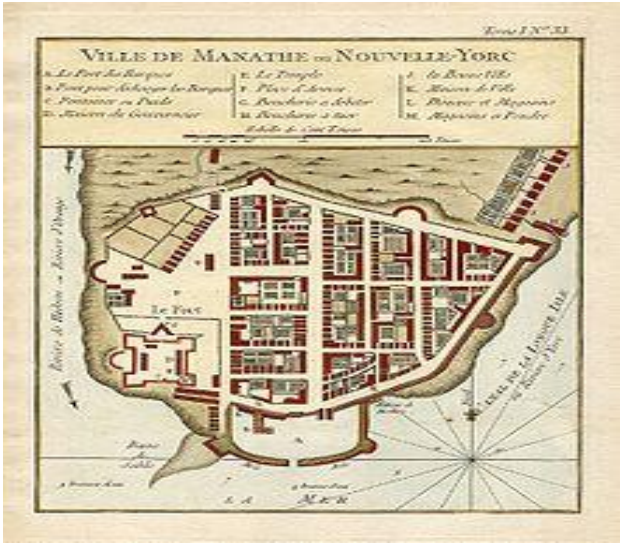


Figure 26 : Carte de New York en 1763.
Source : http://fr.wikipedia.org/wiki/Ville_nouvelle

V.1.2.4. La nouvelle ville à l'époque musulmane :

Avant l'avènement de l'Islam, les villes étaient réalisées selon un plan régulier comme l'était le cas chez les grecques et les romains. Les villes musulmanes avaient plutôt un tracé organique caractérisé par des rues sinueuses. " Ainsi à partir du milieu du VIIème siècle, dans leurs conquêtes, les musulmans fondèrent de nouvelles villes; parmi les plus grandes Kairouen en Tunisie- 670, Shihaz en Perse -674, Bagdad nouvelle capitale des Kalifs Abbassides et premier centre mondial du commerce et de la culture en Mésopotamie -762, Fés au Maroc - 808, le Caire en Egypt - 969"[345].

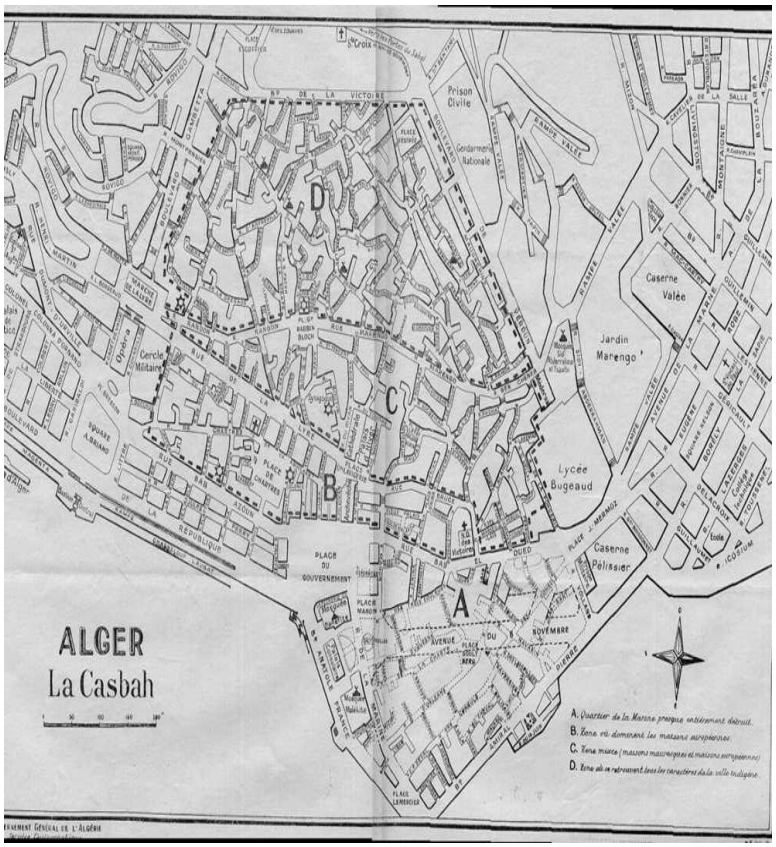


Figure 27 : la Casbah d'Alger
Source : alger-roi.net

[344] http://fr.wikipedia.org/wiki/Ville_nouvelle
[345] Samali Mohamed, *Les espaces publics entant que lieux De manifestation des faits urbains, cas de la ville nouvelle Ali Mendjeli*, pp87

V.1.2.5. La nouvelle ville à l'époque industrielle :

Au XIXème siècle, de nouvelles villes se développent très rapidement, mais beaucoup plus pour des raisons économiques que par une volonté politique. C'est surtout le cas dans toutes les régions d'extraction minière. De grandes cités sont construites spécialement pour y loger les mineurs. De nombreuses villes naissent ainsi dans le bassin de la Ruhr, en Allemagne. En France, on peut citer La Roche-sur-Yon en Vendée, Lens dans le bassin minier du Nord, Decazeville dans le Massif central ou encore Montceau-les-Mines en Saône et Loire[346].

V.1.2.6. La nouvelle ville à l'époque contemporaine :

Les villes nouvelles contemporaines émanent de l'idée de la cité jardin d'Ebenezer Howard. Ce dernier avait expliqué dans son ouvrage "Garden Cities of To-Morrow" sa volonté de créer à une certaine distance des grandes agglomérations un nouveau type d'organisme urbain qui réunirait les qualités de la ville et de la campagne. Son concept est basé sur le bon fonctionnement du binôme "ville-compagne" afin d'assurer une certaine vie urbaine à travers différentes commodités qui seront incluses.

Cependant à l'époque moderne la notion a pris une nouvelle tournure, celle de réaliser la ville et de structurer le territoire. Cette volonté politique a pour objectif :

- D'accompagner et d'orienter l'urbanisation et la production de formes urbaines ;
- D'adapter la configuration spatiale en fonction des objectifs urbanistiques et architecturaux.

Les états modernes ont marqué donc la structuration de l'espace par la fondation de villes signifiantes, comme ce fut le cas avec Washington édifiée en 1790 ou encore avec Canberra, la capitale australienne crée artificiellement en 1920, Brasilia (Brésil), ou Abuja(Nigeria). Toutes ces villes ont connu de grande croissance urbaine aux cours du XXème dont les hauteurs tels que Pierre Merlin, Pierre Greorge, Jean Bastie, et Bernard Desert, retracent l'édification.

Les villes nouvelles françaises, quant à elles, ont été mises en place au cours des années 60-70 et parfois achevées au cours des années 80. Elles sont conçues par l'état dans le cadre de la politique d'aménagement du territoire et de promotion de nouvelles aires métropolitaines. L'objectif de cette initiative était d'éviter la concentration urbaine dans les grandes métropoles notamment à Paris et de réaliser un développement urbain multipolaire. Plusieurs outils réglementaires et institutionnels nouveaux sont mis en place spécialement à

[346] http://fr.wikipedia.org/wiki/Ville_nouvelle

cette fin. Cette politique est toujours en œuvre puisque deux villes nouvelles - Marne-la-Vallée et Sénart - sont toujours en cours d'aménagement[347].

V.1.3. Principe de réalisation :

La création de villes nouvelles dans le monde, notamment au 20ème siècle, suscite de nombreuses interrogations dont l'une les plus importantes tient au pourquoi de ce phénomène. La raison majeure semble bien tenir à une approche nouvelle « l'aménagement du territoire ».

L'aménagement du territoire dans un pays donné est centré sur la nécessité d'apporter des remèdes aux déséquilibres régionaux et aux disparités économiques et sociales qui les sous-tendent. C'est l'une des prérogatives les plus fondamentales de l'Etat. Et les initiatives qu'il prend à cet égard ont des incidences sociales plus ou moins profondes[348].

Dans le premier cas, les mouvements de l'urbanisation risquent de se traduire en coup partis et en situations constituées par l'occupation de l'espace qui n'est jamais aussi vide que l'on croit du moment qu'elle est orientée par la ville mère.

De ce fait, la volonté politique définit les possibilités d'aide ou l'importance de la mobilisation autour du projet comme suit :

- Orienter les caractéristiques du dispositif institutionnel de mise en place de la ville nouvelle et de ses structures de gestion (Etablissement public, commune, groupement intercommunal)
- Organiser le recours aux instruments et technologies de l'urbanisme (projet architectural et urbanistique, système de liaison, contrôle de la croissance,…)
- Organiser le développement de l'agglomération en créant des pôles d'emploi, d'habitat, d'équipements et de services ;
- Diminuer les migrations alternantes et faciliter la solution des problèmes de circulation et de transport ;
- constituer une véritable ville, ce qui implique une cohérence entre les emplois et les logements ainsi que la cohérence temporelle et spatiale dans la réalisation des équipements et des logements[349]."

[347] http://fr.wikipedia.org/wiki/Politique_des_villes_nouvelles_fran%C3%A7aises
[348] Abdelmajid BENJELLOUN, *Pourquoi a-t-on créé des villes nouvelles au 20e siècle ?*, dans Dossier : "Les Villes nouvelles à l'Est", Le 15/11/2007
[349] http://hgc.ac-creteil.fr/spip/Une-Ville-Nouvelle-comment-ca,750

V.1.3.1. Expérience étrangère dans le monde :

V.1.3.1.1. En Angleterre :

New Town (littéralement Ville Nouvelle) désigne le modèle politico-urbain du XXe siècle développé au Royaume-Uni après la Seconde Guerre mondiale.

Les New Towns ont été enlevées du contrôle des autorités locales pour être placées sous la supervision de sociétés de développement et d'aménagement. Ces sociétés ont été ensuite démantelées à la faveur des pouvoirs locaux et, en Angleterre, d'une Commission des Villes nouvelles[350].

Leur aménagement repose sur un zonage rigoureux qui sépare les zones résidentielles et industrielles de la zone centrale d'activité. Sur le groupement des résidences en unités de voisinage de 5 000 à 10 000 habitants, disposant de leurs propres équipements et d'un centre secondaire, séparées entre elles et des autres zones par de vastes ceintures vertes (les green belts)[351]. Le volet urbanistique garantit donc plusieurs points :

- L'indépendance par le zonage ;
- Le goût de la nature par les espaces verts et les points de vue sur la campagne ;
- L'individualisme par la maison familiale.

En outre, la « priorité est donnée aux problèmes de circulation pour que les véhicules roulent facilement et que les piétons puissent marcher en toute tranquillité. ».

Pour des raisons économiques, la construction du centre urbain (comportant le centre commercial et les bâtiments publics) est réalisée en fin de programme. Toutes les New Towns sont l'œuvre d'une société de développement créée par l'État grâce à des prêts consentis par l'État mais remboursables en totalité[352].

I.1.3.1.1.1. Aperçu historique :

Les New Towns sont les héritières des cités-jardins construites au début du XXe siècle à l'initiative d'Ebenezer Howard. Elles constituent un axe essentiel du plan Abercrombie du Grand Londres de 1944 dont l'objectif est de lutter contre le surpeuplement des grandes villes et de permettre la rénovation des quartiers centraux insalubres grâce à la création de villes nouvelles et au développement des villes existantes au-delà d'une ceinture verte [353].

[350] http://fr.wikipedia.org/wiki/Ville_nouvelle_%28Angleterre%29
[351] Idem
[352] Idem
[353] http://fr.wikipedia.org/wiki/Ville_nouvelle_%28Angleterre%29

V.1.3.1.1.1.1. La première génération 1940-1950 :

Les villes nouvelles de cette génération répondent à une croissance démographique importante dont souffrait Londres et ceci dans le cadre du plan de 1944 établi par Patrick Abercombi qui reprenait les principes établis dans le rapport de Barlow de 1940. En 1946, le gouvernement anglais adopte une loi dite « New Town Act » pour la concrétisation du plan Abercrombie qui proposait le «Green-Belt » (la ceinture verte) autour de Londres où à son extérieur se trouve une couronne de villes nouvelles. Entre 1946 et 1950, 14 villes nouvelles étaient lancées, toutes localisées autour des grandes agglomérations très denses. Mais finalement ces villes nouvelles ont accueillie 500 000 habitants[354], soit le sixième de la population londonienne sur une durée de 20 ans.

V.1.3.1.1.1.2. La deuxième génération 1960-1964 :

Durant cette période, ces villes nouvelles rentrent dans le cadre de la perspective économique et régionale. Comme les premières, les villes nouvelles de seconde génération furent inspirées de la cité jardin d Ebenezer Howard. La forme radioconcentrique, la ceinture verte et l'unité de voisinage en sont les principales caractéristiques. Dés les années 1960, ces villes ont subi une remise en cause sur le plan aménagement du territoire, vu qu'elles étaient trop proches de Londres et trop petites (moins de 80 000 habitants)[355] pour apporter à la ville de Londres la bouffée d'oxygène dont elle avait besoin.

V.1.3.1.1.1.3. La troisième génération 1967-1970 :

En 1965 fut créée la commission nationale et régionale de planification et ce après l'échec recensé dans les précédentes générations de villes nouvelles qui sont en étroite relation avec la stabilité de la croissance de Londres. D'où la nécessité d'adopter une nouvelle politique d'aménagement du territoire par le biais d'études effectuées sur les différentes régions d'Angleterre. Ce n'est donc qu'en 1968 que des villes nouvelles furent implantées loin de Londres, à environ 100 Km, et avaient une taille importante pouvant atteindre jusqu'à 250 000 habitants[356].

V.1.3.1.2. En France :

Lancées par le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Parisienne de 1965, dit "plan Delouvrier", les villes nouvelles avaient pour mission "d'assurer un meilleur

[354] http://fr.wikipedia.org/wiki/Ville_nouvelle_%28Angleterre%29
[355] Idem
[356] Idem

équilibre social, économique et humain dans des régions à forte concentration de population, en offrant des possibilités d'emploi et de logement ainsi que des équipements publics et privés". Leur création relevait de l'Etat en association avec un Etablissement Public d'Aménagement (EPA) et était accompagnée d'avantages financiers (dotation en capital, etc) et réglementaires (implantation des entreprises facilitée...). Depuis les années 2000, les villes nouvelles quittent le cadre de l'Etat pour devenir des villes à part entière.

La création des villes nouvelles d'Ile-de-France s'est partiellement inspirée du modèle britannique des *New Towns* du Bassin de Londres dans son principe, tout en réalisant un choix d'aménagement diamétralement opposé. Contrairement au plan anglais, le "plan Delouvrier" fait le choix de créer cinq-5- villes nouvelles proches de Paris dans la continuité morphologique de la banlieue. L'EPA d'Evry (1969-2000) a été dissous le premier, suivi de l'EPA de Cergy-Pontoise (1969-2002), puis celui de St Quentin-en-Yvelines (1970-2002). Deux continuent encore à exister avec le statut de villes nouvelles: Marne-la-Vallée (1972, Val d'Europe) n'a été aménagée qu'après 1987 et Sénart (EPA depuis 1973) dont le Carré Sénart n'a été aménagé qu'en 2003[357].

V.1.3.1.1.1. La Ville Nouvelle d'Evry 1965-2000 :

La création de la Ville Nouvelle d'Evry fut décidée le 20 mai 1965 pour «désengorger » Paris et offrir aux habitants des équipements publics et des emplois proches afin d'éviter les « banlieues dortoirs ». Cinq villes nouvelles et sept nouveaux départements sont créés à partir de l'ancienne Seine et Oise. La population des quatre communes (Evry, Lisses, Bondoufle, Courcouronnes) de l'agglomération quadruple, de nombreux établissements et équipements publics sortent de terre comme le centre commercial Evry 2, la liaison ferrée, le Palais de Justice, l'Université, l'Hôtel de Ville et la Place des Droits de l 'Homme inaugurés en 1991. Toute cette transformation s'est opérée grâce aux aides financières apportées par l'Etat au Syndicat d'Agglomération Nouvelle d'Evry (l'ancien SAN). Depuis le 1er janvier 2001, le SAN a été transformé en communauté d'agglomération, en application de la loi Chevènement sur l'intercommunalité du 12 juillet 1999[358].

V.1.3.1.3. En Algérie :

La situation foncière en Algérie est tendue, délicate et complexe du fait de la rareté des terrains à urbaniser, des intérêts en jeu face à l'ampleur des consommations prévues et de la succession des régimes politiques en matière de foncier. De façon apparemment paradoxale,

[357] http://www.frichtiweb.com/files/1280823354la_fin_des_villes_nouvelles_chapitre_14.pdf
[358] http://fr.wikipedia.org/wiki/Ville_nouvelle_%28Angleterre%29

l'Algérie qui a un territoire relativement important par rapport à sa population 2.380.000 Km² pour plus de 26 millions d'habitants est en manque de terrains[359].

En effet presque tout le territoire est soit désertique, soit montagneux, avec de grandes variations dans la structure géologique, de portance et dans les mouvements des terrains. Le peu des terrains agricoles existant devaient être protégées pour survenir au besoin alimentaires de la population. La logique d'implantation des villes accentue la mise en concurrence d'une part l'habitat, les activités, les infrastructures et d'autre part l'agriculture.

Pendant ces dernières décennies, l'activité de l'urbanisme et de l'aménagement en Algérie a été perçue davantage comme une activité de planification privilégiant la recherche d'équilibre fonctionnel que comme une activité de gestion, de contrôle et d'information[360].

De ce fait, le réaménagement du territoire Algérien devient une tâche incontournable vu la pression démographique qui affecte le Nord du pays et la désertification accrue qui touche les Hauts Plateaux et le Sud. A cet effet l'option en faveur des villes nouvelles constitue une dimension essentielle de la stratégie nationale de l'aménagement du territoire projetée[361].

V.1.3.1.3 .1. La politique des villes nouvelles en Algérie :

La politique des villes nouvelles est un instrument d'organisation et de canalisation de l'expansion urbaine. Elle constitue un levier de desserrement de la pression urbaine autour des grandes villes actuelles et de décentralisation des activités et de l'habitat au Nord de l'Algérie. De ce fait, la mise en œuvre de ville nouvelle se veut nécessaire et ceci de part une organisation spatiale en couronne à savoir :

- La première couronne autour de l'air métropolitaine algéroise (Wilaya d'Alger, Boumerdés, Tipaza et Blida)
- La deuxième couronne comprend la wilaya de Chlef, Ain Defla, Médéa, Bouira, Tizi-Ouzou, et Béjaia
- La troisième couronne correspond à la région des Hauts-Plateaux
- La quatrième couronne concerne le Sud[362]

Outre la préoccupation relative à la réorganisation de l'espace devrait mettre en évidence les principes et les fondements d'une nécessaire réappropriation des territoires à travers :

[359] Plan d'Occupation au sol N°1, de la Nouvelle Ville de Constantine, BET Nassri.
[360] Plan d'Occupation au sol N°1, de la Nouvelle Ville de Constantine, BET Nassri.
[361] Fiches de synthèse, *ville nouvelles en Algérie*, Avril 2010
[362] Idem

- Une répartition plus équitable de la population croissante ;
- Une répartition rationnelle des populations ;
- Une préservation optimale des terres agricoles ;
- Une plus grande maitrise du système urbain autour des métropoles ;
- Un développement organisé des villes moyennes.

L'intitulé des rapports « villes novelles de la 1ère et 2éme couronne » et « villes nouvelles de la 3ème et 4ème couronnes » revoie l'organisation d'un réseau de villes nouvelles focalisée autour d'Alger, alors que les métropoles régionales connaissent pratiquement les mêmes phénomènes d'hypertrophie et de détérioration de l'environnement.

C'est pourquoi la commission juge nécessaire de confronter l'opportunité et la faisabilité des villes nouvelles de part :

- La réalisation d'infrastructures économiques et techniques afin d'attirer les investissements qui constituent les conditions privilégiées pour la mobilité des populations ;
- La mise en place de dispositifs juridiques et législatifs spécifiques à chacune de ces villes nouvelles ;
- L'élaboration d'études d'impact approfondies afin d'éviter toute déviation des objectifs assignés à ces villes nouvelles ;
- La réalisation d'équipements et d'infrastructures afin de garantir aux populations attendues les meilleures conditions d'accueil[363].

V.1.3.1.3 .2. Projet de ville nouvelle Sidi Abdellah :

Le projet de la Ville Nouvelle s'inscrit dans le cadre d'une politique urbaine et d'aménagement du territoire qui a pour objectif de limiter l'hyper concentration humaine dans la capitale, génératrice de difficultés de gestion urbaine (réseaux, équipements, circulations) et mettre un terme à l'extension permanente de la ville, souvent au détriment des meilleures terres agricoles de la région[364].

Il s'agit donc d'un pôle urbain complet, capable de participer au fonctionnement économique du potentiel métropolitain et de prendre en charge toutes les dimensions (économiques, sociales et résidentielles) complémentaires à celles d'Alger.

[363]Saâd Djekboub, Synthése de l'avis du conseil national économique et social sur le dossier « villes nouvelles », Séminare national, 22-23 mais 2001

[364] Jean-Claude AROUMOUGOM, *Projet de ville nouvelle sidi abdellah, Algérie*, à la demande du Ministère de l'Aménagement du Territoire Algérien, Juin 2003

Pour mener le développement de la Ville Nouvelle, les pouvoirs publics ont créé, en date du 1er septembre 1997, l'Etablissement Public d'Aménagement de l'Agglomération Nouvelle de Sidi Abdellah (EPA-ANSA), chargé par délégation d'aménager le site (2 000 ha) et d'encadrer la réalisation des programmes publics et privés (30 000 logements, 4 zones d'activités et équipements d'accompagnement, un parc urbain de 150 ha). Cette démarche est également celle qui devrait s'appliquer aux projets de Villes Nouvelles de : Bouinan Boughzoul et El Ménéa[365].

V.1.3.1.3.2.1. Les objectifs :

L'objectif des pouvoirs publics est de réaliser des projets s'inscrivant dans le concept de développement durable, ce qui conduit, aussi bien dans la conception de la ville que dans la conception et la gestion de l'aménagement, à rechercher une haute qualité environnementale. Les orientations suivantes ont été définies[366] :

1. Préservation des ressources :
   - Optimisation de la gestion de l'eau pluviale (retenues collinaires, bassins d'eau…).
   - Traitement et réutilisation des eaux usées.
   - Tri sélectif et stockage contrôlé des ordures ménagères et déchets solides (déchèteries, recyclage avec production énergétique)[367].
2. Développement des transports en commun et des circulations douces :
   - La conception de la Ville Nouvelle, des plans de masse de quartiers et des voiries est faite en favorisant les modes de déplacements, (voies piétonnes, places publiques), tout en permettant des accès spécifiques, tant pour la sécurité que pour les services.
   - Un réseau de transports en commun est à l'étude pour relier Alger et ses environs tant par la route que par le rail[368].
3. Limitation des pollutions :

Des zones vertes de transition entourent la périphérie des quartiers d'habitat et d'activités.

Une sélection des activités non polluantes est prévue dans les règlements et cahiers des charges de toutes les zones.

[365] Idem
[366] Jean-Claude AROUMOUGOM, *Projet de ville nouvelle sidi abdellah, Algérie*, à la demande du Ministère de l'Aménagement du Territoire Algérien, Juin 2003
[367] Idem
[368] Idem

Ville ponctuellement dense, la Ville Nouvelle de Sidi Abdellah sera un modèle pour le développement durable, puisque, prise dans son ensemble, elle offrira à terme un tissu urbain aéré pour le cadre de vie meilleure.

Un projet d'une telle envergure nécessite évidemment une attention particulière, de part, des procédures spécifiques et des aides financières appropriées[369].

4. Organisation d'un cadre de vie qualitatif :

La conception de la Ville Nouvelle, réservant près de 25 % de sa superficie aux espaces verts, avec ses zones d'activités localisées en périphérie, offre un environnement de qualité : un cadre de vie harmonieux associant habitations, éducation, loisirs et emplois, qui auront des impacts positifs dans tous les aspects de la vie quotidienne. C'est un projet de dimension nationale avec une architecture méditerranéenne, une économie ouverte aux investisseurs algériens et étrangers et des espaces aménagés mis à la disposition exclusive des opérateurs immobiliers de la région algéroise[370].

V.1.3.1.3.2.2. Le constat :

L'impression première que renvois ce site fait actuellement l'objet d'une urbanisation quelque peu anarchique, se traduisant par des programmes de constructions « au coup par coup », destinés à répondre à des demandes d'opportunité et sous la pression de besoins en logements, sans que les éléments indispensables à un bon fonctionnement urbain soient mis en place[371].

V.1.3.1.4. Les résultats des expériences étrangères :

Les résultats des expériences étrangères sont divers et différent d'un pays à l'autre. Car ces villes nouvelles présentent des traits relativement communs à savoir :

- Faire contrepoids ou décongestionner les métropoles ;
- Conquérir de nouveaux espaces ;
- L'instauration d'importante infrastructure de liaison par la voiture de transports interurbains et d'équipements de centre urbain.

Globalement les résultats sont positifs dans la mesure où les villes nouvelles ont permis une maîtrise de la croissance urbaine ; de son orientation dans des secteurs géographiques choisis en fonction des objectifs de planification.

[369] Idem
[370] Jean-Claude AROUMOUGOM, *Projet de ville nouvelle sidi abdellah, Algérie*, à la demande du Ministère de l'Aménagement du Territoire Algérien, Juin 2003
[371] Idem

Les cas d'échec sont limités aux pays du tiers monde. Les causes de cet échec restent lier à l'inadaptation entre l'espace fonctionnel et l'espace résidentiel, en d'autres termes une opposition entre l'espace résidentiel et l'emploi sur place. Quand aux villes nouvelles françaises, l'ensemble des dysfonctionnements résident dans le choix de l'implantation et l'articulation entre le plan de masse et les unités résidentielles.

Alors que la réussite des cités jardins et notamment leur succès populaire tient à diverses caractéristiques originelles comme la qualité et la simplicité de la composition, la qualité des logements et la maitrise dans l'exécution.

V.2. La nouvelle ville Ali Mendjli de Constantine, conséquence d'un choix politique :

V.2.1. Présentation de la ville de Constantine :

La wilaya de Constantine est située à l'Est Algérien où elle occupe une position centrale. Elle est entourée par les wilayas de Skikda au Nord Est, celle de Mila à l'Ouest, au Sud Oum El Bouaghi et à l'Est Guelma (voir carte N°1).

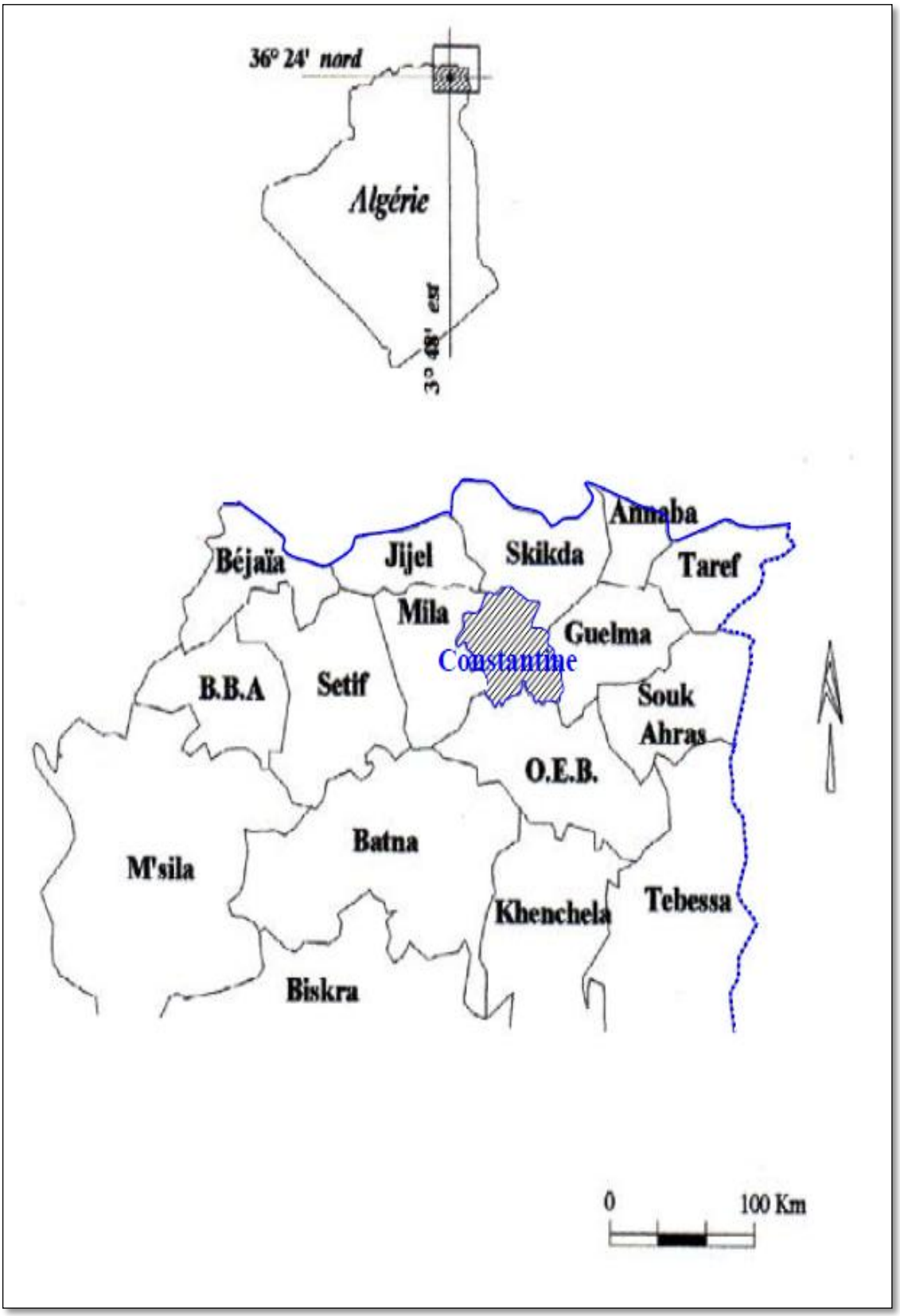
Avec une population qui atteint un (1) million d'habitants, Constantine s'étale sur une superficie de 2297 Km^2. Mais l'espace territorial de la wilaya s'est réduit au fur et à mesure des découpages administratifs survenus et dont le dernier remonte à l'année 1984. A l'heure actuelle la superficie de la wilaya est de 2187 Km^2 pour une population de 938 475 habitants (selon le dernier RGPH 2008), soit une densité de 429.12 habitants/Km^2. La wilaya de Constantine est fortement urbaine ; la population urbaine compte 789 308 habitants[372], soit un pourcentage de 84.11% (voir carte N° 2).

L'agglomération du chef lieu de la wilaya est la troisième du pays, elle est estimée à 448 374 habitants[373] soit 48 % de la population totale, pour une superficie de 230 Km^2 et une densité très élevée de la population qui est de l'ordre de l'ordre de 1949 hab. /Km^2 (voir carte N°3).

La commune de Constantine compte dix-10- secteurs urbains[374], de formes et de dimensions variées dictées par la nature du terrain, les coupures dues aux oueds, à la voie du chemin de fer et aux grands axes routiers (Voir Carte n°4).

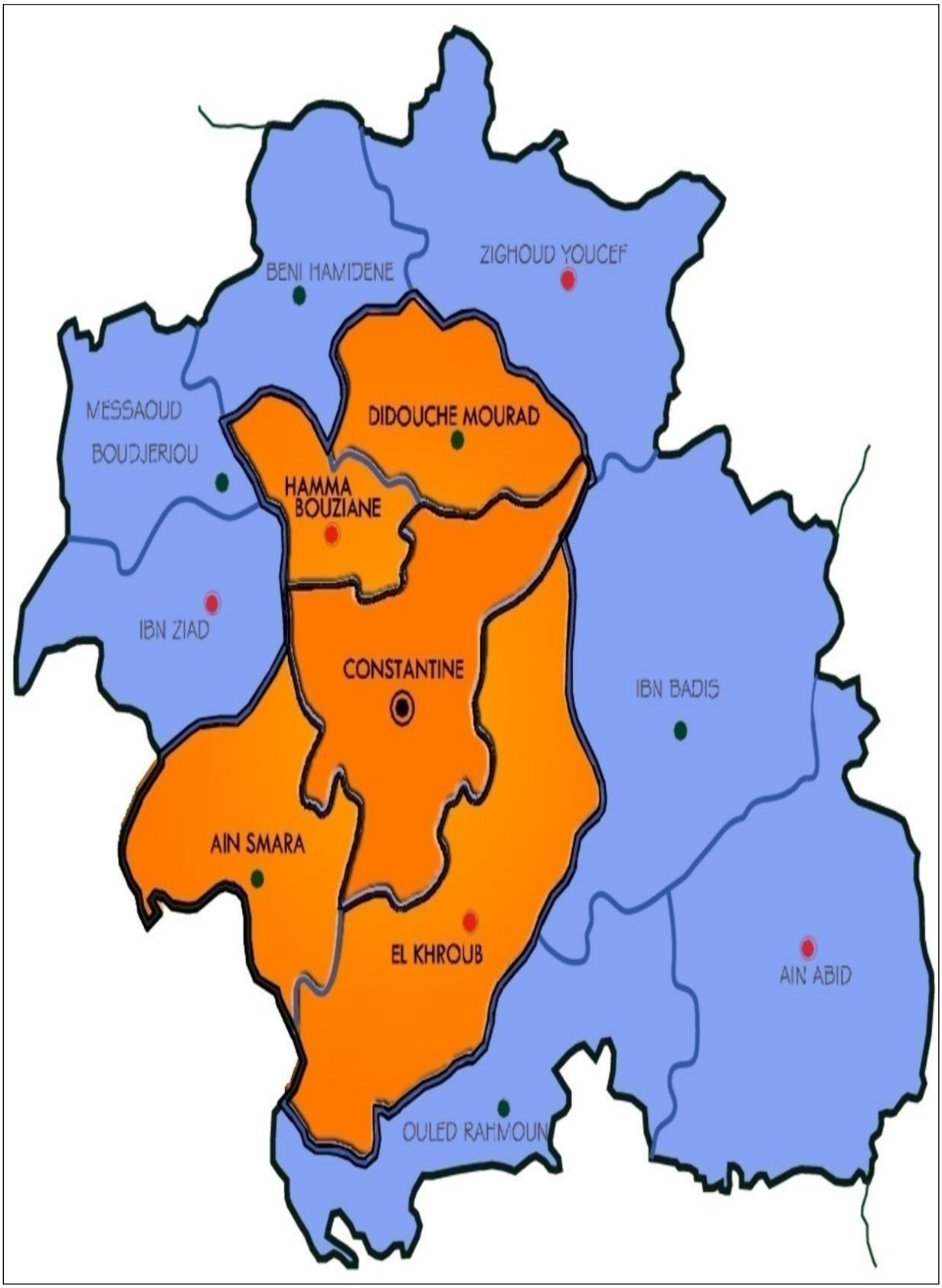
[372] RGPH 2008
[373] Idem
[374] La source MEDGHOUL K. : La fragmentation urbaine à Constantine : De la ségrégation sociale à la mobilité résidentielle, Université Mentouri, Constantine, 2004, p : 31, cite : décret exécutif n°31-536 du 25-12-1991

Carte 1 : Localisation de la Wilaya de Constantine dans l'Est Algérien



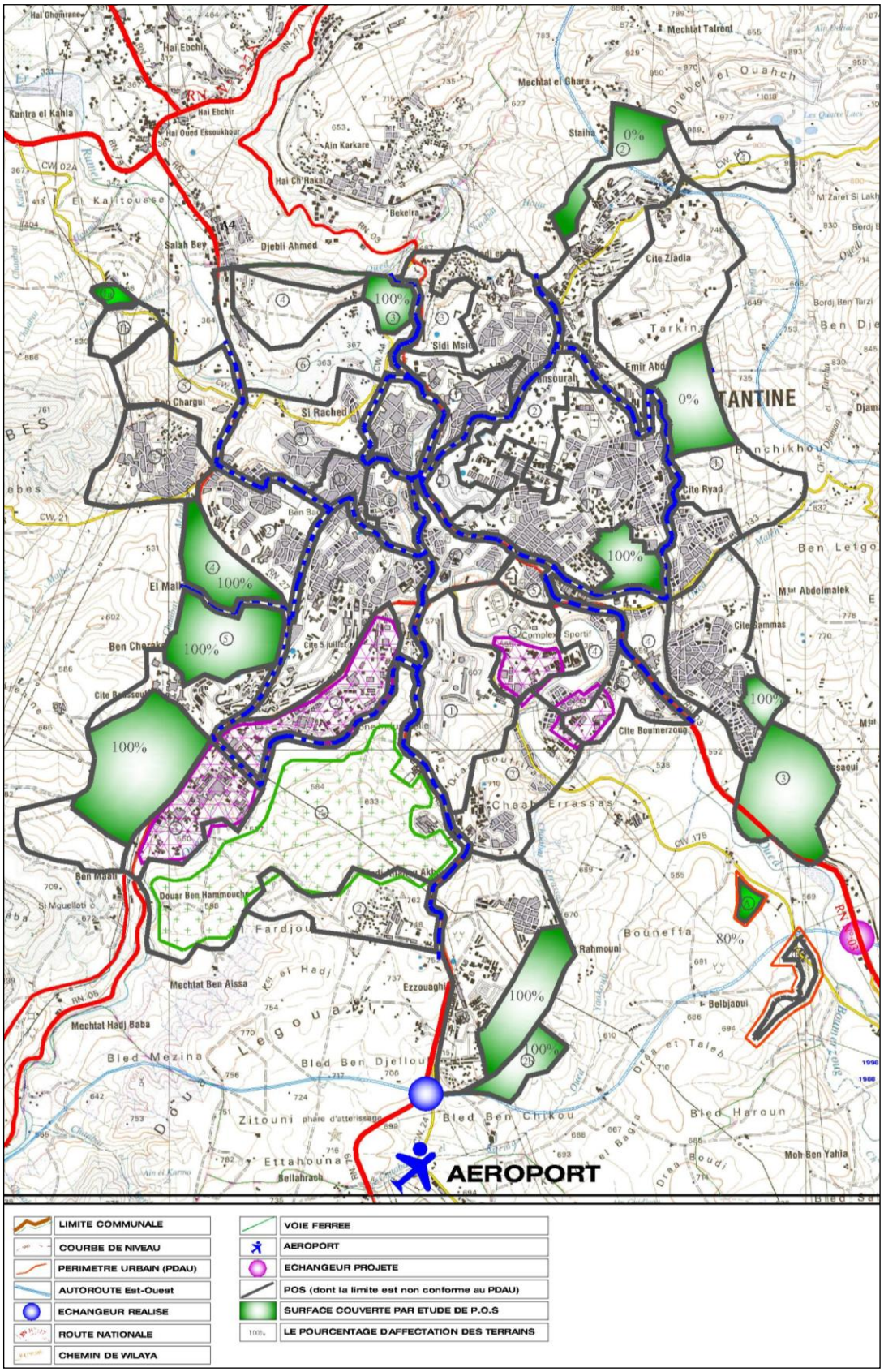
Source : Mme Touati née Fillali Leila, *Le devenir des "zhun" comme forme de production de l'espace et du cadre bâti "cas de Constantine"*, mémoire de magistère, pp130, 2006, cite : Monographie de Constantine, 2000 et Traitement Auteur.

Carte 2 : Agglomération Chef Lieu de la Commune de Constantine



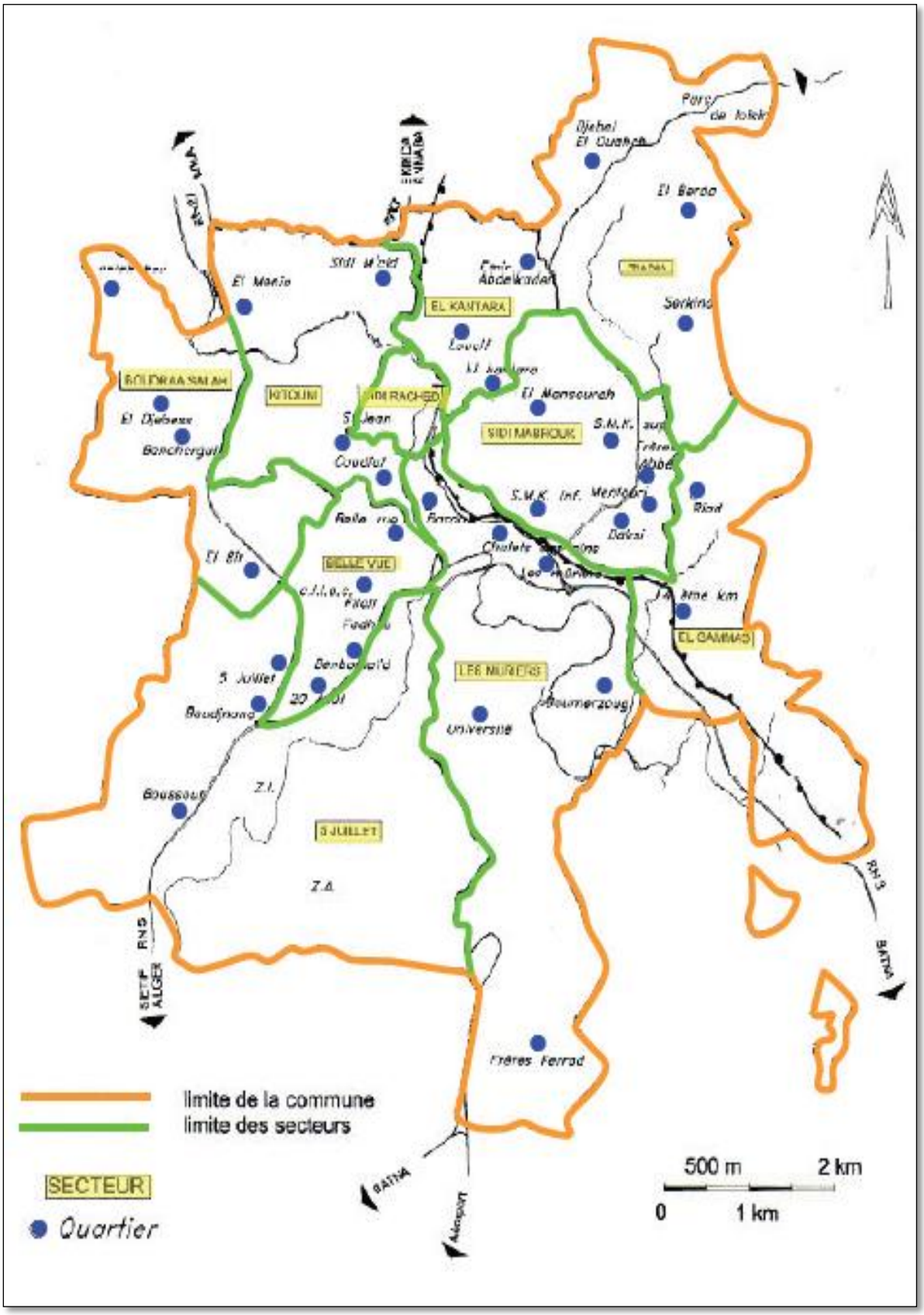
Source : Révision du PDAU intercommunale de : Constantine, El Khroub, Hamma Bouziane, Dicouche Mourad, Ain Smara, Phase 1, URBACO

Carte 3 : Plan d'occupation des sols des la ville de Constantine



Source : Révision du PDAU intercommunale de : Constantine, El Khroub, Hamma Bouziane, Dicouche Mourad, Ain Smara, Phase 1, URBACO

Carte 4 : Découpage administratif de la commune de Constantine



Source : Mme Touati née Fillali Leila, ***Le devenir des "zhun" comme forme de production de l'espace et du cadre bâti "cas de Constantine"*****, mémoire de magistère, pp132, 2006**

V.2.1.1. Evolution de la ville de Constantine :

La ville de Constantine est l'une des plus vieilles villes du monde. L'histoire en témoigne depuis la fin du IIIème siècle avant JC, lors de la seconde guerre punique opposant Carthage et Rome. Elle fut appelée Cirta, capitale de la Numidie (actuel Maghreb) en l'an 203 avant JC, elle changea de nom en l'an 313 de l'ère chrétienne et prit le nom de l'Empereur romain Constantin jusqu'à ce jour[375].

V2.1.1.1. Avant l'indépendance :

Jusqu'en 1837, les invasions se succèdent et placent tour à tour Constantine sous la domination byzantine, arabe et turque. La ville ne change pas d'aspect durant ces périodes, elle est cantonnée sur son rocher, groupant jusqu'à 25.000 habitants sur 30 hectares.
L'arrivée des Français apporte les premiers bouleversements dans la structure de la ville. Constantine a été d'abord une ville de garnison puis une cité partagée : à l'Est le quartier arabe et à l'Ouest le quartier européen ; la superficie du rocher devient rapidement insuffisante[376].

Durant la période 1920-1936, des constructions se sont développées sur toute la périphérie de l'agglomération. A cette date, la ville morcelée est étalée sur 239 hectares, a plus que quadruplé son chiffre de population[377].

A partir de l'année 1954, l'insécurité des compagnes provoque un accroissement de plus de 80.000 personnes venant des régions limitrophes. En 10 ans la ville passe de 120.000 à 220.000 habitants[378]. Elle a triplé démographiquement ; en même temps, le parc immobilier a augmenté seulement d'un quart. Depuis, la ville pousse des tentacules sur tous les espaces libres qui l'environnaient et l'accroissement s'effectue sans souci de continuité et au gré des terrains libres. Face à cet état de fait, le plan de Constantine est lancé en décembre 1958, ou il sera utilisé comme élément de base pour la nouvelle administration de l'Algérie indépendante.

[375] ZAROUR F, *La dimension sociale et les tendances architecturales de l'habitat entre textes, législations et réalités sociales : Cas des grands ensembles à Constantine*, Université Mentouri, Constantine, 2002, p : 52.
[376] Nacira Maghraoui Chouguiat, Quel Habitat pour l'Algérie ?, Ed Média plus, Constantine, 2006, pp70-71
[377] Idem
[378] Idem

Tableau 2 : Evolution de la population et de la surface d'occupation de Constantine (1837-1980)

Date	Nombre d'habitants	Surface en Hectare	Densité hab./hect.
1837	25.000	30	834
1936	100.000	239	419
1954	148.000	320	463
1964	220.000	450	489
1977	345.566	842	410
1980	450.000	1500	333

Source : Nacira Maghraoui Chouguiat, *Quel Habitat pour l'Algérie ?*, Ed Média plus, Constantine, 2006, pp72, cite : Revue Statistique N°34 (O.N.S)

V2.1.1.2. Après l'indépendance

Comme toutes les villes algériennes, Constantine a connu une évolution très lente du moment où la période 1960-1966 a été caractérisée par l'achèvement des carcasses laissées en état au lendemain de l'indépendance.

La période 1966-1977 Selon A.Bendjlid a été beaucoup plus une période de récupération, d'attente, de recherche de maîtrise de la gestion, qu'une période de réalisation[379].

Entre 1970 et 1982, le mouvement de la construction s'est accéléré. La ville a connu la construction en masse d'habitat collectif en auréole autour du tissu urbain existant.

Selon Marc Côte, la ville a rempli son site, par la création de quartiers dortoirs sous-équipés, qui n'ont pas de centres secondaires équilibrants. Cette extension en tache d'huile, sans un plan d'ensemble, a fait de Constantine une ville saturée[380], dont l'étalement dépasse les périmètres, pour s'étendre sur les villages coloniaux. Ces trois bourgs (Didouche Mourad, Ain Smara, et El Khroub) ont bénéficié au cours de la décennie d'un important programme de logements et de grandes réalisations industrielles. Mais face à une croissance incontrôlée l'extension vers ces bourgs a fini par afficher ses limites, de part des difficultés de liaison ; empiétement sur les terres agricoles[381], … Devant cette situation les autorités locales se sont trouvées dans l'obligation de trouver des solutions de remplacement. Et le choix de nouveaux espaces urbanisables en dehors de la ville de Constantine s'est imposé.

Parmi les propositions formulées pour faire face à cet « étranglement » de la ville, on peut noter une urbanisation le long des axes routiers et le transfert de la croissance démographique de la ville de Constantine vers les communes voisines.

[379] Nacira Maghraoui Chouguiat, Quel Habitat pour l'Algérie ?, Ed Média plus, Constantine, 2006, pp73-74
[380] Idem
[381] Idem

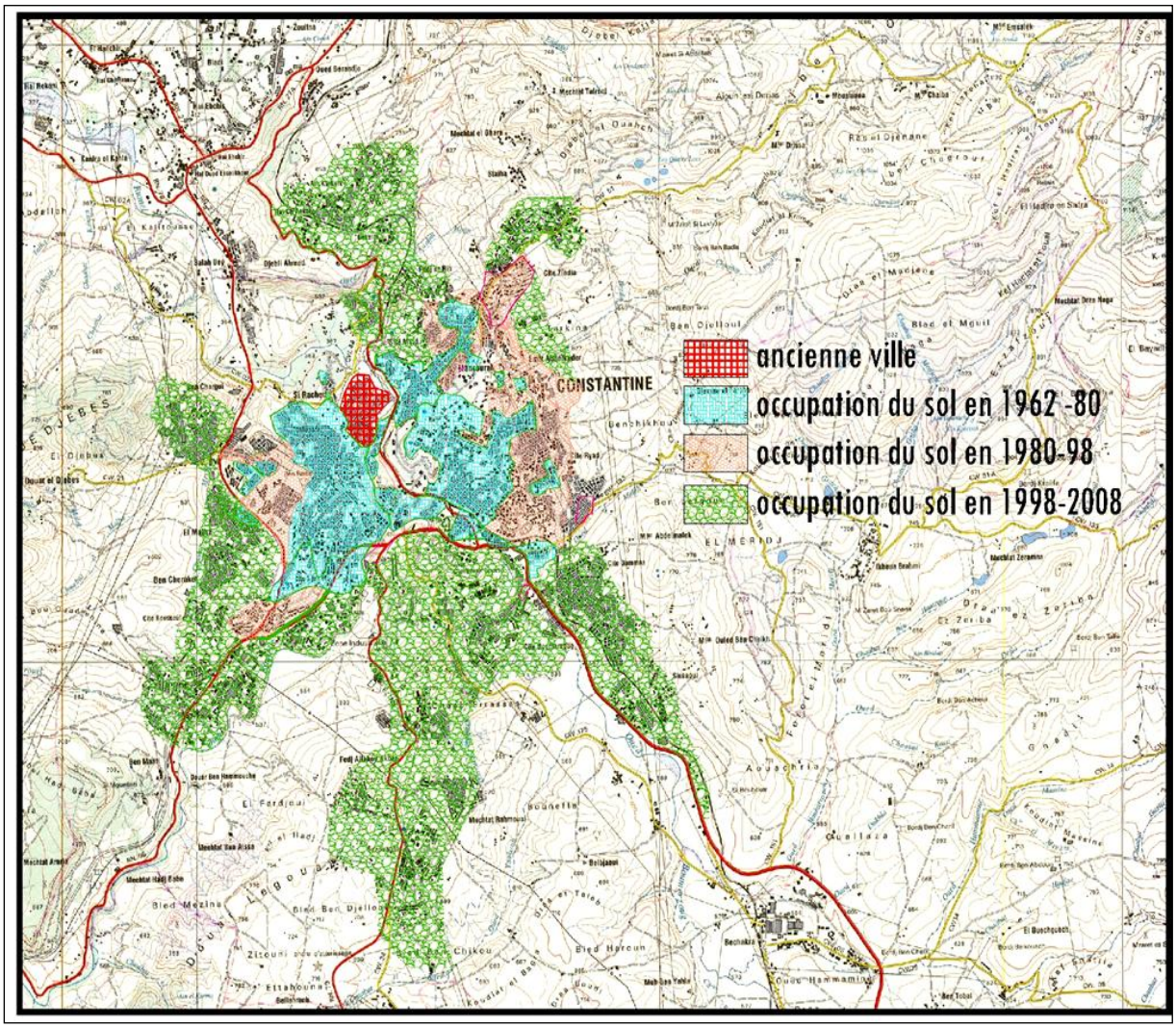
Ce besoin de consommation de foncier a toujours été une grande problématique mais à aucun moment il n'y a eu de véritable politique foncière ni de vraie réflexion sur la maîtrise du sujet. Le but étant toujours de trouver plus de terrains, sans que jamais le problème ne se soit posé autrement.

Tableau 3 : La surface des secteurs d'Urbanisation dans la Commune de Constantine

	SURFACES EN HECTARES				
	SECTEURS D'URBANISATION				
COMMUNES	S.U	S.A.U		S.U.F	
	SURFACE TOTALE	SURFACE TOTALE	SURFACES DISPONIBLES	SURFACE TOTALE	SURFACES DISPONIBLES
CONSTANTINE	4781	262	150	0	0

Source : Révision du PDAUintercommunale de : Constantine, El Khroub, Hamma Bouziane, Dicouche Mourad, Ain Smara, Phase 1, URBACO

Carte 5 : Evolution du cadre bâtis dans la wilaya de Constantine



Source : Révision du PDAU intercommunale de : Constantine, El Khroub, Hamma Bouziane, Dicouche Mourad, Ain Smara, Phase 1, URBACO

V.2.1.2. L'alternative des villes satellites :

De part leurs localisations périphériques, cette catégorie d'agglomération (El Khroub, Ain Smara, Hamma Bouziane, Didouche Mourad et Bkira) a fini par acquérir un statut particulier. Au départ ces derniers constituaient d'anciens villages de colonisation dont l'implantation obéissait à des impératifs purement économiques aux services de la population européenne. Mais durant les deux premières décennies de l'indépendance le développement de ces villes périphériques se résumaient en un nombre minime de construction avec une absence d'industrie et des structures commerciales à dominance alimentaire, une dépendance quasi-générale vis-à-vis de la ville de Constantine en matière de services tertiaires supérieurs[382]. Ce n'est donc qu'à partir des années 1980 que la physionomie de ces localités a commencé à connaître des transformations importantes de part :

V.2.1.2.1. Une importante croissance démographique :

En se fiant aux données statistiques ci-après il convient de noter deux faits majeurs :

- Le premier concerne la croissance démographique annuelle de la ville de Constantine dont les statistiques démontrent une nette régression passant de 3.5% entre 1966-1977 à 0.74% entre 1987-1998, et -7% entre 1998-2008. La lecture de ces résultats induit vers un constat clair qui est celui d'une action volontaire visant à limiter l'accroissement de la population au niveau du périmètre urbain constantinois.
- Le deuxième fait concerne les villes satellites qui enregistrent une croissance démographique contraire à la ville mère. Ces résultats (voir tableau 4) confirment la logique d'urbanisation en faveur de la base de la hiérarchie urbaine.

Tableau 4 : Croissance démographique annuelle du Grand Constantine

Centres	Population					Taux d'accroissement %			
	1966	1977	1987	1998	2008	66-77	77-87	87-98	98-08
Constantine	245621	345566	441651	478969	448374	3,15	2,48	0,74	-7
El Khroub	9529	14962	36924	65344	179033	4,18	9,45	5,32	7,3
H,Bouziane	11473	19252	29203	36698	79952	4,81	4,25	2,09	3,3
Ain Smara	2082	2 815	10558	19980	36998	2,78	14,13	5,97	4,3
D,Mourad	3564	4932	8839	28292	44951	2,99	6	11,15	3,1

Source : Différente recensements

[382] Abdelwahab Lekehal, ville nouvelles et villes satellites : une alternative à la concentration urbaine cas de Constantine, Séminaire nationale, une ville nouvelle pourquoi ?, 22et23mai2001

La lecture horizontale des données illustre la dynamique différentielle entre la ville de Constantine et les villes satellites. Au niveau de ces dernières localités, l'apport extérieur semble être à l'origine de leur forte croissance comme le souligne le tableau ci-après :

Tableau 5 : Villes satellites. Prépondérance de la population originaire de Constantine

Centre urbains	Population	P. d'origine locale	P. d'origine extérieur	P. originaire de Constantine	Taux(%)
El Khroub	6922	1495	5427	4381	80,72
Ain Smara	2156	543	1613	778	48,23
D. Mourad	3003	696	2307	1098	47,5
H. Bouziane	3707	1207	2400	1213	50,54

Source : la source Abdelwahab Lekehal, ville nouvelles et villes satellites : une alternative à la concentration urbaine cas de Constantine, Séminaire nationale, une ville nouvelle pourquoi ?, 22et23mai2001, cite : F.Benghodbane, 2000.

Le fort taux de migrants originaires de la ville de Constantine vers les villes satellites confirme sans équivoques le phénomène de transferts démographiques volontaires adopté dans le cadre de la nouvelle politique d'urbanisation en faveur des petits centres périphériques des grands ensembles.

Mais les motifs de ces migrations sont variés et ne se rapportent pas uniquement aux servitudes du site et au phénomène de glissement que connaît la ville de Constantine. Ils sont liés aussi à l'effondrement de maisons au niveau de la vielle ville ce qui accentue le transfert de population vers les villes satellites, considérées jusqu'à une date récente comme l'ultime recours face à une croissance urbaine incontrôlable de la ville de Constantine.

Ceci dit, en s'appuyant sur les données statistiques qui suivent (voir tableau 6) les motifs cités précédemment deviennent évidente :

Tableau 6 : Les motifs de migrations vers les villes satellites

Motifs	El Khroub	Ain Smara	D.Mourad	H.Bouziane
R.H.P et relogement	1071	554	770	667
Travail	3020	642	873	824
Risque naturels	1229	369	439	559
Autres	107	48	125	350
Total	5427	1613	2307	2400

Source : la source Abdelwahab Lekehal, ville nouvelles et villes satellites : une alternative à la concentration urbaine cas de Constantine, Séminaire nationale, une ville nouvelle pourquoi ?, 22et23mai2001, cite : F.Benghodbane, 2000.

V.2.1.2.2. Une extension spatiale démesurée :

Les transferts démographiques de la ville de Constantine vers les villes satellites ont eu un impact direct sur l'évolution spatiale de leurs tissus urbains dont l'extension rapide a absorbé d'immenses surfaces agricoles (voir tableau N°7).

Tableau 7 : Villes satellites, évolution des surfaces (en hectares) des périmètres urbains par étape chronologique

Période	El Khroub	Ain Smara	H.Bouziane	D.Mourad
Avant 1962	10,5(ha)	10,8	55,5	15,4
1962-1977	18	15,3	125,5	17,5
1977-1987	200,3	101,3	375,1	82,3
1987-2000	752	375,1	625,7	425,3

Source : la source Abdelwahab Lekehal, ville nouvelles et villes satellites : une alternative à la concentration urbaine cas de Constantine, Séminaire nationale, une ville nouvelle pourquoi ?, 22et23mai2001, cite : F.Benghodbane, 2000.

Le processus évolutif semble donc se maintenir à des proportions plus importantes tant que les villes satellites continuent à subir le report de croissance de la ville de Constantine.

Néanmoins, avec la création de la ville nouvelle Ali.Mendjli, ce phénomène est appelé dans un proche avenir à connaître une autre tournure dans la mesure où la taille de cette dernière pourrait limiter les transferts vers les villes satellites en leur permettant de renouer avec une dynamique régulière et facilement gérable.

V.2.2. Présentation de la Nouvelle Ville Ali Mendjli de Constantine :

La solution ville nouvelle se pose comme une opportunité face à la complexité des problèmes dont la ville de Constantine fait face. En effet le statut régional qu'occupe la ville s'est répercuté d'une manière négative sur la gestion de la ville, l'habitat, l'infrastructure de circulation et les équipements.

Ainsi la nouvelle ville se présente comme la solution idéale pour répondre à une croissance continue dont la prise en charge se fera dans le cadre d'une problématique globale d'aménagement du territoire. Cette alternative a pris forme suite au développement continu du tissu urbain qui ne pouvait plus répondre aux besoins de la population. De ce fait l'enjeu majeur fut de trouver un site capable de contenir un vaste programme d'habitat. Deux choix possible se présentaient pour localiser le site d'implantation d'une nouvelle ville : aller au nord à Didouche Mourad ou escalader le plateau ouvert et spacieux d'Ain El Bey au Sud-est [383](Voir carte N°6).

[383] Nacira Maghraoui Chouguiat, Quel Habitat pour l'Algérie ?, Ed Média plus, Constantine, 2006, pp76

Au Nord de la ville ; le site n'a pas été retenu à cause de la barrière topographique qui s'impose entre Constantine et Didouche Mourad. Sa situation en contrebas de 300métres rend les liaisons délicates et difficiles avec l'agglomération.

Au Sud de la ville ; Constantine s'ouvre sur de large horizon, El Khroub, et Ain el Bey. C'est là que se trouve le carrefour routier, ferroviaire, aérien, le grand marché du Khroub, le post Sonelgaz, le centre intégré de distribution Sonatach [384]. Ce site offre de belles possibilités de développement en dehors des vallées surencombrées et des terres agricoles.

Carte 6 : Le choix du site de la nouvelle ville de Constantine

Source : http://www.lanouvelleville.com/newtown.html

[384] La source : Nacira Maghraoui Chouguiat, Quel Habitat pour l'Algérie ?, Ed Média plus, Constantine, 2006, pp76, cite : Poste graduation l'A.U.C.1983

V.2.2.1. Le choix du site d'implantation :

Le choix du site d'implantation est porté sur le plateau d'Ain El Bey. Le terrain est situé à une dizaine de kilomètres à vol d'oiseau de Constantine. Il est localisé sur le territoire d'Ain Smara et d'El Khroub non loin de l'Aéroport (Voir carte 7).

Son altitude moyenne est de 800 m. Elle est implantée sur un site vierge et vaste. Son assiette foncière est à cheval entre la commune du Khroub (1002 ha) et celle d'Ain Smara (498 ha).

Le site de cette ville a été retenu suivant les recommandations du PUD dont les études qui ont été achevées en 1982 et approuvées par arrêté interministériel n°16 du 18 Janvier 1988, démontrent [385]:

Cette ville est d'un seul tenant de 1 500 ha. Elle ne présente pas de grandes déclivités car les pentes sont réduites et ce n'est que dans certaines zones où elles s'élèvent jusqu'à 10%. Les terrains sont de bonne consistance (argiles et formations calcaires en position subhorizontale). Les études géotechniques ont conclu à une bonne portance et à l'absence de glissements de terrain. Quant aux conditions climatiques, la ville nouvelle, en raison de son site, bâtie sur plateau dénudé, sans protection naturelle, elle connaît des hivers froids et pluvieux et des étés chauds et secs. Elle est exposée à tous les vents puisqu'elle est balayée en hiver par les courants septentrionaux qui sont chargés de pluie et en été par les vents chauds (sirocco). C'est une exposition qui réduit considérablement les problèmes d'humidité. Sur le plan foncier, les autorités disposaient déjà de près de 1 200 ha (terres domaniales) et elles rachetèrent les 300 autres hectares à des privés. Celles-ci n'avaient pas de hautes potentialités agricoles[386].

Ainsi la ville nouvelle Ali Mendjeli occupe un site assez exceptionnel par rapport à la ville de Constantine puisqu'elle jouit d'une position remarquable :

-Au Nord - Est, se situe l'aéroport international «Mohamed Boudiaf » qui d'ailleurs est une zone non - édifficandie et donc interdite à toute construction.

-Le chemin de wilaya N° 101 qui relie la ville de Ain Smara à celle du Khroub est une transversale qui traverse et divise la ville nouvelle en deux grandes parties nord et sud.

-La route nationale N° 79 qui passe à proximité relie la ville nouvelle à celle de Constantine.

-L'autoroute nationale Est - Ouest passe au nord de la ville.

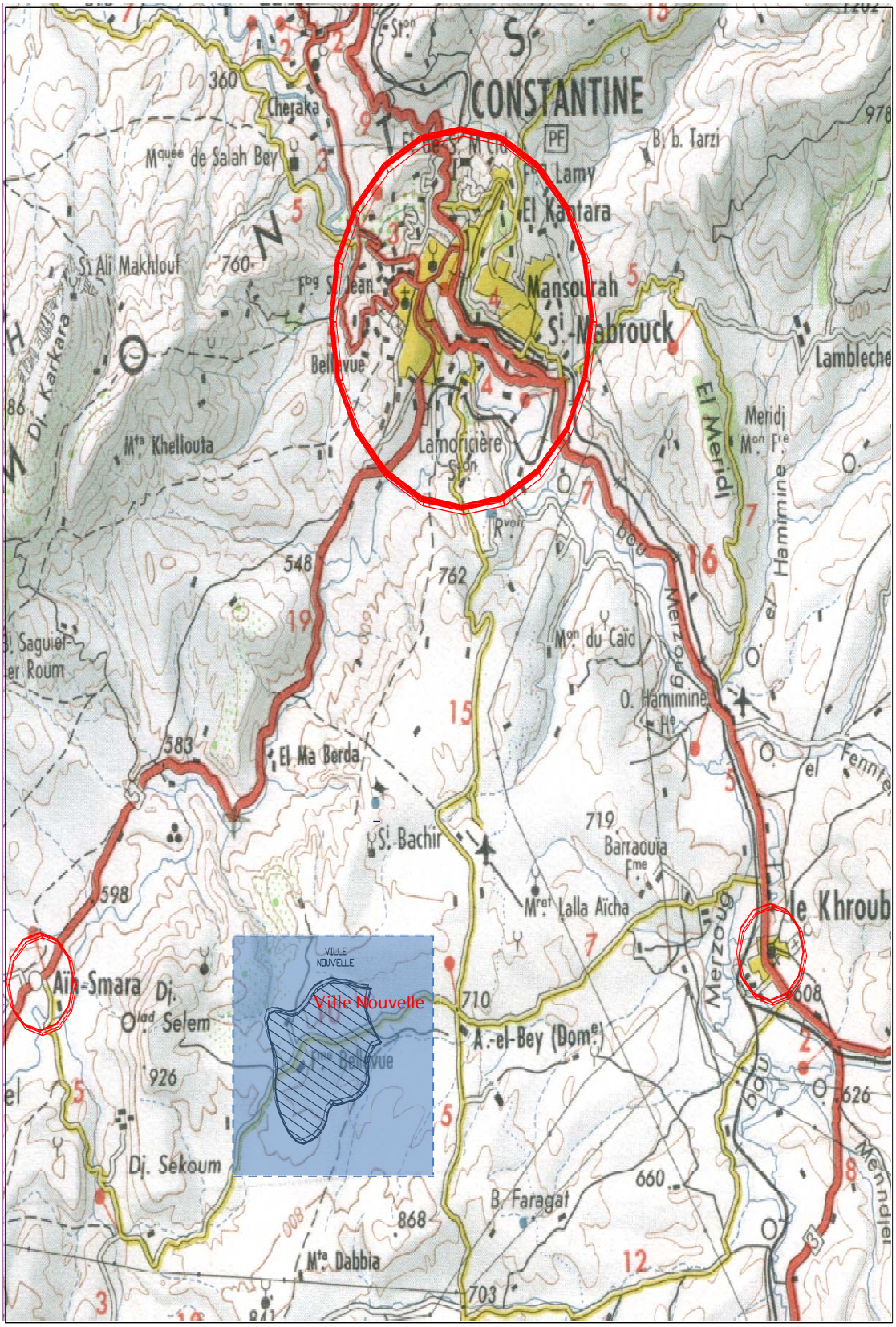
En définitive ce site dispose de plusieurs atouts favorables tant au niveau local, régional que national[387].

[385] Kassah Laouar Ines, *la ville nouvelle ali mendjeli : acteurs et gouvernance dans le processus d'édification*, mémoire de magistère, 2007, cite : monographie de la wilaya de Constantine 1998, pp45

[386] Idem

[387] Idem

Carte 7 : Situation de la nouvelle ville Ali Mendjli de Constantine



Source : POS N°04 Nouvelle Ville Ali Mendjli

V.2.2.2. L'émergence de la nouvelle ville Ali Mendjli Constantine :

La réalisation de la ville nouvelle ne s'est point effectuée dans des conditions sereines, d'enthousiasme et d'action à long et cours terme. Elle a connu un processus caractérisé par des périodes d'avancée rapide mais aussi des pauses et cela aux différents niveaux exigés pour sa réalisation. Que ce soit au stade de la réflexion en passant par celui de la conception et se terminant par la réalisation. Mais un survol historique se veut nécessaire (voir tableau N°8)

Tableau 8 : Historique de la ville nouvelle Ali Mendjli de Constantine

Année	Action
1974	La première réflexion de la ville nouvelle a été confiée au bureau d'études local CADAT (URBACO actuellement) et ce fut une équipe de techniciens tchèques (en coopération) qui prit en charge l'étude dans le cadre du Plan d'Urbanisme Directeur (PUD). L'aménagement de la future ville nouvelle qu'ils proposèrent sera ainsi tracé et fixé.
1982	La proposition de construction d'une ville nouvelle a été formalisée. Les premières études ont été achevées et le site a été retenu conformément aux prescriptions du P. U. D. Un schéma directeur est établi.
1983	Le Conseil des ministres qui siégea en date du 22 Mai 1983 décida de la reprise et de la continuation des études d'urbanisme et d'aménagement de la ville nouvelle sur l'actuel site.
1988	Les études furent approuvées par l'arrêté interministériel n°16 du 18 Janvier. Elles spécifiaient que le périmètre des études englobait Constantine mais aussi toutes les agglomérations environnantes et cela dans un rayon d'environ 20 Km.
1990	le bureau d'études URBACO a été chargé par les autorités locales d'engager des études de terrain, c'est-à-dire opérationnelles, afin de pouvoir affecter des terrains aux différents promoteurs immobiliers.
1991	le bureau d'étude URBACO fournit un dossier préliminaire dans lequel il propose deux variantes : . 1ére variante : la réalisation d'une ville d'une capacité de 35 000 logements pour 220 000 habitants. Dans ce cas sa superficie serait réduite de 120 ha qui préserveraient des terres agricoles productives et cela suivant les orientations des plans communaux d'affectation des terres (PCAT) établis au préalable par le

	B.N.E.D.E.R. . 2éme variante : la réalisation d'une ville d'une capacité de 52 000 logements pour 300 000 habitants et la création d'une zone d'activités multiples. Bien que ne tranchant pas sur le fond, la Wilaya a demandé à URBACO de lui désigner une unité de voisinage (U.V) afin de lancer un premier programme d'habitat. Le bureau d'études opta pour l'UV 06. Par ailleurs et pour ne pas être en reste l'A.P.C de Constantine lança le concours d'aménagement de l'U.V 08.
1992	Une réunion s'est tenue le 04 janvier au siége du cabinet du Wali dans laquelle il a été décidé : - la prise en considération de la variante BNEDER. - d'organiser une conférence pour le choix des variantes. - la jonction entre l'étude BNEDER et celle du PUD. - l'organisation d'un séminaire national. - le lancement d'un concours pour l'étude de l'urbanisme de la ville nouvelle. - la mise en place d'un comité de coordination (DPAT, urbanisme, cadastre, domaines, construction, l'hydraulique, l'industrie, l'agriculture, travaux publics, Daïra, URBACO, OPGI, Sonelgaz, agence foncière…).
	-le Wali de la Wilaya de Constantine a créé par arrêté n°02 du 28 Mars 1992. un comité de suivi
	Réunion du 11 Mai : elle s'est tenue au siége de l'APW, ou il a été décidé : - de prendre en considération les propositions du BNEDER qui demandait à retrancher du plan la partie en forme de « bras de guitare ». - de délimiter avec régularité le nouveau périmètre. - de délimiter le périmètre du POS en évitant en premier lieu les terres privées. - de préparer une fiche technique pour 5 000 logements.
	- Remise au mois de Juin par l'URBACO du Rapport d'Orientation sur la ville nouvelle. Ce sera l'un des documents de référence.
	Réunion du Mois de Juillet : - Lancement d'un concours d'aménagement de l'unité de voisinage 06 qui s'est tenue au siège de la direction des PTT pour la programmation de certains équipements.
	Réunion du 22 Septembre : le comité de suivi de la ville nouvelle s'est réuni à l'APW pour sortir avec les conclusions suivantes : -projeter un deuxième boulevard perpendiculaire au premier. -revoir l'organisation des centres secondaires.

	-nécessité de programmer des zones de loisirs et des zones pour la promotion immobilière. -réorientation des activités industrielles vers la commune d'Ain Abid -nécessité de projeter une voie de contournement. -nécessité de relier la ville nouvelle avec l'autoroute Est-ouest. -prévoir une décharge publique. - prévoir une station d'épuration des eaux.
1993	Une réunion s'est tenue le 22 Février, ou il a été décidé : -la création d'un office de gestion de la ville nouvelle. -de proposer un arrêté destiné à la réservation du périmètre de la ville nouvelle à titre conservatoire qui sera d'ailleurs pris par le Wali (n°93/10910 du 05/05/93). -de prendre les mesures nécessaires pour continuer l'opération de réalisation de logements en même temps que les équipements. -de réfléchir aux possibilités d'attribuer des terres agricoles au profit des bénéficiaires des coopératives agricoles dont les terres sont situées à l'intérieur du périmètre de la ville nouvelle.
1994	En Novembre, la direction de l'urbanisme a procédé à la diffusion du 1er POS.
1995	Une réunion s'est tenue le 04 Avril 1995, en prévision d'une sortie sur site, qui sous la présidence du secrétaire général de la Wilaya a débattu de la question du P.O.S de la nouvelle ville. Il a été décidé d'adapter la zoning et la trame centrale du P.O.S selon le profil du CW 101.
1998	La création de la ville nouvelle a été approuvée par l'arrêté interministériel N°16 du 28/01/1998.
1999	Les premiers résidants s'installent dans la ville nouvelle.
2000	La ville nouvelle est officiellement inaugurée et baptisée au nom d'Ali Mendjeli par M. le Président de la République. - Mise en place d'une cellule de coordination au niveau de la ville nouvelle.
2001	Organisation d'un Séminaire National le 22-23 Mai intitulé « Une ville nouvelle, Pourquoi ? » par le Laboratoire d'Aménagement du Territoire de la Faculté des Sciences de la Terre et de l'Aménagement du Territoire
2002	Parution de la loi relative aux villes nouvelles.

La source :Kassah Laouar Ines, *la ville nouvelle ali mendjeli : acteurs et gouvernance dans le processus d'édification*, mémoire de magistère, 2007, cite : monographie de la wilaya de Constantine 1998

V.2.2.3. Les principes d'aménagements de la Nouvelle Ville Ali-Mendjli :

L'organisation de la ville nouvelle répond à un ensemble d'objectifs d'aménagement qui tient compte de certains impératifs économiques, sociaux et culturels. Son organisation spatiale telle qu'elle a été élaborée par l'URBACO (Rapport d'Orientation 1992) obéissait aux principes suivants :

- *La sécurité :* Il est primordial de prendre en considération l'aspect sismique de la région en appliquant les règles parasismiques. A cet effet, il est prévu plusieurs accès à la ville avec un système de voies de communication adéquat. Ce système est renforcé par un ensemble de zones libres permettant le regroupement de la population (parc, jardin, place et placette).
- *L'accessibilité :* cet aspect est une donnée importante pour le bon fonctionnement du système de la ville. Il est nécessaire de garantir un temps de déplacement satisfaisant d'une part pour les trajets domicile – travail et d'autre part pour l'accès aux différents équipements et institutions de la ville. La liaison entre la ville nouvelle et Constantine est assurée par un système de transport en commun relevant des secteurs publics et privés.
- *L'attractivité :* la création d'un environnement favorable est une des conditions nécessaires pour avoir une meilleure attractivité. A cet effet la ville sera dotée d'un ensemble d'équipements dont certains sont à rayonnement régional.
- *Le phasage :* la construction de la ville nouvelle se réalisera progressivement, quartier après quartier. Elle a débuté par le quartier n°02. Les équipements dont elle dispose et les commerces qui seront créés lui permettront d'être autonome en attendant que le reste de la ville se construise[388].

V.2.2.3.1. La structure de la ville :

D'après le rapport du PUD (Plan d'Urbanisme Directeur) la structure proposée pour la ville a une forme ramassée assez compacte, résultant d'un réseau de voirie qui est influencé par le relief plat du site. La forme circulaire de la voirie permet de desservir rapidement les différents quartiers de la ville.

Cette structure urbaine repose sur un système routier hiérarchisé qui dessert aussi bien les zones d'habitat que les zones d'équipements et d'activités diverses.

[388] Kassah Laouar Ines, *la ville nouvelle ali mendjeli : acteurs et gouvernance dans le processus d'édification*, mémoire de magistère, 2007, pp47

Le centre principal de la ville se compose d'un boulevard principal Est - Ouest. Il est d'une longueur de près de 5000 m et d'une largeur de 80 m. il s'étale sur un tronçon de 1500 m dont la circulation est dans les deux sens et séparée par une esplanade. Le boulevard principal est destiné à recevoir des équipements urbains à l'échelle de la ville (voir figure N°28). Quant au boulevard secondaire il est d'une longueur de 2345 m et d'une largeur de 50 ml. Il coupe le boulevard principal au centre de la ville et relie la partie nord à la partie sud de la ville. Les centres secondaires se localisent tout autour du centre principal. Ils disposent d'une relation fonctionnelle et spatiale directe grâce à leur réseau de voirie. Ils seront pourvus d'équipements à l'échelle du quartier y compris un ensemble de jardins publics. Un parc urbain de 22 ha servira à la détente, aux promenades, alors qu'un parc d'attraction et de loisirs de 80 ha créera l'animation. Une zone d'activités multiples (Z.A.M) de 122 ha est implantée à l'entrée orientale de la ville[389]. (Voir Carte N°8)

Figure 28 : Boulevard principale de la Nouvelle Ville Ali Mendjli Constantine

Source : www.ville nouvelle Ali mendjeli.com

Figure 29 : Proposition d'aménagement du boulevard principale de la Nouvelle Ville de Constantine

Source : DUCH de Constantine

[389] Idem

Carte 8 : Schéma Directeur de la Nouvelle Ville de Constantine

Source : DUC Constantine

V.2.2.3.2. L'organisation spatiale de la ville :

Comme il a été retenu dans le plan d'orientation et dans le schéma directeur (voir Carte N°8), la ville a été décomposée en cinq- 5- quartiers regroupant vingt- 20- unités de voisinage (Voir Tableau N°9)

Tableau 9 : Répartition des quartiers et des unités de voisinage

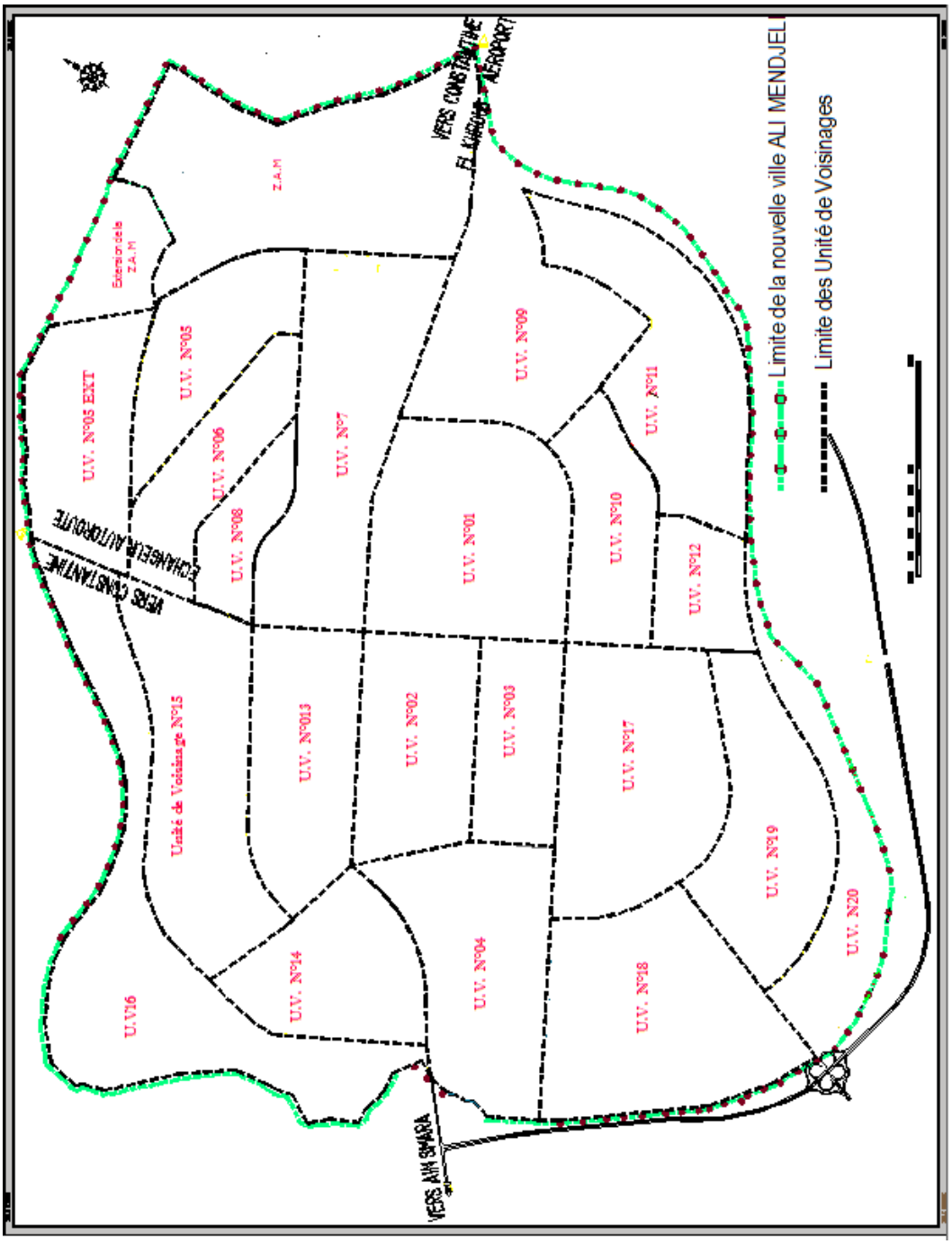
Quartier	Unités de voisinage	Superficie des U.V (ha)	%	Superficie des quartiers	%
01	01	75.04	06.48	227.18	19.61
	02	45.43	3.92		
	03	34.04	2.94		
	04	72.67	6.27		
02	05	86.32	07.45	219.75	18.96
	06	4.38	03.49		
	07	73.09	06.31		
	08	19.96	01.72		
03	09	69.54	06.00	227.22	19.61
	10	39.10	03.37		
	11	85.56	07.38		
	12	39.10	02.85		
04	13	58.45	05.04	138.31	15.82
	14	48.51	04.19		
	15	60.31	05.20		
	16	16.04	01.38		
05	17	82.03	07.08	301.28	26.00
	18	87.08	07.52		
	19	63.98	05.52		
	20	68.19	05.89		
Total		1158.74	100	1158.74	100

Source : –URBACO- 1994

Du tableau précédant on retient que la ville est découpée en cinq grands quartiers d'une superficie de 1158,74 ha alors que la ville s'étend sur 1500 ha. Les 341,26 ha restants représentent les emprises de terrain devant recevoir le parc d'attraction, le cimetière et la zone d'activités multiples (ZAM). Chaque quartier a été scindé à son tour en cinq- 5- unités de voisinage. Celle-ci peut être considérée comme étant l'élément fondamental dans l'organisation spatiale de la ville. L'unité de voisinage est un ensemble d'habitat

programmé, planifié et structuré pour un nombre déterminé d'habitants. Elle dispose des équipements et commerces nécessaires. A son tour, l'unité de voisinage est divisée en trois-3- îlots ou bien unités de base. Il y a ainsi 60 îlots. Cette organisation est caractérisée par une grande simplicité. Elle est de forme pyramidale et répond avant tout aux exigences de la programmation qui est dans ce cas très autonome[390] (Voir Carte N°9-10).

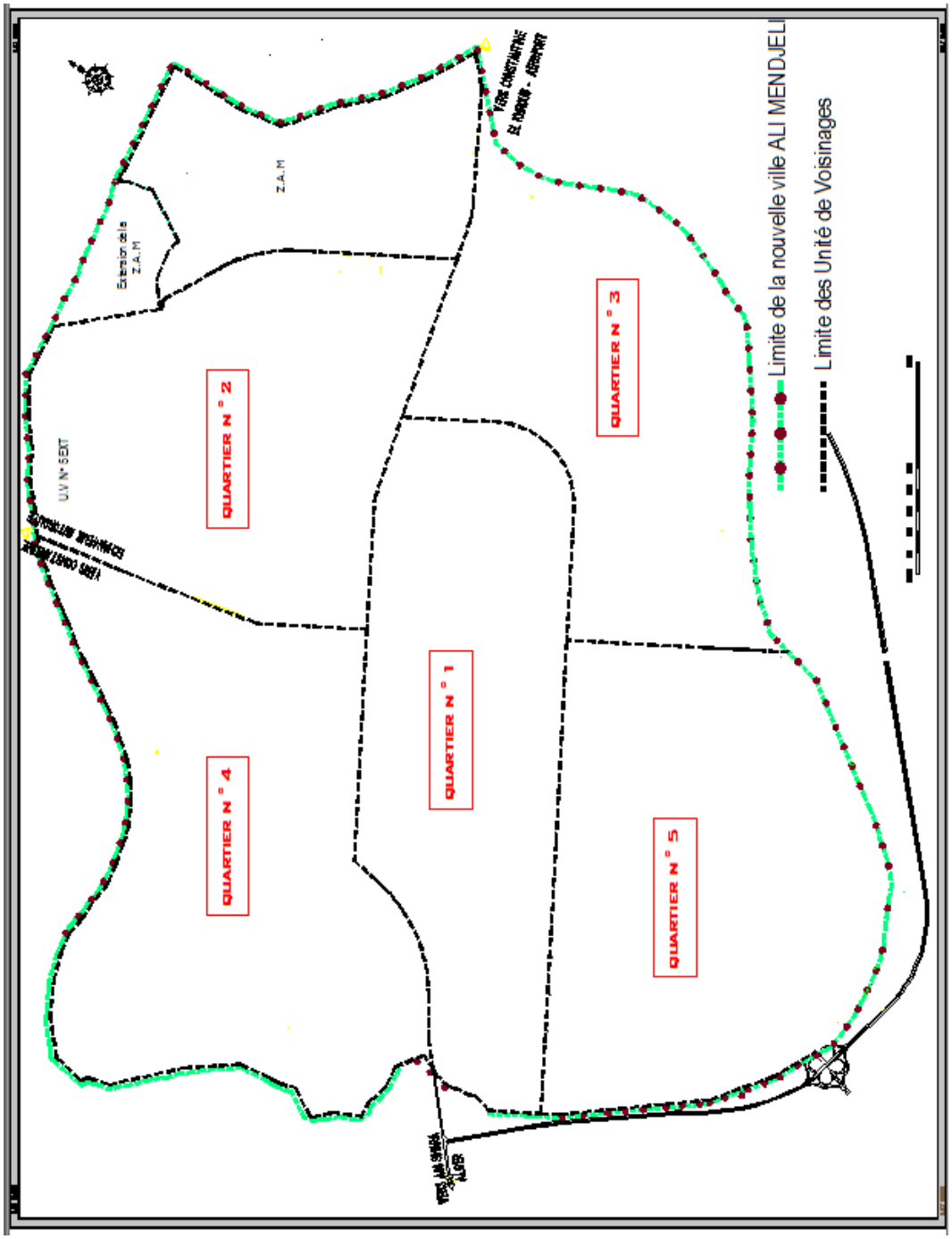
Carte 9 : les unités de voisinages dans la ville nouvelle Ali Mendjli



Source : D.U.C Constantine

[390] Kassah Laouar Ines, *la ville nouvelle ali mendjeli : acteurs et gouvernance dans le processus d'édification*, mémoire de magistère, 2007, pp48

Carte 10 : La répartition des quartiers au niveau de la nouvelle ville Ali Mendjli



Source : D.U.C Constantine, traitement Auteur,2011

V.2.2.3.3. La répartition des POS (Plan d'Occupation au Sol) dans la Nouvelle Ville Ali Mendjli

L'établissement du plan d'occupation du sol (POS) est entré en exécution au début des années 1990. Il répond à la plus petite échelle de planification spatiale. Il détaille toutes les opérations de construction et d'aménagement et il prévoit également l'emplacement des différentes typologies et densités d'habitat ainsi que la forme urbaine. Il définit aussi

l'emplacement des espaces verts, les équipements, les routes et il délimite les zones de servitudes. Dans ce cadre la ville nouvelle est concernée par neuf (09) POS (Voir Tableau N°10). Ils occupent une superficie de 1 232 ha[391].

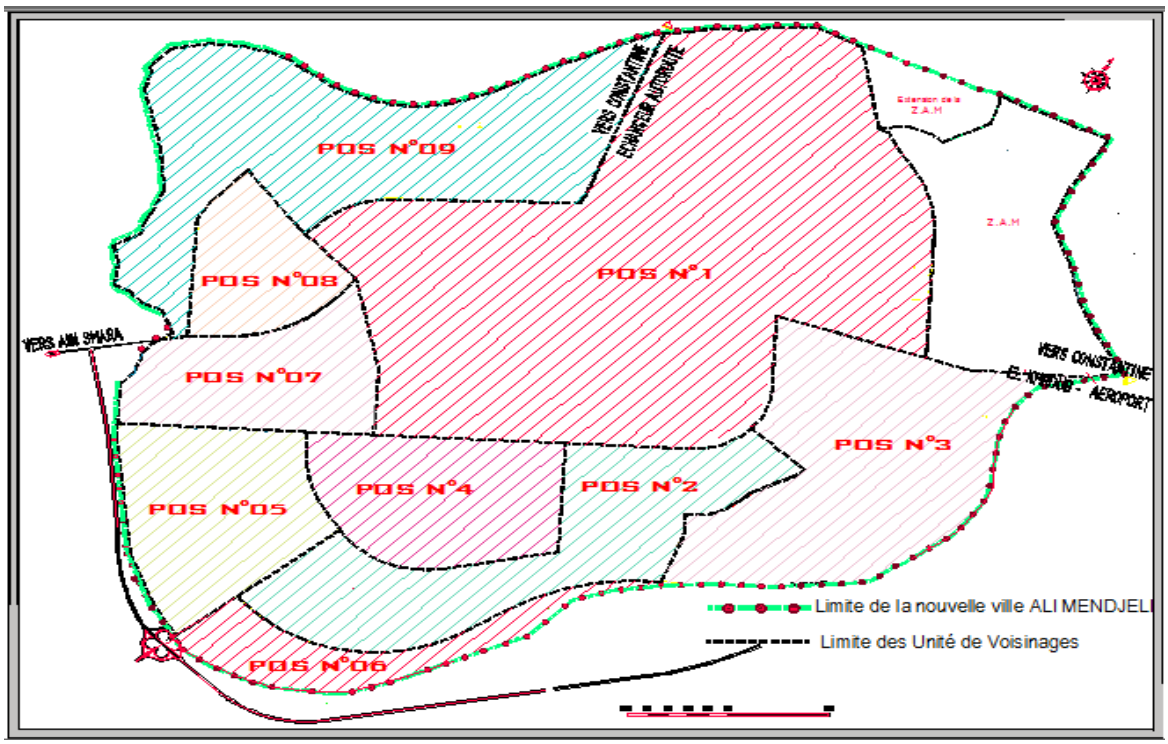
Tableau 10 : Répartition des POS de la Nouvelle Ville de Constantine

POS	UV	Superficie(Ha)	%
01	01-02-03-05-06-07-08-13	540	43.83
02	19-12-10	136	11.04
03	09-11	140	11.36
04	17	70	05.68
05	18	92	07.47
06	20	40	03.25
07	04	55	04.46
08	14	45	03.65
09	15-16	114	09.25
	Total	1232	100

Source : DUC/ 2005

Le tableau ci-dessus révèle l'existence de grandes différences dans les superficies des POS puisqu'elles varient entre 540 ha et 40 ha. Ainsi le POS N°01 qui regroupe 8 unités de voisinage occupe 43,83 % de leur superficie totale, alors que le POS N°6 qui concerne uniquement une unité de voisinage n'en occupe 3,25% (voir Carte N°11).

Carte 11 : Répartition des POS dans la Nouvelle Ville de Constantine



Source : D.U.C Constantine, Trainement Auteur, 2011

[391] Kassah Laouar Ines, *la ville nouvelle ali mendjeli : acteurs et gouvernance dans le processus d'édification*, mémoire de magistère, 2007, pp50

V.2.2.3.4. Les interrogations que suscite la Nouvelle Ville :

Le projet Ville Nouvelle Ali Mendjli a suscité un ensemble d'interrogations qui ont fait l'objet d'un séminaire national avec pour intitulé : Ville Nouvelle pourquoi ? En mai 2001.

L'ensemble des intervenants ont soulevé un ensemble de questions à savoir : peut-on lancer une opération d'une telle importance ? Quelle serait la taille de la ville nouvelle ? Quelle serait la population bénéficiaire des logements ? Quelle serait la méthode urbanistique appropriée afin de répondre aux différentes conditions économiques ? Quel serait le statut de la ville nouvelle ? Quels seraient les moyens à mettre en œuvre pour la réussite du projet ? Quel serait l'impact de la ville nouvelle sur l'environnement ? Quels seraient les types et les formes de relation avec la ville de Constantine ?

Mais au-delà de ces questions et de ces incertitudes, la création de la nouvelle ville se justifiait par un ensemble d'objectifs dont l'agglomération de Constantine n'arrivait point à satisfaire. En effet, il s'est avéré après un diagnostic approfondi réalisé par les autorités locales que le parc logement de la ville de Constantine se trouvait dans une situation alarmante puisqu'il enregistrait un déficit dépassant les 40 000 logements : 11 000 logements nécessaires à l'éradication des gourbis (bidonvilles), 3 500 logements en état de ruine et se situant dans la médina, 10 000 logements pour faire face à l'accroissement naturel. En plus, un phénomène naturel allait affecter une partie de la ville de Constantine puisque des glissements de terrain d'une grande ampleur touchaient 15000 logements[392].Ainsi la fonction de la Nouvelle Ville finit par prendre de l'ampleur, mais sans études préalable, dont les prémices de l'échec ne tardent pas à prendre forme.

V.3. La Nouvelle Ville, d'un idéal annoncé à une déchéance vécu :

V.3.1. L'état actuel de la nouvelle ville Ali-Mendjli Constantine :

La nouvelle ville Ali Mndjli Constantine s'est imposée comme l'ultime solution aux objectifs fixés pour résoudre les problèmes posés à la ville de Constantine. Devant abrité 300 000 habitants, soit : 150 000 habitants par groupement de quartier ; 30 000 à 48 000 habitants par quartier ; 7 500 à 8 400 habitants par unité de voisinage et 2 500 à 2 800 habitants par unité de base (îlot)[393]. La ville nouvelle a fini par être une simple extension de la ville mère et constitue actuellement le réceptacle de tous les programmes de logements.

[392] Kassah Laouar Ines, *la ville nouvelle ali mendjeli : acteurs et gouvernance dans le processus d'édification*, mémoire de magistère, 2007, pp44

[393] Kassah Laouar Ines, *la ville nouvelle ali mendjeli : acteurs et gouvernance dans le processus d'édification*, mémoire de magistère, 2007, pp51

Mais face à l'état d'urgence de certains quartiers touchés par les glissements de terrain, ou des quartiers précaires et ceux de la vieille ville, il a été décidé de reloger les habitants dans des logements collectifs de type social. Ils représentent 62,61 % de l'ensemble des logements exécutés dans les unités de voisinage. Les logements sont du type F1 (9,98 %), F2 (43,35 %) et F3 (45,36 %)[394]. À l'heure actuelle cette nouvelle agglomération urbaine prend l'allure d'une simple concentration d'habitations (barres et tours) et ressemble en tout point de vue aux ZHUN des années 1970-1980 tellement décriées.

Cependant la ville ne tarde pas à laisser apparaître des fragilités avec l'apparition de quartiers en difficulté, La tendance générale est nette : 5831 logements accordés aux familles des bidonvilles éradiqués, 1165 logements pour les sinistrés touchés par la vétusté du bâti et 1121 logements[395] attribués aux familles évacuées des sites de glissements, poussant à l'apparition de quartiers concentrant des handicaps économiques et sociaux. D'où un espace de fragilité socio-économique où l'on voit émerger deux types de manifestations, l'une est urbaine, l'autre sociale, avec d'inévitables transformations et évolutions dans les unités de voisinage conjuguant difficultés économiques (chômage, revenu très bas) et accroissement des différences sociales (modes de vie) ayant pour résultante l'insécurité et la violence urbaine.

V3.1.1. Une conception architecturale et urbaine inadaptée :

L'environnement urbain de la nouvelle ville de Constantine renvoi une image sociale défavorable ne correspondant pas à celle que les habitants souhaitent donner de leur statut. Le paysage urbain est totalement déstructuré. Il n'y a pas véritablement de rues, c'est-à-dire d'éléments urbains qui servent à la fois de passages et de liens entre les objets bâtis. Les unités d'habitations (barres et tours) sont disséminées et ont une densité de population très élevée. Cette façon de bâtir n'est certes pas sans rapport avec les exigences des cahiers des charges imposés aux architectes. Jusqu'à présent les conditions de vie urbaine sont quasiment inexistantes dans les unités de voisinage déjà réalisées. Alors que l'objectif de la ville nouvelle est de créer une ville à part entière, rassemblant des quartiers bien équipés, dotés de moyens de liaison, offrant aux habitants en plus d'un logement adapté à leur mode de vie et à leur modèle culturel, un emploi et un environnement qui favorise la vie urbaine[396].

[394] Meridja Sabrina, Thèse Magister, *La nouvelle ville de Constantine, un nouveau développement urbain*, 2002.
[395] LILIA MAKHLOUFI, *La ville nouvelle de Constantine, entre procédures participatives et démocratie représentative*, http://www.unil.ch/webdav/site/ouvdd/shared/Colloque%202005/Communications/B%29%20Gouvernance/B3/L.%20Makhloufi.pdf
[396] Mohamed Foura Yasmina Foura, *Ville nouvelle ou ZHUN à grande échelle ?*, dans les annales de la recherche urbaine, n° 98 Les visages de la ville nouvelle

V3.1.2. Une délocalisation mal étudiée :

Suite à l'opération de recasement, les populations habitant les bidonvilles sont devenues administrativement parlant des citadins disposant de l'eau courante, de l'électricité avec un habitat privatif qui lui confèrent un statut au sein de la société. Mais les nouvelles contraintes telles que les traites mensuelles du logement, les factures d'eau, d'électricité et de gaz aboutissent à un constat inévitable. Les habitants sont en crise de budget[397]. Le niveau d'appauvrissement des ménages provenant des bidonvilles les emmène dans l'incapacité d'honorer les différentes charges, malgré les mises en demeure des entreprises fournisseurs de service, (eau- électricité-gaz-, loyer locatif mensuel fixé à 4 000 dinars et ensuite réduit à 2000 dinars, représentant le 1/6e du salaire d'un Postulant qui a droit au logement social). Le coût du mètre carré représente 250 % du SNMG (le SMIG algérien)[398].

Le loyer présenté comme la rémunération d'une prestation de services et l'amortissement d'un investissement est devenu la source d'une partie du désordre que vivent les Habitants des nouveaux quartiers de la nouvelle ville. La gestion et la maintenance du parc immobilier sont quasiment inexistantes puisque la grande majorité des locataires sont dans l'incapacité d'honorer leures charges locatives.

L'enjeu est donc de taille : adapter des modes de gestion urbaines à une problématique sociale en perpétuelle évolution. La tâche s'annonce difficile face à une politique urbaine désorientée.

La situation actuelle en matière de gestion et de maintenances de la nouvelle ville n'est pas celle initiée dans les cahiers des charges respectifs au moment des attributions des logements.

V.3.2. La nouvelle ville, l'insécurité au quotidien :

L'ensemble des maux sociaux que subit la nouvelle ville lui confère le statut d'une ville insécurisée, anarchique, réincarnant le désordre urbain. A ce sujet la presse est prolifique et les articles sont de plus en plus alarmants. Entre incivilité, petit délit, et crime, le fossé se creuse dans le temps.

[397] LILIA MAKHLOUFI, *La ville nouvelle de Constantine, entre procédures participatives et démocratie représentative*, http://www.unil.ch/webdav/site/ouvdd/shared/Colloque%202005/Communications/B%29%20Gouvernance/B3/L.%20Makhloufi.pdf

[398] Mohamed Foura Yasmina Foura, *Ville nouvelle ou ZHUN à grande échelle ?*, dans les annales de la recherche urbaine, n° 98 Les visages de la ville nouvelle

V.3.2.1. Ali mendjli, refuge de délinquants :

Les logements de type F1 qui sont construis aux niveaux de la nouvelle ville Ali Mendjli Constantine, UV7, sont devenus en partie des lieux de débauche, d'étalages…etc. Les habitants dénoncent les dépassements enregistrés à l'égard des appartements inoccupés et revendiquent l'intervention de l'OPGI pour une prise en charge de cette situation. Les témoignages recueillis relèvent que le phénomène d'insécurité s'est étendu. Des jeunes de divers horizons, vagabonds et autres délinquants exploitent les domiciles vides, notamment la nuit pour s'adonner à des boissons alcooliques, la consommation de drogues, le vol de l'existant et le saccagement du restant. Face à cet état de fait, l'OPGI décide de murer les portes des appartements inoccupés dans l'attente de leurs attributions ou réaffectations. Cependant les habitants jugent que les mesures prises par l'OPGI ne sont pas suffisantes car le phénomène ne cesse de croitre et risque de prendre des dimensions plus grave[399].

V.3.2.2. Une base d'ouvrier chinois attaquée par des jeunes délinquants :

Munis de blocs de pierre et autres armes, une vingtaine de jeunes habitant Ali-Mendjeli ont fait irruption la nuit du 28 mars 2009 dans le chantier de constructions de 400logements (programme AADL). Ces derniers on attaqué une dizaine de travailleurs chinois après avoir détruit tout ce qui se trouve sur leurs passage[400].

V.3.2.3. Un adolescent tué au cours d'une altercation à Ali Mendjeli :

Un adolescent âgé de 15ans a été tué par son copain du même âge le 07 juin 2010 à 9h du matin au niveau de l'unité de voisinage UV8 de la nouvelle ville Ali Mendjeli. Le meurtrier, âgé de 15 ans, a atteint la victime au cœur lors d'une bagarre dont les causes restent à déterminer. Ce dernier a été aussitôt arrêté par la police et l'enquête a été ouverte pour déterminer les circonstances de ce meurtre[401].

V.3.2.4. Les arrestations en séries :

Les services de la sûreté urbaine de la wilaya de Constantine ont traité plusieurs affaires de vols, de coups et blessures volontaires, de détention d'armes, de consommation et commercialisation de stupéfiants. La première sûreté urbaine de Ali Mendjeli a traité trois affaires et arrêté six individus impliqués dans plusieurs délits. La première concerne une

399 Madani.R, « Appartement inoccupés à Ali Mendjli, Les refuges de délinquants », IN El Acil, journal, journal quotidien, lundi 30août 2004,p.6
400 Lynda Nacer, Des délinquants attaquent une base d'ouvriers chinois , Liberte-Algeri29/3/09
401 S B, Un adolecent tué au cours d'une rixe à Ali Mendjeli, El Watan : 07 - 06 - 2010

affaire de détention et de commercialisation de drogue avec résistance aux forces de l'ordre. Lors de cette dernière, un jeune homme âgé de 25ans, et un autre de 27ans, ont été pris en détention de 300 grammes de kif ainsi que 33.400 dinars comme revenu des ventes.

Les mêmes services ont traité une autre affaire d'association de malfaiteurs, de port d'armes, de vols multiples et de résistance aux forces de l'ordre.

Sur demande d'intervention d'un citoyen de Ali Mendjeli, signalant la présence de nuit de quatre individus semant la terreur dans la rue. Des éléments de la dite sûreté se sont déplacés sur les lieux et arrêté la bande. Ces individus âgés de 18 à 26 ans. Leur arrestation a permis la saisie d'armes prohibées. La sûreté d'Ali Mendjeli a également traité une affaire de vol de portable, de boucles d'oreilles et d'une somme d'argent de 5.000 dinars[402].

Conclusion :

La nouvelle ville Ali Mendjli Constantine appelée à devenir un pôle important sur le plan social, administratif, économique et culturel est aujourd'hui une ville surpeuplée dont le désordre urbain est le maître mot.

Cependant, les opérations réalisées à la nouvelle ville vieillissent inégalement. Souvent avec d'importantes dérives de gestion et de politique d'attribution, apparaissent des difficultés croissantes d'entretien du parc de logement et d'aménagement. De ce fait Il devient de plus en plus difficile pour les pouvoirs publics de prendre des décisions dans un environnement non stable où il est malaisé de prévoir les conséquences d'une action.

En effet en dépit de tous les grands projets qui lui ont été affecté (l'Hôpital Militaire, la cité universitaire) la ville nouvelle n'arrive pas à avoir une âme. Ceci renvois à la délocalisation de la population menacée par le glissement de terrain et celle relevant des bidonvilles situés dans des zones qualifiées de zones rouges.

Cette population a été transférée à la nouvelle ville alors que la notion d'adaptation a été mise à l'écart par les pouvoirs publics[403]. Suite à cela une véritable cassure sociale au niveau de la population s'est produite ayant pour conséquence l'émergence de l'insécurité et de la violence urbaine

[402] A E A, *Stupéfiants, agression, vols: Des saisies et des arrestations*, Le Quotidien d'Oran : 16 - 10 - 2010

[403] Lynda Nacer , *"La délocalisation a été mal préparée" Un expert se prononce sur les nouvelles villes de Constantine*, Liberté : 25 - 03 - 2006

Chapitre VI:

Présentation du Cas d'étude

Introduction

La création de la nouvelle ville Ali Mendjli visait la résolution des problèmes enregistrés dans la métropole de Constantine. Quelques années après la mise en exploitation des premières tranches réceptionnées, la nouvelle ville Ali Mendjli a fini par être le réceptacle des maux sociaux. En effet, face à l'urgence de reloger la population habitant les quartiers précaires, le transfert s'est fait sans mener des études préalables. Avec 492 familles provenant du bidonville (New york) d'El Gammas ont été affectées au niveau de l'unité de voisinage N°8 ; 113 familles issues du bidonville Hadj Ahmed Bey (Sidi Mabrouk) ; 713 familles issues de la carrière Gance (El Kantara) et 446 familles venant du bidonville Rahmani Achour (Ex bardo) ont été relogées au niveau de l'UV7[404]. La tendance s'affiche tendue pour divers raisons dont la principale est celle de transférer une population non homogène de leur milieu naturel à un autre lieu donné, ce qui induit à l'émergence de quartiers en difficultés.

En effet un quartier sans ressources contribue à augmenter les risques d'insatisfaction de ses habitants. Car souvent ce sont les lieux les moins attractifs qui subissent les nuisances, les déperditions, les vols et qui souffrent de l'insécurité.

Dans cette optique nous avons établis notre étude afin d'analyser l'environnement du cadre bâti et ses conséquences sur le sentiment d'insécurité. L'analyse théorique que nous avons effectué nous a permis d'acquérir une base solide permettant d'effectuer sur une assise pratique et concrète un travail de terrain mené avec rigueur et circonspection.

Cependant la compréhension du sentiment d'insécurité au sein des espaces intermédiaires des ensembles d'habitations doit être puisée dans le vécu des habitants à travers l'observation, le dialogue, et l'analyse des causes émanant à sa propagation. Cette démarche devra englober les dimensions sociales et spatiales au sein de deux types d'habitats et deux catégories sociales, dans le but d'analyser en quoi l'impact de la configuration spatiale des espaces intermédiaires peut-il influencer le comportement humain ainsi que son rapport avec le degré du sentiment de sécurité. Néanmoins le recours à la méthode d'enquête par le biais de l'observation et le questionnaire sont les techniques privilégiées de ce travail.

Dans ce chapitre, il s'agit donc dans un premier temps de définir le choix des quartiers d'études : l'habitat social et l'habitat promotionnel privé. Ensuite il s'agit d'exposer les résultats de l'enquête, menée auprès des habitants et enfin on conclura par des recommandations qui nous espérons, serviront à produire un cadre de vie meilleur.

[404] Lilia Makhloufi, *La ville nouvelle de Constantine, entre procédures participatives et démocratie représentative,* http://www.unil.ch/webdav/site/ouvdd/shared/Colloque%202005/Communications/B%29%20Gouvernance/B3/L.%20Makhloufi.pdf

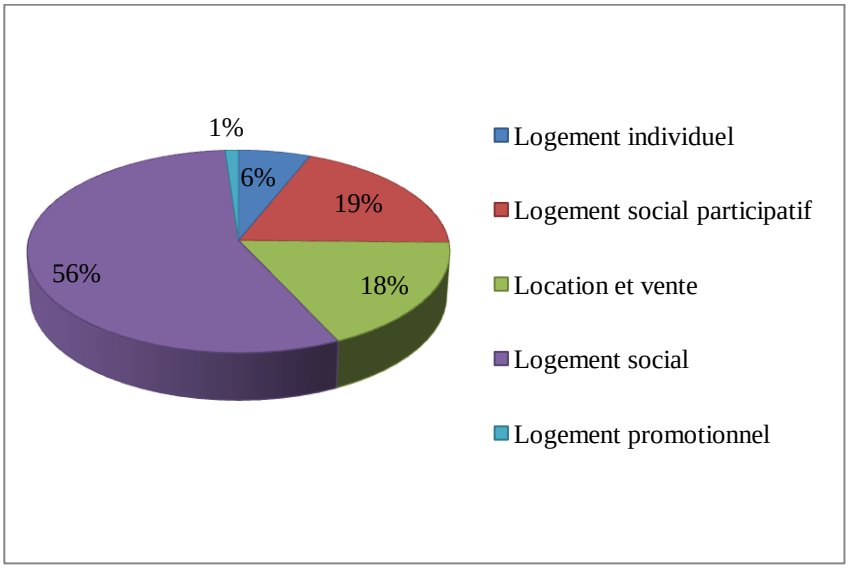
VI.1. Nouvelle ville : un site, deux habitats, deux modes de vie

VI.1.1. Deux conceptions pour une stratification sociale

La nouvelle ville Ali Mendjli Constantine s'articule autour d'un cadre spatial visant à accueillir de nouvelles procédures d'accès à la propriété.

En effet, nous remarquons selon l'état des lieux actuels et le programme des projets réalisés, que la majorité des logements relèvent du social (sociaux participatifs, et sociaux locatifs) soit prés de 93%. La part du promotionnel privé se résume à un programme très faible qui s'élève à 1.13% du nombre total de logements. Le reste est attribué au logement individuel 6.11%[405] (Voir Figure N°30). Cependant le caractère d'urgence que revêtent ces opérations et les difficultés particulières de réalisation priment sur la prise en considération des disparités sociales et des modes de vie d'où la présence d'individus regroupés en association ayant pour objectif de valoriser l'identité de la ville nouvelle, de ces nouveaux quartiers, d'améliorer les conditions de vie et d'y favoriser le bien être des nouveaux arrivants[406]. Car « Au-delà de la simple addition des logements, des équipements, des activités, des services, des rues, la ville se définit par ses quartiers et leurs caractères,….. Sachant que la vie résulte de la combinaison de tous ces éléments »[407].

Figure 30 : Proportion des catégories de logement



Source : Nacira Maghraoui Chouguiat, 2006.

[405] Nacira Maghraoui Chouguiat, *Quel Habitat pour l'Algérie ?*, Ed Média plus, Constantine, 2006, pp85

[406] Lilia Makhloufi, *La ville nouvelle de Constantine, entre procédures participatives et démocratie représentative*, http://www.unil.ch/webdav/site/ouvdd/shared/Colloque%202005/Communications/B%29%20Gouvernance/B3/L.%20Makhloufi.pdf

[407] Direction de l'Urbanisme et de la Construction, (2003), les fiches techniques de la ville nouvelle Ali Mendjli DUC, Constantine.

VI.1.1.1. L'habitat social : conception standardisée pour une couche sociale défavorisée :

Le logement de type social construit en Algérie depuis l'époque coloniale à nos jours s'est distingué dans les grandes villes et particulièrement dans l'agglomération urbaine constantinoise comme un cadre bâti inapproprié au mode de vie de la population algérienne qui l'occupe[408].

Les débats autour de la problématique de ce type de logement évoquent une discordance[409] entre ce type d'habitat et ses habitants. Bien que le phénomène du logement social en Algérie est aussi ancien que les politiques de construction des logements sociaux par les pouvoirs publics, ces effets sur le comportement des usagers ont suscité d'importants intérêts scientifiques quant au rapport entre le social et le spatial.

En effet le logement de type social, en tant que cadre bâti résultant du mode de production planifié et véhiculant un modèle culturel occidental, apparaît face à l'habitat spontané non seulement comme un cadre de vie « inapproprié » au mode de vie de ses usagers, mais aussi en rupture totale avec le modèle culturel traditionnel de la population algérienne. Ce qui incrimine les pouvoirs publics qui n'ont pas pris conscience du rapport, combien important, entre le logement de type social véhiculant des valeurs socio culturelles occidentales et les pratiques sociales relevant du modèle traditionnel que la population algérienne incarne depuis toujours[410]. Toutefois la primauté de l'économique a fait souvent écran à la prise en considération des effets de l'espace sur les comportements. Selon l'école marxiste représentée par Henri LEFEBVRE[411], « La complexité du concept « espace » relève des pratiques symbolique qui mettent en évidence : la distinction importante entre ce qui se

[408] La source Mr TEBIB EL HADI, *L'habiter dans le logement de type social à Constantine manières et stratégies d'appropriation de l'espace*, thèse doctorat es-sciences, option : urbanisme, 13 Janvier 2008, pp1, cite : - La référence renvoie à l'ensemble des manifestations et rencontres scientifiques depuis les années
1980 ; notamment :
- Séminaire national : La ville algérienne et les enjeux d'avenir. Constantine le 25,26 Mai 2006
- Séminaire national : Une ville nouvelle, pourquoi ? Constantine, les 22, 23 Mai 2001.
- Séminaire national : Le logement social en Algérie, bilan et perspectives.
Constantine les21, 22 Mars2004.
- Colloque International : Du traditionnel au contemporain ; la question de l'espace approprié.
Constantine, les 12,13 et 14 Main 1984.

[409] Mr TEBIB EL HADI, *L'habiter dans le logement de type social à Constantine manières et stratégies d'appropriation de l'espace*, thèse doctorat es-sciences, option : urbanisme, 13 Janvier 2008, pp1, cite : Nous avons employé le mot « discordance » dans le but de résumer toutes les appellations qui consistent à marquer les écarts, les déviations, les effets, les inadéquations et les in appropriations, entre le logement de type social et les usagers qui l'occupent.

[410] Mr TEBIB EL HADI, *L'habiter dans le logement de type social à Constantine manières et stratégies d'appropriation de l'espace*, thèse doctorat es-sciences, option : urbanisme, 13 Janvier 2008, pp1

[411] La source Mr TEBIB EL HADI, *L'habiter dans le logement de type social à Constantine manières et stratégies d'appropriation de l'espace*, thèse doctorat es-sciences, option : urbanisme, 13 Janvier 2008, pp3, cite LEVEBVRE Henri : La révolution urbaine. Coll . Idées; Ed . Gallimard. Paris; 1977.

passe dans l'espace, qui relève du vécu et du perçu par les habitants, et ce qui est fait de l'espace par les professionnels de l'aménagement »[412].

VI.1.1.1.1. Qu'est ce que l'habitat social ?

L'habitat Social Locatif communément appelé « Logement Social » est un logement dont le maître de l'ouvrage et les promoteurs relèvent de l'organisme public O.P.G.I (Offices de Promotion et de Gestion Immobilière). Cet organisme (OPGI) est financé sur concours d'effectifs par le Trésor Public qui relève de l'état.

VI.1.1.1.1.1. Les étapes du financement du logement social :

À long terme et à un taux d'intérêt préférentiel le financement du « Logement Social Locatif» a connu plusieurs étapes.

- **De 1970 à 1973** : 50 % du montant de l'investissement est constitué par un prêt auprès du Trésor Public au taux de 1% avec une durée d'amortissement de 30 ans. Les 50% du montant complémentaire sont prêtés par la C.N.E.P. au taux de 4,75% avec une durée d'amortissement de 20 ans[413].
- **De 1973 à 1975** : 75 % du montant de l'investissement est constitué par un prêt consenti auprès du Trésor Public, au taux d'intérêt de 1% amortissable sur une période de 40 ans. les 25 % du montant complémentaire, sont financés par la C.N.E.P au taux de 4,75 % et amortissables sur une période de 20 ans[414].
- **De 1979 à 1996** : les programmes sont financés à 100 % par un prêt consenti auprès du Trésor Public au taux de 1% et une durée d'amortissement de 40 ans avec un différé de 4 ans et la suppression des intérêts intercalaires. De 1990 à 1995, la dévaluation du Dinar obligea les pouvoirs publics à varier le taux d'intérêt entre 6% et 15%[415].
- **De 1996 à aujourd'hui** : en 1998, le décret n° 98-42 définit la nature du futur bénéficiaire du logement social. celui-ci sera réservé exclusivement aux citoyens dont les revenus sont qualifiés de faibles. ils concernent les salariés qui perçoivent moins de 12 mille D.A. par mois. les programmes de « Logements Sociaux Locatifs» ne sont plus financés entièrement par le Trésor public, des nouvelles ressources sont

[412] La source Mr TEBIB EL HADI, *L'habiter dans le logement de type social à Constantine manières et stratégies d'appropriation de l'espace*, thèse doctorat es-sciences, option : urbanisme, 13 Janvier 2008, pp4 cite : SEMMOUD Noria : *Les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger.* Thèse de Doctorat. I U P ; Paris 1995.
[413] M. Amrane Mokhtar , *Le logement social en Algérie les objectifs et les moyens de production*, mémoire de magister , option : urbanisme, pp152-156
[414] Idem
[415] Idem

mobilisées dans le cadre du « Fonds National Du Logement » - F.N.D.L -. celui-ci serait alimenté par les fonds des œuvres sociales ainsi que par la trésorerie des caisses sociales et des mutuelles. d'autre part, les prescriptions techniques de ces programmes comme la surface moyenne sont revues à la baisse ou il a été convenu aussi d'appliquer des mesures coercitives dans le recouvrement des loyers[416].

À partir de l'année 2001 Le logement social locatif est redéfini par une nouvelle loi qui fixe les nouvelles règles d'accès au logement social. Celle-ci s'articule en six grands chapitres répartis sur 39 articles. L'article 2 donne une nouvelle définition du logement social : *« c'est une construction à usage exclusif d'habitation, réalisée par l'Etat ou les collectivités locales, destinée à des personnes socialement défavorisées »*[417].

En général les appartements, de ce type juridique de logement, sont de taille F1-F2 et F3 et leur surface moyenne est de 60 m2. Le coût de réalisation du m2 habitable varie actuellement entre 30.000 DA et 37.000 DA[418].

VI.1.1.1.2. La répartition des programmes de logement social locatif à la nouvelle ville Ali-Mendjli Constantine

L'habitat social locatif de la nouvelle ville Ali Mendjli Constantine fait parti du programme de 1500 logements de l'année 2000 dont 900 logements seront implantés à la nouvelle ville Ali Mendjli. Ces derniers seront répartis comme suit :

- 400 logements en « système industriel » (table et banche)
- 500 logements en « traditionnel »[419].

Ce type de logement totalise 16 618 unités. Une très grande partie totalisant 15 808 logements sont financés par la CNL et gérés par l'Office de la Promotion et de la Gestion Immobilière (OPGI) et le reste, à savoir, 810 logements sont financés par le Fond Saoudien du développement. Une partie du programme a été rapidement achevée puisqu'il fallait répondre aux différentes sollicitations et urgences (logements soumises aux glissements de terrain, vieilles bâtisses de la médina de Constantine, bidonvilles à éradiquer…)[420].

[416] M. Amrane Mokhtar, *Le logement social en Algérie les objectifs et les moyens de production*, mémoire de magister , option : urbanisme, pp152-156
[417] Idem
[418] O.P.G.I Constantine, Mars 2011
[419] Nacira Maghraoui Chouguiat, Quel Habitat pour l'Algérie ?, Ed Média plus, Constantine, 2006, pp106
[420] Kassah Laouar Ines, *la ville nouvelle ali mendjeli : acteurs et gouvernance dans le processus d'édification*, mémoire de magistère, 2007, pp62

Tableau 11 : la répartition des programmes de logement social locatif à la nouvelle ville Ali Mendjli

Désignation	Logements affectés		Avancement des travaux			
	Types Prog	Nombre	Achevés	En cours	Non lances	Observations
UV 01	SOCIAL (opgi)	3107	2247	860	0	150 LOGTS
	LOC VENTE	1008	364	644	0	
UV 02	SOCIAL	600	320	280	0	
	AIDE	150	150	0	0	
UV 06	SOCIAL	1701	1701	0	0	
UV 07	SOCIAL-URG	3020	2934	86	0	
	LOC VENTE	1192	992	200	0	
UV 08	SOCIAL	2689	2689	0	0	
V 09	SOCIAL-URG	2383	2153	230	0	
	LOC- VENTE	1300	200	1100	0	
UV 10	LOC- VENTE	700	0	0	700	
UV 13	SOCIAL	750	216	384	150	
	LOC - VENT	256	0	0	256	
UV 14	OPGI-SOCIAL	2500	0	0	2500	En étude
UV 17	SOCIAL-OPGI	1100	0	1030	70	
	LOCA-VENT	912	0	0	912	
	SOCIAL-FN POS	250	0	50	200	
UV 18	SOCIAL	1430	0	1430	0	
	LOCA-VEN	1464	0	1464	0	
UV19	SOCIAL -OPGI	2500	0	0	2500	
Total	29012		13966	7758	7288	

Source : DUC de Constantine, fiche technique de la nouvelle ville Ali Mendjli, Aout 2009

Photo 1 : logements Sociaux Locatifs à l'UV06 Constantine- Nouvelle Ville Ali Mendjeli.

Source : Auteur, Février 2011

Photo 2 : logements Sociaux Locatifs à l'UV08 Constantine- Nouvelle Ville Ali Mendjeli.

Source : Auteur, Février 2011

VI.1.1.2. L'habitat promotionnel privé : l'option du choix

La promotion immobilière privée a pour objectif de donner « une dynamique nouvelle » au secteur de la construction afin de minimiser les difficultés subies par le secteur public. Cette dynamique a pris une orientation différente de celle prévue par ses initiateurs. En effet, au moment ou la programmation était dirigée vers le logement dit « social » la production immobilière privée s'est tourné vers des logements de « haut standing». Mais face à l'accroissement de la promotion des logements « individuels » la demande s'avère minime.

VI.1.1.2.1. La genèse du logement promotionnel privé en Algérie :

Durant de nombreuses années le logement promotionnel était initié uniquement par des organismes publics. Seules les collectivités locales et les administrations avaient la possibilité d'initier des programmes de logements promotionnels au profit de leurs administrés. Ainsi, les citoyens désireux d'acquérir un logement dans le cadre de la promotion immobilière et disposant des moyens nécessaires, pouvaient trouver une réponse à leurs préoccupations dès lors que les principes et les garanties relatifs à l'accession à la propriété du logement étaient arrêtés[421] .

[421] Laouar née Bourahli Radja Maya, *le logement promotionnel en Algérie entre l'ordinaire et le standing cas de la nouvelle ville ali mendjeli-Constantine*, mémoire de magister, option : habitat et environnement urbain, pp82

VI.1.1.2.1.1. -1986- L'émergence de la promotion immobilière

Au départ la promotion immobilière relevait des organismes publics, qui sont l'OPGI et les EPLF. Et ce n'est qu'à partir de l'année1986 qu'on verra émerger à côté des promoteurs publics, la promotion immobilière privée. « L'initiative des entrepreneurs s'est élargi vers d'autre opérateurs et quelques architectes. Il ne s'agit pas encore d'une fonction habituelle, réalisée dans le cadre d'une organisation permanente, même si des financements spécifiques se développent pour l'activité de construction »[422].

VI.1.1.2.1.2. -1986-1993- une nouvelle loi pour de nouvelles opportunités

La loi n°86-07 du 4 Mars 1986 [423]relative à la promotion immobilière avait pour objectif le développement du patrimoine national et permettre aux capitaux privés nationaux d'œuvrer dans des opérations de promotion immobilière. Ainsi cette loi a ouvert pour la première fois la construction et la commercialisation des logements aux opérateurs privés.

Mais, au fil du temps, la réglementation de cette activité a connu un certain nombre de bouleversement car « il faut une sacrée dose d'inconscience et de courage pour s'engager dans un univers à très haut risque nécessitant un financement colossal. A moins de disposer de formidables bas de laine, privilégie que ne partage qu'un cercle restreint de parasites improductifs, s'y engager relève du défit »[424].

A cet effet, la loi de 1986 finit par être remplacer par le décret de 1993. Ainsi La formule «Vente sur Plan » V.S.P est consacrée par le décret législatif n°93-03 du 1er Mars1993, elle permet au promoteur de céder à un acquéreur un immeuble ou une fraction d'un immeuble avant l'achèvement des travaux, la transaction est formalisée par un contrat dit «Vente sur Plan » le V.S.P se veut une autre manière d'accéder à la propriété en comparaison à la vente à l'état fini[425].

[422] Sahraoui.M, Profession promoteur immobilier, Ed Sopiref, Alger, 2008, pp97
[423] Laghmouche Asma, la qualité conceptuelle du logement promotionnel fac aux aspirations des habitants, , mémoire de magister, option : habitat et environnement urbain,pp103
[424] Sahraoui.M, la promotion immobilière in Amenhis, Alger, 2008, pp38
[425] M. Amrane Mokhtar , *Le logement social en Algérie les objectifs et les moyens de production*, mémoire de magister , option : urbanisme, pp339

VI.1.1.2.2. Le logement promotionnel : définition

VI.1.1.2.2.1. Définition juridique :

L'article 2 du décret législatif n°93-03 du 1er mars 1993, décrit l'activité de la promotion immobilière comme étant « l'ensemble des actions concourant à la réalisation ou à la rénovation des biens immobiliers destinés à la vente, la location ou la satisfaction de besoins propres. Les biens immobiliers concernés peuvent être des locaux à usage d'habitation ou des locaux destinés à abriter une activité professionnelle, industrielle ou commerciale »

Selon l'article 4 du DL n°93 03[426], la promotion immobilière est une activité commerciale. De par sont objet englobe :

- Toutes activités d'acquisition et d'aménagement d'assiettes foncières en vue de leur vente ou de leur location ;
- Toutes activités d'intermédiation et de gestion immobilière ;
- Toutes activités d'administration et de gestion immobilière pour compte.

VI.1.1.2.2.2. Définition technique :

La promotion immobilière consiste en la construction d'immeubles ou d'ensemble d'immeubles à usage principal d'habitation qui peuvent être destinés, soit à la vente ou à la location. Son objet peut se résumer dans la construction pour autrui en vue de la location ou de la vente[427].

Techniquement elle consiste à :

- L'initiative de la construction ou de l'aménagement foncier
- L'élaboration des études techniques et financières
- Le suivi de la réalisation
- La vente définitive des immeubles réalisés[428]

Dans ce type de logement, le promoteur ne met les logements sur le marché qu'après l'achèvement du projet. De ce fait il finance tout seul la construction du logement. Ce programme est destiné aux catégories sociales à haut revenu ou bien aux clients riches qui peuvent payer au comptant leur logement.

[426] Décret législatif n°93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière, (J.O.N°14)
[427] Chaouche Teyara, C, 2001, « Défit et enjeux de la promotion immobilière en Algérie, mémoire de magistère, 2001, pp21
[428] Choughiar.A, Etude des mécanismes de production de logement en Algérie, mémoire de magistère, 2001, pp145

VI.1.1.2.3. Répartition du programme de logement promotionnel privé dans la nouvelle ville Ali Mendjli Constantine :

Le logement promotionnel privé à la nouvelle ville Ali Mendjli Constantine se résume à un programme très faible, dont le taux est de 1.13% du nombre total de logements. (Voir tableau N°12) Ses appartements de haut standing sont de taille F3 – F4 – F5 – F6 voir des duplex. Dans la ville nouvelle le nombre de logements construit dans le cadre de cette formule est de 596 logements[429]. Trois (03) promoteurs ont investi ce créneau de haut de gamme : DEMBRI avec 352 logements, ZIANI et CHABANI avec 132 logements et TALBI avec 122 logements.

Les promoteurs les ont parfois équipés d'un garage au sous sol. Les RDC sont destinées aux commerces, le 1er étage aux fonctions libérales et c'est à partir du 2ème étage que commence l'habitat.

Tableau 12 : Répartition du logement promotionnel privé à la nouvelle ville Ali Mendjli Constantine

Désignation	Logements affectés		Avancement des travaux		
	Types Prog	Nombre	Achevés	En cours	Non lances
UV 05	Promotionnel	244	139	105	0
UV 02	PROMO (L.V)	235	0	0	235
UV 06	Promotionnel	112	48	64	0
UV 07	PROMOTION	50	0	50	0
UV 20	PROMO-LSP	890	0	0	890

Source : DUC de Constantine, fiche technique, de la nouvelle ville Ali Mendjli, Aout 2009

Photo 3 : Logement Promotionnel UV5 et UV5 extension nouvelle ville Constantine

Source : Auteur, Mars2011

[429] Kassah Laouar Ines, *la ville nouvelle ali mendjeli : acteurs et gouvernance dans le processus d'édification*, mémoire de magistère, 2007, pp62

VI.1.2. Choix des cas d'études :

Cette étude a pour objectif d'explorer le phénomène de l'insécurité dans les espaces intermédiaires dans l'habitat collectif (social et promotionnel) ainsi que l'impact de la configuration spatiale sur le comportement humain. C'est dans ce cadre que nous avons pris en considération deux cas de figures :

- Les espaces intermédiaires dans l'habitat social, quartier dit New York UV8
- Les espaces intermédiaires dans l'habitat promotionnel privé quartier dit Promotion Talbi UV5 Extension) dans la nouvelle ville Ali Mendjli Constantine

Les critères de détermination des deux quartiers (Promotion Talbi UV5 Extension et Logement Social UV8 communément appeler New York) relèvent d'un ensemble de facteurs qui influent sur le sentiment d'insécurité. Ces facteurs s'articulent autour de cinq (05) points:

1. La situation familiale ;
2. Le cadre de vie ;
3. L'organisation spatiale ;
4. Le degré du sentiment d'insécurité dans la ville, le quartier et le logement ;
5. La gestion urbaine.

Les cinq facteurs ont conduit à opérer les choix sur les lieux de l'investigation. Ces lieux englobent des critères tels que:

- La typologie du cadre bâti ;
- La situation du quartier ;
- Le degré de déqualification observé ;
- La situation sociodémographique.

Ces derniers permettent la comparaison entre deux types de configuration spatiale en l'occurrence: - L'Habitat Social (UV8) et L'Habitat Promotionnel privé (UV5 Extension) – dont le diagnostic de l'ensemble des dysfonctionnements que présentent les espaces intermédiaires, dans ce types d'habitat, va nous permettre de traiter les problèmes de délimitations et définition. Ces problèmes qui rendent difficile tout processus d'appropriation, ce qui a pour conséquence l'émergence de l'insécurité et de la violence urbaine.

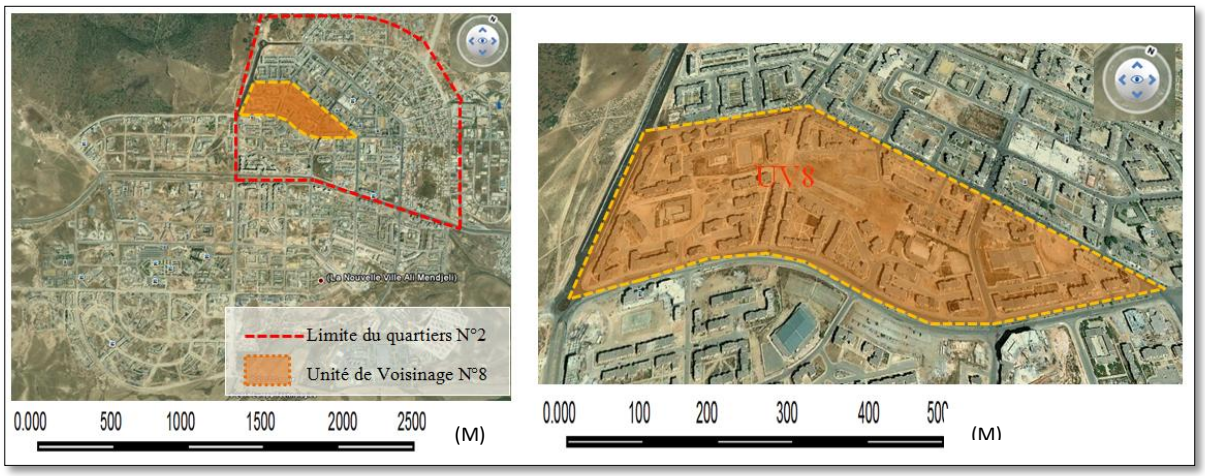
VI.1.2.1. Présentation du site : UV8 (Habitat social)

Les études menées au niveau de l'unité de voisinage N°8 ont été entamées au début des année1990 par décision de l'APC de Constantine (voir chapitre V Tableau N°8). Tout comme l'UV6, l'unité de voisinage N° 8 représente l'unité pilote, fondatrice de la nouvelle ville.

VI.1.2.1.1. Situation de l'UV8 par rapport à la nouvelle ville Ali Mendjli :

L'unité de voisinage N°8 se situe dans le quartier N° 2 au Nord – Est de la ville nouvelle Ali Mendjli, commune d'El Khroub (voir carte N°12).

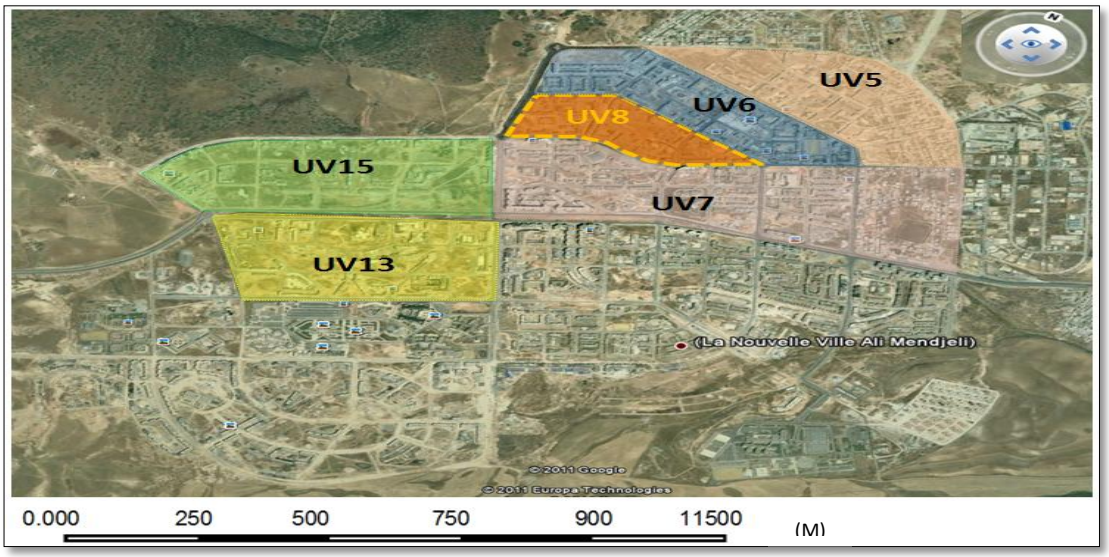
Carte 12 : Situation de l'Unité de Voisinage N°8 par rapport à la nouvelle ville



Source : Google Earth, Traitement auteur, 2011

L'unité de voisinage N°8 est limitée au Nord par l'UV6 et UV5 au Sud Est par l'UV7, à l'Ouest l'UV15 et au Sud Ouest par l'UV13. (Voir carte N°13).

Carte 13 : Situation de l'Unité de Voisinage N°8



Source : Google Earth, Traitement auteur, 2011

VI.1.2.1.2. La fonction et le type d'habitat attribué à l'UV8 :

L'unité de voisinage N°8 couvre une surface de 19.96Ha. La fonction essentielle de cette unité fut l'accueil des habitants de Constantine vivant dans les quartiers d'habitat précaire (bidonvilles, cités informelles, médina) dont 492 familles provenant du bidonville (New york) d'El Gammas[430]. De ce fait le type de logement qui lui a été réservé est le logement social dont la construction a été confiée à l'OPGI.

Au début de la réalisation, on dénombrait au niveau de l'UV8 1500 logements. Alors qu'en 2003, le bilan des réalisations fait apparaître un nombre de 2689 logements achevés, soit une augmentation de 1189 logements qui est enregistrée[431].

L'explication de ce surplus de plus de 80% renvois au début des années 2000. Car face aux problèmes que subit l'agglomération de Constantine (bidonvilles, zones touchées par les glissements de terrain, habitat informel…) des programmes d'urgence ont été initiés. Et suite à la relative aisance financière qu'a commencé à connaître le pays, des programmes dits complémentaires ont été lancés.

Mais contre toute attente, lors d'une visites à la ville nouvelle en 2003, M. le Président de la République a ordonné que les logements de type F1 soient définitivement supprimés. Or les travaux au sein de l'UV8 étaient déjà achevés[432].

En appliquant l'instruction du président de la république, l'OPGI a réduit le nombre de ces logements comme le montre le tableau N°13: de 520 logements de taille F1 il n'en reste que 220 logements soit moins de 300 logements. Cela a permis de faire augmenter le parc des logements de type F2 de 1067 à 1309 soit + 242 unités. Quant aux logements de type F3, leur nombre a diminué de 1102 à 1068 logements soit une réduction de 34 unités[433].

Tableau 13 : Evolution du nombre de logements par typologie

TYPE	ANCIENNE TYPOLOGIE	NOUVELLE TYPOLOGIE	DIFFERENCE
F1	520	220	300
F2	1067	1309	-242
F3	1102	1068	34
Total	2689	2597	92

Source : Kassah Laouar Ines, *la ville nouvelle ali mendjeli : acteurs et gouvernance dans le processus d'édification*, mémoire de magistère, 2007, pp121

[430] Lilia Makhloufi, *La ville nouvelle de Constantine, entre procédures participatives et démocratie représentative*, http://www.unil.ch/webdav/site/ouvdd/shared/Colloque%202005/Communications/B%29%20Gouvernance/B3/L.%20Makhloufi.pdf

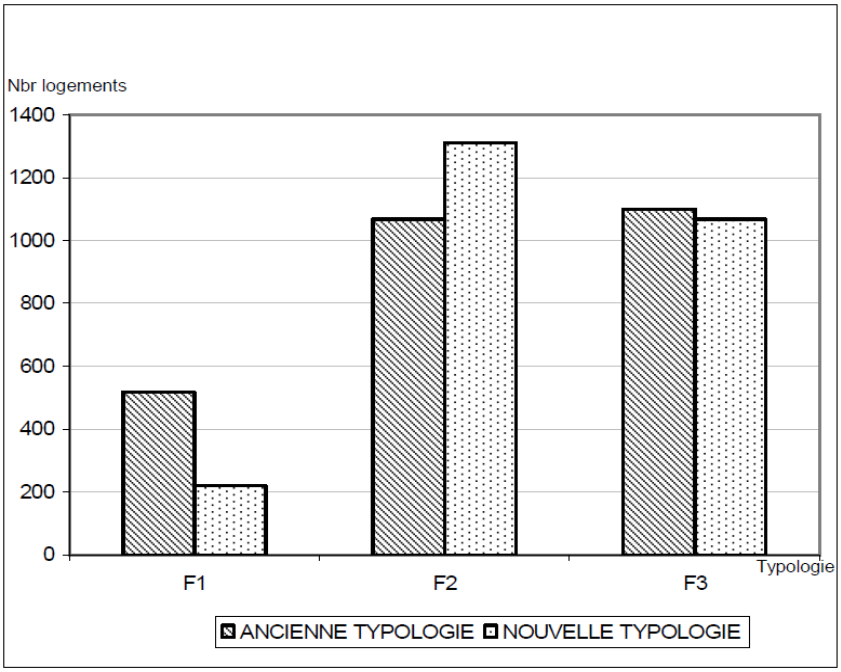
[431] Kassah Laouar Ines, *la ville nouvelle ali mendjeli : acteurs et gouvernance dans le processus d'édification*, mémoire de magistère, 2007, pp121

[432] Idem

[433] Kassah Laouar Ines, *la ville nouvelle ali mendjeli : acteurs et gouvernance dans le processus d'édification*, mémoire de magistère, 2007, pp121

La finalité de cette typologie de logement s'est traduite par la restructuration de la taille des logements. Ce qui induit à une surface moyenne habitable de 50m² pour les logements de types F2 et 65m² pour les F3. Donc les logements de type F1 ont diminué de 57,67 %, ceux des F3 de 3,09% et les logements de type F2 ont augmenté de 23 % (Voir Figure N°31, et tableau N°14).

Figure 31 : Nombre de logement par typologie avent et après substitution des F1



Source : Kassah Laouar Ines, *la ville nouvelle ali mendjeli : acteurs et gouvernance dans le processus d'édification*, mémoire de magistère, 2007, pp122

Tableau 14 : Récapitulatif de surface

	Surface Logements (m²)	
Désignation	F2	F3
Séjour	0	20
Chambre1	12	12
Chambre2		12
Cuisine	9	10
Salle de Bain	2	2,5
W,C	1	1
Rangement	1	1
Circulation	5	5,6
Surface Habitable	50	65
Séchoir	3,5	4
Loggia	4,5	5
Surface Totale	58	74

Source : Nacira Maghraoui Chouguiat, Quel Habitat pour l'Algérie ?, Ed Média plus, Constantine, 2006, pp70-71

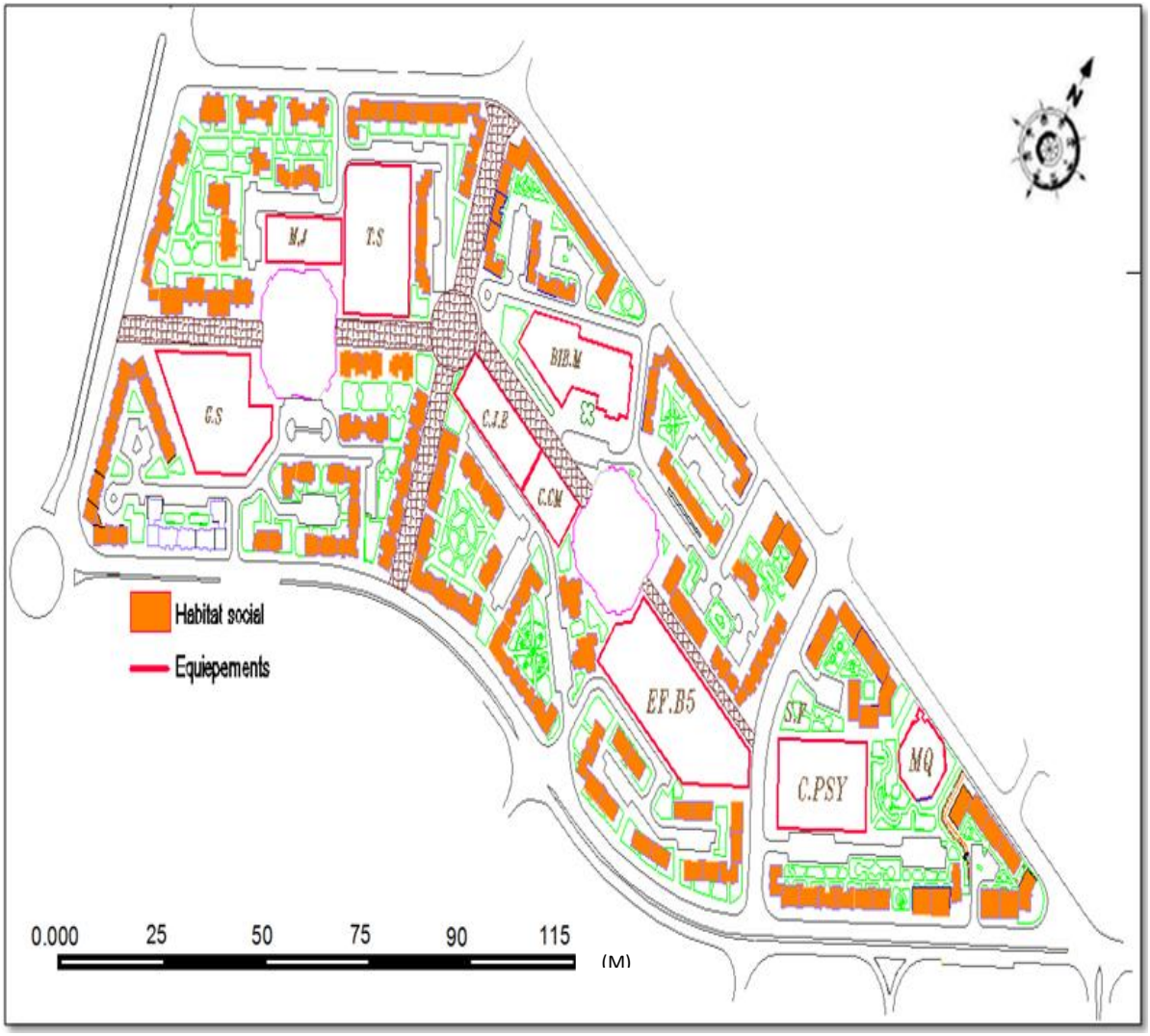
VI.1.2.1.3. L'organisation spatiale de l'unité de voisinage N°8 :

L'organisation spatiale de l'UV8 repose sur une conception fonctionnelle dont le tracé est similaire à celui des Grands Ensembles standardisés.

L'unité de voisinage est découpée en plusieurs îlots selon un tracé de voies orthogonales (Voir carte N°14). Tout au long du boulevard principal Nord-Sud, et les voies secondaires qui délimitent l'U.V8, (voir carte N°15) on voit se succéder des îlots de tailles différentes, destinés à l'habitat collectif. Cet agencement spatial des ensembles d'habitations, nous renvois au tracé des Grands Ensembles (Voir Carte N°16). Ce qui induit des conséquences sur l'usage de son espace et sur les formes de son appropriation.

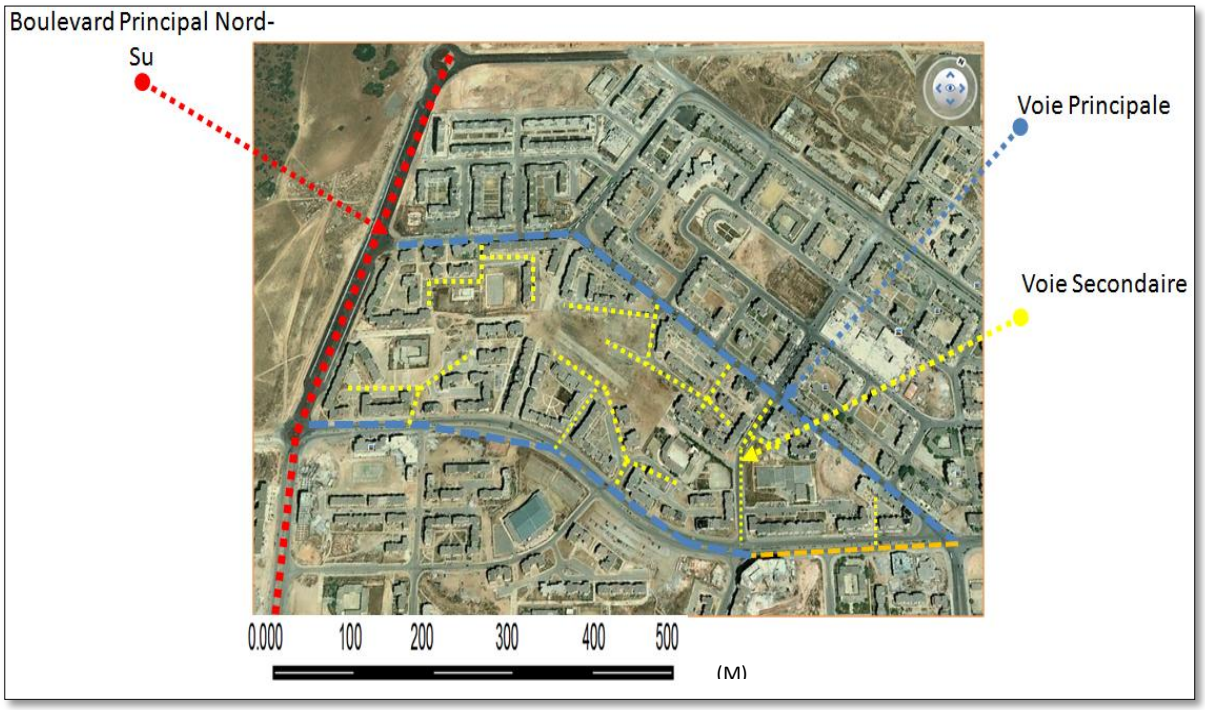
En effet l'insatisfaction de l'habitant vis-vis de son environnement immédiat ne tarde pas à se faire sentir, de part l'insalubrité, la détérioration et la dégradation des espaces intermédiaires de ces ensembles d'habitation (Voir photo N°4).

Carte 14 : Structure de l'unité de voisinage N°8



Source : U.R.B.A.C.O ,2011

Carte 15 : Les limites de l'unité de voisinage N°8



Source : Google Earth, traitement auteur, 2011

Carte 16 : l'habitat collectif au niveau de l'unité de voisinage N°8

Source : Google Earth, traitement auteur, 2011

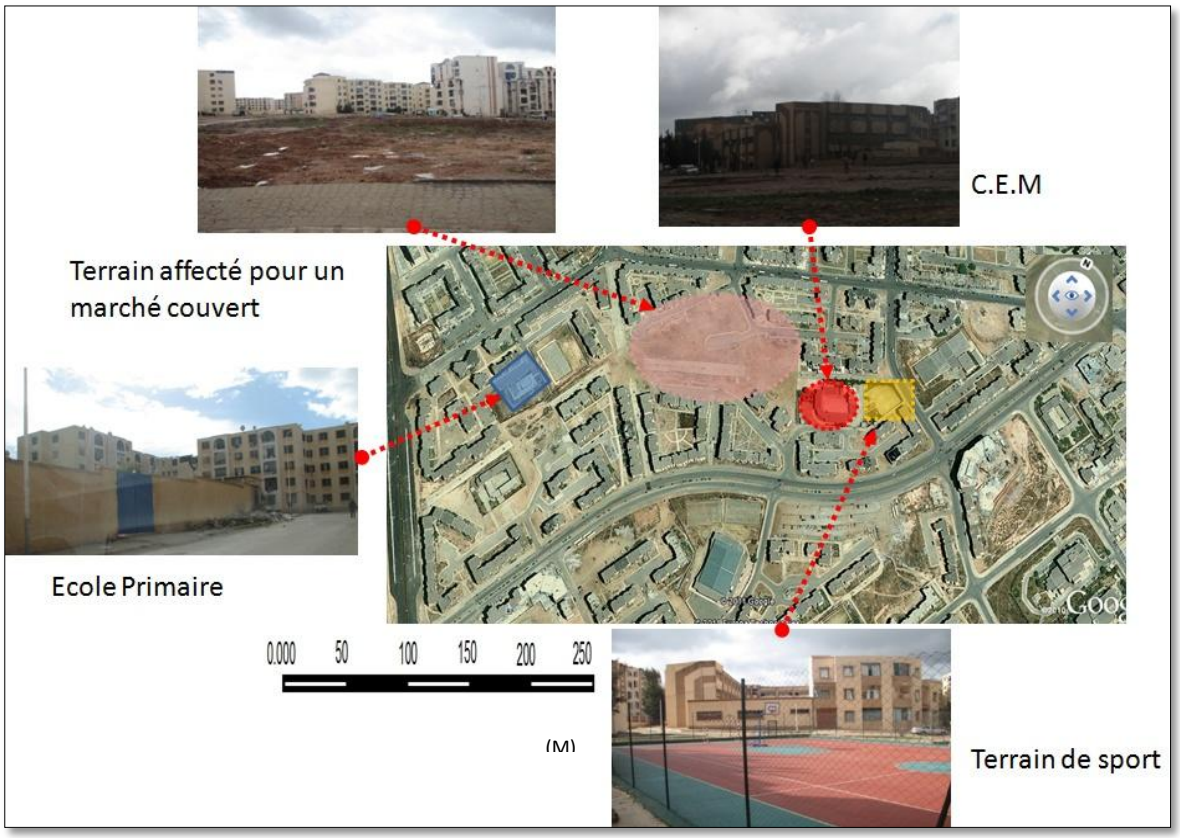
Photo 4 : La dégradation du cadre bâtis au niveau de l'unité de voisinage N°8

Source : Auteur, Février 2011

VI.1.2.1.4. Répartition des équipements au niveau de l'UV8 :

A l'exception des commerces de première nécessité qui occupent les rez- de chaussée des immeubles et les équipements scolaires, nous relevons au niveau de l'unité de voisinages N°8 les équipements suivants : Groupe scolaire ; EF.base 05 ; Mosquée ; Bassin de natation et un Centre Psycho pédagogique.

Carte 17 : Répartition des équipements au niveau de l'unité de voisinage N°8

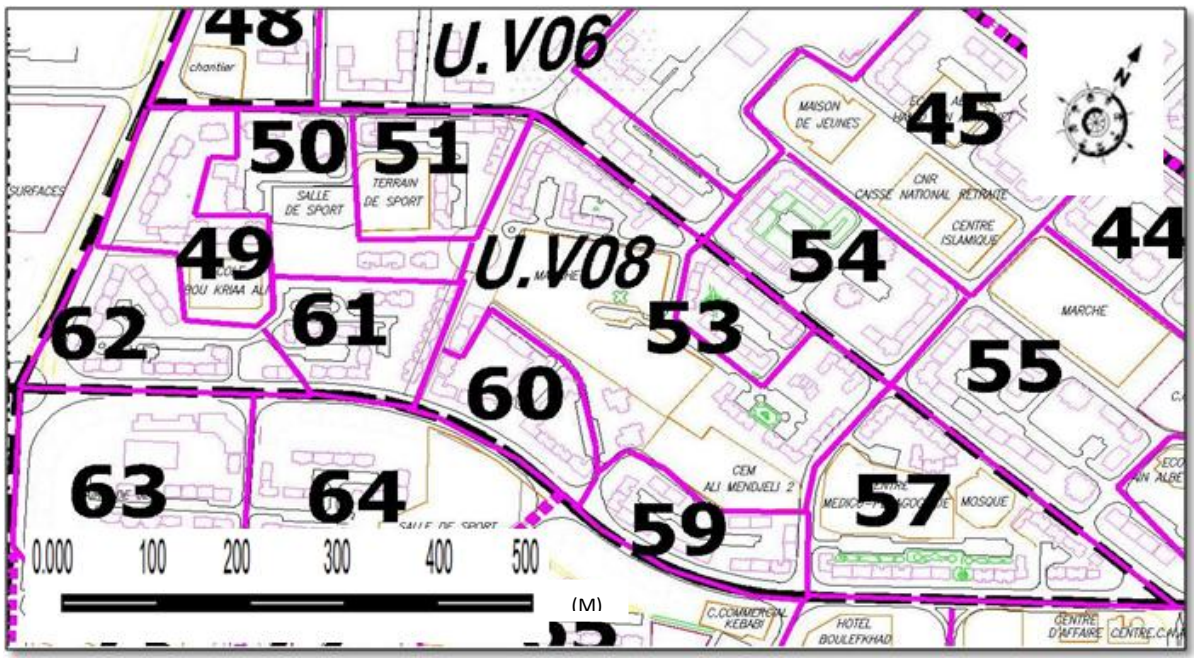


Source : Google Earth, traitement auteur, 2011

VI.1.2.1.5. La répartition de la population et du logement par district au niveau de l'UV8, selon l'RGPH 2008 :

La répartition des logements au niveau de l'unité de voisinage N°8 diffère d'un district à un autre (Voir Carte N°18) selon la surface des îlots.

Carte 18 : Répartition des districts selon l'RGPH 2008 au niveau de l'UV8



Source : U.R.B.A.C.O, 2011

D'après les statistiques présentées ci-dessous, nous relevons un taux de 89% de logement habités contre 11% de logements vides alors que le logement à usage professionnel se résume à 2sur 2307. Concernant la population, il ressort un équilibre entre les deux sexes soit 49% pour les hommes et 51% pour les femmes (Voir Tableau N°15).

Tableau 15 : Répartition des la population et du logement selon l'RGPH 2008 au niveau de l'UV8

	Logements					Population			
District	**Construction**	**Habités**	**Vides**	**A usage prof**	**Total**	**Ménage**	**Masculin**	**Féminin**	**Total**
49	11	211	6	0	228	211	486	504	990
50	13	231	15	0	259	207	520	541	1061
51	15	169	11	0	195	169	410	418	828
53	13	164	27	1	205	156	375	369	744
57	27	260	31	1	319	250	703	701	1404
59	15	170	23	0	208	170	382	426	808
60	14	228	44	0	286	219	464	510	974
61	15	263	43	0	321	243	483	564	1047
62	17	225	44	0	286	213	451	461	912
Totale	**140**	**1921**	**244**	**2**	**2307**	**1838**	**4274**	**4494**	**8768**

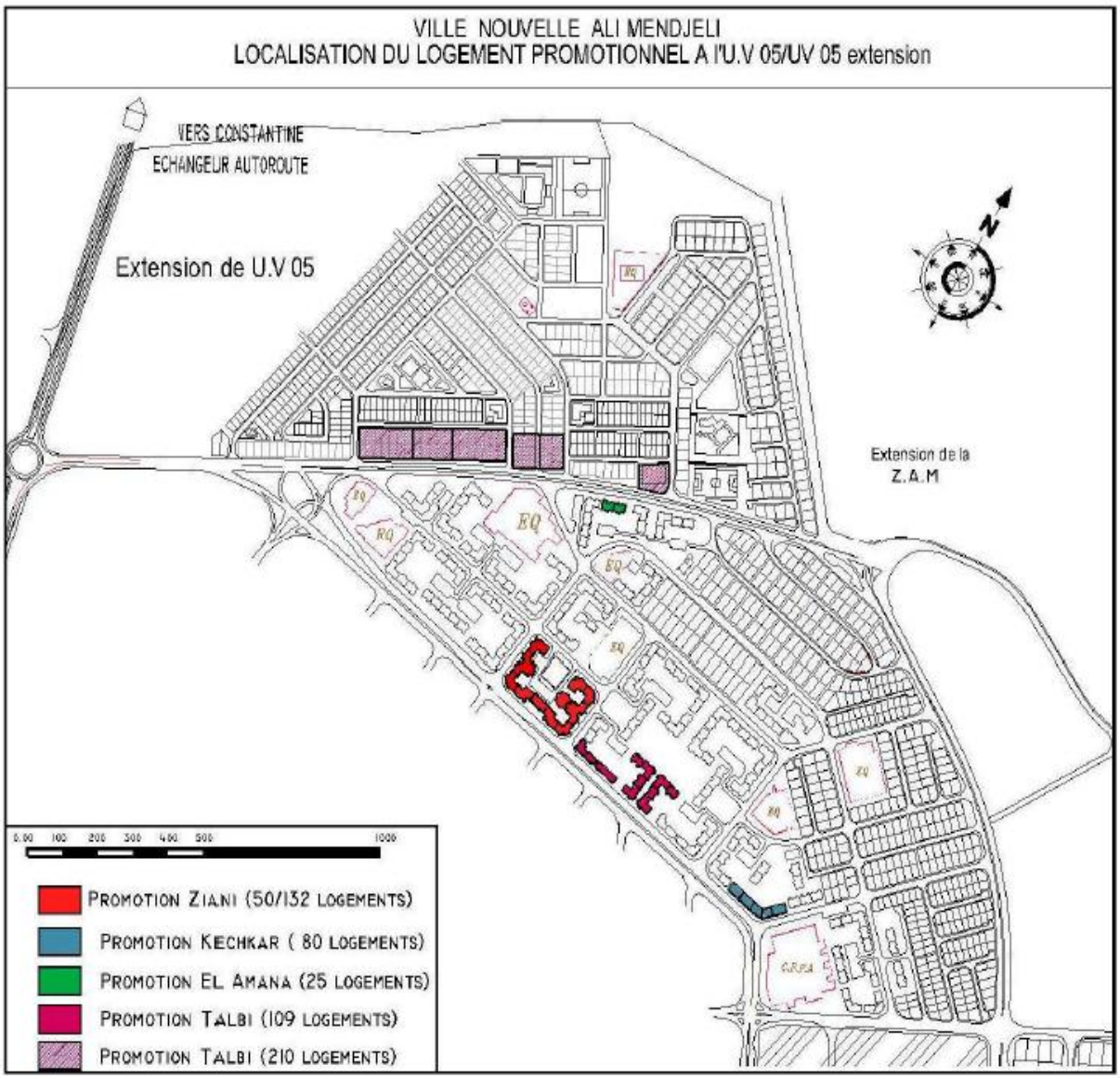
Source : U.R.B.A.C.O ,2011

VI.1.2.2. Présentation du site : UV5 extension (Habitat promotionnel)

L'unité de voisinage N°5extension, représente la première expérience du logement collectif privé à la nouvelle ville Ali Mendjli Constantine.

Les promoteurs ayant réalisés ce type de logements au niveau de l'UV5 et l'UV5 extension, sont Ziani, Talbi, et Kechekar. Les projets de ces derniers sont achevés et habités depuis plus de 7ans.

Carte 19 : Localisation du logement promotionnel a l'UV5 et UV5 extension

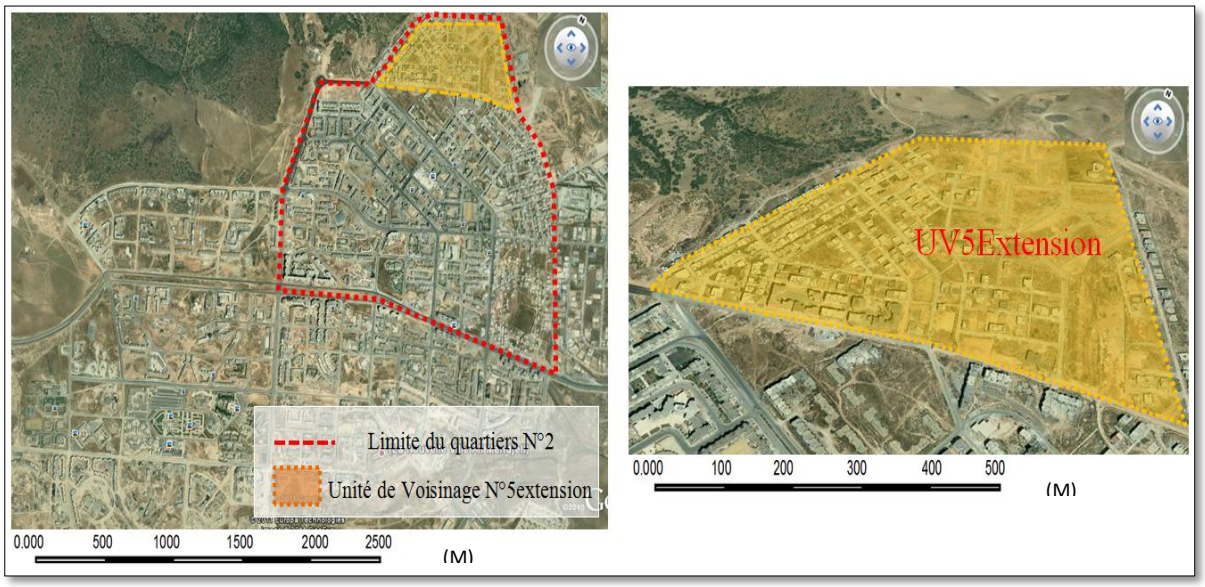


Source : DUCH ,2011

VI.1.2.2.1. Situation de l'UV5 extension par rapport à la nouvelle ville Ali Mendjli :

L'unité de voisinage N°5 extension, se situe dans le quartier N°2, au Nord-est de la nouvelle ville Ali Mendjli Constantine (Voir Carte N°20).

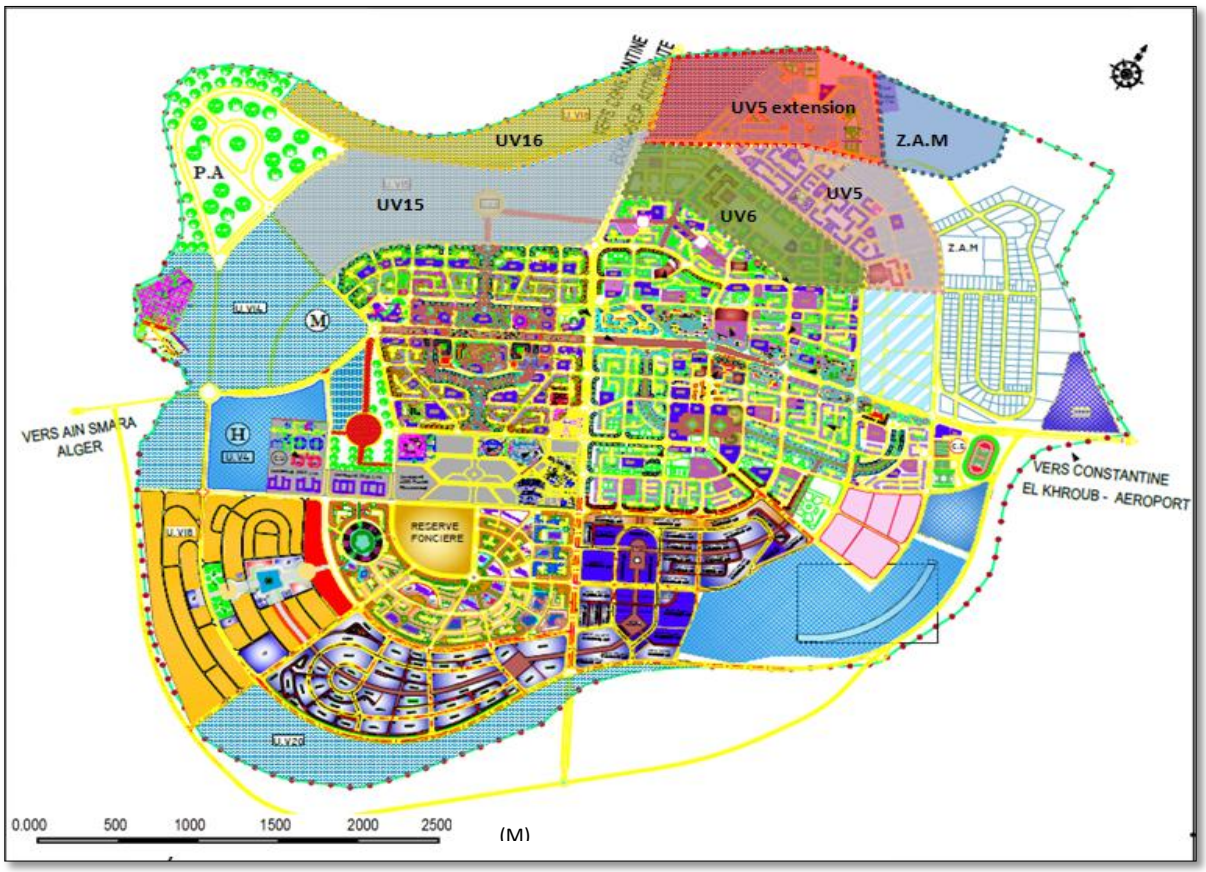
Carte 20 : Situation de l'unité de voisinage N°5 extension par rapport à la nouvelle ville Ali Mendjli



Source : Google Earth, traitement auteur, 2011

L'unité de voisinage N°5 extension s'étale sur une surface de 55.16 Ha. Elle est limitée à l'Est par la Z.A.M, au Nord-est par l'UV5, Sud –Est l'UV6et à l'Ouest par l'UV16 et l'UV15 (Voir carte N°21)

Carte 21 : Situation de l'Unité de Voisinage N°5 extension

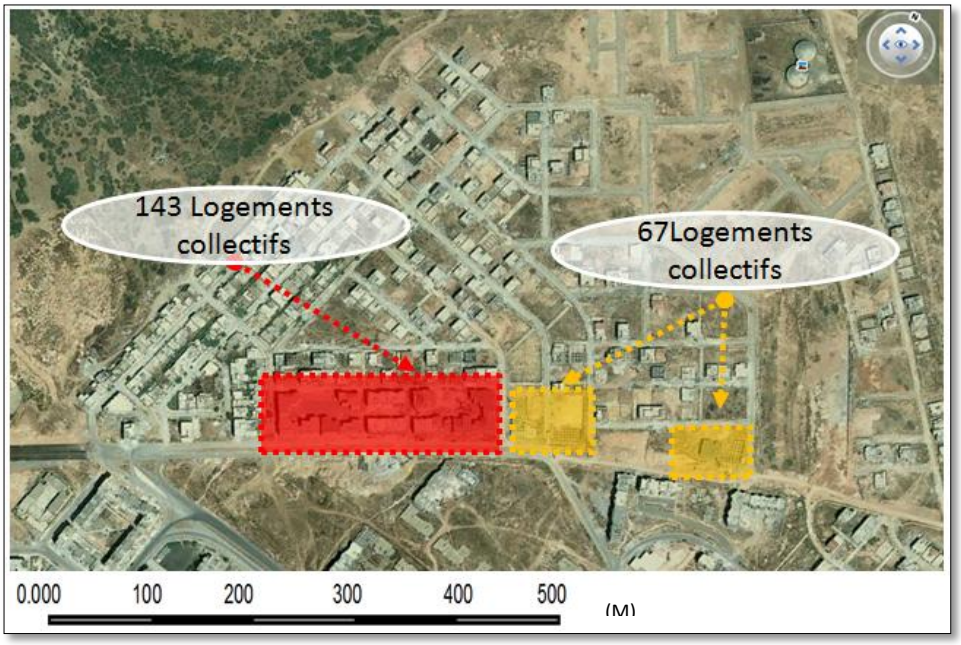


Source : U.R.B.A.C.O, traitement auteur, 2011

VI.1.2.2.2. Répartition du logement promotionnel au niveau de l'unité de voisinage N°5 extension :

L'unité de voisinage N°5 extension comprend 143 et 67 logements, au niveau des parcelles, (C1, C2, C3, C4, C5, C6, C8) avec pour promoteur Talbi, société EURL « SGIT ». A l'arrière de l'îlot se déploie un lotissement pour l'habitat individuel. Ce dernier est à l'image du lotissement colonial.

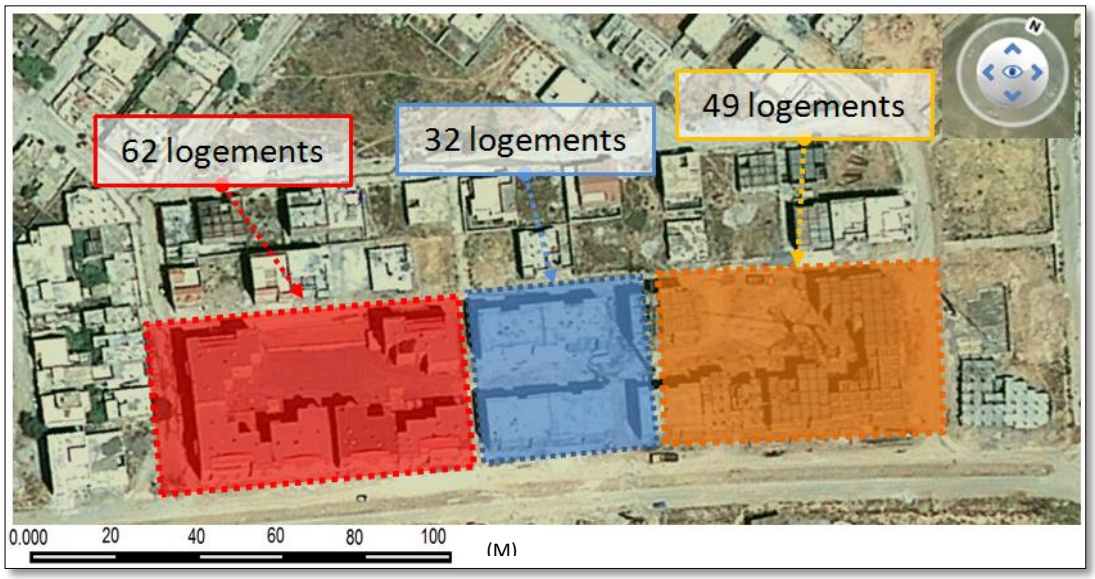
Carte 22 : Localisation de la promotion Talbi UV5 extension



Source : Google Earth, traitement auteur, 2011

VI.1.2.2.2.1. Fiche technique des 143 logements collectifs UV5 extension (parcelle C1.C2.C3)

Carte 23 : localisation des 143 logements collectifs



Source : Google Earth, traitement auteur, 2011

VI.1.2.2.2.1.1. Fiche technique des 62 logements, UV5 Extension (parcelle C1)

– Fiche Technique du Projet

Promotion: Talbi.

Promoteur: E.U.R.L SGTI «Talbi ».

Secteur: Privé

Situation: La ville nouvelle« Ali Mendjeli »,UV5 extension, parcelle C 1.

Consistance du projet: 62 logements collectifs.

Catégories de logement: immeubles de (R+5). « 30 08 *F4*, 16 *F5*, 02 *F6* ,06 duplexes *F3*»

Type: standing

Etat du projet: au cours de réalisation.

Date de réalisation: 2005.

Garantie par le FGCMPI: OUI

Figure 32 : Maquette du projet de 62 logements promotionnel UV5 extension

Source : Auteur, 2011

VI.1.2.2.2.1.2. Fiche technique des 32 logements, UV5 Extension (parcelle C2)

– Fiche Technique du Projet

Promotion: Talbi.

Promoteur: E.U.R.L SGTI «Talbi ».

Secteur: Privé

Situation: La ville nouvelle« Ali Mendjeli », UV5 extension, parcelle C2.

Consistance du projet: 32 logements collectifs.

Catégories de logement: immeubles de (R+5).

« 12 *F3*, 12 *F4*, 02 duplexes *F4* ,02 duplexes *F5*, 02 duplexes *F7*»

Type: standing

Etat du projet: au cour de réalisation.

Date de réalisation: 2006.

Garantie par le FGCMPI: OUI (projet garanti a 75%).

Figure 33 : Maquette du projet de 32 logements promotion Talbi UV5 extension

Source : Auteur, 2011

VI.1.2.2.2.1.3. Fiche technique des 49 logements, UV5 Extension (parcelle C3)

– **Fiche Technique du Projet**

Promotion: Talbi.

Promoteur: E.U.R.L SGTI «Talbi ».

Secteur: Privé

Situation: La ville nouvelle« Ali Mendjeli »,UV5.

Consistance du projet: 49 logements collectifs.

Catégories de logement: immeubles de (R+5).

« 04 *F3*, 14 *F4*, 10 *F6* ,03 duplexes *F5*, 08 duplexes *F5*»

Type: standing

Etat du projet: *

Date de réalisation: 2006

Date d'achevement:

Garantie par le FGCMPI: OUI (projet garanti a 75%).

Figure 34 : Maquette du projet de 42 logements promotion Talbi UV5 extension

Source : Auteur ,2011

VI.1.2.2.3. L'organisation spatiale de l'unité de voisinage N°5 extension :

La structure spatiale de l'unité de voisinage N°5 extension se présente comme un produit fini d'une procédure d'aménagement urbaine conçue au préalable selon un zoning. A partir de cela, on défini les tracé des axes routiers et ceux des ilots. Cette structure spatiale est réalisée en fonction de certaines normes urbanistiques sans prendre en considération le contexte local. De ce fait la structure spatiale urbaine de ce type d'habitat est similaire à celle de la nouvelle ville.

VI.1.2.2.3.1. Structure de l'îlot : Habitat individuel

Par opposition à l'habitat traditionnel, l'ilot est décliné par l'intersection des axes du tracé parcellaire, de ce fait l'ilot est structuré dans des formes géométriques généralement rectangulaires en deux rangées sans aucune recherche de composition. Ces ilots aérés avec des jardins tendent à devenir de plus en plus denses, du fait que les habitants préfèrent en un deuxième lieu faire des extensions aux dépend de leurs jardins. Par conséquent on assiste à une densification spontanée (Voir carte N°24).

Carte 24 : la structure spatiale de l'unité de voisinage N°5 extension

Source : U.R.B.A.C, 2011

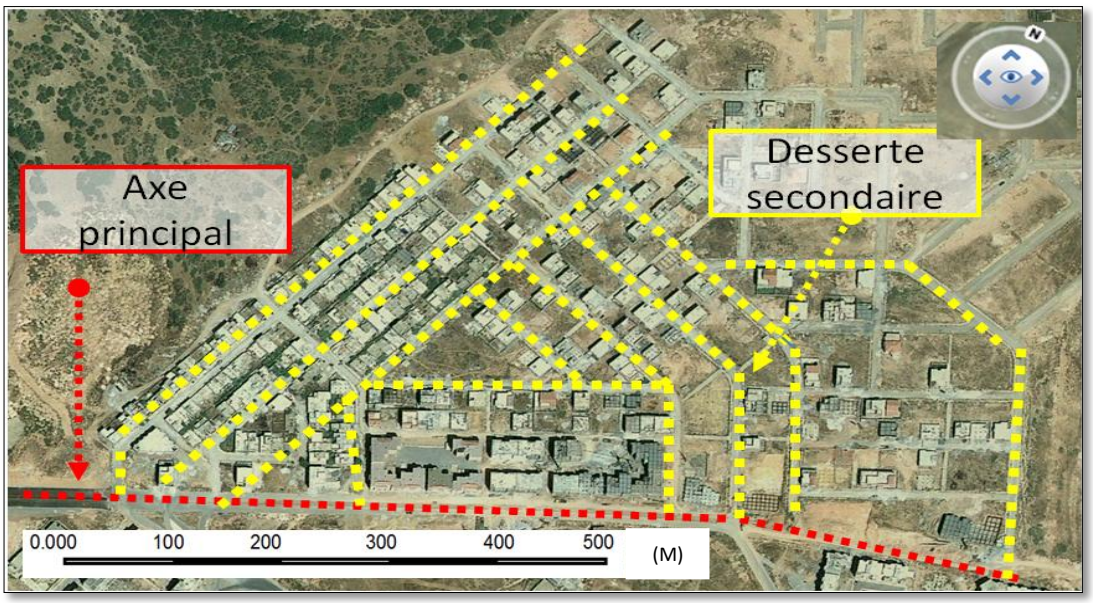
VI.1.2.2.3.2. Le parcellaire :

Le parcellaire est régie par l'orthogonalité de la trame. Celle-ci découpe le lotissement en blocs résidentiels, le plus souvent rectangulaires constitués par la mise en parallèle d'une ou de deux séries de parcelles encadrées par des voies de desserte (voir carte N°25).

L'association des parcelles est du type linéaire. On assiste à un type de production d'une structure urbaine à base des techniques d'aménagement ou la parcelle définit la forme de l'unité urbaine en plan.

Par contre, la troisième dimension de sa forme se fait par l'habitat, ce qui affecte une certaine spontanéité de l'aspect extérieur de ce type.

Carte 25 : les voies de desserte de l'unité de voisinage N°5 extension

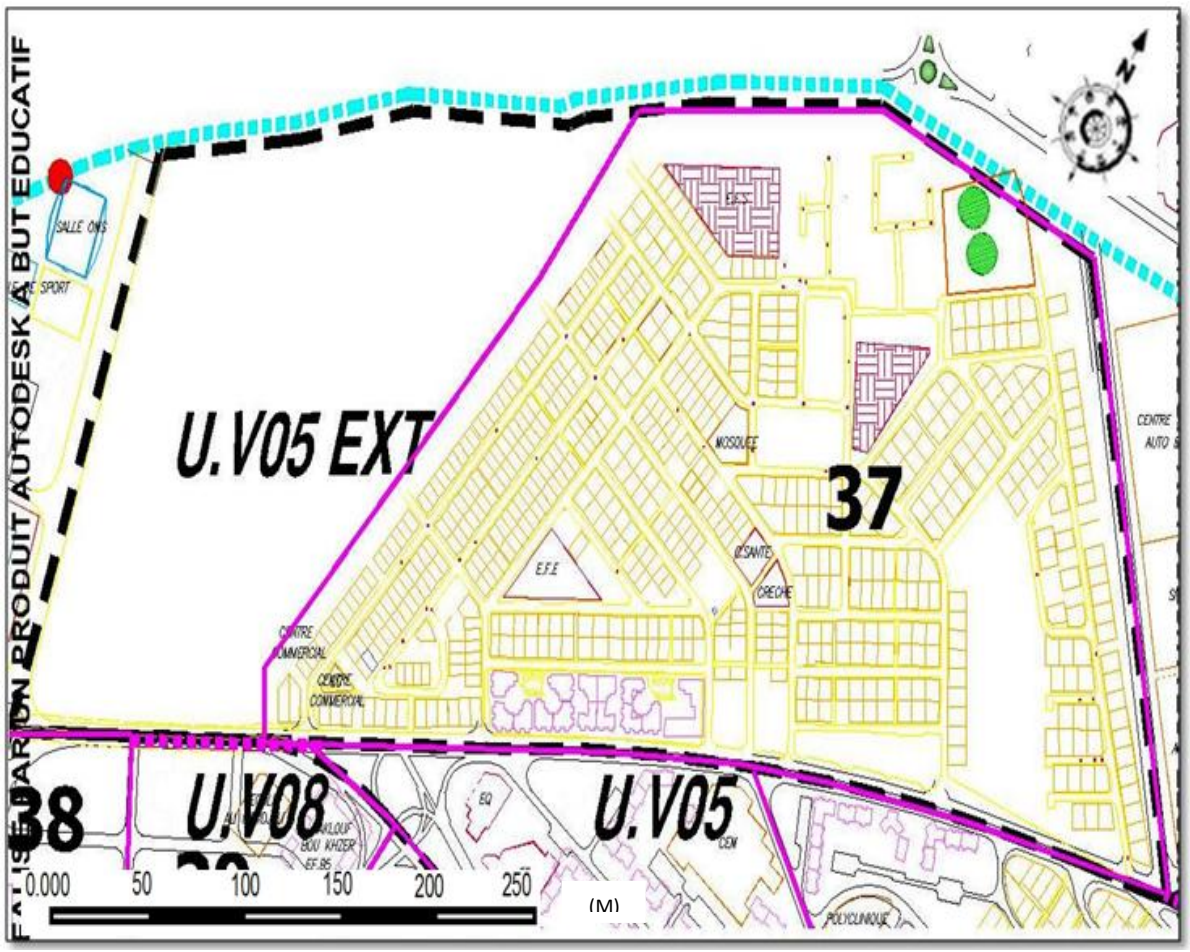


Source : Google Earth, traitement auteur, 2011

VI.1.2.2.4. La répartition de la population et du logement par district selon l'RGPH 2008 :

L'unité de voisinage N°5 extension fait parti du district N°37 de la commune d'El Khroub (Voir carte N°26 et Tableau N°16).

Carte 26 : répartition de la population et du logement par district RGPH 2008 (TRC)



Source : U.R.B.A.C.O.2011

Tableau 16 : répartition de la population et du logement par district RGPH 2008 (TRC)

		Logements				Population			
District	**Construction**	**Habités**	**Vides**	**A usage prof**	**Total**	**Ménage**	**Masculin**	**Féminin**	**Total**
37	242	134	108	0	242	1356	323	373	696
Totale	**242**	**134**	**108**	**0**	**242**	**1356**	**323**	**373**	**696**

Source : U.R.B.A.C.O.2011

Selon les statistiques présentées ci-dessus, nous constatons que le taux de logement habité est de 55% contre 45% de logement vide. Pour ce qui est de la population, nous remarquons un équilibre entre les deux sexes, soit 46% pour les hommes et 54% pour les femmes.

VI.2. L'enquête : mise en exergue d'un problème social

VI.2.1. Déroulement de l'enquête :

Comme il a été annoncé dans notre étude, la méthode d'investigation utilisée est l'enquête par l'observation et le questionnaire. L'observation est nécessaire pour l'analyse des modes et des degrés d'appropriation de l'espace. Toutefois, certaines observations nécessitaient un entretien avec les habitants avant leurs interprétations

Quand au questionnaire qui est notre second instrument de recherche a été remis aux habitants et s'est appuyé en amont sur les objectifs du travail, l'hypothèse de recherche et la somme d'informations compulsées durant la phase analytique du travail.

Cependant le questionnaire a pris la forme de questions fermées totalisant quartant quatre -44- questions répartie en cinq -05- axes :

- La situation familiale ;
- Le cadre de vie ;
- L'organisation spatiale ;
- Le degré de sentiment de sécurité dans la ville, le quartier, et le logement.
- La gestion urbaine

Afin d'analyser l'échantillon de la population touchée par l'enquête, on a utilisé les techniques empiriques (dites de commodité), compte tenu des moyens disponibles (impossibilité d'obtenir une liste exhaustive des unités de sondage qui permettent la généralisation des résultats de l'enquête). De ce fait, l'échantillon pris a été élaboré suivant la méthode des quotas. Le sondage choisi aux préalables est un échantillon de 10% soit 197/1838ménages, réparties sur l'ensemble des unités de l'UV8 (Habitat social) et de 30% soit 22/62 ménages de la promotion Talbi pour l'UV5 extension. Cependant sur les 250 questionnaires distribués, 220 réponses ont été reçues dont 23 sont inexploitable.

Afin de finaliser le travail, des entrevues ont été menés avec une partie des habitants concernés.

Vu, la sensibilité de notre thème qui est liée à l'insécurité et la violence urbaine, l'entrevu menée auprès des habitants a été délicate. La réticence des habitants vis-à-vis de notre démarche a été claire d'autant plus que la difficulté de notre enquête s'est aggravée, après l'assassinat d'un jeune adolescent, au mois de janvier 2011 au niveau de l'UV8. Ce qui nous a menés à prendre des précautions en matière de sensibilité avant tout contact avec la population visée.

Concernant le traitement des réponses reçues, la méthode utilisée, consiste à établir un tableau pour chaque question afin de procéder à une analyse uni et variée, pour faire ressortit les pourcentages.

Ensuite on a procédé au croisement d'un ensemble de variables, classées et regroupées selon l'ordre des rubriques du questionnaire et ce pour les deux cas d'étude.

Les données présentées sous la forme de tableaux et traduites en histogrammes ont permis d'aboutir à une lecture comparative des résultats.

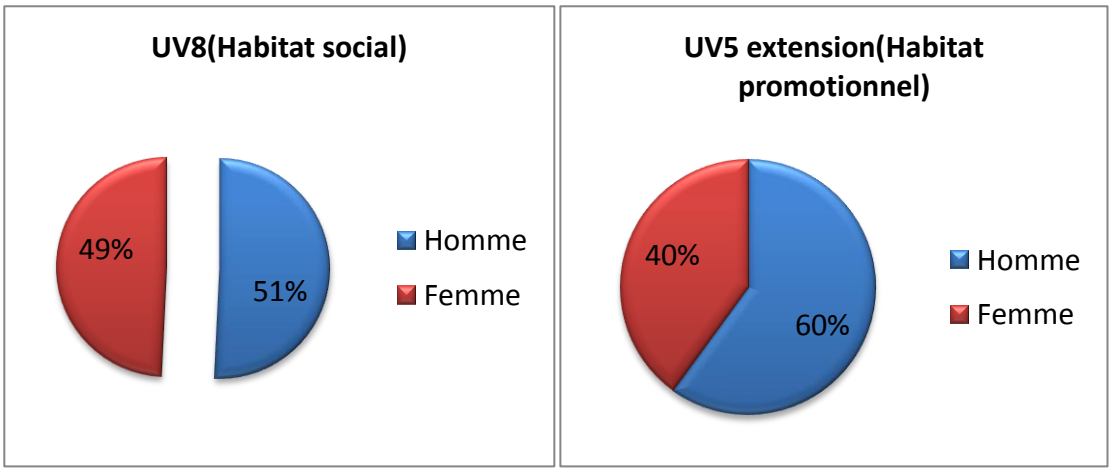
Il est a précisé que le nombre de document remis dans le cas des deux cités choisis, reste restreint et proche des normes préconisées par la pratique de l'enquête de certaines disciplines telles-que les sciences sociales.

Toutefois notre thème de recherche nécessite l'appui d'une étude socio spatiale beaucoup plus étendue. Mais l'échantillon retenu nous a servi de base pour l'exploitation des résultats dans le cadre d'un travail académique qui nous a permis de maitriser les techniques de l'enquête en apportant des réponses aux questionnements soulevés par la problématique.

VI.2.2. Les résultats de l'enquête :

Comme il a été mentionné précédemment les réponses recueillies auprès des habitants questionnés s'élèvent à 197ménages au niveau de l'UV8 (habitat social) soit 10% de l'ensemble des unités et 20ménages au niveau de l'UV5 extension soit 30% de l'ensemble de la promotion. Le pourcentage d'hommes et de femmes ayant répondu à notre requête (Voir figure 35) démontrent un net équilibre entre les deux sexes au niveau de l'UV8 (habitat social). Alors qu'au niveau de l'UV5 extension nous relevons une majorité prise par les hommes soit 60%.

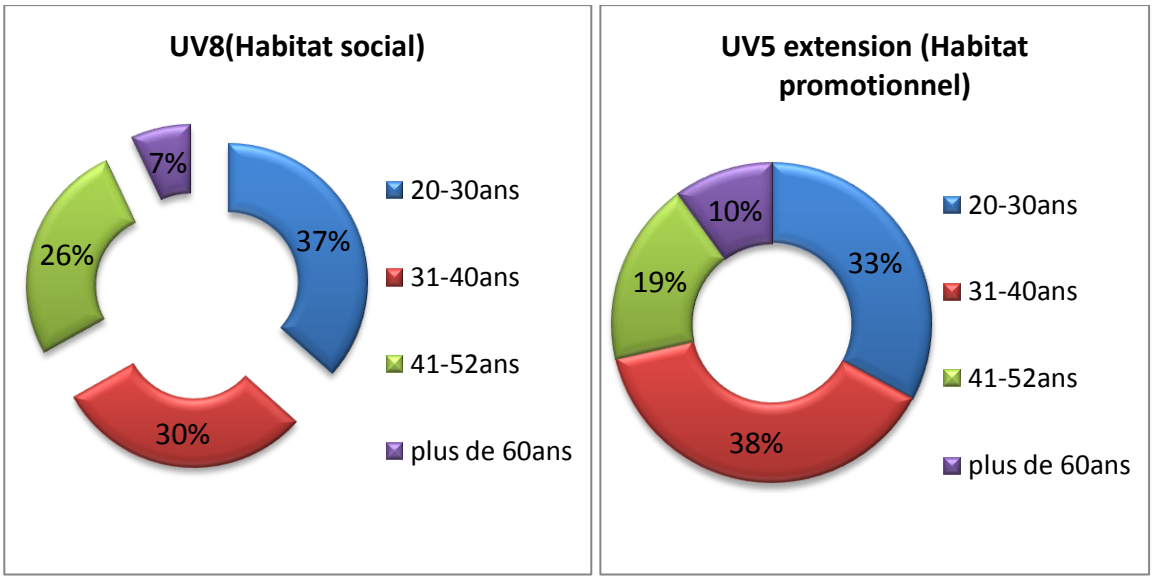
Figure 35 : Représentant le pourcentage des hommes et femmes constituant les ménages questionnés lors de notre enquête



Source : Auteur, 2011.

La répartition des catégories d'âge de la population questionnée, est relativement jeune. Ont peut lire sur la figure N°36, que 30%-37% de la population de l'UV8 ont un âge entre 20-30ans et 31-40ans. Au niveau de l'UV5 extensions la catégorie d'âge est de 33%-38% entre 20-30ans et 31-40ans.

Figure 36 : Représentant la répartition des catégories d'âge au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension



Source : Auteur, 2011.

Au cours de notre enquête, nous avons tenté de comprendre en quoi la configuration spatiale peut-elle influer sur le sentiment d'insécurité.

Lors de notre étude analytique, nous avons expliqué que l'expression « sentiment d'insécurité » n'est pas forcément associée à la délinquance et au crime. Elle peut être liée à une multiplicité de facteurs qui peuvent être ; personnels, collectifs, environnementaux, économiques…, et qui doivent être restitués dans leur complexité.

Toute fois le sentiment d'insécurité couvre deux composantes :

- la peur vécue ; exprime une inquiétude pour soit et pour sa famille. Cette peur peut être ressentie de façon différente selon les lieux et les temps ;
- la peur sociale est appelée préoccupation sécuritaire. Cette peur est le reflet d'une opinion générale sur la société (au même titre que le chômage, la santé…).

Dans cette étude nous avons analysé, la peur vécue et la perception de l'insécurité dans deux configurations spatiales et deux catégories sociales différentes.

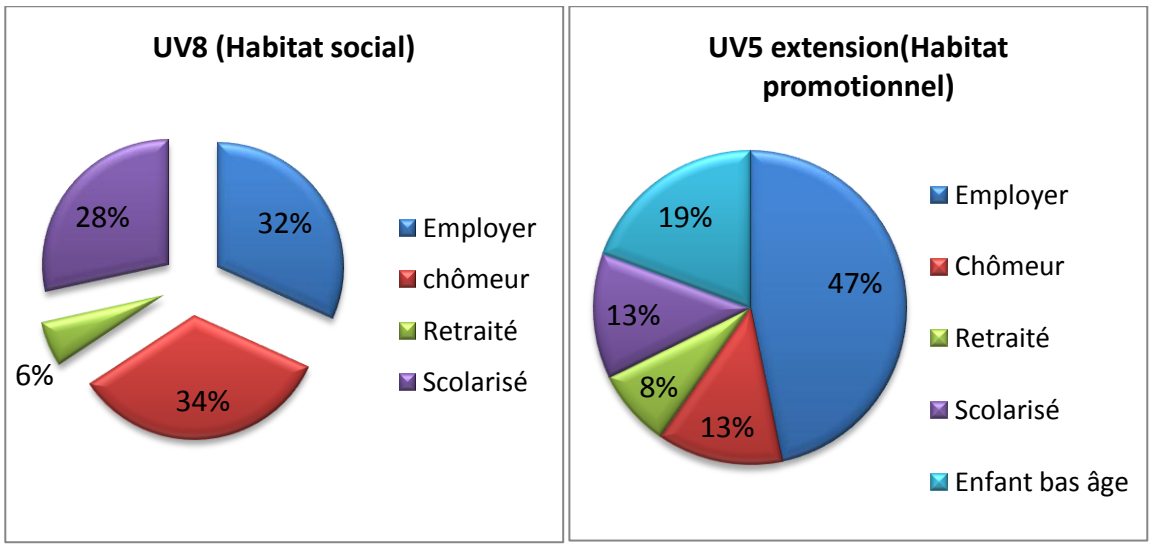
De ce fait la confrontation des résultats, des deux quartiers, va nous permettre de mieux comprendre les facteurs influant sur le sentiment d'insécurité au niveau de l'UV8 et de l'UV5extension. Cette confrontation s'appuie sur deux typologies : le cadre de vie, et les caractéristiques socio-spatiales.

VI.2.2.1. L'influence du cadre de vie sur le sentiment de vulnérabilité :

VI.2.2.1.1. La situation socio professionnelle des habitants au sein de l'UV8 et l'UV5 extension :

La situation socio professionnelle au sein des quartiers étudiés a révélé les résultats présentés ci-dessous :

Figure 37 : Représentant la situation professionnelle des ménages questionnés au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension



Source : Auteur, 2011.

D'après les résultats obtenus concernant la situation professionnelle des ménages, nous relevons un taux de chômage important au niveau de l'UV8 soit34% contre 13% au niveau de l'UV5 extension. Ceci renvois à la catégorie sociale des deux quartiers.

En effet les habitant du quartier dit New York -UV8-, sont issu des quartiers précaires de l'agglomération de Constantine. Leur situation socio-économique est assez critique, ce qui résulte des effets néfastes sur la scolarité et la formation des enfants. Alors que les habitants de la promotion Talbi, ils se sont installés avec une situation déjà faite au préalable, ce qui renvois au faible taux de chômage. Mais pour ce qui est de la scolarité, nous relevons que le taux de scolarité est de 100% pour les deux quartiers, car les conditions son réunies.

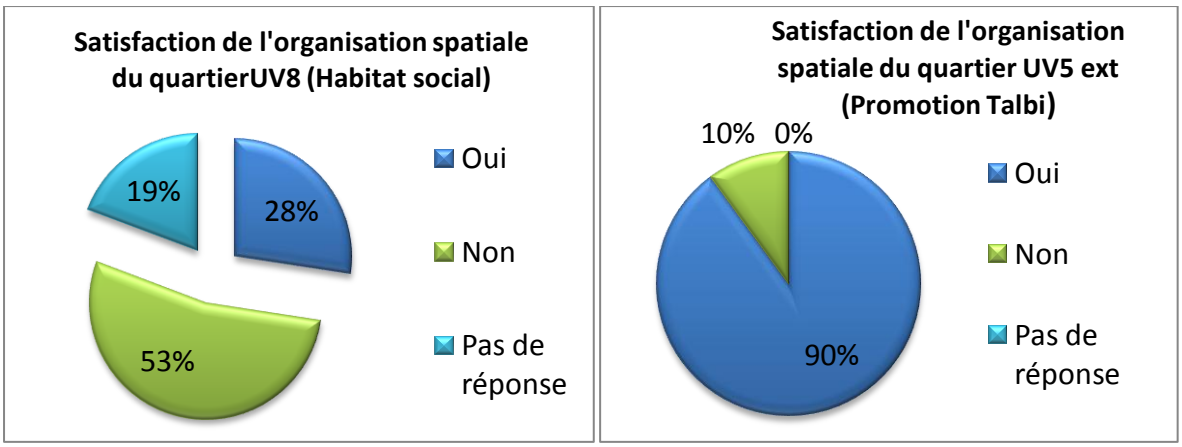
VI.2.2.1.2. Le cadre bâtis : une perception diamétralement opposée

Nous avons pu relevés lors de notre investigation sur le terrain que la dégradation de l'espace contribue à sa dévalorisation. Suivant cet abord nous nous sommes axé sur deux points : le degré d'appréciation du quartier, celui des espaces intermédiaires et le sentiment de chez soi. Ces derniers sont des éléments révélateurs pour ce qui est de la perception du quartier, qui mal défini, induit a sa stigmatisation.

VI.2.2.1.2.1. Appréciation de l'organisation spatiale du quartier :

Les résultats présentés ci-dessous illustrent l'impact de la configuration spatiale du quartier sur le sentiment d'appartenance à une entité spatiale qui devrait être définie, délimitée et appropriée aux attentes des habitants.

Figure 38 : Représentant le degré de satisfaction de l'organisation spatiale du quartier au niveau de l'UV5extension et de l'UV8



Source : Auteur, 2011.

Les résultats de la figure N°38 attestent de la satisfaction des habitants de l'UV5 extension : 90% contre 28% au niveau de l'UV8 (habitat social). Cette satisfaction s'explique par le fait que les habitants de la promotion Talbi avaient opté sur le choix de leur logement conformément au cahier de charge établi par le promoteur. L'organisation spatiale a été coordonnée avec les partenaires par les consultations : des documents graphiques et maquettes, visite sur site, choix de l'étage et du voisinage. Alors qu'au niveau du quartier New York -UV8- les habitants avaient bénéficié d'une attribution de logements sociaux par l'autorité administrative. (Voir photo N°5).

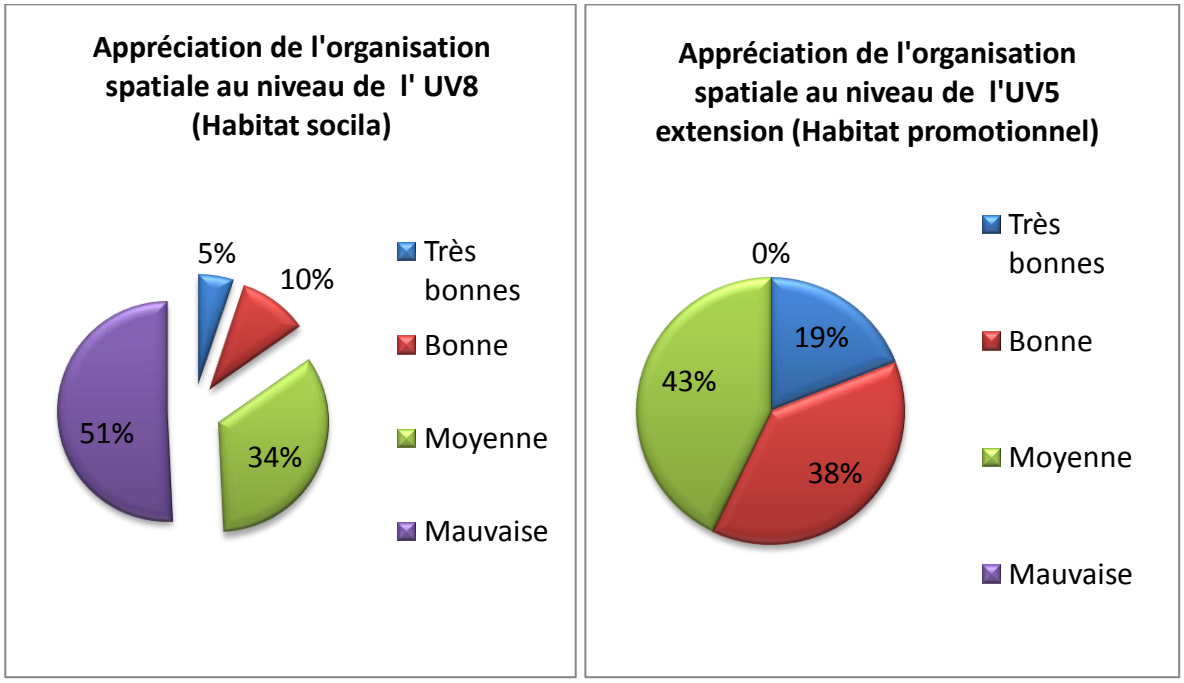
Photo 5:L'unité de voisine N°8 Habitat social, UV5 extension Habitat promotionnel

Source : Auteur, 2011.

VI.2.2.1.2.2. Appréciation de l'organisation spatiale des espaces intermédiaires :

Les résultats de la figure N°39 présenté ci-dessus font ressortir un taux d'insatisfaction important au niveau des deux quartiers. Soit 43% au niveau de l'UV5 extension et 85% au niveau de l'UV8.

Figure 39 : Représentant le degré de satisfaction de l'organisation spatiale des espaces intermédiaire au sein de l'UV5 extension et UV8



Source : Auteur, 2011.

Lors des entretiens que nous avons entrepris avec les habitants des deux quartiers, nous avons constaté que les causes qui se rapportent à cette insatisfaction sont différentes.

En effet, les habitants du quartier New York(UV8) déclarent que les espaces intermédiaires au sein de leurs quartiers s'étalent sur de grandes surfaces sans délimitation et sans aménagement spécifique. Ce qui rend l'appropriation de l'espace difficile et dans la majorité des cas ces espaces deviennent sources de conflits et de tension (Voir photo N°6).

En contre parti les discutions entreprises avec les habitants de la promotion Talbi relèvent le manque d'espaces de détente et de jeu réservés aux enfants. A ce sujet nous nous sommes entretenus avec le promoteur, Monsieur Talbi, ou il nous a déclaré, que les premières propositions d'esquisse des 62 logements au niveau de la parcelle C1 contenaient des espaces de jeu et de loisirs. Mais lors des consultations avec les bénéficiaires, ces derniers ont préféré avoir des places de parking supplémentaire à la place des espaces de jeux (Voir photo N°7).

Photo 6 : Les espaces intermédiaires sans aménagement et sans délimitation spécifique UV8 (Habitat social)

Source : Auteur, 2011.

Photo 7 : Des espaces intermédiaires limités au parking (UV5 extension habitat promotionnel)

Source : Auteur, 2011.

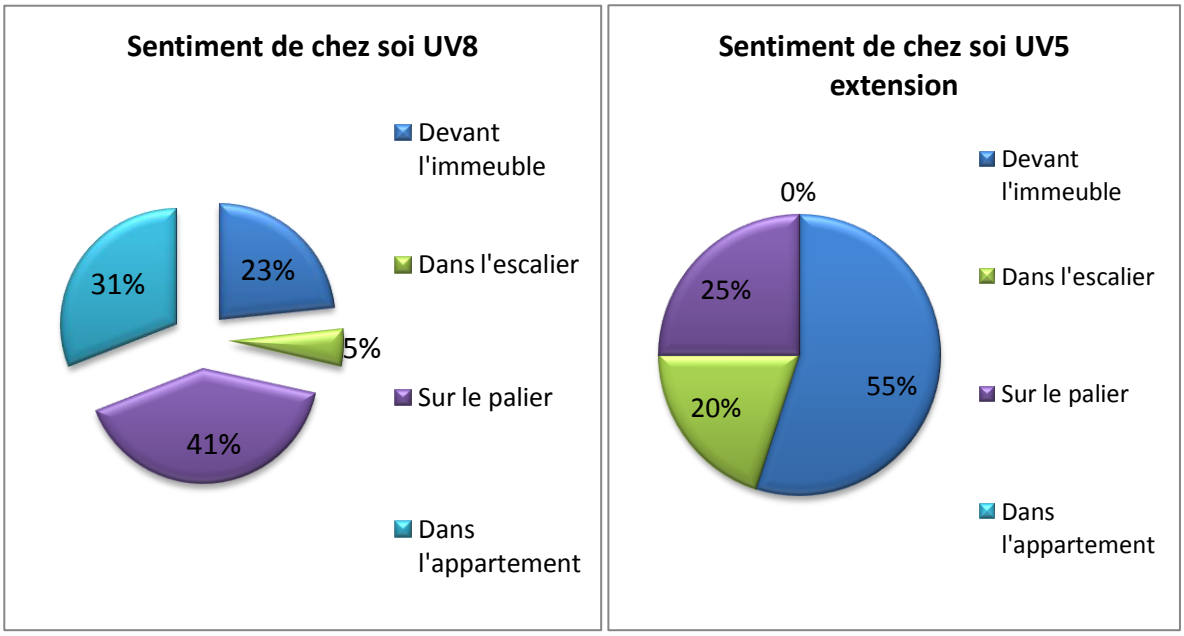
VI.2.2.1.2.3. Le sentiment de chez soi :

La notion de " chez-soi " a été mise en évidence par les sociologues des Pavillonnaires qui ont, dans les années 1960, analysé le système pratico-symbolique de l'habiter. Les habitants se sentent chez eux dès lors qu'ils peuvent s'approprier à leur gré l'espace de leur habitat par des interventions qui leur permettent d'y apposer leur marque. Ces interventions se font par des pratiques d'aménagement et d'entretien qui leur permettent de définir le statut plus ou moins public ou privé des espaces de leur habitat[434].

[434] Claire LEVY-VROELANT, Brigitte DUSSART, Jean-Pierre FREY, *Les enjeux de la " residentialisation " des cites HLM. Analyse des usages des espaces intermédiaires dans une cite de Seine-Saint-Denis,* Ministère de la culture et de la

A cet effet nous nous sommes entretenus avec les habitants des deux quartiers ou nous avons déduit que la notion de sentiment de chez soi est fortement liée à la qualité de l'espace. D'ailleurs la lecture des résultats de la (Figure N°40) amène à constater les difficultés ressenties quant à l'appropriation des espaces intermédiaires au sein de l'habitat social (UV8).

Figure 40 : Représentant le sentiment de chez soi, au sein de l'habitat social (UV8) et l'habitat promotionnel (UV5 extension)



Source : Auteur, 2011.

La différence entre les deux quartiers étudiés est claire. En effet 55% des habitants de la promotion Talbi -UV5- extension se sentent chez eux devant l'immeuble d'habitation (voir photo N°9) contre 23% au niveau du quartier NewYork -UV8-.

On peut donc constater que la difficulté d'appartenance se polarise au niveau des espaces intermédiaires et particulièrement au niveau des espaces communs ou on relève un taux de 5% au niveau des escaliers. Ceci renvois à la dégradation assez importante due au manque d'entretient ainsi que le désintéressement quasi-total des habitants.

Mais ce qu'on peut relever également c'est l'ensemble des difficultés qu'engendre l'entrée de l'immeuble. A cet effet nous nous sommes entretenus avec certains habitants qui ont déclaré à l'unanimité que l'accès d'immeuble est mal entretenu et sale. Parfois ils ne disposent pas de porte d'accès à l'immeuble (Voir photo N°8). Ces problèmes se vérifient de part les résultats obtenus, ou on constate que les habitants se sentent chez eux sur le palier à

communication programme de recherche 2001 de la direction de l'architecture et du patrimoine mission du patrimoine ethnologique, Appel d'offres : " entre privé et public : les rapports de cohabitation et les usages des espaces communs dans les ensembles résidentiels ", Juillet 2003

41% et dans l'appartement à 31%. Alors qu'au niveau de la promotion Talbi, le sentiment de chez soi est quasiment total.

Selon les déclarations d'un habitant de l'UV8 (habitat social) : « *Aujourd'hui on se sent chez nous, que chez nous, c'est qu'au niveau de notre logement* » il souligne que « *les espaces intermédiaires ne leurs appartiennent pas dans le sens ou il n'y a pas de règles d'usages* »

Néanmoins il faut souligner une raison majeure pour laquelle on peut ou non se sentir chez-soi dans un ensemble d'habitation. Cette raison tient en grande partie à la possibilité de s'identifier socialement à sa population et par conséquent « se sentir bien avec ses voisins ».

Photo 8: L'état de dégradation des espaces intermédiaires au niveau de l'UV8 (Habitat social)

Source : Auteur, 2011.

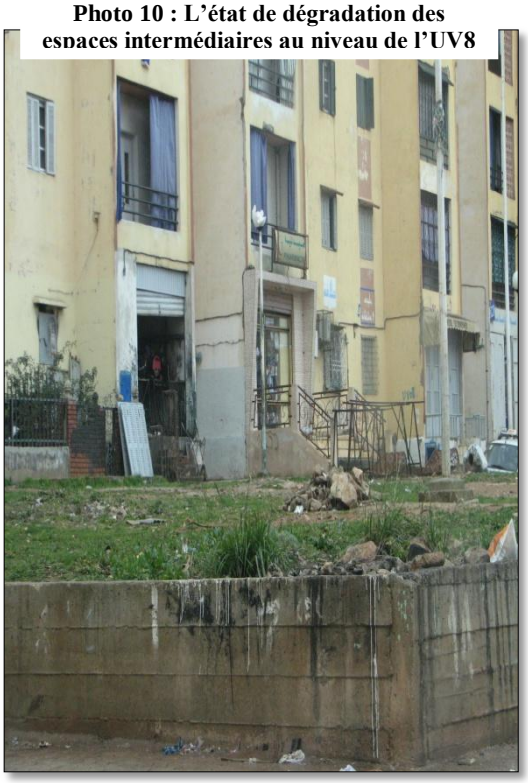
Photo 9 : Les espaces intermédiaires au niveau de l'UV5 extension (Habita promotionnel privé)

Source : Auteur, 2011.

VI.2.2.1.3. Les formes de sociabilité : des valeurs en déperdition

Au cours de notre investigation au sein des deux quartiers, on a pu relever les difficultés de cohabitation, entre les habitants de l'UV8 (Habitat Social). Lors des entretiens qu'on a mené, nous avons constaté que certains groupes sont mis en cause et même désignés comme responsables de l'état déplorable des parties intermédiaires (Voir photo N°10). Cette dégradation (volontaire comme le mentionne les habitants interviewés) du cadre bâti est à l'image d'un voisinage trop disqualifié et stigmatisé. Ce qui remet an cause l'identité sociale des habitants. Les résultats obtenus (voir figure N° 41) exposent le type de relation qu'entretiennent les habitants entre eux.

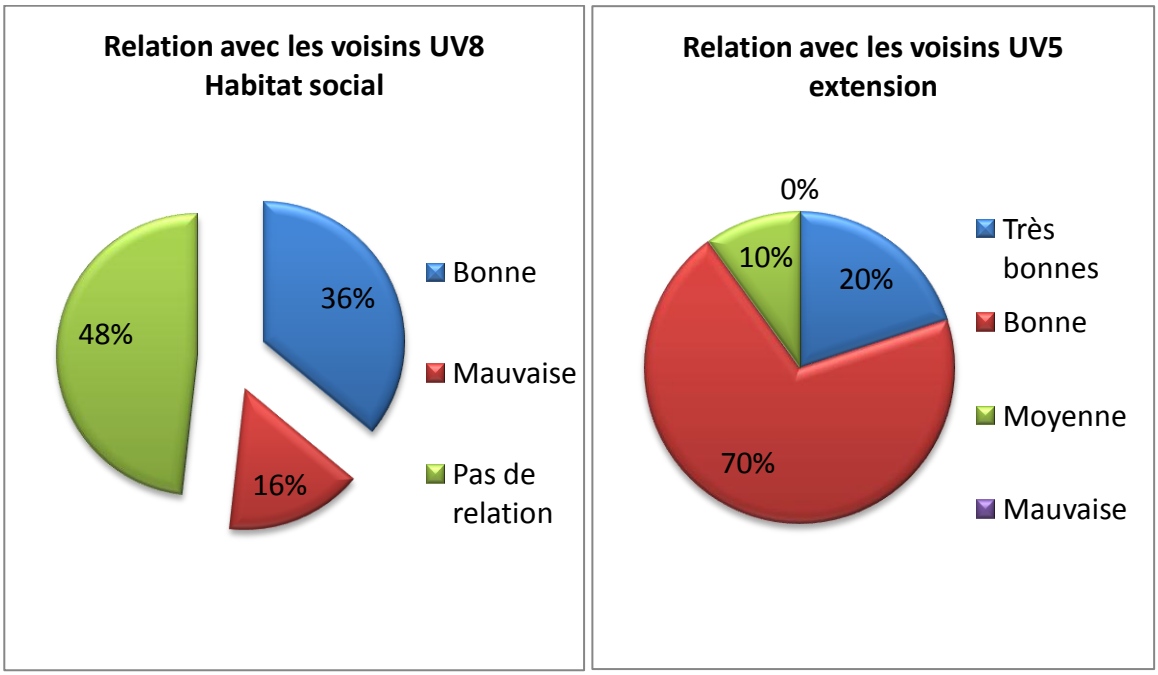
Photo 10 : L'état de dégradation des espaces intermédiaires au niveau de l'UV8



Source : Auteur, 2011.

VI.2.2.1.3.1. Relation avec le voisinage :

Figure 41 : Représentants les relations de voisinages qu'entretiennent les habitants de l'unité de voisinages N°5extension et UV8



Source : Auteur, 2011.

Comme nous pouvons relever sur les résultats présentés ci-dessus, la relation de voisinage entre les habitants de l'UV5 extension est bonne à 90% contre 36% au niveau de l'UV8 (Habitat social). Ceci s'explique par le fait que les habitants de la promotion Talbi, se connaissent au préalable et font parti de la même catégorie sociale. Alors qu'au niveau du quartier New York (UV8) 48% des réponses reçues déclarent ne pas avoir de relations de voisinage. Ce taux est assez alarmant, du moment qu'il remet en cause, la notion du « vivre ensemble ».

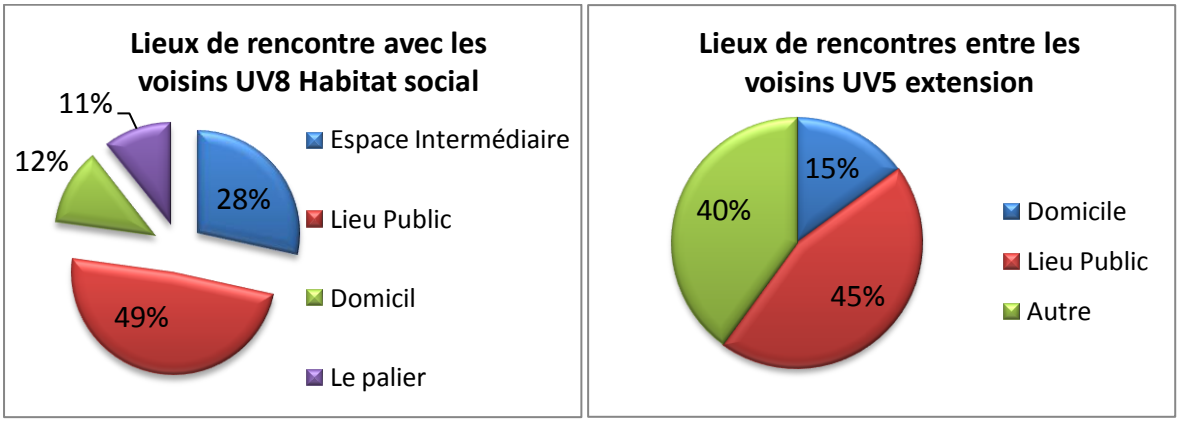
Cette notion en déperdition accentue le sentiment de vulnérabilité des habitants vis-à-vis de leurs cadres de vie. Lors d'une de nos entrevues, un habitant de l'UV8 a déclaré *« on ne peut parler de relation de voisinage, dans un espace ou règne les conflits et les tensions sociales »*. Encore une fois la notion de chez-soi est mise en avant ou il mentionne *« on se sent étranger dans notre propre quartier »*. En contre partie on retrouve un discours opposé, celui d'un habitant de la promotion Talbi, ou il mentionne *« la relation de voisinage au sein de notre résidence est excellente,…. On est tous de la même catégorie sociale, les habitants, sont des gens civilisés, universitaires, et bien éduqués, on se sent en famille, je n'ai vraiment pas à me plaindre »*. Au cours de notre entrevu avec un habitant, une notion revenait à chaque fois, celle de « Résidence ». Cette appellation « Résidence Talbi »évoque le mode d'habitat qui renvois à la bourgeoisie et à son mode d'habiter. Alors que la cité évoque les aspects les plus négatifs du mode de vie dans l'ensemble des logements sociaux de type grand ensemble.

VI.2.2.1.3.2. Les lieux de rencontres avec les voisins :

Le choix des lieux de rencontres au sein des deux quartiers étudiées, est limité. Ceci renvois au manque d'espace de rencontre et de détente destinés a cette fin. Les résultats obtenus (Voir Figure N°42) démontrent un pourcentage égal dans les deux quartiers, sois 45% des réponses obtenues où les habitants déclarent rencontrer leurs voisins dans les espaces publics ou autres espaces. Lors des entretiens qu'on a menés, les habitants attestent que leur quartier ne dispose pas d'espace de détente aménagé pour d'éventuelles rencontres, ou d'épanouissement. L'entrevu avec quelques habitants de l'UV8 et de l'UV5 extension, concernant les espaces de rencontre, a révélé des réponses comme suit : l'habitant de l'UV 8 a déclaré *« je préfère rencontrer mes amis ou voisins outre part que dans le quartier, car ce dernier ne dispose d'aucun aménagement et le cadre environnent n'est même pas adapté »* ; Celui de l'UV5 extension a mis en cause le concepteur de la promotion ou il mentionne *« Vivre dans cette résidence est agréable, mais les espaces de rencontre avec les*

voisins sont quasiment absent, c'est pour ça je préfère rencontrer mes connaissances, outre part qu'ici » (Voir photo N° 11).

Figure 42 : Représentants les lieux de rencontres avec les voisins au niveau de l'UV8 et UV5 extension



Source : Auteur, 2011.

Photo 11 : les espaces intermédiaires au niveau de l'UV8 et l'UV5extension

Source : Auteur, 2011.

VI.2.2.2. L'impact du cadre bâtis sur le sentiment d'insécurité

Le cadre de vie étudié fait ressortir un ensemble d'éléments qui influent sur le sentiment de vulnérabilité, et donc ils alimentent le sentiment d'insécurité.

Lors de la phase analytique nous avons exposé les causes qui sont à l'origine de l'insécurité, à savoir : La situation familiale ; le chômage ; l'échec scolaire ; l'environnement urbain, …. Ses causes peuvent être accentuées par des facteurs spatiaux qui peuvent être à l'origine de l'émergence de l'insécurité au sein des espaces intermédiaires des ensembles d'habitations.

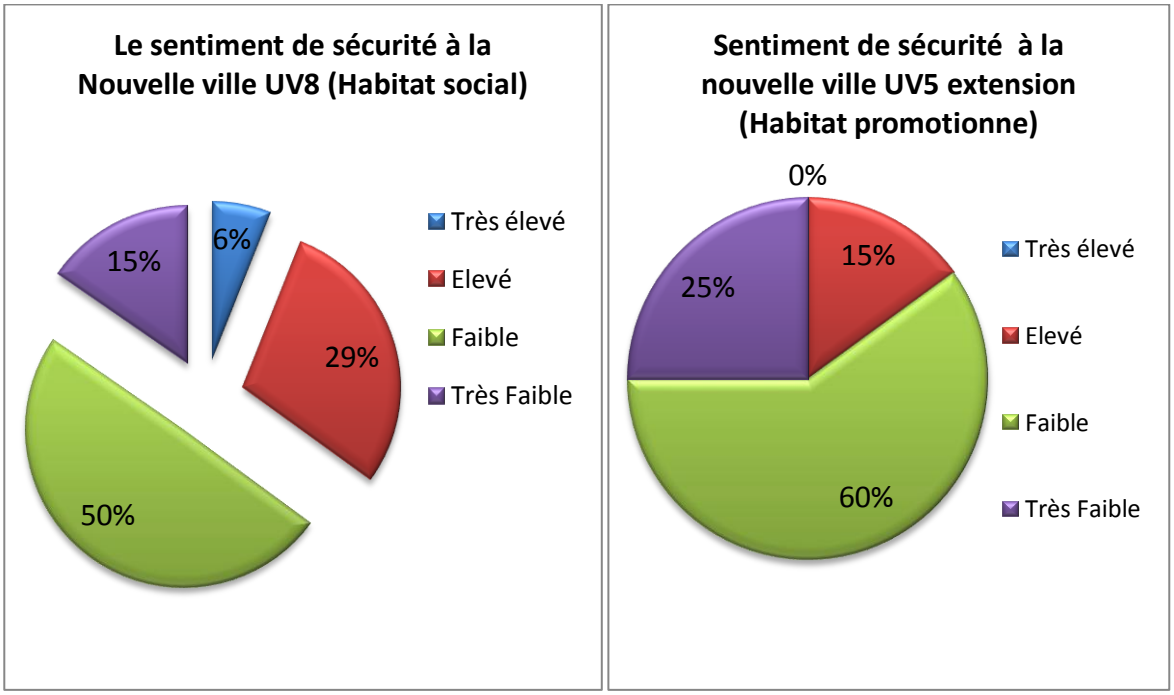
Ces facteurs s'articulent autour de trois (03) points : Configuration spatiale ; Aménagement de l'espace et la Gestion Urbaine. Pour affiner notre recherche, nous avons estimé le pourcentage du sentiment de sécurité au sein des espaces intermédiaires des deux unités de voisinages étudiés et ceci par rapport à trois échelles de mesures : a l'échelle de la nouvelle

ville ; du quartier et du logement. Ensuite nous avons essayé d'analyser l'impact de la configuration spatial, l'aménagement et la gestion sur le sentiment d'insécurité.

VI.2.2.2.1. Le degré du sentiment de sécurité au niveau de la ville :

Les habitants des deux quartiers estiment que le sentiment de sécurité au niveau de la nouvelle ville est faible. Avec un pourcentage largement au dessous de la moyenne 85% des habitants de l'UV5 extension ne se sentent pas en sécurité à la nouvelle ville contre 65% des habitants de l'UV8 (habitat social). Voir figure N°43

Figure 43 : Représentant le taux de sentiment de sécurité au sein de la nouvelle ville



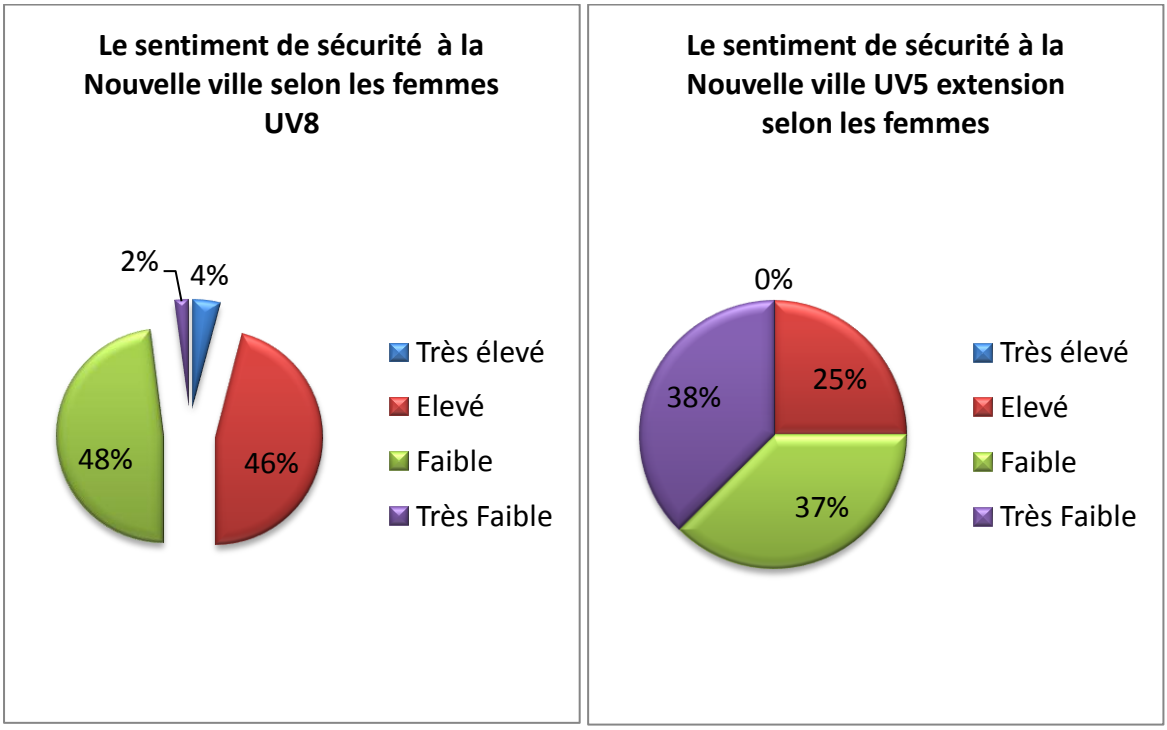
Source : Auteur, 2011.

Après avoir analysé les réponses par sexes, nous avons pu constater que l'interprétation de la notion de sentiment d'insécurité diffère d'un contexte social à un autre. Comme on peut le lire sur la figure N°44-45, le sentiment d'insécurité chez les femmes de l'UV8 est de 50% contre 75% des femmes de l'UV5 extension. Ce résultat renvoie à la situation socio professionnelle, ou on relève que les femmes de l'UV5 extension sont des femmes actives, qui peuvent vivre des situations en rapport à l'insécurité (vol, agression…etc.), alors que celle de l'UV8 sont des femmes au foyer.

Chez les hommes nous constatons un tau élevé liée au sentiment d'insécurité soit 92% chez les hommes de l'UV5 extension, contre 76% de l'UV8. L'explication de cet écart, peut être assimilée soit au cadre de vie dans lequel les deux catégories sociales avaient évolué dans le passé, soit au fait que l'espace extérieur est celui des hommes par excellence. Ce qu'il faut

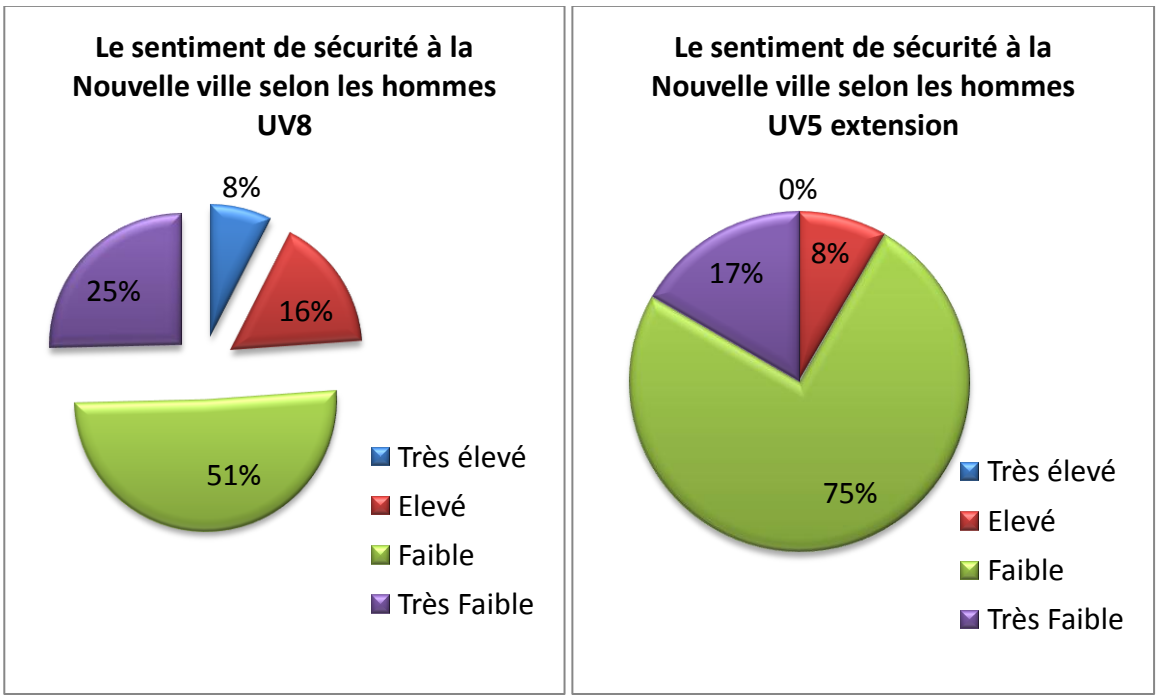
noter également est que les habitants de l'UV8 proviennent des quartiers précaires de l'agglomération de Constantine, ce qui influe sur la connotation que peut avoir la notion de sentiment d'insécurité.

Figure 44 : Représentant le pourcentage du sentiment de sécurité au niveau de la nouvelle ville selon les femmes des deux quartiers



Source : Auteur, 2011.

Figure 45 : Représentants le taux de sentiment de sécurité au niveau de la nouvelle selon les hommes des deux quartiers



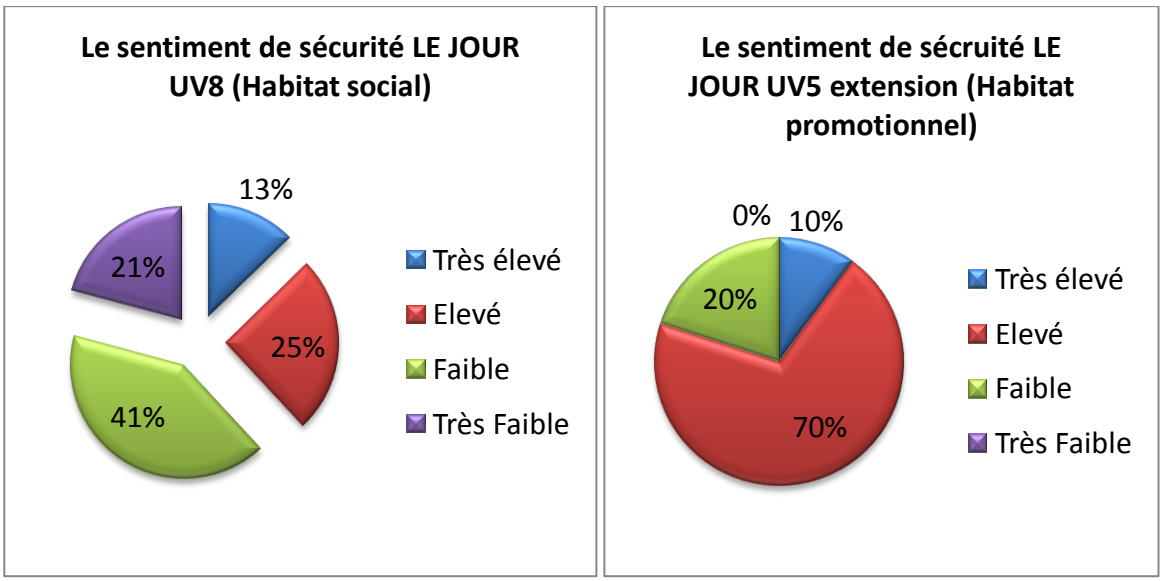
Source : Auteur, 2011.

VI.2.2.2.2. Le degré de sentiment de sécurité au niveau du quartier :

VI.2.2.2.2.1. Sentiment de sécurité le jour :

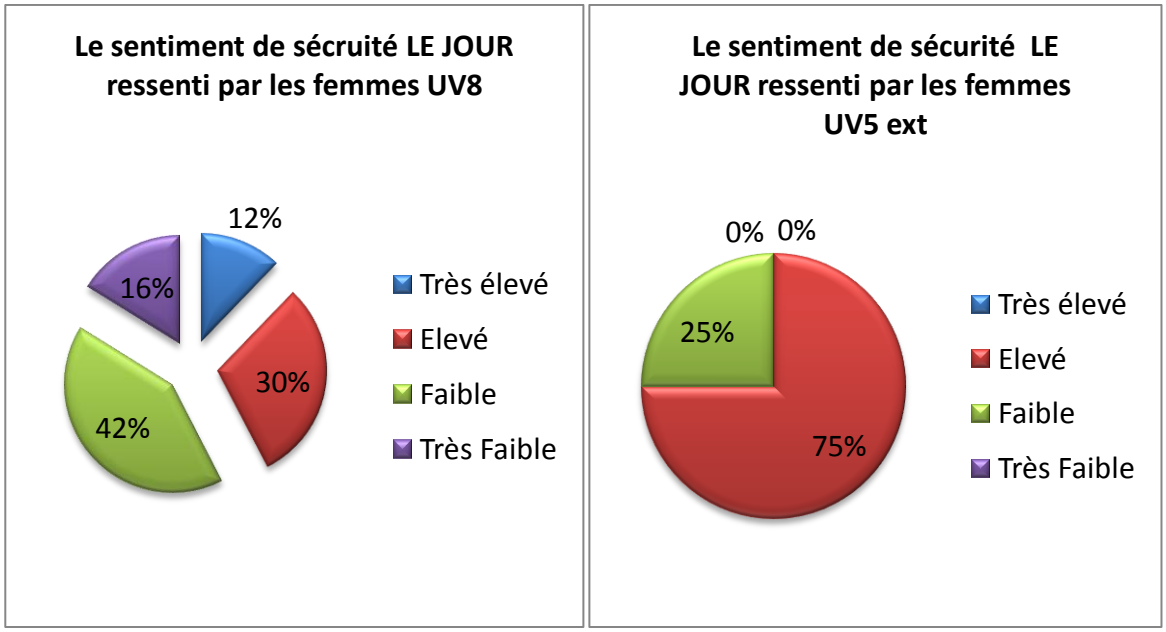
La figure N°46, fait ressortir un pourcentage assez élevé (62%) du sentiment d'insécurité au sein de l'UV8 (habitat social), contre 20% au niveau de l'UV5 extension (habitat promotionnel). Sur la figure N°47-48, nous relevons le taux de sentiment d'insécurité ressentis par les deux sexes aux niveaux des deux quartiers.

Figure 46 : Représentant le taux de sentiment de sécurité au niveau du quartier le jour au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension



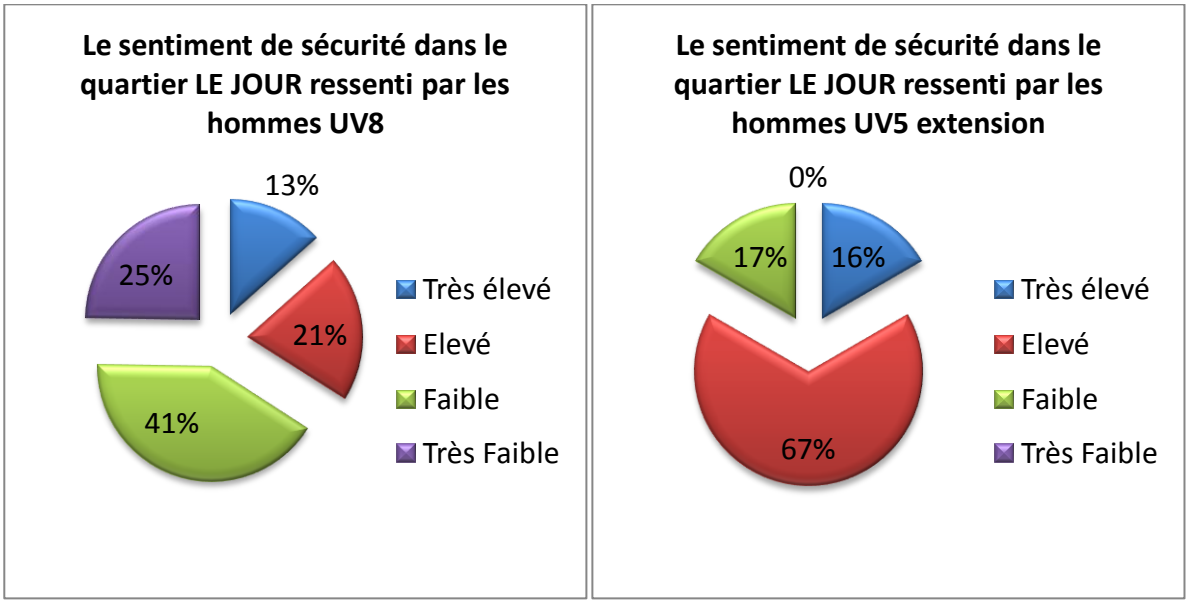
Source : Auteur, 2011.

Figure 47 : Représentant le taux de sentiment de sécurité dans le quartier le jour selon les femmes



Source : Auteur, 2011.

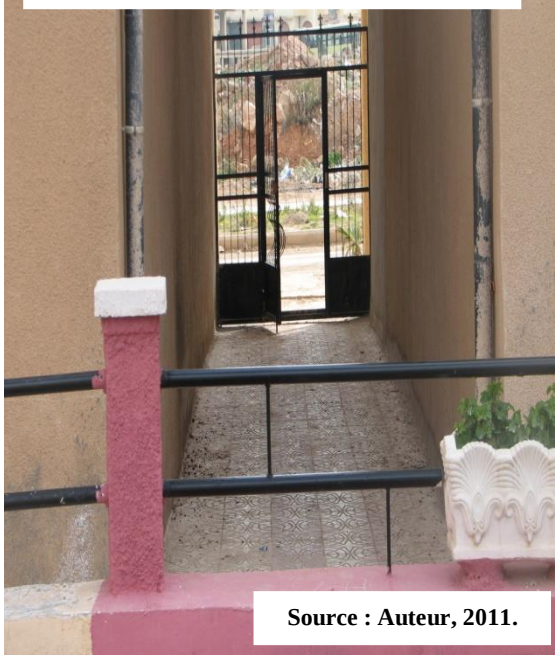
Figure 48 : Représentant le taux du sentiment de sécurité dans le quartier le jour selon les hommes



Source : Auteur, 2011.

Comme nous pouvons lire sur les figures N° 46-47 et 48 le taux du sentiment d'insécurité au niveau du quartier (UV8) est assez important. Soit en moyenne 60% chez les deux sexes. Alors qu'au niveau de l'UV5 extension le sentiment d'insécurité est en moyenne de 20%. Après les entretiens menés auprès des habitants de la promotion Talbi, nous retenons que ce taux est dû à la clôture et au gardiennage. C'est-à-dire à l'aménagement qui offre une identité à l'espace (Voir photo N°12).

Photo 12 : La clôture au niveau de l'UV5 extension



Source : Auteur, 2011.

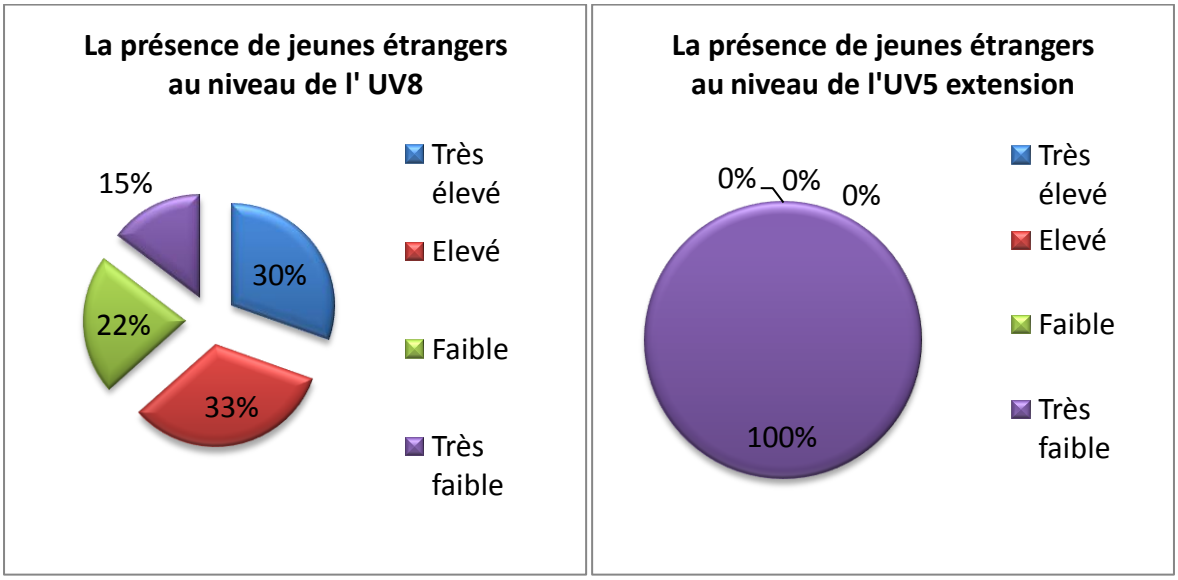
Les résultats obtenus au niveau de l'UV8 ont attiré notre curiosité. A cet effet nous nous sommes déplacés au quartier, afin de rencontrer les habitants. Au début la majorité des personnes questionnées avaient déclaré que le quartier est calme et qu'aucun problème lié à l'insécurité n'existe, car les hommes du quartier maintiennent l'ordre au niveau de l'UV8. Mais une fois la confiance s'est ressentie entre nous, nous avons constaté que ce ressenti à l'égard de l'environnement proche au niveau de l'UV8 est corroboré par les faits suivants : la présence de jeunes étrangers dans le

quartier (Voir Figure N°49-50) ; le taux élevé de personnes ayant été victimes ou témoins d'agressions (Voir Figure N°51).

VI.2.2.2.2.1.1. Présence de jeunes étrangers au niveau des deux quartiers :

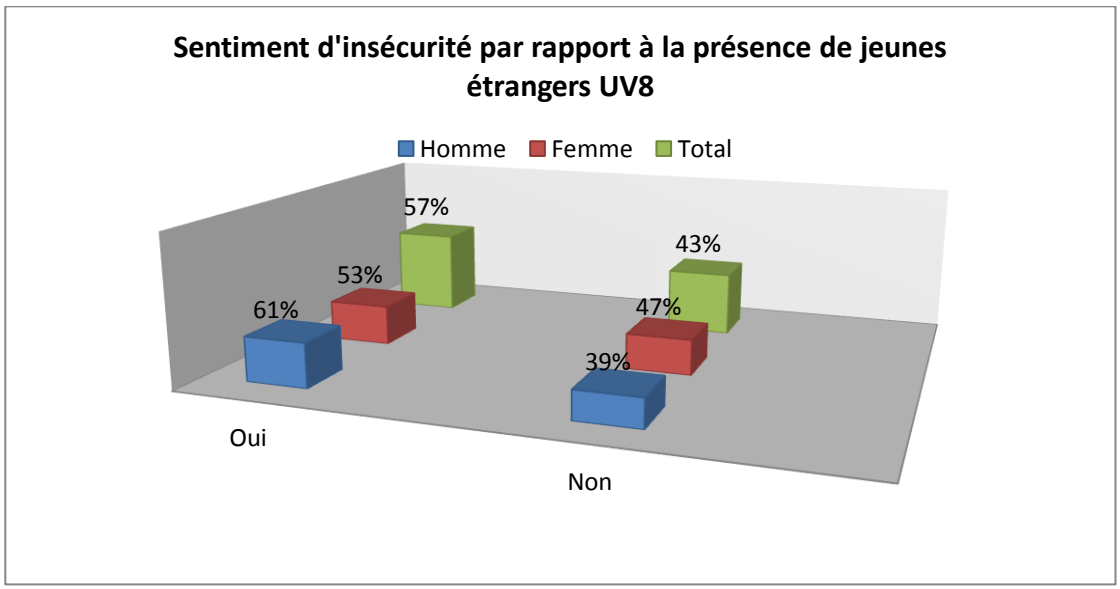
Comme nous pouvons lire sur la figure N°49 la présence de jeunes étrangers au niveau de l'UV8 est de 63% contre 0% au niveau de l'UV5 extension (présence de clôture et le gardiennage).

Figure 49 : Représentant le taux de présence de jeunes étrangers au niveau de l'UV8 et UV5 extension



Source : Auteur, 2011.

Figure 50 : Le sentiment d'insécurité par rapport aux jeunes étrangers au niveau de l'UV8



Source : Auteur, 2011.

Les résultats présentés sur la figure N°50, démontrent que 61% d'hommes déclarent que la présence des jeunes étrangers influe sur le sentiment d'insécurité, contre 53% de femmes. En effet la présence des jeunes étrangers, est souvent assimilée à d'éventuels risques d'agressions, qui peuvent être verbales ou physiques.

Lors des discutions tenues à ce sujet auprès des habitants, nous avons conclus que les jeunes sont la cible visée de tout éventuel acte d'incivilité ou de vandalisme au sein du quartier. Les habitants se plaignent en majorité de leur regroupement au niveau des espaces intermédiaires et communs. Un habitant déclare *« les jeunes sont les maitres des lieux ici, ils se sont approprié l'espace »*, il ajoute *« la majorité des voisins habitants au rez de chaussé ont construit des clôtures en bas de leurs fenêtres afin que les jeunes ne se regroupent plus»*. (Voir photo N°13). Mais la raison principale qui revient à chaque fois est liée au chômage. Vu que plus de 30% de jeunes du quartier ne travaillent pas, ils se regroupent au niveau des espaces intermédiaires du quartier et ce prêtent à d'éventuelle pratiques déviantes (drogue, vol….).

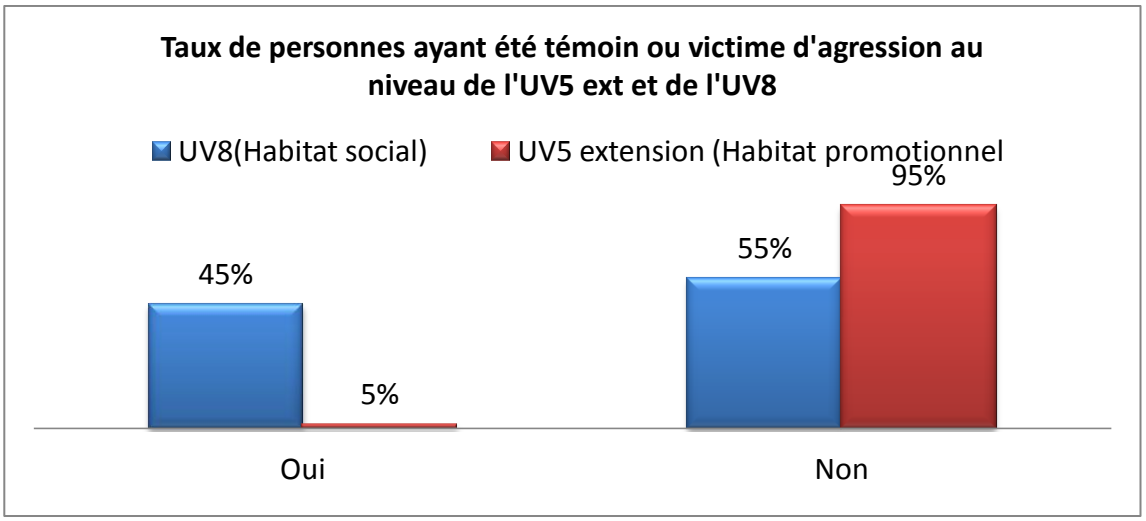
Photo 13: Appropriation de l'espace par les habitants des Rez de Chaussé au niveau de l'UV8

Source : Auteur, 2011.

VI.2.2.2.2.1.2. Evaluation numérique des taux d'agression :

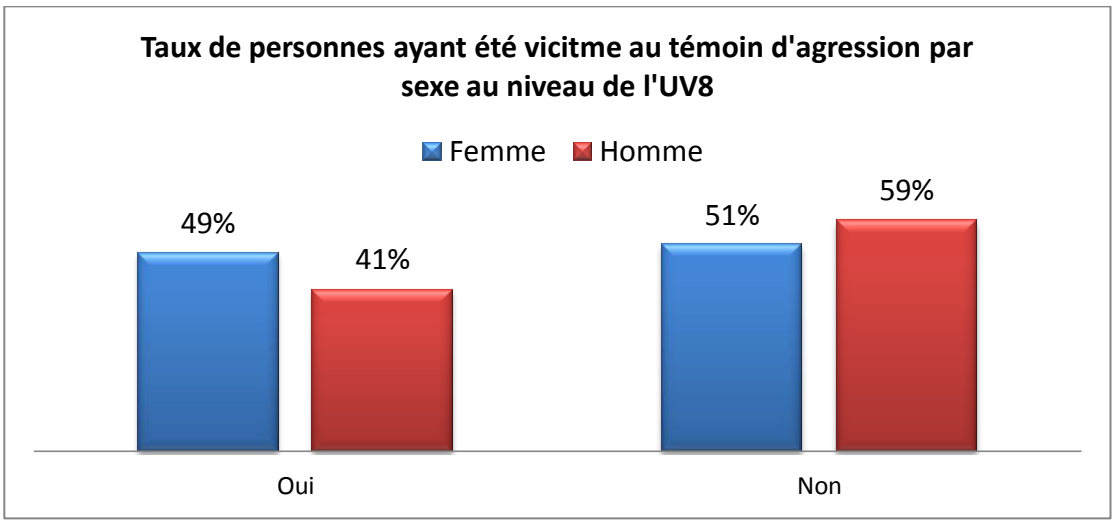
L'enquête de victimation[435] que nous avons mené, a révélé un taux alarmant de personnes ayant été victime ou témoin d'agression au niveau de l'UV8, soit 45% contre 5% au niveau de l'UV5 extension. Comme nous pouvons le relever sur la figure N°51, le pourcentage des femmes ayant été victimes est plus élevé que les hommes, soit 49% contre 41%.

Figure 51 : Représentant le taux de personnes ayant été témoin ou victime d'agression au niveau de l'UV5 extension et l'UV8



Source : Auteur, 2011.

Figure 52 : Représentant le taux de personne ayant été témoin ou victimes d'agression par sexe au niveau de l'UV8 (Habitat social)



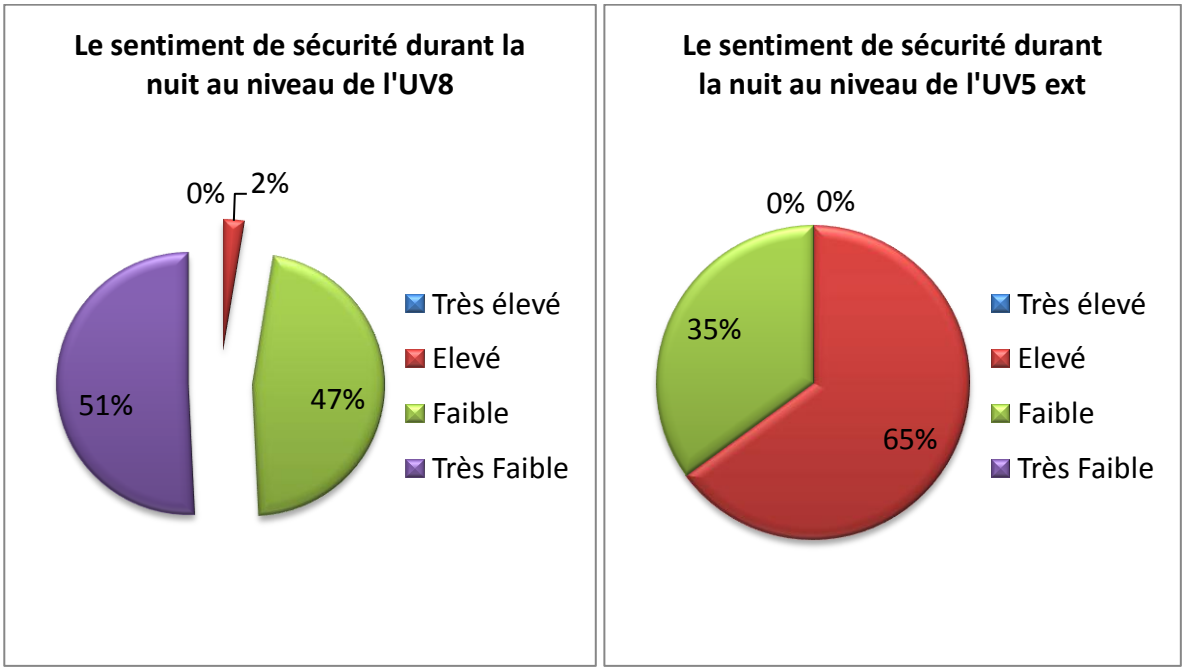
Source : Auteur, 2011.

[435] Cette enquête de victimation prend en cause tout acte d'incivilité, d'agression, ou de vandalise au cours de ces 12 derniers mois. Le terme victimation est utilisé dans les rapports de recherche qui porte sur l'insécurité et la violence urbaine.

VI.2.2.2.2.2. Sentiment de sécurité durant la nuit :

Le sentiment de sécurité durant la nuit au niveau de l'UV8 fait ressortir un taux largement au dessous de la moyenne. Soit 98% des habitants déclarent que le sentiment de sécurité au sein de leurs quartier la nuit est faible contre 35% au niveau de l'UV5 extension (Voir figure N°53).

Figure 53 : Représentant le taux de sentiment de sécurité durant la nuit au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension

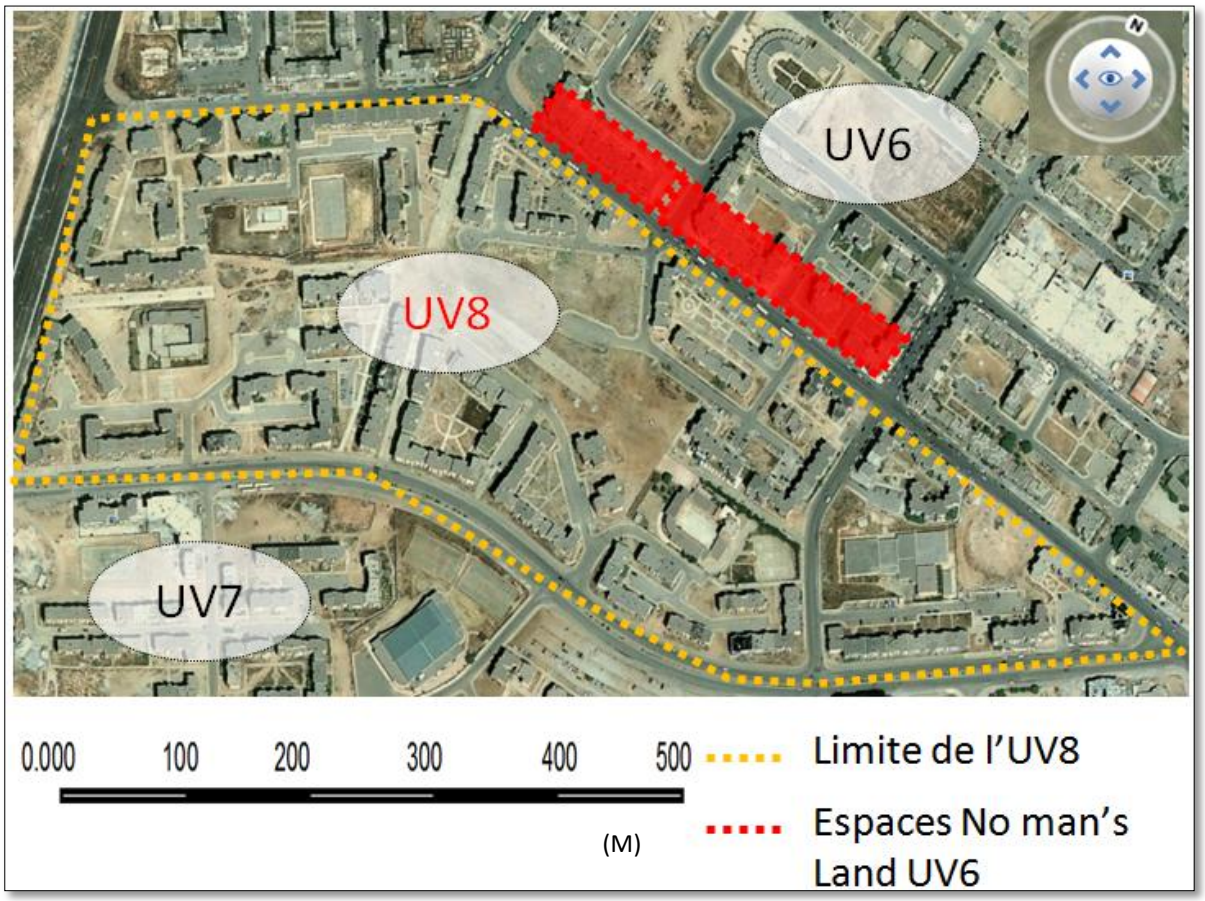


Source : Auteur, 2011.

La première explication que nous avons déduit, se rapporte au taux de victimation (voir figure 51-52). Mais après les rencontres que nous avons tenus avec les habitants, jeunes et chefs de famille, nous avons relevé trois (03) causes principales :

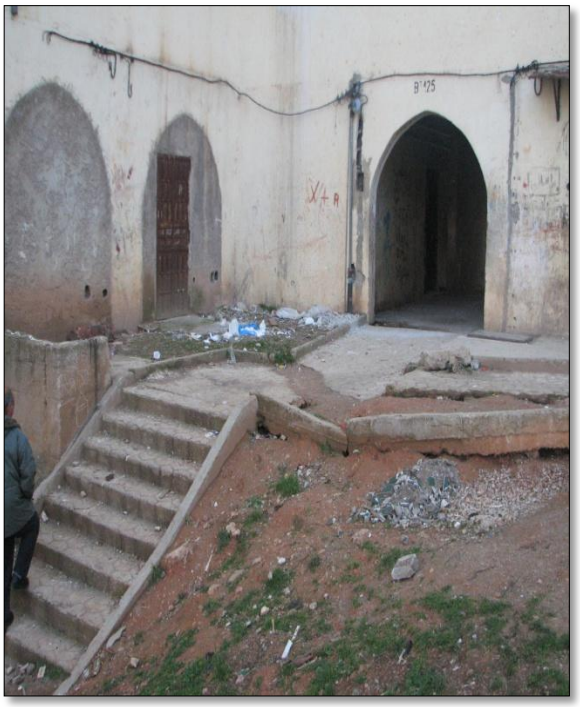
- La première se rapporte, au logement de type F1 inoccupé au niveau de l'UV7 situé au Sud Ouest de l'UV8. Ces logements font office de lieu de débauche pour les jeunes délinquants durant la nuit. Les habitants déclarent que les jeunes délinquants avant leur départ saccagent tout ce qui existe sur leurs passages.
- La deuxième se rapporte aux espaces appelés par les habitants « les guettes à pont », communément appelé chez les urbanistes et sociologues, les « no man's land ». Ces espaces se situent au niveau de l'UV6 aux limites de l'UV8 (voir carte N°27). Les habitants déclarent qu'à partir de 18h ces espaces deviennent le refuge des délinquants, et qu'une partie des agressions ce déroulent à ce niveau (voir photo N°14-15). Cela renvois donc à la question de la configuration de l'espace, de part des formes permissives qui facilitent les actes d'agressions.

Carte 27 : Situation de l'UV8 par rapport à l'UV6 et l'UV7



Source : Google Earth traitement auteur, 2011.

Photo 14 : Les espaces no man's land aux limites de l'UV 8 (Habitat social)-1-



Source : Auteur, 2011.

Photo 15 : Les espaces no man's land aux limites de l'UV 8 (Habitat social)-2-

Source : Auteur, 2011.

- La troisième cause à trait aux biens que possèdent les habitants (voiture, ou autre). Car le quartier ne dispose pas de parking couvert, (Voir figure N°54)

Pour les 35% d'habitants de l'UV5 extension, qui estiment que la résidence n'est pas sûre durant la nuit, les causes qu'ils émanent se rapportent à l'environnement et aux biens possédés (voiture). Nous avons déduits que les propos avancés par les résidents, se rapportent à des causes psychologiques liées à la stigmatisation des quartiers sensibles et aux terrains vides avoisinant.

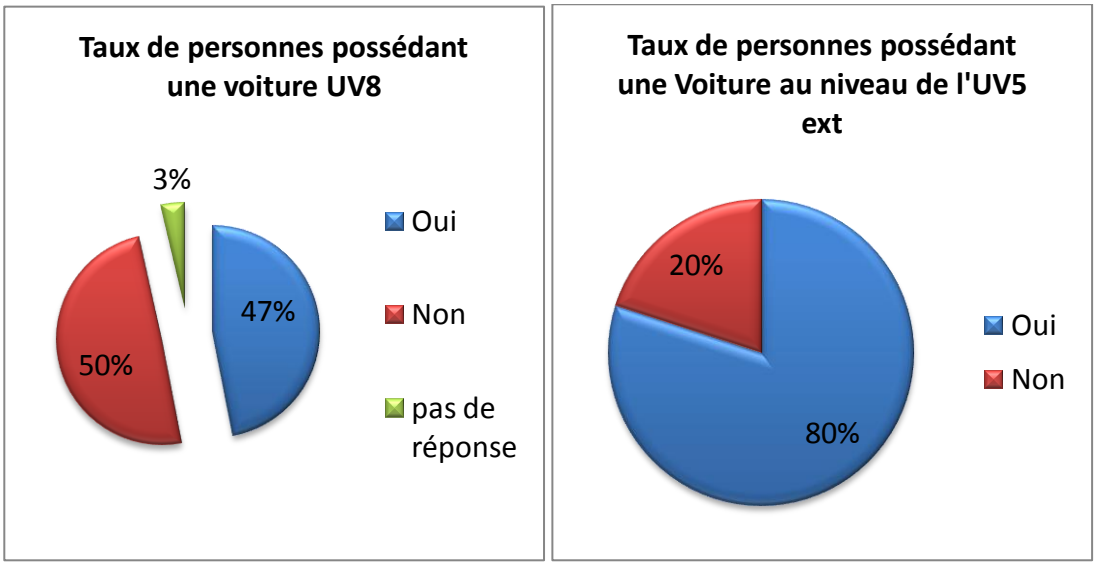
Pour ce qui est la peur vis-à-vis des biens, les habitants estiment qu'ils mènent une vie stressante et que le risque zéro n'existe pas (voir figure N°54-55).

VI.2.2.2.2.2.1. Stationnement du véhicule :

Comme nous l'avons mentionné précédemment, une des causes qui se rapporte au faible taux de sentiment de sécurité au niveau des deux quartiers étudiés durant la nuit, est liée aux espaces de stationnement des voitures. A ce sujet, nous avons établis le pourcentage des habitants possédant une voiture au niveau des deux quartiers. Ensuite nous avons fait ressortir le pourcentage des places de parkings abrités.

Comme nous pouvons lire sur la figure N°54, 47% des habitants de l'UV8 possèdent une voiture, contre 80% au niveau de l'UV5 extension.

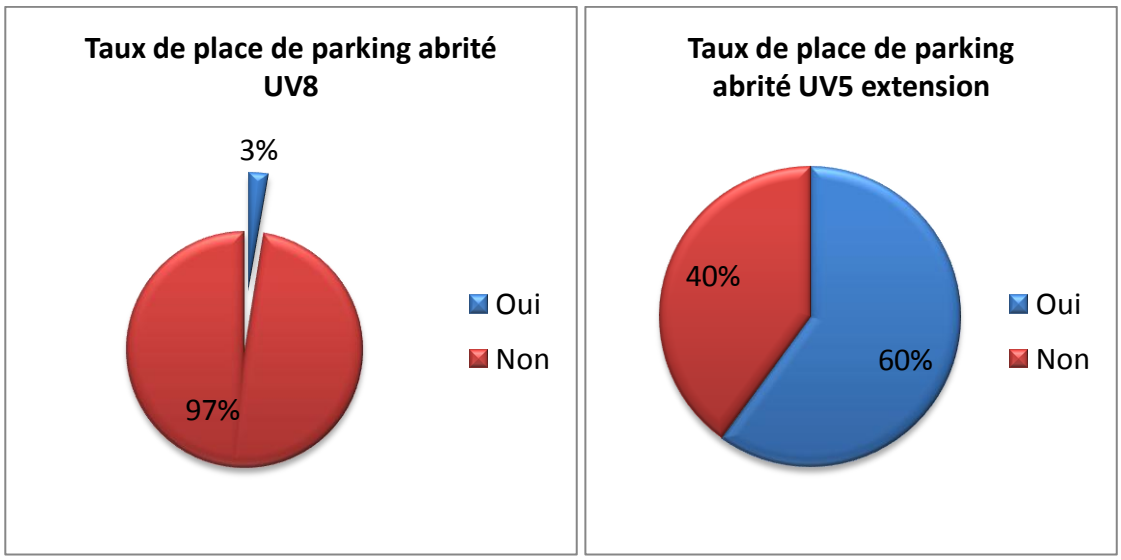
Figure 54 : Taux de personne possédant de voiture au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension



Source : Auteur, 2011.

Les résultats présentés sur la figure N°55 confirment la peur et le stress permanent des habitants par rapport aux biens qu'ils possèdent (voiture). En effet 97% des habitants de l'UV8 déclarent que les places de parking ne sont pas abritées contre 40% au niveau de l'UV5 extension (voir photo N°16).

Figure 55 : Représentant le taux de personne possédant une voiture au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension



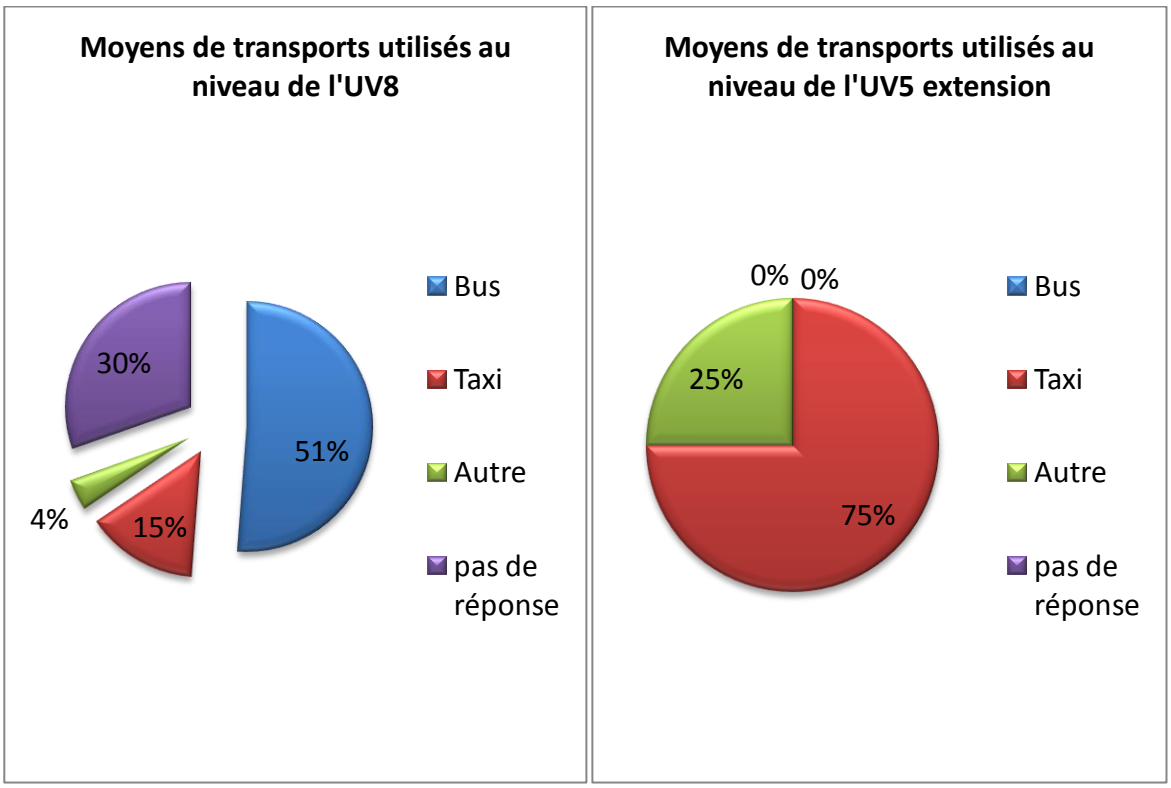
Source : Auteur, 2011.

Ensuite nous nous sommes interrogés sur les moyens de transport utilisés pour les déplacements quotidiens des habitants des deux quartiers. Les résultats obtenus (voir figure N°56) nous permettent de constater que 50% des habitants de l'UV8 utilisent le bus et 15% utilisent le taxi. Alors qu'au niveau de l'UV5 extension 75% des habitants prennent le taxi. Cette situation fait apparaître le statut social des habitants.

Photo 16: Les places de stationnement au niveau de l'UV8 et de l'UV 5 extension

Source : Auteur, 2011.

Figure 56 : Représentant les moyens de transports utilisés au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension



Source : Auteur, 2011.

VI.2.2.2.3. Le degré du sentiment de sécurité au niveau des espaces intermédiaires

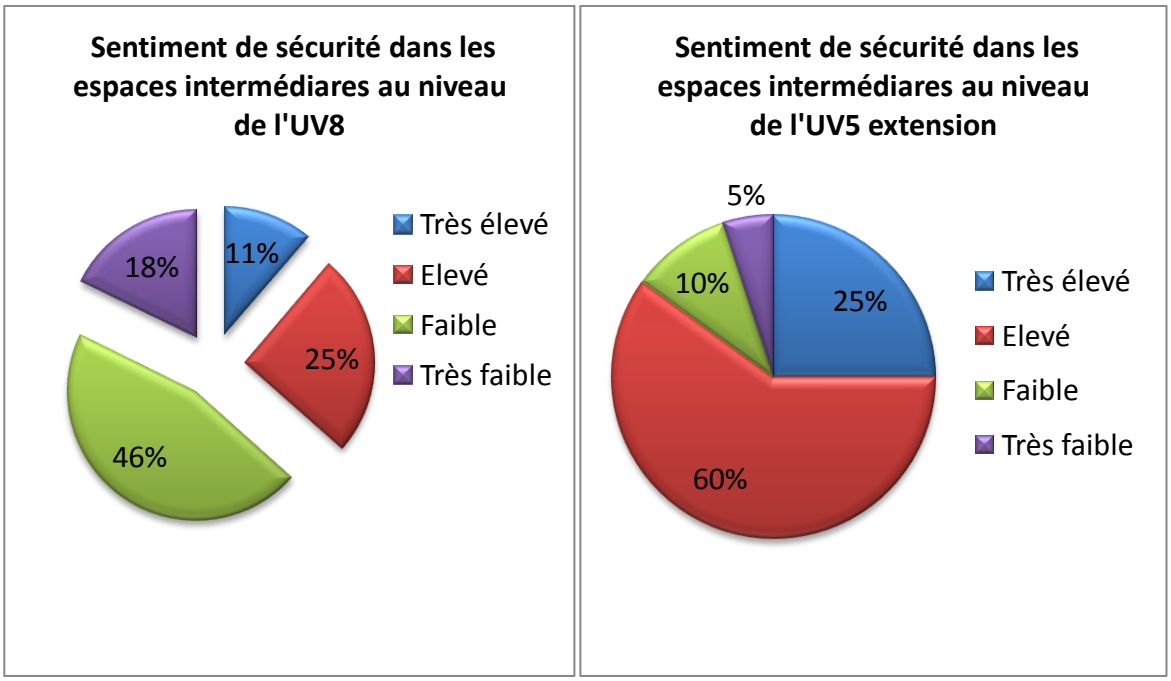
Lors des entretiens que nous avons mené au prés des habitants, nous avons constaté que les espaces intermédiaires et les espaces communs constituent les lieux propices pour tout acte d'incivilité ou d'agression.

Notre enquête prend en considération tout actes d'agression, aussi bien les atteintes aux personnes (insultes, reparues désobligeantes, altercation..) que les atteintes aux biens qu'ils soient personnel ou collectif (vol, jette d'ordure, dégradation volontaire des parties communes, destructions de boîtes au lettres…)

A cet effet, nous avons tenté d'estimer le pourcentage du degré de sentiment de sécurité au niveau des espaces intermédiaires.

Les résultats obtenus (voir figure N°57) démontrent un faible taux de sentiment de sécurité soit 64% au niveau de l'UV8 contre 15% au niveau de l'UV5 extension.

Figure 57 : Représentant le taux de sentiment de sécurité dans les espaces intermédiaires au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension

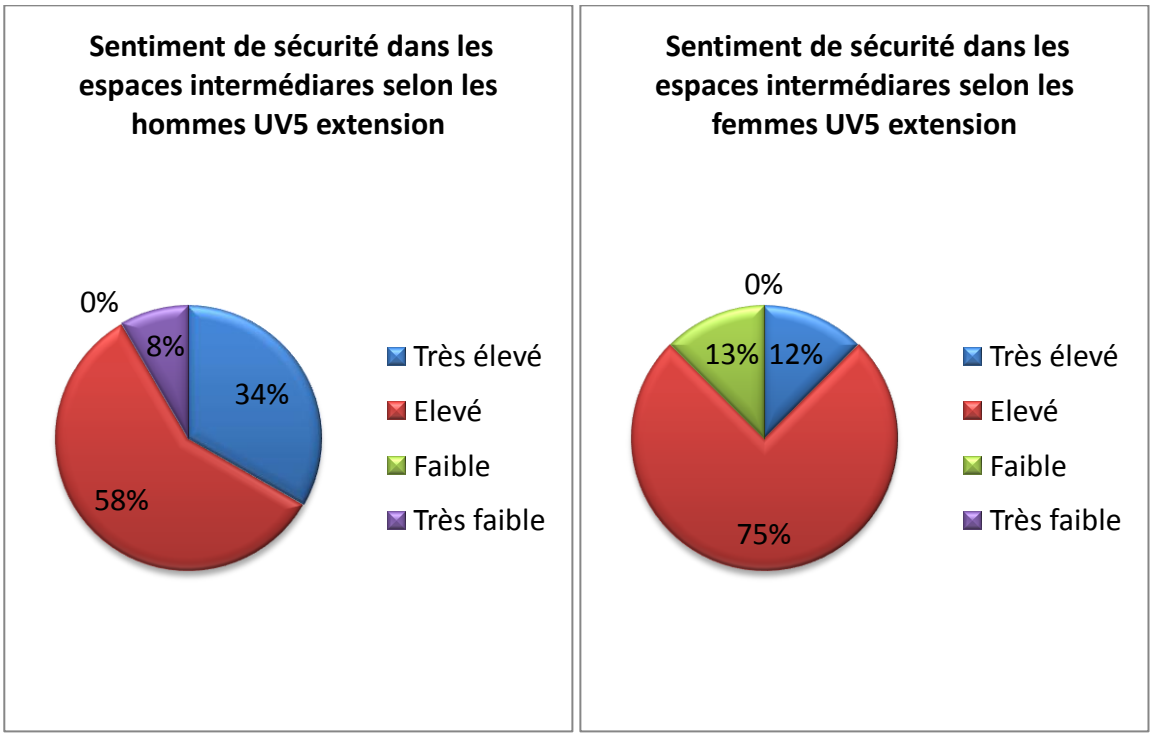


Source : Auteur, 2011.

Après avoir trié les résultats par sexes (Voir figure N°58-59), nous avons relevé que le sentiment d'insécurité chez les femmes de l'UV8 dépasse celui des hommes du même quartier, sois 76% contre 69%. Alors qu'au niveau de l'UV5 extension, nous constatons que 13% des femmes ne se sentent pas en sécurité au niveau des espaces intermédiaires, contre

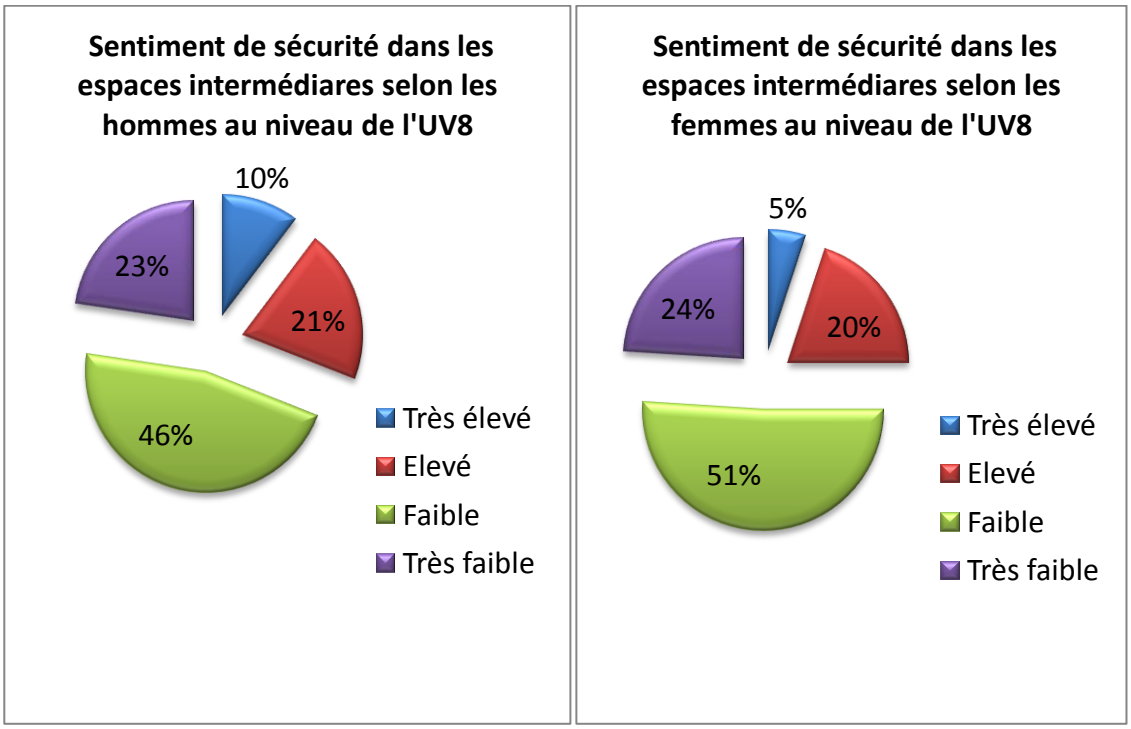
8% des hommes. Ceci ce rapporte au fait que les femmes sont plus vulnérable et sont plus exposé à d'éventuels actes d'incivilités (vols, expression déplacer, …)

Figure 58 : Degré de sentiment de sécurité dans les espaces intermédiaires selon les hommes et les femmes au niveau de l'UV5 extension



Source : Auteur, 2011.

Figure 59 : Degré de sentiment de sécurité dans les espaces intermédiaires selon les hommes et les femmes au niveau de l'UV8

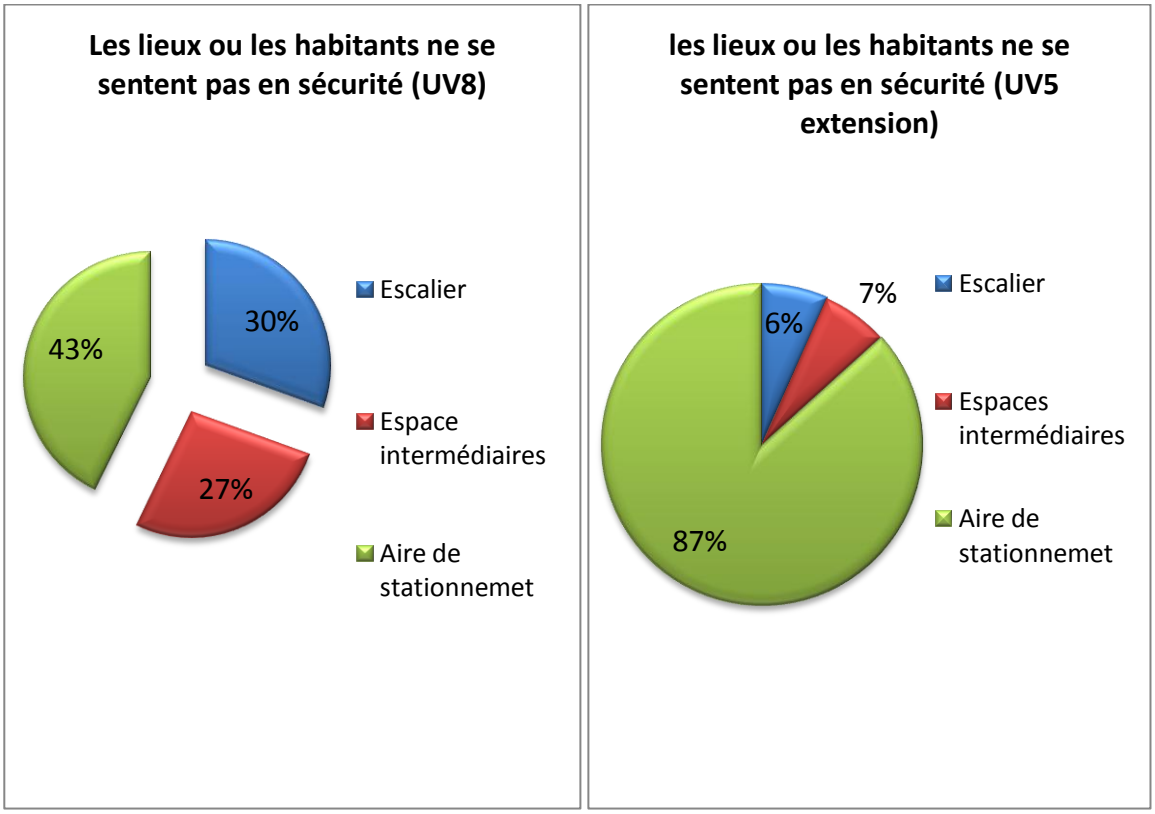


Source : Auteur, 2011.

VI.2.2.2.3.1. Les lieux considérés comme insécurisant:

Suite aux résultats présentés ci-dessus concernant le sentiment d'insécurité au sein des espaces intermédiaires, nous nous sommes interrogés sur les lieux et les causes s'y rapportant et qui sont à l'origine de l'émergence de l'insécurité au niveau des ensembles d'habitations étudiés. A cet effet nous avons questionné les habitants concernés. Les résultats de ces questionnements se présentent comme suit : (voir figure N°60)

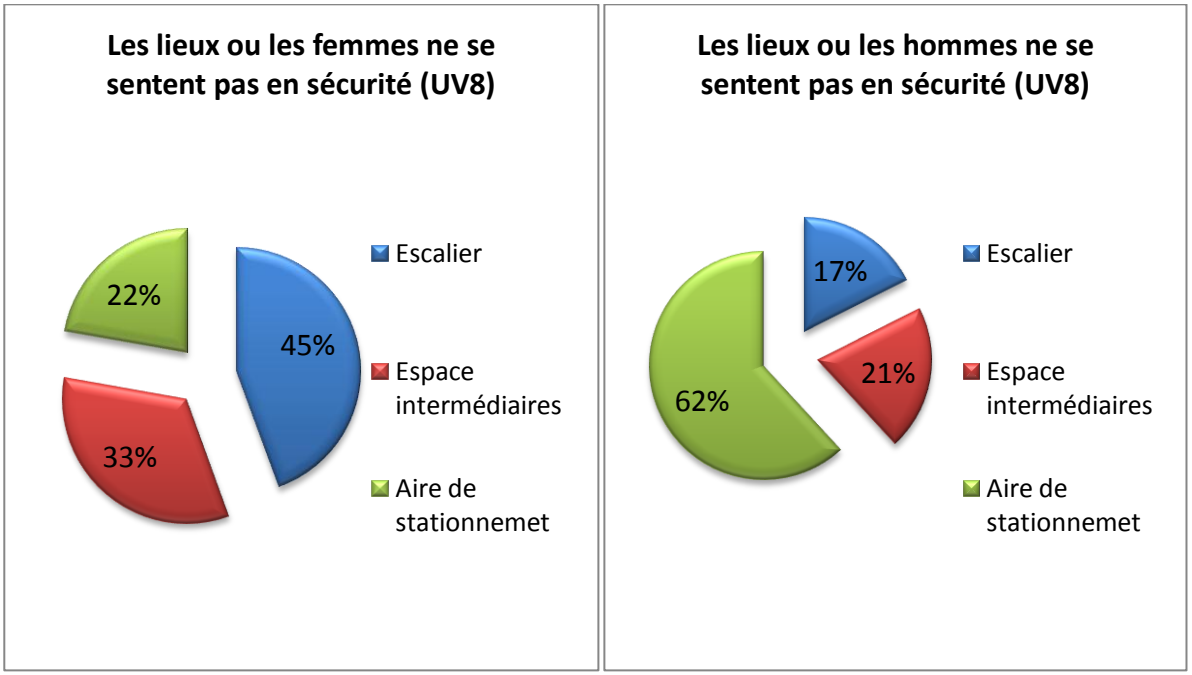
Figure 60 : Représentant les lieux ou les habitants ne se sentent pas en sécurité au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension



Source : Auteur, 2011.

Les résultats présentés ci-dessous font ressortir les espaces où les habitants ne se sentent pas en sécurité. Nous relevons qu'au niveau de l'UV5 extension, 87% des habitants ne se sentent pas en sécurité au niveau des aires de stationnement. Alors qu'au niveau de l'UV8 pratiquement tous les espaces intermédiaires, sont considérés comme insécurisant. Mais après avoir trié les résultats de l'UV8 par sexes (voir figure 61) nous avons constaté que le sentiment d'insécurité se focalise au niveau des escaliers chez les femmes à 45% et au niveau des aires de stationnement à 62% chez les hommes. Quand aux espaces intermédiaires (résiduels et ambivalents), le pourcentage d'insécurité est ressenti de la même manière soit en moyenne -25%-

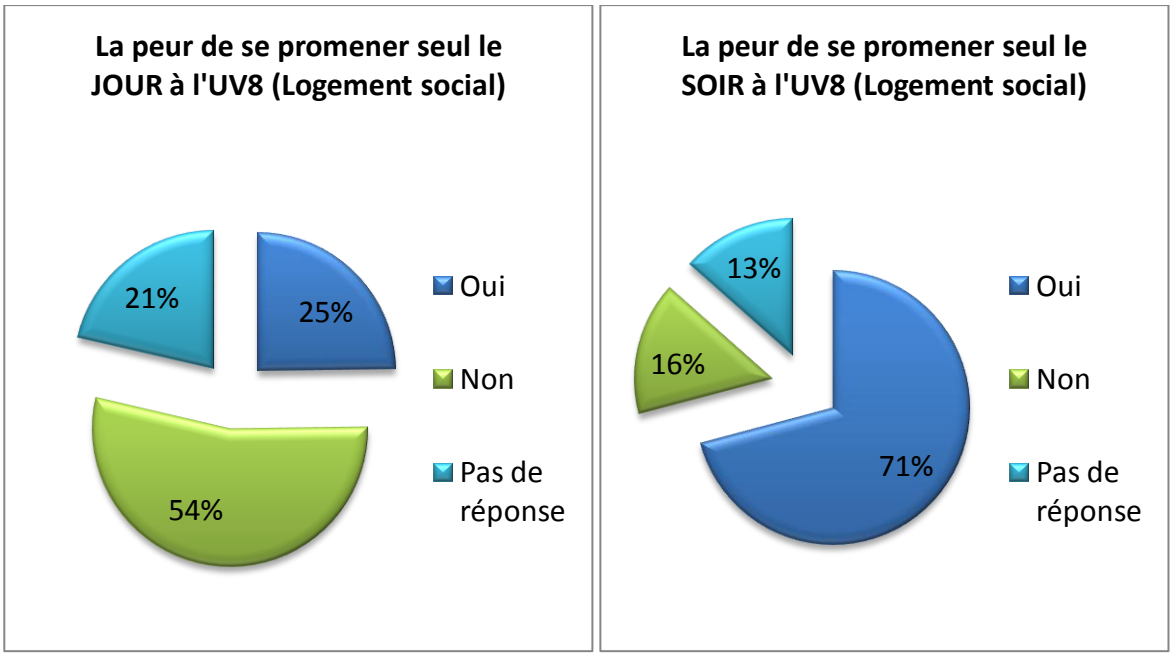
Figure 61 : Représentant les lieux ou les habitants ne se sentent pas en sécurité au niveau de l'unité de voisinage N°8



Source : Auteur, 2011.

A cet effet nous nous sommes entretenus avec les habitants de l'unité de voisinage N°8, afin d'affiner notre étude. Dans un premier temps nous avons évalué le degré de la peur ressenti lors des promenades le jour et la nuit. Les résultats obtenus (voir figure 62) font ressortir que le degré de cette peur dans la soirée est largement au dessous de la moyenne soit 71%, ce qui est dû au manque d'éclairage et d'aménagement.

Figure 62 : Représentant la peur de se promener seul le jour et la nuit au niveau de l'UVV8 (Habitat social)



Source : Auteur, 2011.

VI.2.2.2.3.2. Les causes du sentiment d'insécurité au niveau des espaces intermédiaires :

Après avoir demandé aux habitants à quoi se rapporte cette peur dans les espaces intermédiaires durant le soir, deux réponses ont été formulé à l'unanimité :

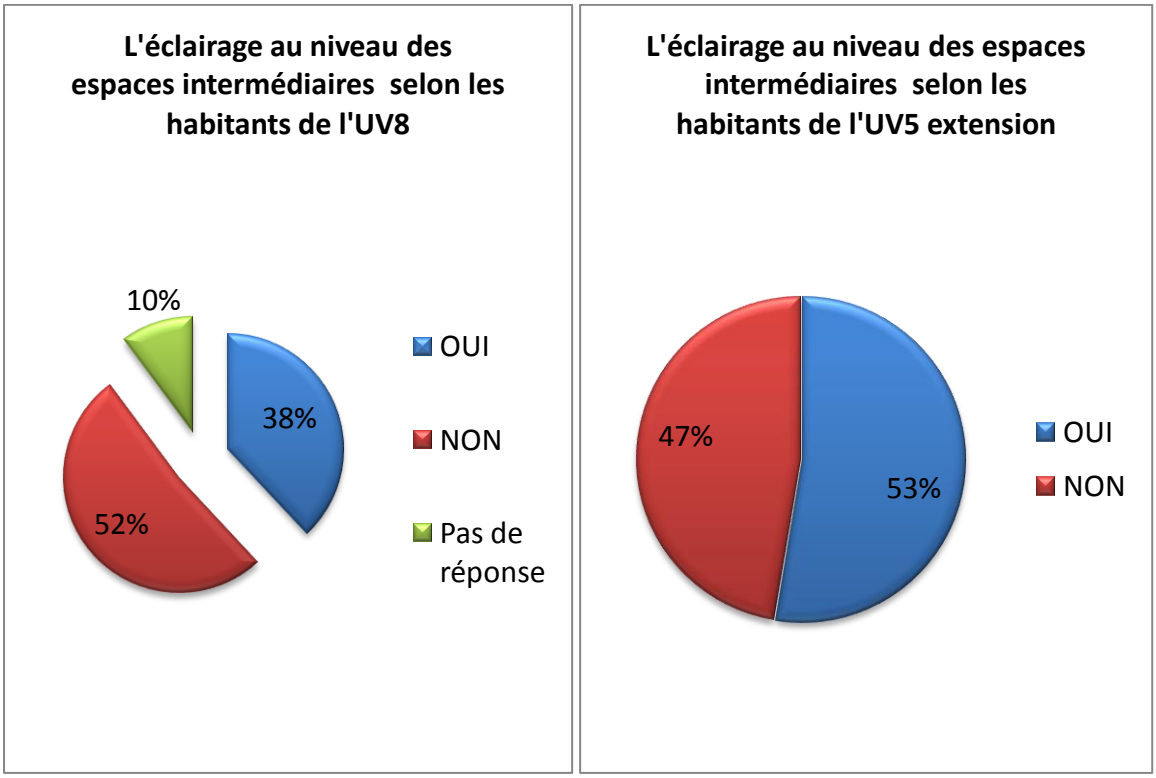
- La première réponse est liée au manque d'éclairage au niveau des espaces intermédiaires, communs et les aires de stationnement (Voir figure N°63-64-65).

  Le problème lié à l'éclairage, nous a également été posé par les habitants de l'UV5 extension ou ils déclarent que les aires de stationnement ne sont pas suffisamment éclairés d'où les 85% du sentiment d'insécurité aux seins de ces espaces.
- La deuxième réponse se rapporte aux vols et aux agressions au niveau des espaces ambivalents au sein de l'UV8 (Voir figure N°66).

VI.2.2.2.3.2.1. L'éclairage au niveau des espaces intermédiaires, communs et les aires de stationnements :

Les résultats de notre enquête font ressortir qu'au niveau des espaces intermédiaires, les habitants des deux quartiers estiment que l'éclairage n'est pas suffisant avec une moyenne de 50%.

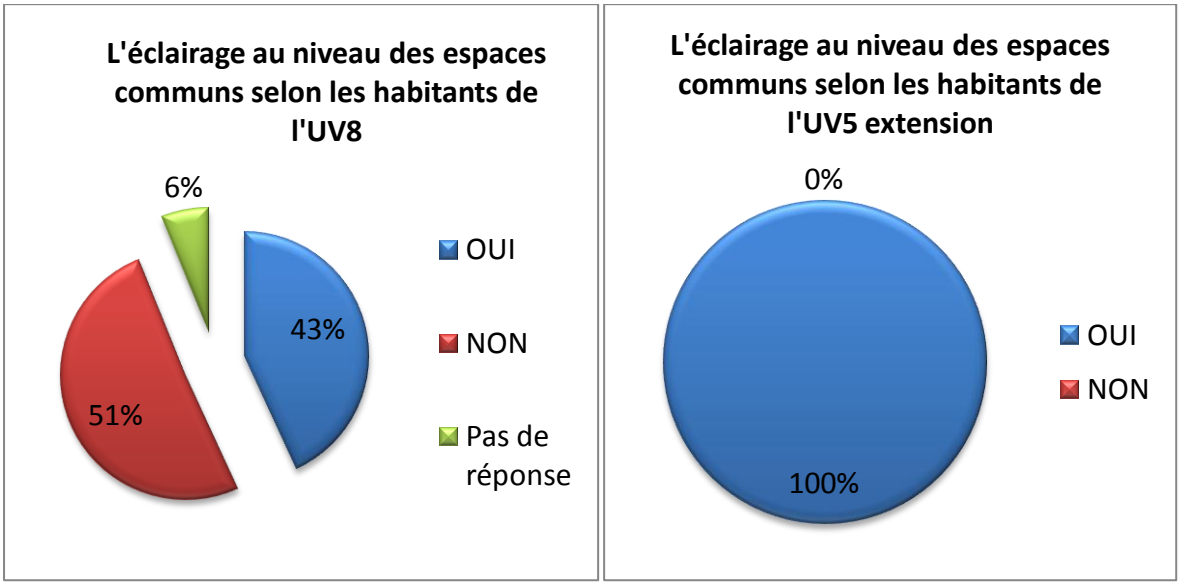
Figure 63 : Représentant le taux des habitants qui estiment que l'éclairage est suffisant ou pas au sein des espaces intermédiaires au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension



Source : Auteur, 2011.

Quand aux espaces communs, les résultats de la figure N°64, démontrent un taux de 50% d'habitants de l'UV8 qui estiment que l'éclairage n'est pas suffisant contre, 0% au niveau de l'UV5 extension.

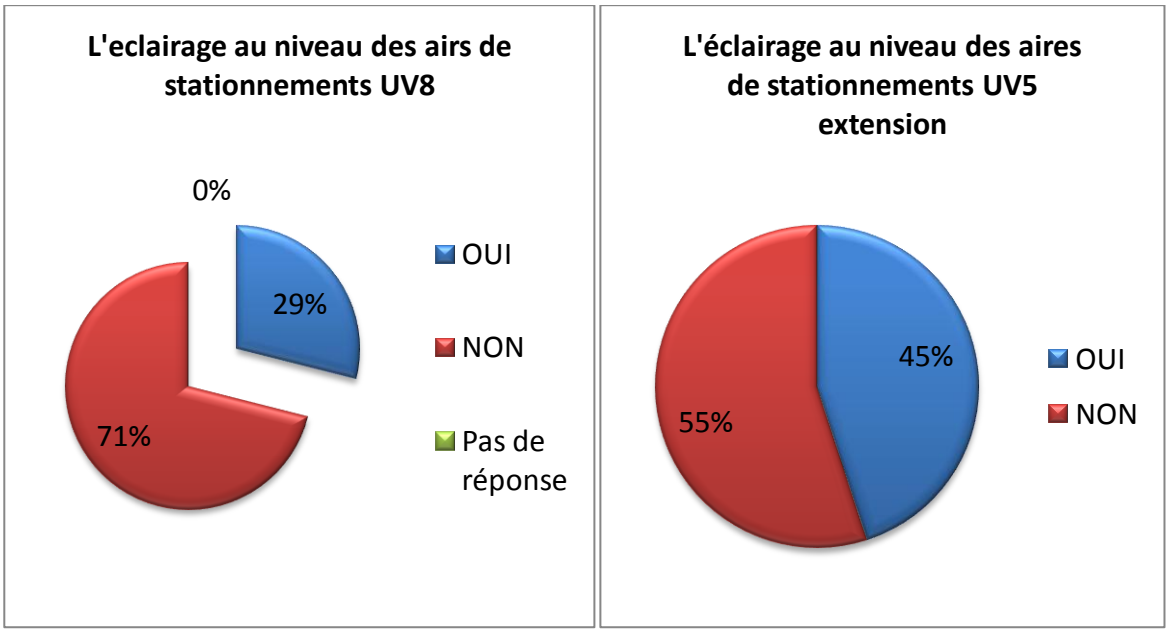
Figure 64 : Représentant le taux des habitants qui estiment que l'éclairage est suffisant ou pas au sein des espaces communs au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension



Source : Auteur, 2011.

Alors qu'au niveau des aires de stationnements nous relevons un taux d'insatisfaction largement en dessous de la moyenne au niveau de l'UV 8 soit 71% contre 55% au niveau de l'UV5 extension

Figure 65 : Représentant le taux des habitants qui estiment que l'éclairage est suffisant ou pas au sein des aires de stationnements au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension

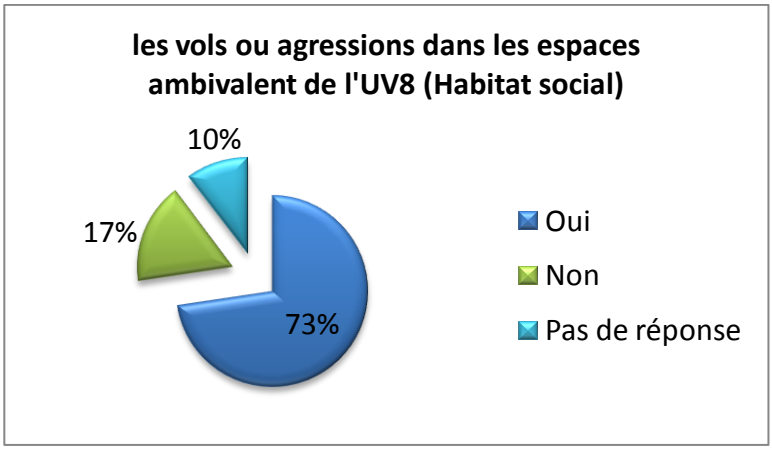


Source : Auteur, 2011.

VI.2.2.2.3.2.2. Vols et agression au niveau des espaces ambivalents:

La figure N°66 fait ressortir un taux assez alarmant de vols et d'agression au niveau des espaces ambivalents[436]. Soit 73% des habitants déclarent que les espaces ambigüe et illisible font office d'incivilité et d'agressions. L'absence de limite, d'aménagement et de règles d'usages font de l'espace intermédiaire un espace stigmatisé dont le maitre mot est l'insécurité et la violence urbaine (Voir photo N°17-18). Les habitants de l'UV8 se sont plein également de multiples actes d'agression au niveau des escaliers dont l'absence de l'éclairage aggrave l'état et favorise le délinquant au passage à l'acte (Voir photo N°19).

Figure 66 : Représentant le taux de vols et agression au niveau des espaces résiduels de l'UV8



Source : Auteur, 2011.

Photo 17: Espaces intermédiaires et entré d'immeuble illisibles UV8 (Habitat social)

Source : Auteur, 2011.

[436] Nous sous entendant par espace ambivalents, tout espaces illisible, ambigüe et ne présentant pas une lecture facile.

Photo 18 : Entré d'immeuble caché, espaces vagues sans délimitation ni aménagement (UV8 habitat social)

Source : Auteur, 2011.

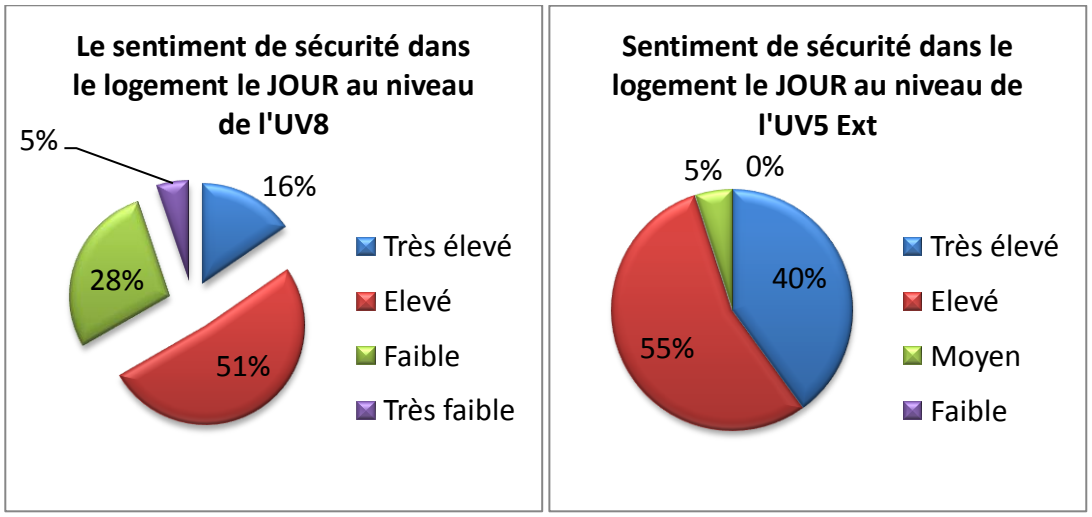
Photo 19 : les espaces communs dégradé au niveau de l'UV8 (Habitat social)

Source : Auteur, 2011.

VI.2.2.2.4. Le degré du sentiment de sécurité au niveau du logement

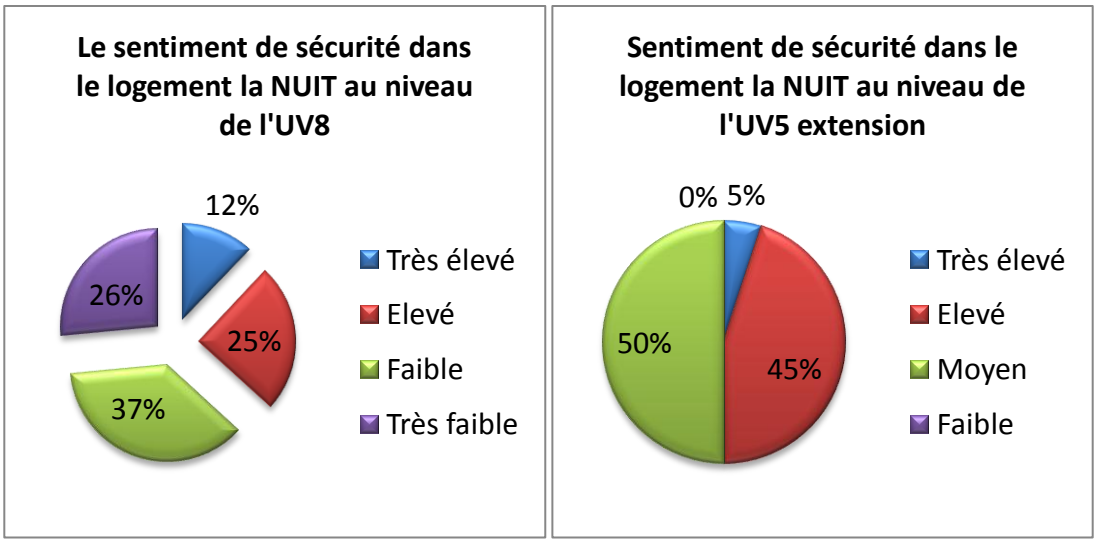
Les résultats présentés précédemment nous confirment l'hypothèse selon laquelle l'insécurité est considérée comme le problème majeur des quartiers en difficulté. Lors des entretiens menés avec les habitants, la conviction retenue par les habitants est *« on se sent en sécurité que dans notre appartement,…. et encore »*. A cet effet le degré de sentiment de sécurité des habitants n'apparaît que dans leurs appartements. Comme il ressort sur la figure N°67-68 le sentiment de sécurité durant la journée est de 95% pour l'UV5 extension ce qui est dû à la clôture et le gardiennage contre 67% pour l'UV8. Alors que durant la nuit nous relevons que 50% d'habitants de l'UV5 extension se sentent en sécurité contre 63% au niveau de l'UV8.

Figure 67 : Représentant le taux de sentiment de sécurité au niveau du logement durant la journée UV8 et UV5 extension



Source : Auteur, 2011.

Figure 68 : Représentant le taux de sentiment de sécurité au niveau du logement durant la nuit UV8 et UV5 extension



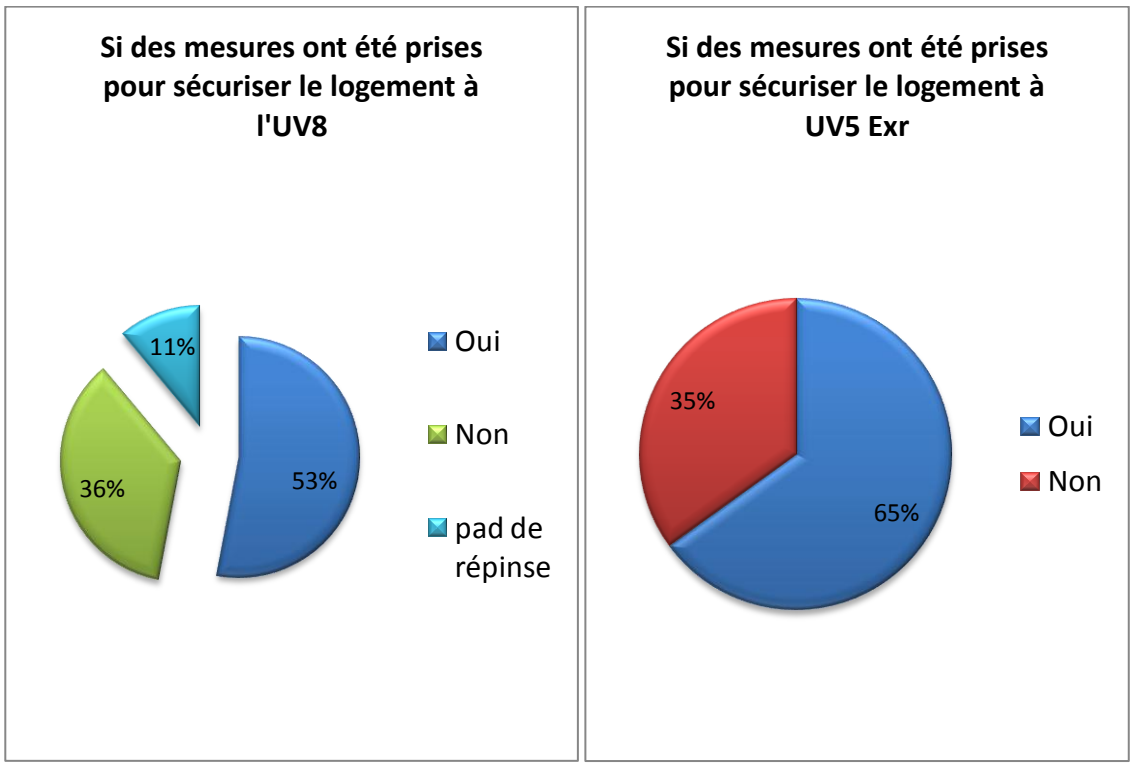
Source : Auteur, 2011.

Vu le taux important du sentiment d'insécurité durant la nuit, nous nous sommes intéressé au taux de ménages ayant pris des mesures pour sécuriser leur appartement.

Comme il ressort sur la figure N°69, plus de 50% des habitants des deux quartiers ont entrepris des mesures pour sécuriser leurs appartements (bardages, alarmes.etc). Concernant les 35% d'habitant ayant déclaré ne pas entreprendre de mesures de sécurité, les arguments s'y rapportant sont liés à la clôture, au gardiennage, et à l'interphone.les habitants estiment donc, qu'ils n'ont pas besoin de prendre d'autres mesures.

Mais pour ce qui est des 36% d'habitants qui avait déclaré ne pas prendre de mesures de sécurité au niveau de l'UV8, les arguments se rapportent aux manques de moyens financier, ou ne disposant pas de grands choses, d'où le fait qu'ils n'ont rien à craindre.

Figure 69 : Représentant le taux de ménages ayant pris des mesures pour sécuriser leurs appartements au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension

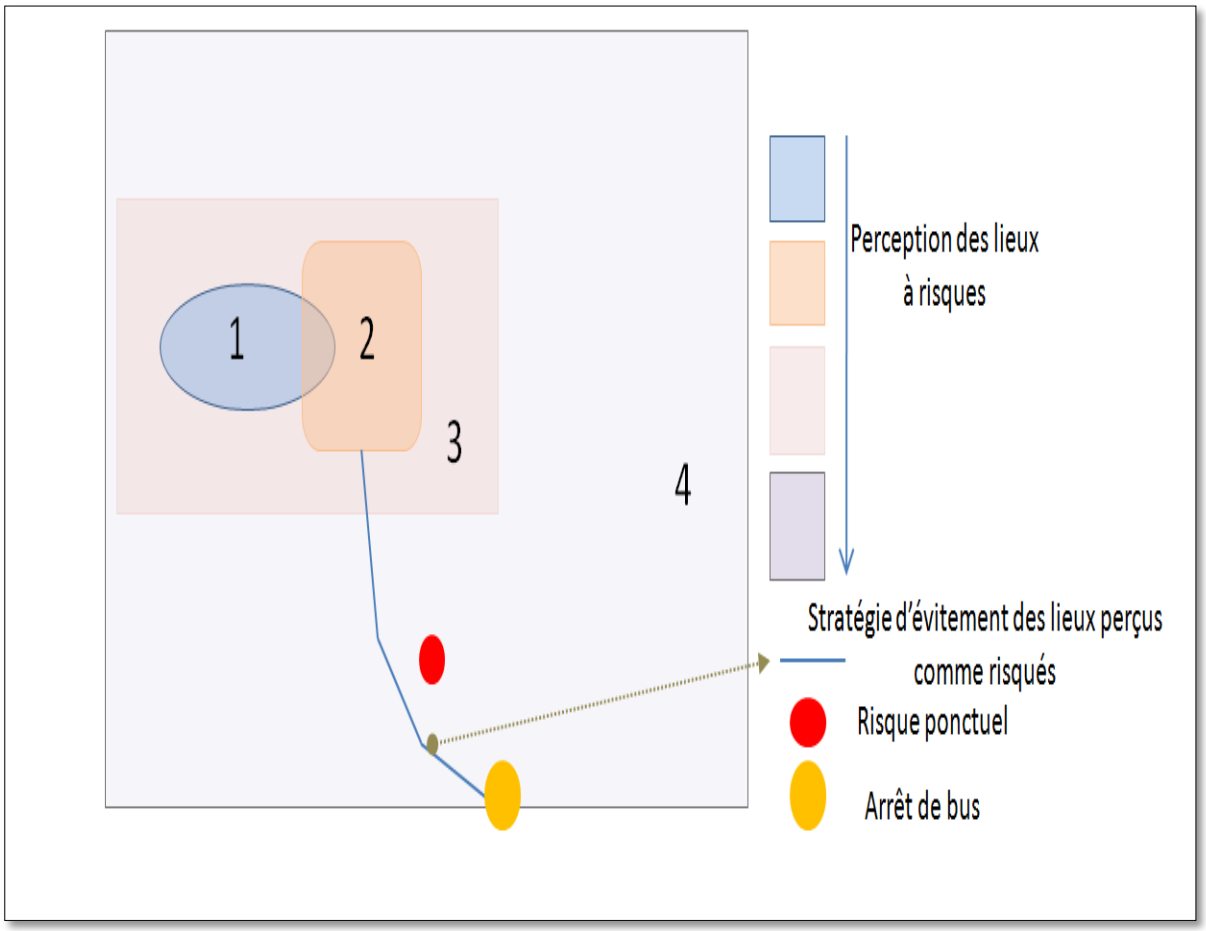


Source : Auteur, 2011.

Ainsi donc nous déduisons que la notion de sentiment d'insécurité au niveau des deux quartiers étudiés, diffère d'un espace à l'autre (Voir Schéma N°1).

On distingue donc que l'appartement (1) est l'espaces le plus sécurisant, viens ensuit les espaces communs-paliers-escaliers-porte d'entrée- (2), et enfin les espaces intermédiaires (3) et les aires de stationnements(4).

Schéma 1 : Schéma représentant les espaces de moins en moins sûr au niveau des quartiers étudié



Source : Auteur, 2011.

VI.2.2.3. L'impact de la Gestion urbaine sur le sentiment d'insécurité

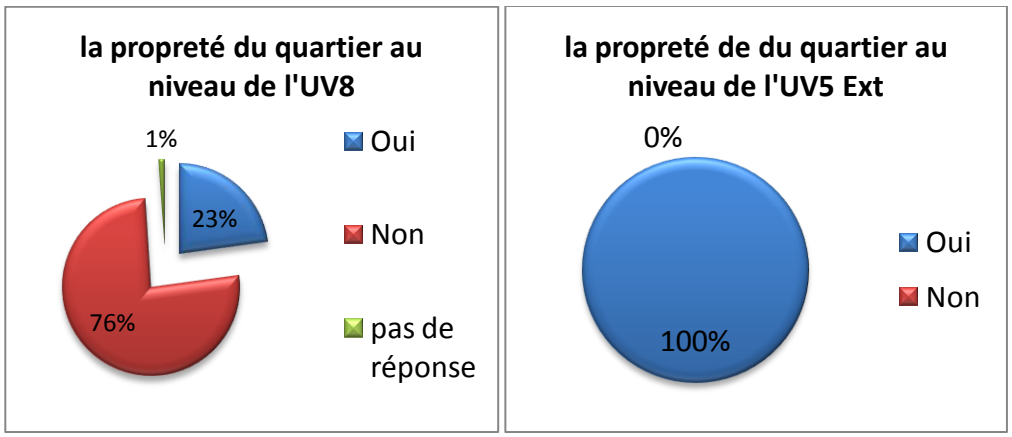
L'ensemble des problèmes que nous avons relevé au niveau de l'UV8 et qui ont un impact sur le sentiment d'insécurité relevé se rapportent au statut mal définit des espaces intermédiaires, la saleté, l'éclairage et la dégradation des espaces. Cet état de fait met en cause une défaillance quasi-totale de la gestion au sein de l'UV8 (Habitat social).

Au cours de notre enquête nous avons déduit, que les carences de la gestion urbaine sont liées au manque d'intérêt accordé par les responsables concernés ainsi que les habitants, accentuent le sentiment de vulnérabilité et favorisent l'émergence de l'insécurité au sein des espaces intermédiaires des ensembles d'habitation. Cette problématique met en relief le lien étroit entre les carences de la gestion urbaine du quartier UV8 (habitat social) et le développement des relations sociales conflictuelles entre les habitants. Mais ce qu'il faut retenir c'est le développement des démarches entreprises dans la Gestion Urbaine qui ne se rapporte qu'à l'opportunité des financements disponibles et à l'implication des habitants dans la Gestion Urbaine.

VI.2.2.3.1. Influence de la propreté du quartier sur le sentiment de sécurité :

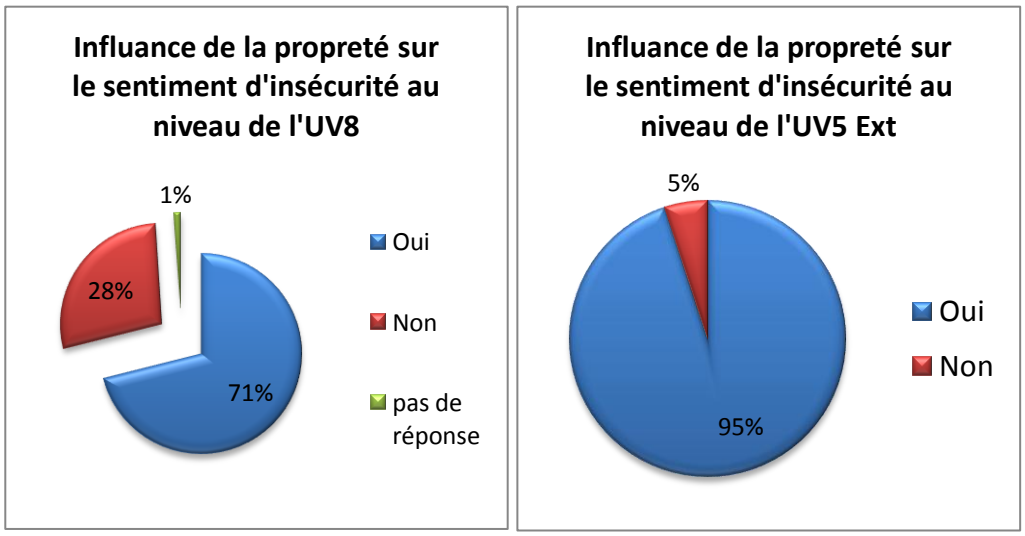
Nous avons exposé précédemment une perception diamétralement opposé entre les habitants des deux quartiers étudiés par rapport au degré d'appréciation de leurs quartiers. Nous avons relevé que plus de 50% des habitants de l'UV8 ont une perception négative de leurs quartiers, contre 10% au niveau de l'UV5 extension. Lors des entretiens menés, nous avons déduit que cette perception négative se rapporte à la dégradation de l'hygiène et aux défaillances de la gestion urbaine. A ce sujet, nous nous sommes entretenus avec les habitants, et nous leurs avons posé la question suivante (-est ce que vous considérez que votre quartier est propre, et est ce qu'un espace mal entretenu influe sur le sentiment d'insécurité ?). La figure N°70-71 fait ressortir le pourcentage des réponses retenues.

Figure 70 : Représentant le taux de propreté du quartier selon les habitants des deux quartiers UV8 et UV5 extension



Source : Auteur, 2011.

Figure 71 : Représentant le taux de personnes estimant que la propreté du quartier influe sur le sentiment d'insécurité au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension



Source : Auteur, 2011.

Les résultats obtenus (voir figure N°70-71) font apparaître que 100% des habitants de l'UV5 extension estiment que leurs quartiers est propre, contre 23% au niveau de l'UV8 (voir photo N°20-21). Concernant, l'influence de la propreté sur le sentiment d'insécurité, 95% des habitants de l'UV5 extension estiment que la propreté influe sur le sentiment d'insécurité contre 71% au niveau de l'UV8.

Photo 20 : L'état des espaces intermédiaires au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension-1-

Source : Auteur, 2011.

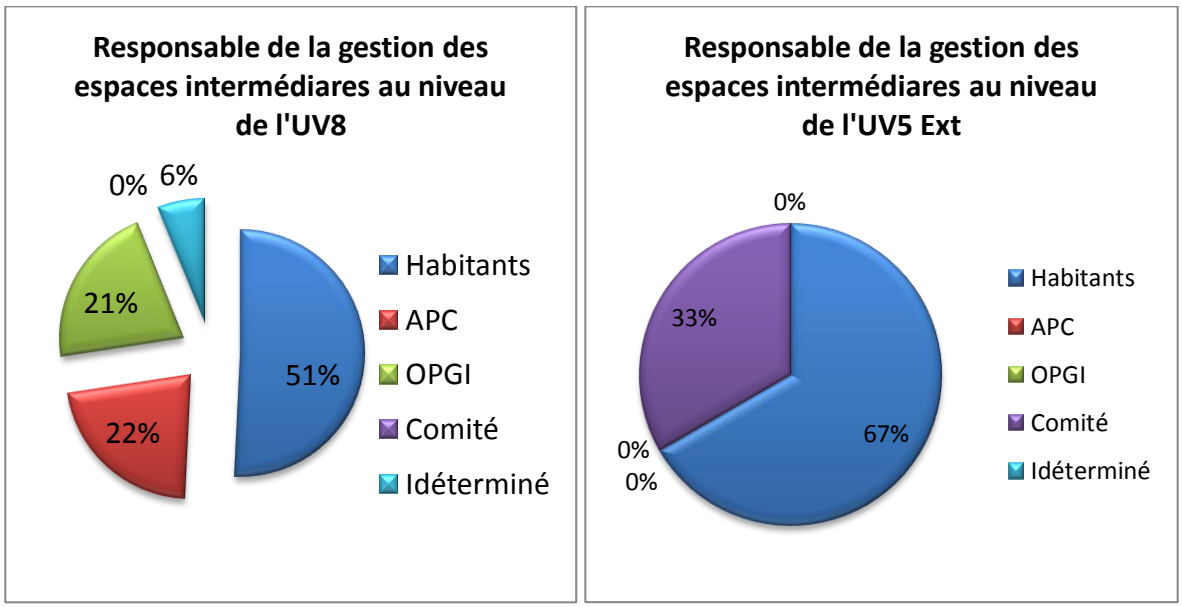
Photo 21 : L'état des espaces intermédiaires au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension-2-

Source : Auteur, 2011.

VI.2.2.3.2. Les responsables de l'entretient du quartier

Les résultats obtenus précédemment (Figure70-71) ont suscité notre interrogation sur les responsables de la gestion des espaces des deux quartiers. Nous avons donc questionné les habitants des deux quartiers, sur les responsables chargés de l'entretien des espaces intemerdiares. L'analyse des avis des habitants se résume comme suit :

Figure 72 : Les responsables de l'entretien du quartier selon les habitants au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension



Source : Auteur, 2011.

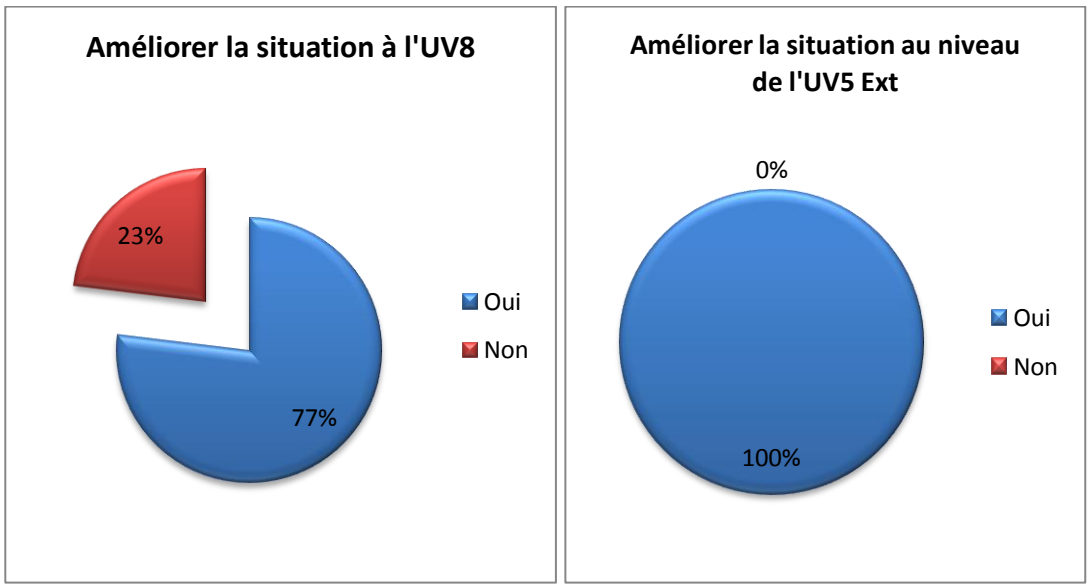
L'analyse de la figure N°72, fait ressortir que la responsabilité de l'entretien du quartier au niveau de l'UV5 extension est du ressort du comité. Mais l'organisation du comité du quartier reste à parfaire. Alors qu'au niveau de l'UV8 nous relevons des avis contradictoire, entre les habitants, l'APC, et l'OPGI. Ces avis sont issus de la résultante des chevauchements des responsabilités. A cet effet nous nous sommes rapprochés des deux organismes concernés, à savoir l'OPGI et l'APC.

Lors de notre entretient avec les responsables des deux organismes (OPGI, APC), nous avons noté que l'OPGI est un maître d'ouvrage délégué qui a pour mission de réaliser des logements. Sa mission se limite à l'entretient de leurs patrimoines (ravalement de façades…). Quand aux espaces intermédiaires et tout ce qui se rapporte au VRD relèvent des compétences de l'APC. Ce constat nous interpelle sur la gestion des quartiers relevant du logement social. À ce sujet la raiponce du responsable était claire ; *« le manque de collaboration, entre les différents intervenants de la gestion à différente échelle ; les responsabilités ne sont pas clairement définis, mais l'habitant en tant qu'usager de l'espace a sa part de responsabilité ».*

VI.2.2.3.3. L'implication des habitants par rapport à l'amélioration de la situation du quartier

Face aux déficits de la gestion que présente l'UV8, nous nous sommes interrogés sur le taux d'intérêt que portent les habitants vis-à-vis de l'amélioration de leurs quartiers ainsi que les formes de participation.

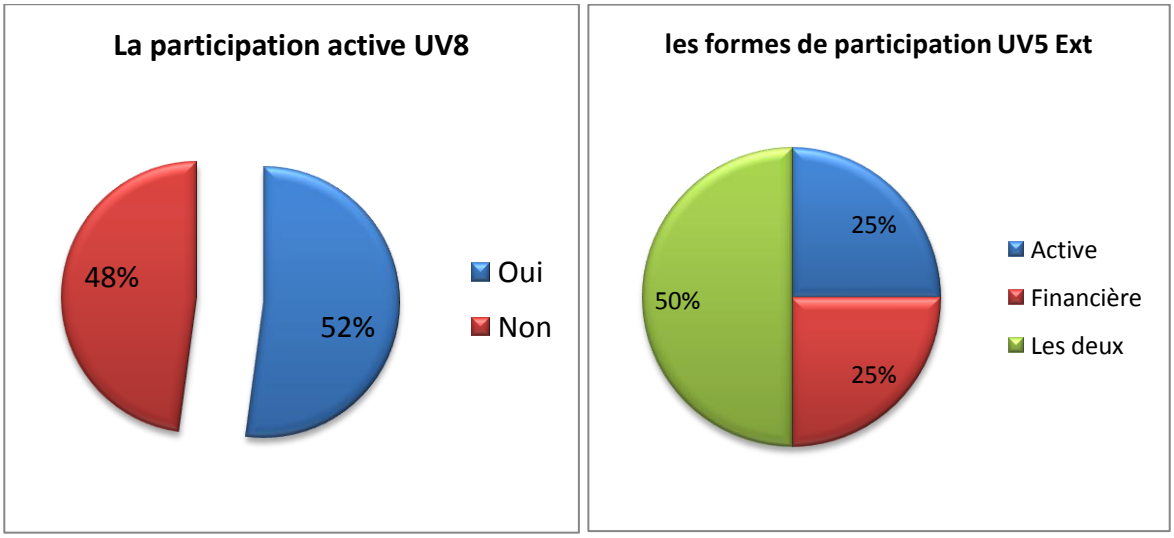
Figure 73 : Représentant le taux d'intérêt des habitants pour améliorer la situation au niveau de l'UV5 extension et l'UV8

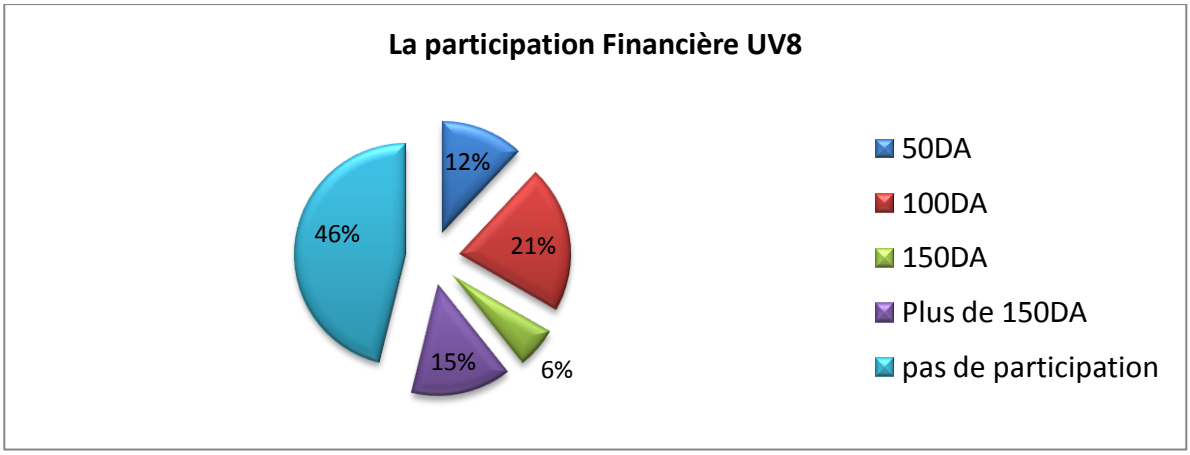


Source : Auteur, 2011.

La figure N°73 fait ressortir que les habitants des deux quartiers, affichent une volonté assez affirmé pour l'amélioration de la situation au sein de leur quartier. Nous nous sommes donc intéressé aux formes de participation ou nous avons obtenus les résultats ci-après :

Figure 74 : Représentant les formes de participations pour l'amélioration du quartier au niveau de l'UV5extension et l'UV8





Source : Auteur, 2011.

Les résultats obtenus sur les formes de participations font ressortir, une volonté unanime au niveau de l'UV5 extension alors qu'au niveau de l'UV8 nous constatons que les habitants déclarent vouloir améliorer la situation mais sans engagement effectif.

L'état des deux quartiers étudiés, est à l'image de l'intérêt que lui apportent ses habitants (voir photo N°22)

Photo 22 : l'état du quartier New York (UV8) et UV5 extension

Source : Auteur, 2011.

VI.2.3. Confrontation des résultats

La perception de l'environnement, l'impact du cadre de vie, la qualité de la gestion et de l'aménagement influent sur le sentiment d'insécurité au sein des espaces intermédiaires des ensembles d'habitations. L'enquête que nous avons menée, nous a permis de mesurer le sentiment d'insécurité à travers les renseignements remis sur documents aux habitants et complétés par des entretiens. Les résultats obtenus ont mis en évidence les causes auxquelles se rapporte l'émergence de l'insécurité. A savoir, la configuration spatiale (les formes permissives à d'éventuels actes d'agression, les espaces ambivalents), l'aménagement de l'espace (manque de délimitation, absence de mobilier urbain) et les déficits de la gestion urbain (la dégradation du cadre bâtis, le manque d'éclairage). Ces facteurs sont accentués par la situation socioprofessionnelle (chômage…) et le cadre de vie (le voisinage et le degré d'appréciation du quartier…) au sein du quartier dit New York (UV8)

VI.2.3.1. Interaction des composants sociaux, physiques et perceptuels dans la définition du sentiment d'insécurité :

Le Tableau récapitulatif N°17, nous permet d'analyser le lien entre les caractéristiques socio-économiques, individuelles, cadre de vie et sentiment d'insécurité aux seins des espaces intermédiaires des quartiers analysés.

Tableau 17 : Tableau récapitulatif des résultats de l'enquête menée au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension

Le cadre de vie		
	UV8 (Habitat social)	UV5 extension (Habitat promotionnel)
Chômage	34%	13%
Appréciation du quartier	28%	90%
Appréciation des espaces intermédiaires	15%	57%
Sentiment de chez soit	23%	55%
Relation avec le voisinage	36%	90%
Sentiment de sécurité dans la ville		
Nouvelle ville	25%	15%
Homme	24%	8%
Femme	50%	25%
Sentiment de sécurité dans le quartier		
Jour	38%	80%
Nuit	2%	65%
Homme	34%	83%
Femme	32%	75%
Sentiment de sécurité dans les espaces		

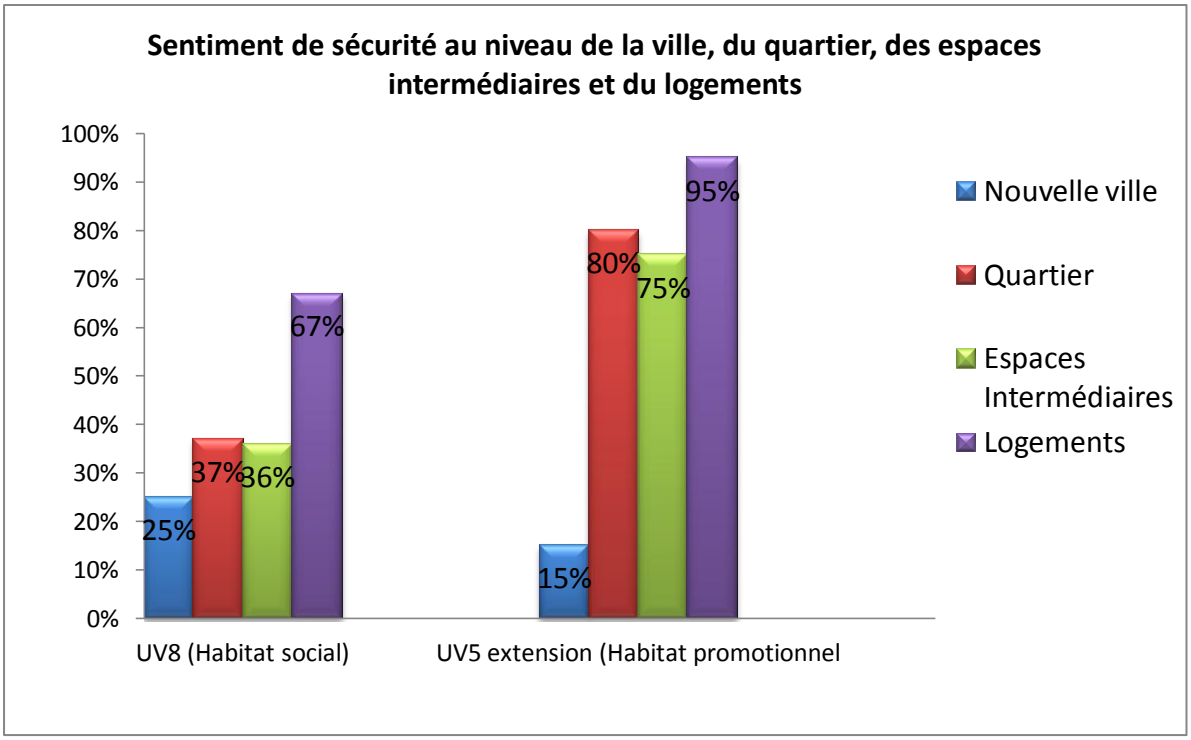
intermédiaires		
Espaces intermédiaires	36%	75%
Homme	31%	92%
Femme	25%	87%
Lieux insécurisant		
Escaliers	30%	6%
Espaces intermédiaires	27%	7%
Aires de stationnements	43%	87%
Présence de jeunes étrangers dans la cité		
Oui	63%	0%
Non	37%	100%
Sentiment d'insécurité par rapport aux jeunes étrangers		
Homme	61%	-
Femme	53%	-
Sentiment de sécurité dans le logement		
Jour	67%	95%
Nuit	35%	50%
Taux des personnes ayant été victime ou témoin d'agression		
Total	45%	5%
Homme	49%	-
Femme	41%	-
Vol et agression dans les espaces ambivalents	73%	-
La Gestion et l'aménagement: facteurs de sécurité		
l'éclairage dans les espaces intermédiaires	38%	50%
l'éclairage dans les espaces communs	43%	100%
l'éclairage dans les aires de stationnements	29%	45%
Etat de dégradation du cadre bâtis	76%	0%
Influence de la propreté sur le sentiment d'insécurité		
Oui	71%	95%
Non	29%	5%

Source : Auteur, 2011.

L'analyse du tableau, et de la figure N°75 font ressortir que le sentiment de sécurité au niveau du quartier, des espaces intermédiaire, et du logement de l'habitat social (UV8) est nettement inférieur que l'habitat promotionnel (UV5 extension). (Voir figure N°75).

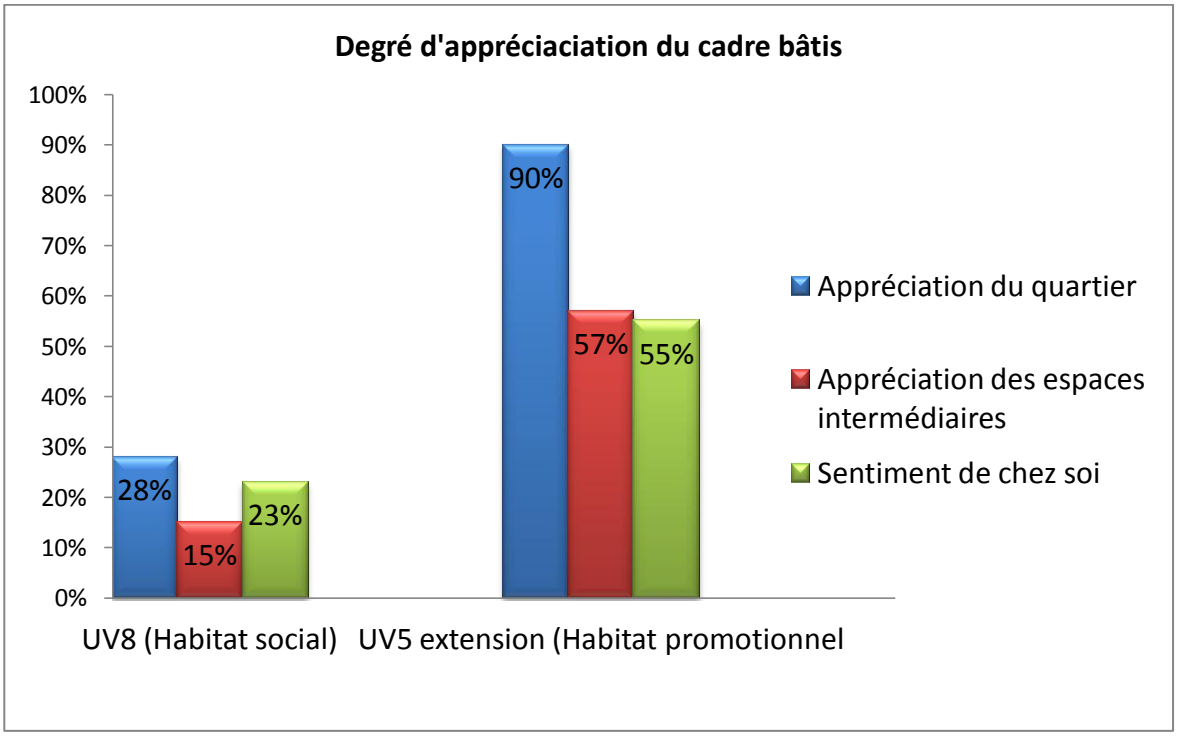
Ces résultats nous révèlent qu'une multitude de facteurs est liée à la perception du cadre bâti et du cadre de vie (Voir figure N°76-77).

Figure 75 : Le sentiment de sécurité au niveau de la ville, du quartier, des espaces intermédiaires et du logement, au niveau de l'UV8 et l'UV5 extension



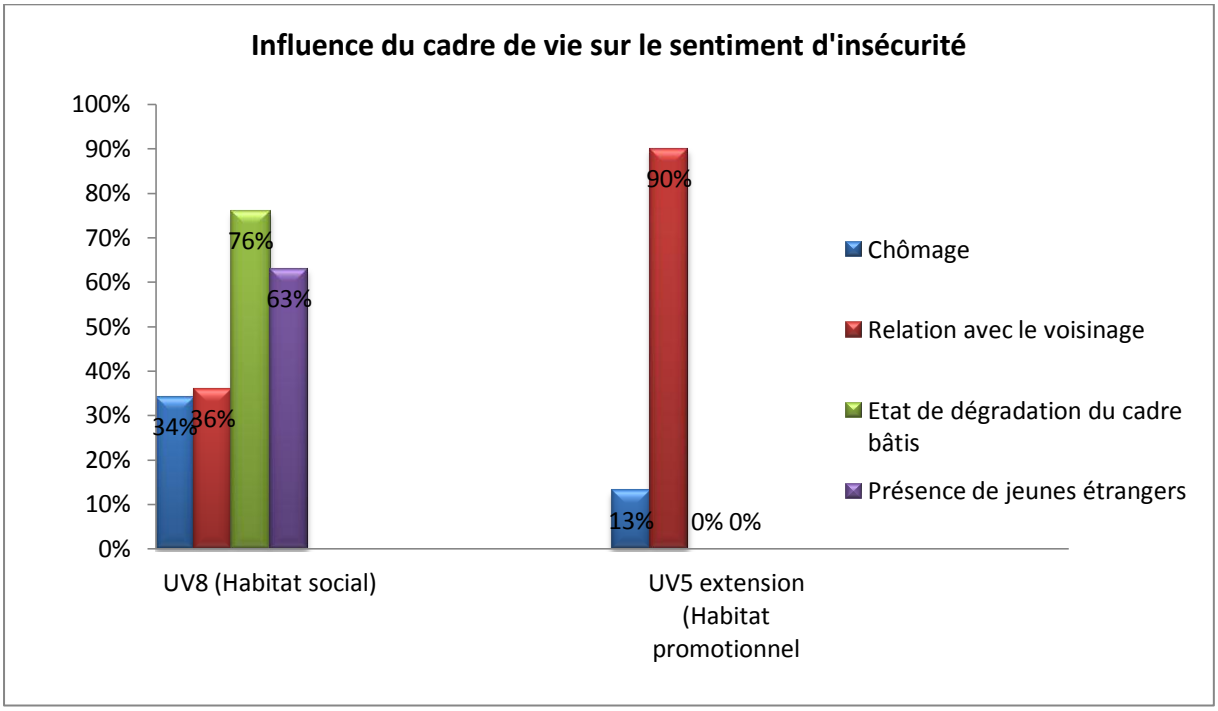
Source : Auteur, 2011.

Figure 76 : Degré d'appréciation du cadre bâtis



Source : Auteur, 2011.

Figure 77 : Les facteurs influant sur le cadre de vie



Source : Auteur, 2011.

L'enquête de victimation souligne l'influence de plusieurs caractéristiques qui se rapportent aux genres, à la situation socio professionnel, et au statut d'occupation du logement.

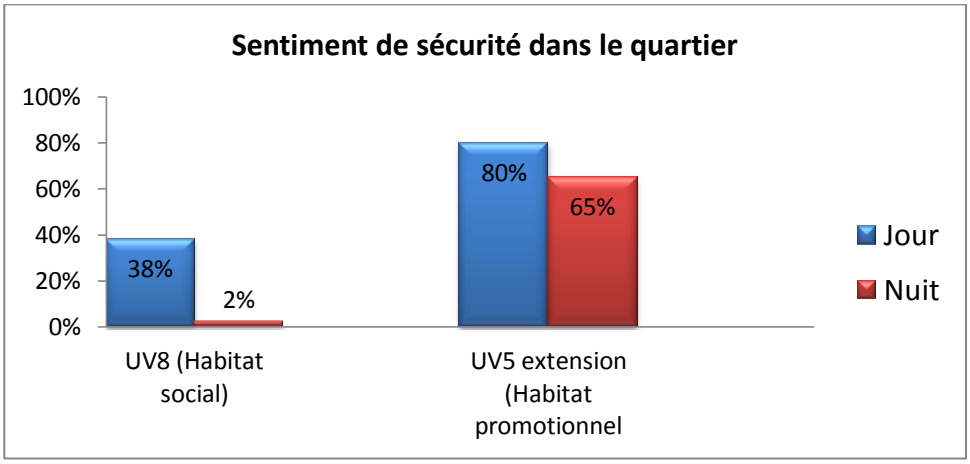
Mais face à cet ensemble de facteurs, nous avons relevé que la peur ressentie diffère selon les horaires de la journée (Voir Figure N°78-79) et les lieux du quartier. Donc une configuration spatiale donnée peut accentuer le sentiment d'insécurité et favoriser son émergence (Voir figure N°80).

En effet, l'enquête de victimation montre que 45% des habitants de l'UV8 ont été témoin ou victime d'agression contre 5% au niveau de l'UV5 extension (Voir figure N°81).

Les habitants de l'UV8 déclarent que 73% des vols et agression se déroulent au niveau des espaces ambivalents. Ces habitants dénoncent le déficit de la gestion urbaine, et l'aménagement de l'espace (Voir figure N°82).

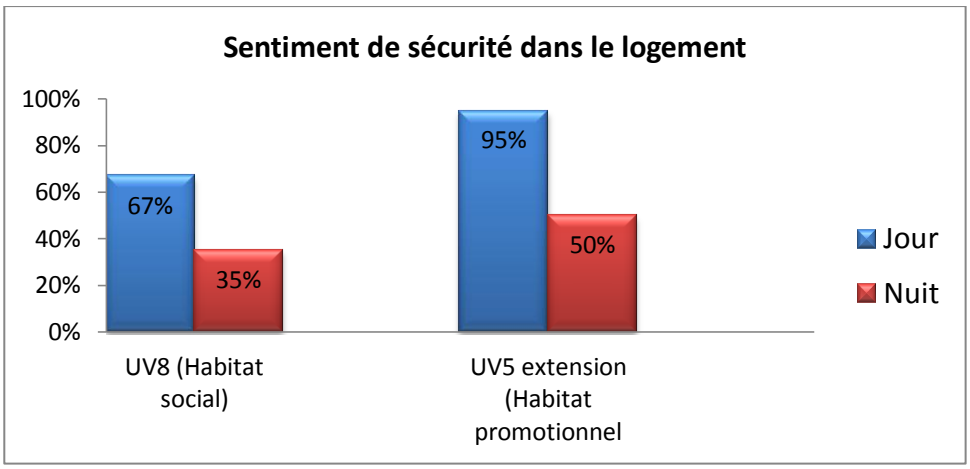
L'analyse typologique sur le cadre de vie donne un aperçu de la diversité des points de vue et des facteurs liés au sentiment d'insécurité. Le constat auquel nous sommes arrivés est la confirmation d'une forte corrélation entre l'appréciation du quartier (28% au niveau de l'UV8 contre 90% UV5 extension), de sa gestion (76% des habitants de l'UV8 déclarent que le quartier est sale, contre 0% au niveau de l'UV5 extension) et l'intensité de la peur vécue (64% au niveau de l'UV8 contre 35% au niveau de l'UV5 extension). (Voir Schéma N°2).

Figure 78 : Sentiment de sécurité durant la journée et le soir au niveau du quartier UV8 et UV5 extension



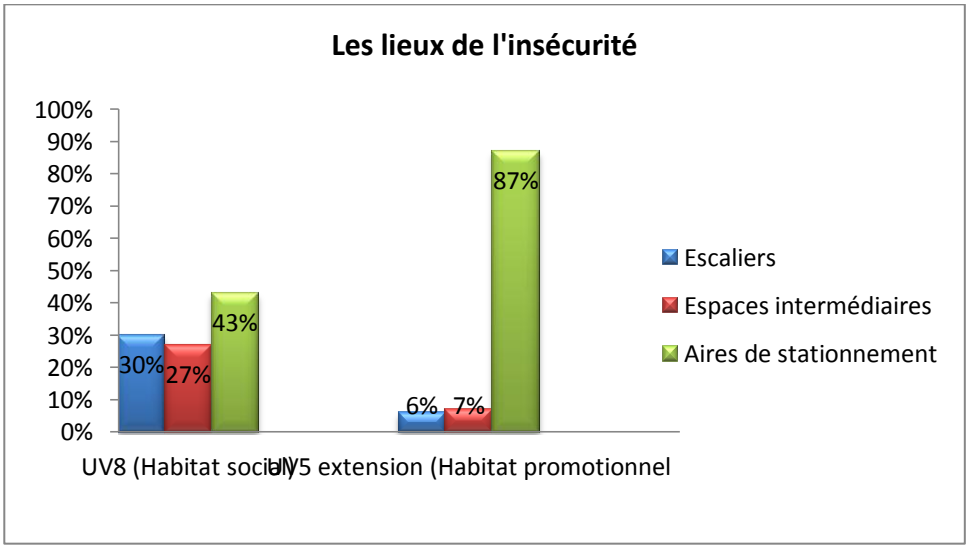
Source : Auteur, 2011.

Figure 79 : Sentiment de sécurité durant la journée et le soir au niveau du logement



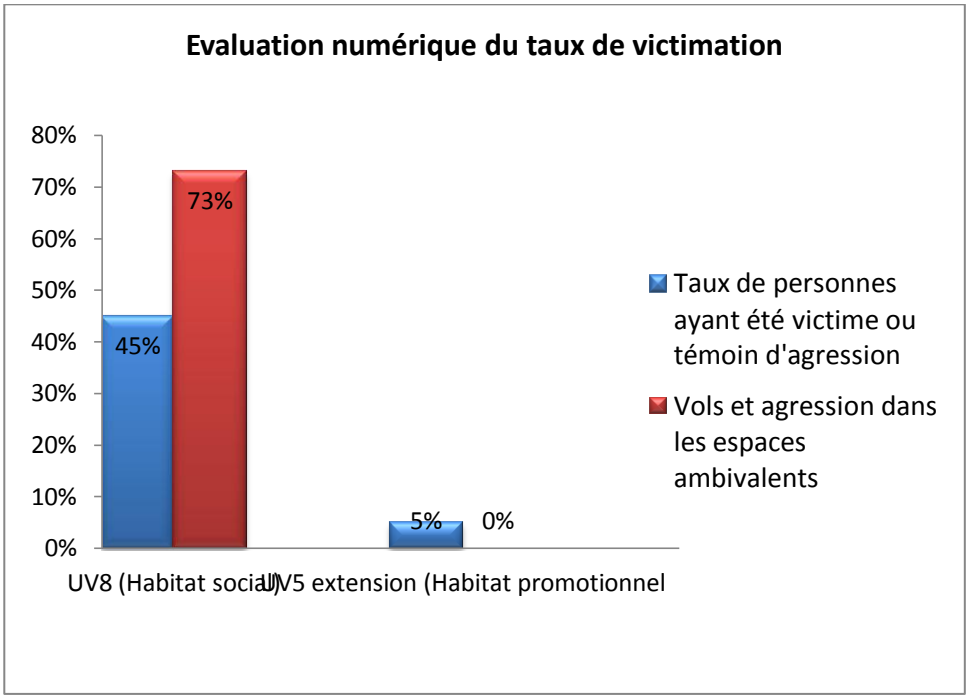
Source : Auteur, 2011.

Figure 80 : Les lieux de l'insécurité



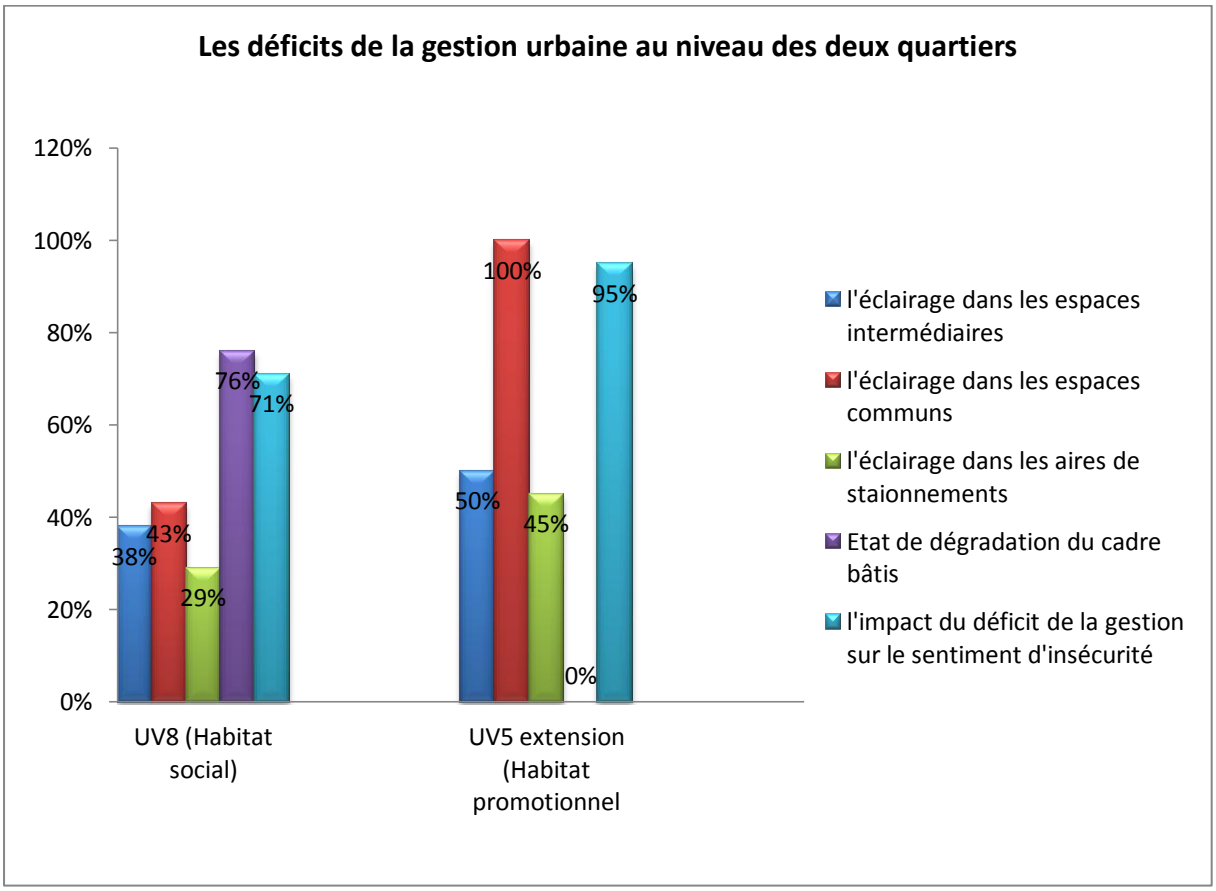
Source : Auteur, 2011.

Figure 81 : Evaluation numérique du taux de victimation



Source : Auteur, 2011.

Figure 82 : Les déficits de la gestion urbaine et leurs impacts sur le sentiment d'insécurité



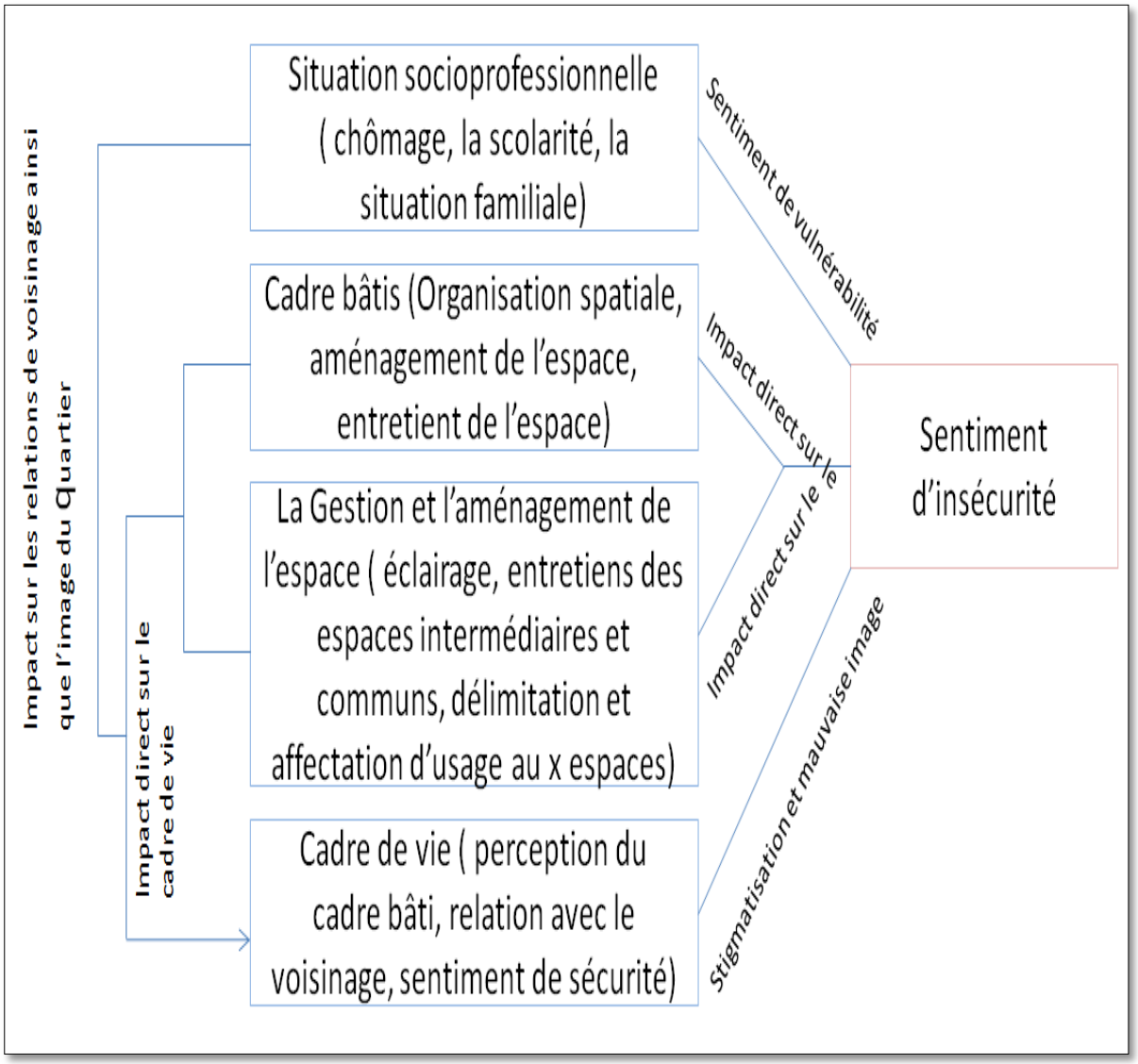
Source : Auteur, 2011.

L'analyse des résultats de l'enquête nous a permis de déduire que:

Le sentiment d'insécurité au sein des espaces intermédiaires des ensembles d'habitations se rapportent à 4 facteurs : la situation socioprofessionnelle, la gestion et l'aménagement de l'espace, le cadre bâti et le cadre de vie.

La situation socioprofessionnelle accentue le sentiment de vulnérabilité ce qui alimente celui de l'insécurité. La gestion urbaine et l'aménagement de l'espace influent sur la perception et le sentiment d'appartenance, ce qui a pour conséquence la stigmatisation et la mauvaise image du quartier. Le cadre bâti, de part la configuration spatiale, l'aménagement et l'entretien influent sur le degré d'appréciation du quartier. Sur ces points, le cadre de vie n'est plus le même.

Schéma 2 : Schéma récapitulatif des facteurs liés au sentiment d'insécurité au sein des espaces intermédiaires des ensembles d'habitations



Source : Auteur, 2011.

Conclusion :

Au cours de l'enquête que nous avons mené, nous avons essayé de répondre à la question principale selon laquelle notre thème est fondé, à savoir « en quoi la configuration des espaces intermédiaires des grands ensembles favorise - t'elle l'émergence du sentiment d'insécurité ? Et est ce qu'une meilleure prise en charge de ces espaces permet-elle de diminuer le sentiment d'insécurité dans ces même espaces ?

La réponse à cette question a nécessité l'analyse d'un ensemble de facteurs qui soulignent la diversité des perceptions de l'insécurité.

Les deux enquêtes menées ont révélé un écart important dans l'appréciation globale du quartier (38% au niveau de l'UV8 contre 90% au niveau de l'UV5 extension) ainsi que le degré de sentiment d'insécurité au niveau des espaces intermédiaires (36% au niveau de l'UV8 contre 75% au niveau de l'UV 5 extension).

Les réponses retenues ainsi que les entrevus avec les habitants nous ont amené au constat ci-après :

Le sentiment d'insécurité au sein des espaces intermédiaires des ensembles d'habitation est perçu et vécu selon 4 facteurs essentiels :

- La situation familiale ;
- Le cadre bâtis ;
- Le cadre de vie ;
- La Gestion Urbaine.

Ces facteurs s'articulent autour d'un élément déterminant à la réduction du sentiment d'insécurité à savoir « l'aménagement ».

Le concept d'aménagement est lui-même divisible en trois (03) principes indispensables :

1. La lisibilité des espaces (une configuration spatiale lisible, qui facilite la surveillance naturelle[437], de part des formes urbaines et architecturales répondant aux normes sécuritaires) ;
2. La gestion des espaces (propreté et entretien des espaces intermédiaires, maintenance des immeubles et des espaces, traitement paysager, organisation des espaces) ;
3. Les usages des espaces (définition et délimitation de l'espace).

Mais cet ensemble de facteurs et de principe, ne peuvent être mis en exécution sans la participation des habitants de part un engagement actif et financier.

[437] Selon les rapports de la Prévention du Crime par l'Aménagement du Milieu

Conclusion générale :

Au terme de cette réflexion, il est possible d'apporter quelques éclaircissements à notre questionnement de départ. L'examen des travaux portant sur notre recherche ont révélé que les espaces intermédiaires sont des Carrefours internes constituant des éléments de liaison du local au global jouant une fonction de seuil. Selon la terminologie des chercheurs, les espaces situés entre le logement et la rue représentent un sujet d'étude intéressant et pertinent du fait précisément de leurs caractères flous et mal défini.

La théorie des grands ensembles nous a conduit à une problématique aux interférences diverses et complexes. Résultats de la doctrine urbanistique, les grands ensembles sont caractérisés par des espaces fragmentés, disjoints et illisibles, appelés « espaces intermédiaires ».

Les espaces intermédiaires constituent un élément de composition architecturale et urbain, un support identitaire pour les habitants dont l'enjeu relève de la gestion et de la sécurité.
Mais l'ensemble des dysfonctionnements que suscitent ces espaces relèvent d'un maillage confus et de l'intelligibilité d'un parcellaire mal défini.

Aujourd'hui ces espaces sont le théâtre de problèmes sociaux qui se traduisent par des actes de vandalisme et d'incivilité répétés. Les différentes études menées sur ces espaces mettent en cause la configuration spatiale et les déficiences de la Gestion Urbaine.
Ainsi aux défauts de la conception urbaine s'ajoutent une dégradation du fonctionnement sociale compliquant la gestion de proximité ce qui renforce le sentiment d'insécurité au sein des ces espaces.

Cependant, ce mal être qu'est l'insécurité et le sentiment d'insécurité qui en découle, s'exprime par une segmentation sociale qui vari selon les formes que prend la sous culture délinquante liée aux modes de structuration sociale et culturelle. Suivant cette optique les incivilités contribuent à façonner l'espace urbain et à inscrire l'insécurité dans un cadre territorial délimité.

Ainsi, les ambivalences de l'insécurité au sein des espaces intermédiaires de l'habitat collectif s'expliquent par les déficits de la gestion urbaine à laquelle s'ajoute le sentiment général d'abandon éprouvé par les Habitants. De ce fait le climat d'oppression quotidienne n'est que la conséquence d'agressivité et d'isolement à laquelle les habitants font face.

En effet, l'insécurité dans l'habitat collectif est devenue un facteur influent sur la qualité de la vie des résidants. Ce qui rend le quotidien des habitants difficile voir insurmontable pour une raison principale :

- Quand l'insécurité fait intrusion dans la sphère de l'intimité des résidents et que la délinquance s'installe dans le logement et son environnement, la notion d'habitat finit par perdre sa fonction principale qui est celle de « l'abri ».

Dans ce contexte une approche de la sécurité élargie à l'aménagement urbain se veut nécessaire du moment qu'elle répond aux réalités du terrain et aux attentes de chacun. De cette approche on peut considérer :

- Les délits et faits contraventionnels comme les atteintes aux biens (vol, intrusion et cambriolage, dégradation volontaire…), les atteintes aux personnes (agression, vol avec violence…), les activités liées aux stupéfiants, etc.,
- Les troubles au bien être comme les conflits d'usage des espaces entre groupes ou personnes, les détournements d'usage, les nuisances (dégradation, tag, dépôt, saleté, bruit…), etc.,
- Le sentiment et l'image d'insécurité,
- Les dysfonctionnements urbains qui génèrent un sentiment d'inconfort à fréquenter l'espace et des problèmes de gestion comme les problèmes de définition des espaces, , de circulation, de stationnement des véhicules, et d'accessibilité[438].

Mais la question sécuritaire au sein des espaces intermédiaires des ensembles d'habitations reste suspendu du moment qu'elle s'articule autour de trois éléments indissociables : *la configuration spatiale ; l'aménagement de l'espace ; la gestion urbaine* dont Michel Bonetti synthétise l'importance de la gestion urbaine en quatre séries de facteurs qui contribuent à structurer le mode d'habiter ainsi que la dynamique résidentielle dans les quartiers comme suit :

- caractéristiques de la population ;
- l'organisation du cadre bâti et de l'espace urbain ;
- les modes d'intervention des responsables politiques ;
- le système de gestion urbaine.

[438] Céline Loudier-Malgouyres, Aménagement et sécurité, Enjeux et éléments de méthode, à l'usage des acteurs de l'aménagement, Ed, IAURIF – Novembre 2004, pp9

Il est donc clair que le mode d'organisation spatiale des espaces intermédiaires dans le logement collectif favorise le développement de l'insécurité de part les déficits de la gestion urbaine qui entraine la dégradation des espaces intermédiaires en mettant en cause leur surdimensionnement et le manque d'aménagement et d'usage.
Suivant cette optique, l'analyse que nous avons entrepris sur les deux cas de figures : l'habitat social dans le quartier dit « New York » UV8 et l'habitat promotionnel privé dans le quartier dit « promotion Talbi » UV5 extension à la Nouvelle Ville Ali Mendjli –Constantine-, a confirmé l'hypothèse de recherche de notre travail. En effet les résultats de l'enquête ont montré que plus les espaces sont mieux pris en charge aux plans de la conception, gestion et aménagement plus les habitants se sentent en sécurité.
La configuration spatiale, l'aménagement et la gestion urbaine des espaces intermédiaires dans les ensembles d'habitations sont donc des facteurs indissociables qui ont un impact conséquent sur le sentiment de sécurité ou d'insécurité au niveau de l'habitat collectif.

Les résultats de l'enquête menée auprès des habitants de la promotion Talbi UV5 extension nous a révélé un taux de sentiment de sécurité largement au dessus de la moyenne soit 90% du nombre des ménages questionné estiment que leur quartier est sûr. Toutefois, les résultats de l'enquête menée au niveau de ce même quartier (UV5 extension) ont fait ressortir des lacunes. Les habitants se plaignent de l'absence d'espace de jeu, de détende et du manque d'éclairage au niveau des aires de stationnements à plus de 50%. Nous avons également relevé que le sentiment d'insécurité est présent dans ces espaces à 10%, ce qui révèle que beaucoup reste à faire dans ce domaine.

En ce qui concerne l'habitat social (UV8), nous avons déduit que les espaces intermédiaires manquent d'aménagement, de délimitation et d'entretien. Les habitants déclarent à plus de 60% que le sentiment d'insécurité est omniprésent. Tout cela démontre l'importance de la sécurité dans la conception de l'habitat collectif.

Enfin ont peut dire qu'en dépit des résultats obtenus, d'autres recherches sont nécessaires, pour pouvoir cerner un sujet aussi complexe. En effet, la forme d'habitat la plus appropriée, les formes d'aménagements et de gestion les plus amène à diminuer le sentiment d'insécurité dans les espaces intermédiaires, restent des pistes de recherches susceptibles d'être développées ultérieurement. Pour résumer, il est utile de suggérer quelques recommandations susceptibles d'aider à réduire le sentiment d'insécurité dans les espaces intermédiaires des grands ensembles.

Recommandations :

Au cours de notre étude (Théorique et Analytique) nous avons déduit que la notion de sécurité devrait être intégrée dans toute opération de conception ou de requalification spatiale. Ces opérations visent à améliorer la qualité de la vie en opérant en profondeur et de manière durable sur les transformations du cadre de vie et donc sur son image et sur sa représentation.
En effet, durant les dernières années on a pu constater que les espaces intermédiaires des ensembles d'habitation affichent une mauvaise réputation due en particulier à l'insécurité et la violence urbaine.

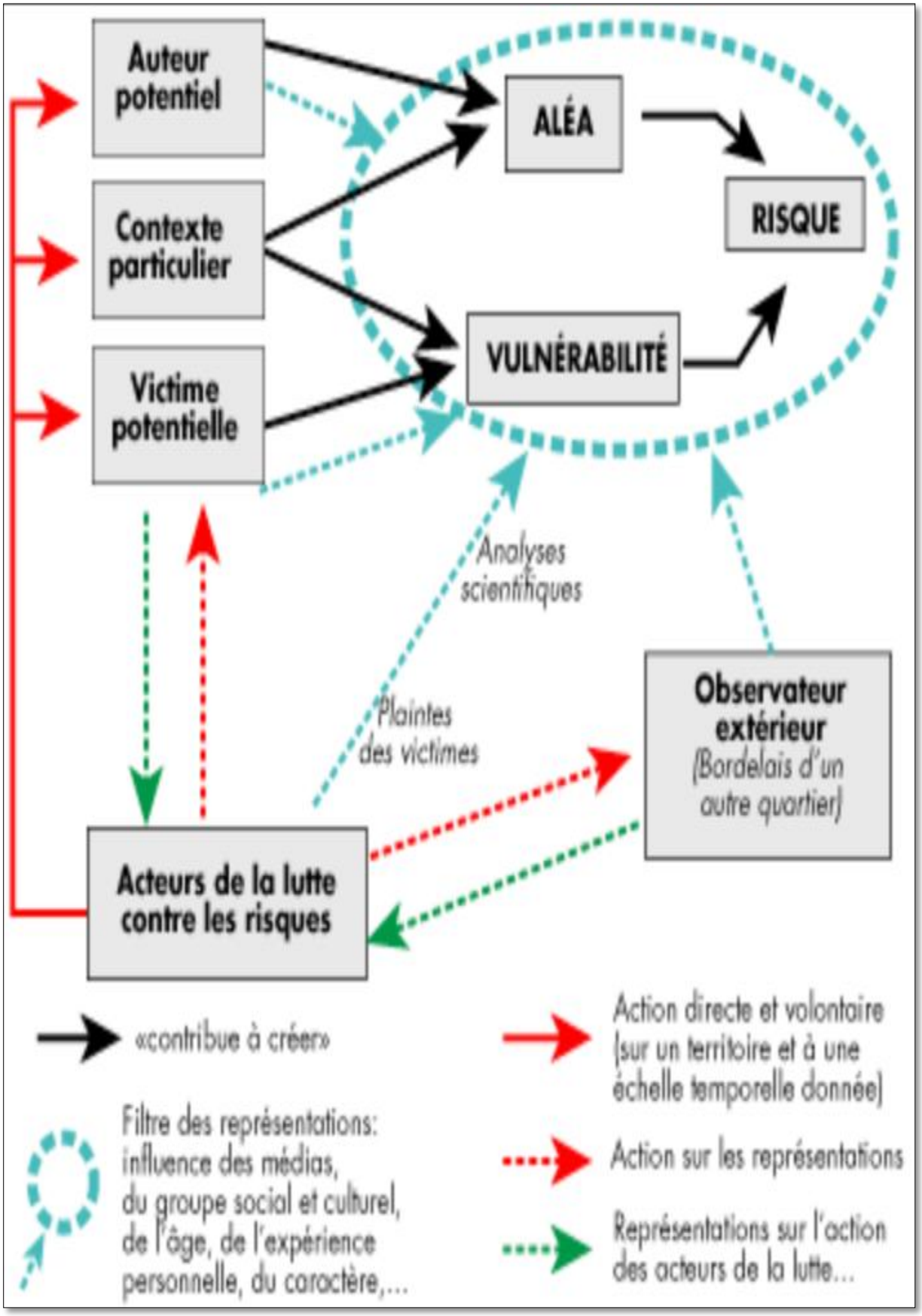
Par conséquent, la lutte contre la délinquance doit passer, certes, par une action directe envers les délinquants (répression, prévention de la délinquance), voire envers les victimes (secours aux victimes, prévention de la victimation), mais doit aussi jouer sur ce que l'on peut appeler le contexte, c'est-à-dire essentiellement ces «configurations spatiales» qui facilitent le passage à l'acte du délinquant (selon les tenants de la «prévention situationnelle»), du moins augmentent le sentiment d'insécurité[439].

Toutefois, les acteurs de la lutte créent eux-mêmes de nouvelles représentations… C'est pourquoi, l'analyse systémique paraît la plus à même de rendre compte des interactions et des rétroactions qui se produisent entre risques réels (aléas et vulnérabilités), lutte contre les risques (préventive ou curative) et représentations (des habitants, des acteurs de la lutte, voire des observateurs extérieurs), dont l'organigramme présenté par la figure 83 a pour but de mettre en évidence.

De ce fait des actions doivent être engagées par les responsables et par les habitants avec pour objectifs la sécurisation et l'amélioration de la qualité d'usage de ces espaces.
Cependant, il faudrait que toute démarche entreprise réponde à une situation particulière, à un contexte singulier qui émane des besoins réels des habitants dépassant ainsi toute approche normative et standardisée. Tel est l'objectif de notre travail de recherche qui a pour ambition d'esquisser quelques perspectives et orientations pour les futurs projets de conception et de rénovation urbaine.

[439] http://mappemonde.mgm.fr/num5/articles/art05107.html

Figure 83 : Représentation des risques et actions



Source : http://mappemonde.mgm.fr/num5/articles/art05107.html

- **Intégrer la notion de sécurité dans les projets d'architecture et d'urbanisme :**

La sécurité forme un nouvel « indicateur » de la qualité de vie et de la qualité urbaine. De là, elle constitue un facteur influant sur les modes de vie et les dynamiques spatiales[440]. Afin de répondre à la demande de la sécurité, les aménageurs, les promoteurs ou les gestionnaires s'orientent parfois vers des solutions de contrôle d'accès et de protection pour prévenir les risques d'intrusion, de cambriolage et de vandalisme[441] et ceci de part des moyens liées à :

- La conception de l'espace :

La conception et la gestion des espaces participent à la coproduction de la sécurité en diminuant les conditions propices à l'insécurité et au sentiment d'insécurité de part :

- La lisibilité de l'espace :

La lisibilité des espaces est un facteur déterminant pour la sécurité et le sentiment de sécurité. Bien que la notion de lisibilité soit floue, les acteurs de l'urbanisme s'accordent à la définir comme une mise en cohérence entre :

- Son statut : public, privé, privé ouvert au public, etc.
- Sa fonction : résidentielle, commerciale, d'espace public, etc.
- Son usage : accès libre, accès privatif, usage public mais accès payant, etc.
- Son mode de gestion : privé, publique, à un gestionnaire ou à plusieurs, etc[442].

- Hiérarchisation des espaces :

Clarifier les fonctions des lieux et leurs usages (un statut et des pratiques pour chaque espace) contribue à la réduction des conflits d'usage en général et des usages à fortes nuisances en particulier[443]. A cet effet les opérations de résidentialisation organisent trois grands types d'espaces :

- Des espaces « publics », ouverts à tous, habitants et extérieurs et appartenant à la commune (voies, trottoirs, jardins et équipements publics) ;
- Des espaces « résidentiels » de proximité, privés ou d'usage privé (proximité de l'immeuble), propriétés du bailleur et appropriés par les résidents eux-mêmes

[440] « L'évolution des modes de vie et la qualité de vie en Île-de-France », op.cit.
[441] Frenais Jacques, Ocqueteau Frédéric, *Violences, mobilités territoires. Regards croisés de chercheurs et de professionnels*, Ministère de l'Équipement, DGUHC, mars 2002.
[442] Idem,pp27
[443] Collectif, 2004, p.80.

décomposables en espaces collectifs et espaces « unifamiliaux » correspondant à un seul logement (jardin privatif en rez-de-chaussée) ;

- Des espaces « intermédiaires » ou à usage « mixte », constituant une transition entre espaces publics et privés, ni ouverts à tous ni réservés aux habitants d'une seule résidence, ouverts aux habitants de plusieurs résidences (square de proximité, terrain de jeux pour enfants, parc de stationnement) et gérés soit par la ville, le bailleur ou une association syndicale selon les situations[444].

- L'usage de l'espace :

Chaque catégorie d'espace devrait avoir un support d'usages appropriés :

- L'espace privé : intimité et relation de voisinage ;
- L'espace intermédiaire : la fréquentation collective, le côtoiement, les jeux ou l'agrément visuel.

- L'aménagement de l'espace : élément déterminant à la réduction du sentiment d'insécurité-

L'aménagement est révélé comme un contexte déterminant sur l'insécurité et son sentiment. Il n'est pas une cause de l'insécurité mais une condition qui peut y participer. La criminologie environnementale anglo-américaine des années 1970 a ainsi démontré que la délinquance s'explique aussi par le contexte dans lequel elle se produit et non seulement par les motivations et les raisons sociales du délinquant[445]. Cependant quelques aménagements sont nécessaires et à plusieurs niveau :

- Dans les voisinages :

- Minimiser le nombre de points d'entrée et de sortie pour chaque îlot ;
- Concevoir les voies mécaniques de manière à décourager le trafic de transit ;
- Encourager les habitants à fréquenter les espaces publics de part une configuration spatiale répondant à leur attentes ;
- Prévoir un éclairage suffisant sur les rues, les sentiers, les allées et les parcs afin d'encourager les résidants à faire de la surveillance en coopération[446].

[444] Bernier Nicolas, *Les espaces extérieurs des grands ensembles : comment assurer l'articulation entre espaces publics et privés dans les opérations de rénovation urbaine ?*, master «urbanisme et territoires» mention «urbanisme», 2007,pp51
[445] La sûreté dans les espaces publics urbains. L'apport des méthodes nord américaines à la question française et francilienne, op. cit.
[446] Selon les rapports de la Prévention du Crimes Par l'Aménagement du Milieu (PCAM)

- Dans les maisons :

- Marquer clairement les limites de la propriété privée (porte extérieur. la cour, l'entrée, l'allée menant à la porte) par rapport aux espaces publics (la rue, le trottoir) à l'aide d'arbustes, de dalles de pavage de couleur différente et de dénivellations ;
- Offrir une vue claire sur les environs ;
- Veiller à ce que les entrées soient visibles et à proximité de fenêtres ;
- Éviter les aménagements paysagers qui pourraient permettre à un contrevenant de se cacher et installer des lumières de sécurité;
- Utiliser des portes extérieures à âme massive[447] ;

- Dans les immeubles à appartements :

- Créer des espaces communs afin de favoriser les interactions entre les locataires ;
- Minimiser le nombre d'appartements partageant une entrée commune ;
- Doter les entrées d'un système d'intercommunication ;
- Veiller à ce que les corridors soient bien éclairés ;
- Installer des serrures à pêne dormant et des judas aux portes des appartements ;
- Créer des aires facilement observables où les enfants pourront jouer[448] ;

- Dans les aires de stationnements et les garages :

- Éviter les garages fermés, les garages souterrains et les garages à plusieurs étages ;
- Installer un éclairage puissant au-dessus des voies de passage et des espaces de stationnement ;
- Utiliser de la peinture pour rehausser les éclairages ;
- Contrôler les entrées et les sorties avec des portes et des barrières automatiques ;
- Éviter de construire des piliers et des recoins où les contrevenants pourraient se cacher[449].

- Dans les espaces intermédiaires :

- Inciter les utilisateurs légitimes à tirer profit des espaces ;
- Éviter de créer des endroits sombres ou cachés près des centres d'activités ;
- Installer un bon éclairage ;
- Éviter de créer des lieux extérieurs couverts là où le fanage pourrait être un problème ;

[447] Selon les rapports de la Prévention du Crimes Par l'Aménagement du Milieu (PCAM)
[448] Idem
[449] Idem

- La territorialité- une notion à intégrer :

L'être humain est très territorial. Donc, il est très important de démarquer sa propriété de celle du voisin. Ceci s'applique autant à ce qui peut être appartenu directement ou auquel un sens d'appartenance peut y être relié. Et ceci de part : *« L'utilisation des attributs physiques qui démontrent l'appartenance tel que les clôtures, les pavés décoratifs, l'art, les affiches et le terrassement. »*

- La gestion : une démarche à adopter-

Aucun effort n'est soutenable sans que le tout soit bien géré et maintenu. Le maintien du paysage de façon régulière, la formation des employés relevant des compagnies de gestion de propriétés et la réparation rapide des sources d'éclairages sont les principes de base. Que ce soit une maison unifamiliale, un bloc d'appartements, un campus scolaire ou la rue principale d'un centre-ville, un espace doit être entretenu pour sa raison première ou il sera pris dans un cycle de détérioration et succombera aux conditions et activités non désirées. Ceci dit on relève :

- La gestion technique :

- La maintenance du bâti : réhabilitation, entretien et réparation ;
- L'environnement du cadre bâti : entretien des espaces verts ; mobilier urbain ;
- Les services du génie urbain : éclairage, voirie, stationnement, ramassage des déchets

- La gestion de proximité :

- La gestion et l'organisation des espaces intermédiaires, ainsi que leurs équipements (terrain de sport, maison de jeune…)
- Facilité la mobilité ville/quartier : circulation intra-quartier, dessert pour le transport en communs ;
- Intégré les services commerciaux et les services d'accueil.

- La gestion sociale :

- Accessibilité à l'offre de services publics et sociaux : Poste, école, police, service de santé ;
- Information et communication avec les habitants ;
- Insertion et accompagnement des habitants en difficulté ;
- Soutenir les initiatives des habitants ;

- Introduire la gestion locative (gestion de l'impayé, contrat de location, information sur les détails des charges locatives) ;
- Information et communication avec les habitants.

- La gestion des espaces intermédiaires :

- Réhabilité la fonction du gardiennage ;
- Renforcer le dialogue entre les différents acteurs, à différentes échelles ;
- Inciter les propriétaires à établir un programme d'entretient des espaces intermédiaires et communs ;
- Créer des services spécialisées de la gestion des espaces intermédiaires dans les APC ;
- Renforcer les partenariats public/privé ;
- Promouvoir des formations adaptées à la fois au contexte culturel et local ;
- Encourager les approches pluridisciplinaires et l'élaboration des processus et modes d'emplois aux échelles locales ;

  - La gestion urbaine, une alternative à renouveler :

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 du personnel de proximité en précisant les fonctions de chacun ;
- Développer une politique de gestion et d'entretien ;
- 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[450] .

[450] Benameur Amina Hadia, *La résidentialisation ; une alternative au manque d'urbanité des grands ensembles*, mémoire de magistère, octobre 2010, pp221-222

Bibliographie

Ouvrage :

- **ALLAIN-DUPRE Elisabeth,** *« Résidentialisation, mode d'emploi »,* Ed : le Moniteur, Spécial aménagement, 2001, p. 39.
- **ALAIN BAUER, XAVIER RAUFER,** *Violences et insécurité urbaines,* Ed : Presses universitaires de France, 2000, p127
- **BERNARD HAUMONT, ALAIN MOREL**, *La société des voisins: partager un habitat collectif,* Ed : la maison des sciences de l'homme Paris, 2005, p319
- **CASTEX JEAN, DEPAULE JEAN-CHARLES, PANERAI PHILIPPE,** *Formes urbaines : de l'îlot à la barre,* Ed: Parenthèses, Marseille, 1997, p 196.
- **CELINE LOUDIER-MALGOUYRES**, *Aménagement et sécurité, Enjeux et éléments de méthode, à l'usage des acteurs de l'aménagement,* Ed : IAURIF, Novembre 2004, p60
- **CHOAY.F,** *L'urbanisme : utopies et réalités,* Ed : le seuil, Paris, 1965, p448
- **CHOAY FRANÇOISE, PIERRE MERLIN,** *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement,* Presses Universitaires de France - PUF, 2010, p841
- **COTE M,** *L'Algérie ou l'espace retourné,* Ed : Flammarion, Paris, 1988, p362
- **COLLECTIF, 2002,** *Ministère de l'Equipement, du Logement et des Transports, La résidentialisation : quelle approche pour les DDE ?,* Actes du Séminaire du 16 janvier 2002, Paris, 2002, p 38.
- **COLLECTIF, 2003**, *Le paysage lumière : Approches et méthodes pour une « politique lumière » dans la ville*, Certu, 2è édition, décembre 2003, p 160.
- **COLLECTIF, 2004**, *De la cité à la « résidence » : Repères pour la résidentialisation, Union sociale pour l'habitat (USH),* avec l'aide du Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), janvier 2004, p 100.
- **COLLECTIF, 2006**, *Ville et renouvellement urbain : Bilan de quelques opérations de résidentialisation dans le cadre de projets urbains*, Cahiers d'Actualités habitat, Union sociale pour l'habitat, n° 106, septembre 2006, p 64.
- **FREDERIC DUFAUX, ANNIE FOURCAUT**, *Le monde des grands ensembles,* Ed ; Créaphis, Paris, 2004, p251
- **FREDERIC DUFAUX, ANNIE FOURCAUT, REMI SKOUTELSKY,** *Faire l'histoire des grands ensembles: bibliographie, 1950-1980,* Ed : *ENS, 2003,* p207
- **FRANÇOIS TOMAS, JEAN-NOËL BLANC, MARIO BONILLA,** *Les grands ensembles: une histoire qui continue--,* Université de Saint-Etienne, 2003, p 260
- **FRANCINE DANSEREAU,** *Gestion du développement urbain et stratégies résidentielles des habitants,* Ed : L'Harmattan, Paris, 2002, p356

- **GROUPE CIAM-FRANCE, JEAN GIRAUDOUX , LE CORBUSIER**, *La charte d'Athènes: urbanisme des C.I.A.M, Ed* : Kraus Reprint, Paris, 1979, p242
- **HENRI LEFEBVRE,** *Le droit à la ville,* Ed : Economica, Paris, 2009, p135
- **JACOBS.J,** *Déclin et survie des grandes villes américaines,* Ed Pierre Margada, 1991, p435
- **LUCIENNE BUI TRONG,** *Violences urbaines: des vérités qui dérangent* ,Ed : Bayard, Paris,2000,p179
- **MARC COTE,** *L'espace algérien: les prémices d'un aménagement,* Office des publications universitaires, Alger, 1983, p278
- **MICHEL PIALOUX, BEAUD, Violences** *urbaines, violence sociale: genèse des nouvelles classes dangereuses,* Ed : Hachette Littératures, Paris, 2005, p426
- **MOLEY CHRISTIAN,** *Les abords du chez-soi : en quête d'espaces intermédiaires*, Ed : la Villette, 2006, 255 p.
- **NACIRA MAGHRAOUI CHOUGUIAT,** *Quel Habitat pour l'Algérie ?*, Ed : Média plus, Constantine, 2006, p207
- **OSCAR NEWMAN**, *Creating Defensible Space,* U.S. Department of Housing and Urban Development Office of Policy Development and Research, April 1996, p123
- **PAUL LANDAUER ,** *L'architecte, la ville et la sécurité,* Collection "Ville en débat (la)", 2009, p112
- **PHILIPPE PANERAI,** *Analyse urbaine,* Ed : Parenthèses, Paris, 1999, p189
- **Philippe Bonnin, Roselyne de Villanova,** *Loges, concierges & gardiens: enquêtes en Europe : Paris, Londres, Barcelone, Milan, Oslo,* Ed : creaphis, 2006, p284
- **SEBASTIAN ROCHE,** *Tolérance zéro? incivilités et insécurité,* Ed : Odile Jacob, Avril 2002, p303
- **SOPHIE BODY-GENDROT,** *Les villes face à l'insécurité,* Ed : Bayard, Paris, 1998, p366
- **RICHARD BOUSQUET**, *insécurité, nouveaux risques: les quartiers de tous les dangers,* Ed : Harmattan, Paris, 1998, p232
- **YVES PEDRAZZINI,** *La violence des villes,* Ed : d'en bas, Tunis, 2005, p253

Publications et articles :

- **ABLA KEBBABI MIHOUB DERGHAL**, *la nouvelle ville Alis Mendjli, sa relation avec la ville de Constantine, Séminaire national, une ville nouvelle pourquoi ?,* le 22 et 23 mai 2001
- **ABDELMAJID BENJELLOUN,** *Pourquoi a-t-on créé des villes nouvelles au 20e siècle ?,* dans Dossier : "Les Villes nouvelles à l'Est", Le 15/11/2007
- **ABDELWAHAB LEKEHAL,** *ville nouvelles et villes satellites : une alternative à la concentration urbaine cas de Constantine,* Séminaire nationale, une ville nouvelle pourquoi ?, 22et23mai2001

- **BARBARA ALLEN**, *La gestion de proximité dans les organismes de logements sociaux : diversité des situations et modes de conduite du changement*, laboratoire de sociologie urbaine générative, Article paru dans la revue Les annales de la recherche urbaine, « Les seuils du proche », n°90, septembre 2001, pp5-7
- **BARBARA ALLEN,** *conception de la gestion de l'habitat et dynamiques résidentielles*, laboratoire de sociologie urbaine générative, mars 2000, pp 4
- **Brigitte GUIGOU, Hélène HEURTEL et Estelle KESSELER,** *Cadre de vie et sentiment d'insécurité en île-de-france : existe-t-il des spécificités chez les habitants des ZUS ?* Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Ile-de-France, Iaurif – février 2008
- **BILL HILLIER** *« Le langage commun de l'espace »* in Space syntaxe
- **BODY-GENDROT SOPHIE, DUPREZ DOMINIQUE,** *« Comment maîtriser les peurs dans la ville ? »*, dans *Urbanisme*, n° 323, mars-avril 2002, pp. 37-41.
- **CLAIRE LEVY-VROELANT**, **BRIGITTE DUSSART, JEAN-PIERRE FREY,** *Les enjeux de la residentialisation des cites HLM.* Analyse des usages des espaces intermédiaires dans une cite de Seine-Saint-Denis, rapport final Juillet 2003
- **DIDIER PEYRAT**, *Habiter cohabiter La sécurité dans le logement social*, Rapport à Marie-Noëlle Lienemann, secrétaire d'État au Logement, Paris le 27 juin 2001, pp34-35
- **DIETER FRICK**, Eléments urbaphobes dans l'idéologie urbaine du Mouvement Moderne
- **EVELYNE BOUZZINE**, *Résidentialiser un grand ensemble*, Dans le cadre de la visite-découverte sur le thème de la résidentialisation organisée par la Maison de Banlieue et de l'Architecture (Athis-Mons) le 27 mars 2010.
- **EMMANUEL PACHAUD,** Villes nouvelles : du concept à la réalité, « Les visages de la ville nouvelle », Les Annales de la Recherche Urbaine (PUCA, Ministère de l'Équipement), 2005, p208
- **ERIC MACE,** *les violences dites «urbaines» et la ville du désordre public au conflit dans l'espace public*
- **FRENAIS JACQUES, OCQUETEAU FREDERIC,** Violences, mobilités territoires. Regards croisés de chercheurs et de professionnels, Ministère de l'Équipement, DGUHC, mars 2002
- **FREDERIC WINTER,** *LES GRANDS ENSEMBLES : L'OBSOLESCENCE D'UN MODELE SOCIAL ET URBAIN*
- **FREDERIC FAPPANI,** *Les dossiers de l'éducation, Violence à l'école, Les objets socio médiatiques*, éd. Cursus (2002)
- **GUIGOU BRIGITTE,** *« Gestion urbaine de proximité : des interventions coordonnées entre villes et bailleurs »*, dans *Cahiers de l'IAURIF/Supplément Habitat*, n° 31, février 2002, pp. 2-15,

- **HAYET MEBIROUK, ANISSA ZEGHICHE ET KADDOUR BOUKHEMIS :** Appropriations de l'espace public dans les ensembles de logements collectifs, forme d'adaptabilité ou contournement de normes ? Cas des ZHUN d'Annaba (Nord-Est algérien)
- **JADE TABET**, *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, page 158.
- **JEAN-LOUIS PAN KE SHON,** *l'émergence du sentiment d'insécurité en quartier défavorisés, dépassement du seuil de tolérance… aux étrangers ou à la misère ?* Dans : documents de travails N°157, 2009
- **JEAN-PATRICK FORTIN :** *Des tours et des barres...* Une histoire du grand ensemble relue par un architecte pp117
- **JEAN-PHILIPPE BROUANT**, *La restructuration des « grands ensembles »* dans Les espaces du renouvellement urbain, pp151
- **JEAN-CLAUDE AROUMOUGOM**, *Projet de ville nouvelle sidi abdellah, Algérie,* à la demande du Ministère de l'Aménagement du Territoire Algérien, Juin 2003
- **LETIZIA CAPANNINI, Habitat** *collectif méditerranéen et dynamique des espaces ouverts.*
- **MAËLLE MOALIC-MINNAERT**, *La révolte de la jeunesse des grands ensembles au cœur des débats politiques : De l'offensive des droites à la conversion de la majorité « socialo-communiste » aux idées sécuritaires (Juin 1981-Juillet 1984),* Sous la direction de Gilles RICHARD, Professeur d'histoire contemporaine à l'IEP de Rennes, Section Politique et société, promotion 2010 Séminaire « Histoire contemporaine de la France»
- **MAGALI VOLKWEIN**, *sécurité et rénovation urbaine pour une intégration des qualités d'usage au projet urbain*, Étude n°20.06.05, IAURIF, 2006, p07-82
- **MEDGHOUL K,** *La fragmentation urbaine à Constantine : De la ségrégation sociale à la mobilité résidentielle*, Université Mentouri, Constantine, 2004, p : 31.
- **MICHEL BONETI,** *L'incidence de la gestion urbaine sur le statut des habitants, la ségrégation sociale la cohésion sociale et l'insécurité*, laboratoire de sociologie urbaine générative
- **MICHEL BONETTI,** *L'influence de l'organisation de l'espace et de la gestion urbaine sur le développement de l'insécurité,* laboratoire de sociologie urbaine générative, Communication au 84ème congrès de l'ASTEE « de l'hygiène à environnement » Paris – 30 mai au 3 juin 2005
- **MICHEL BONETTI,** *le statut et l'enjeu politique de la gestion urbaine,* laboratoire de sociologie urbaine générative, avril 2007, pp22
- **MICHEL BONETTI,** *Les risques de dérive dans la transformation des grands ensembles,* Les annales de la recherche urbaine N° 97, pp38

- **MOHAMED FOURA YASMINA FOURA,** *Ville nouvelle ou ZHUN à grande échelle ?,* dans les annales de la recherche urbaine, n° 98 Les visages de la ville nouvelle
- **NADIR BOUMAZA,** *Entre la ville nouvelle de Ain El Bey et les villes nouvelles : une démarche incertaine,* Séminaire national, une ville nouvelle pourquoi ?, le 22 et 23 mai 2001
- **PAUL LANDAUER,** *urbanisme et sécurité,* laboratoire d'histoire de l'architecture contemporaine.
- **RENEE ROULEAU,** L'insécurité urbaine : Un mal qui paralyse les femmes
- **SERGE PAUGAM, BENOIT ROULLIN ET MARION WLODARZIK**, *La constitution des liens sociaux dans les cites socialement disqualifiées*, Recherche pour l'Union sociale pour l'habitat et le Club Management & Marketing, Décembre 2009
- **SAAD DJEKBOUB,** Synthése de l'avis du conseil national économique et social sur le dossier « villes nouvelles », Séminare national, 22-23 mais 2001
- **THIBAULT TELLIER,** *Les grands ensembles comme frontière sociale : les jeunes à l'épreuve de l'urbanisation,* Université de Lille III Charles de Gaulle.
- **THOMAS FAILLEBIN,** *les espaces intermédiaires comme projet d'urbanité,* étudiant en urbanisme et en philosophie à Lyon, dans le cadre de son stage de Master à la DPSA, février à juin 2007 dans illénaire, le centre ressources prospectives du Grand Lyon
- **TAIB KHENOUCHE, ADRA ALI-KHODJA**, *A la recherche d'une approche urbaine,* Séminaire national, une ville nouvelle pourquoi ?, le 22 et 23 mai 2001
- **VALERIE LEBOIS,** *Enjeux des espaces intermédiaires dans l'habitat collectif contemporain*

Revues :

- **Colloque International :** Du traditionnel au contemporain ; la question de l'espace approprié. Constantine, les 12,13 et 14 Main 1984.
- **Fiche de synthèse :** L'intimité dans l'espace public…éternelle dialectique, direction de la prospective du grand lyon millénaire 3, 10.03.2005
- **GESTION URBAINE DE PROXIMITE : ENJEUX ET METHODES DE L'APRES RENOVATION URBAINE,** dans IREV la ville autrement, 29 juin 2010
- **LES RAPPORTS DE LA DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT ET DE LA CONSTRUCTION,** La résidentialisation : quelle approche pour le DDE ? , Actes du séminaire du 16 Janvier 2002
- **LES CAHIERS, LES VILLES FACE A L'INSECURITE,** N°155, Juin2010, p05-06
- **LES RAPPORTS DE LA DIRECTION** Actes du séminaire du 16 Janvier 2002
- **PARIS.B,** « la stratégie urbaine à Vaulx-en-Velin », Urbanisme, Mars/Avril 2007, n°353, p.49
- **NOTE RAPIDE :** sécurité et comportement, N°366, Février 2005
- **REVUE VIES ET VILLES** ; dossier habiter mieux, habiter autrement, pp53

- **REVUE LOGEMENT,** n° 115, octobre 1959
- **SÉCURITÉ ET RÉNOVATION URBAINE POUR UNE INTÉGRATION DES QUALITÉS D'USAGE AU PROJET URBAIN,** institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile-de-France, Étude n°20.06.05, 2006

Mémoires et thèses :

- **AMELIE FLAMAND,** *Les espaces intermédiaires, un état des lieux raisonné,* Thése de Doctorat
- **AMIRECHE MOHAMED,** *la question des espaces urbains dans les grands ensembles à Constantine*, mémoire de magistère, 2000
- **BENAMEUR AMINA HADIA**, *Résidentialisation : une alternative au manque d'urbanité des grands ensembles*, Magistère en architecture et urbanisme, option, Habitat et environnement, Octobre 2010, p239
- **BENNEDJA. RADHIA,** *Revitalisation des espaces extérieurs dans les cités de logements collectifs,* Thèse pour l'obtention du diplôme de Magistère en architecture et urbanisme, option, Habitat et environnement, 2010, p.280
- **BERNIER NICOLAS,** *Les espaces extérieurs des grands ensembles : comment assurer l'articulation entre espaces publics et privés dans les opérations de rénovation urbaine ?,* master «urbanisme et territoires» mention «urbanisme»,2007, p105
- **CHAOUCHE TEYARA, C,** 2001, *Défit et enjeux de la promotion immobilière en Algérie*, mémoire de magistère, 2001,
- **CHOUGHIAR.A,** *Etude des mécanismes de production de logement en Algérie,* mémoire de magistère, 2001,
- **GONIN.J,** *la résidentialisation des grands ensembles,* Rapport de mémoire de fin d'études en architecture et en urbanisme. Marseille : ENSA de Marseille-Luminy, 2006
- **KASSAH LAOUAR INES**, *la ville nouvelle ali mendjeli : acteurs et gouvernance dans le processus d'édification*, mémoire de magistère, 2007, p169
- **LAGHMOUCHE ASMA**, *la qualité conceptuelle du logement promotionnel fac aux aspirations des habitants*, mémoire de magister, option : habitat et environnement urbain, p283
- **LAOUAR NEE BOURAHLI RADJA MAYA**, *le logement promotionnel en Algérie entre l'ordinaire et le standing cas de la nouvelle ville ali mendjeli-Constantine*, mémoire de magister, option : habitat et environnement urbain, p275
- **M.AMRANE MOKHTAR,** *Le logement social en Algérie les objectifs et les moyens de production,* mémoire de magister, option : urbanisme, p482
- **M.ZERDOUMI,** *l'appropriation de s espaces publics de proximité dans les grand ensemble à Constantine. La Gestion en question,* mémoire de magistère, décembre 1996, p230
- **MERIDJA SABRINA,** *La nouvelle ville de Constantine, un nouveau développement urbain,* Thèse Magister, 2002

- **MME TOUATI NEE FILLALI LEILA,** *Le devenir des "ZHUN" comme forme de production de l'espace et du cadre bâti "cas de Constantine",* mémoire de magistère, 2006, p252
- **MR TEBIB EL HADI,** *L'habiter dans le logement de type social à Constantine manières et stratégies d'appropriation de l'espace*, thèse doctorat es-sciences, option : urbanisme, 13 Janvier 2008, p399
- **SAMALI MOHAMED,** *Les espaces publics entant que lieux De manifestation des faits urbains, cas de la ville nouvelle Ali Mendjeli,* mémoire de magistère, p244
- **YOUCEF LAZRI**, *espaces habites en mutation : culture de production et culture de consommation, entre politiques volontaires et formes de négociations habitantes ..... !,* Thèse pour l'obtention du diplôme de doctorat d'état, volume 1, 2008, p740
- **ZAROUR F,** *La dimension sociale et les tendances architecturales de l'habitat entre textes, législations et réalités sociales : Cas des grands ensembles à Constantine,* Université Mentouri, Constantine, 2002, p 224

Cybérographie :

- http://les-violences-urbaines.skyrock.com/
- http://architous.1fr1.net/urbanisme-f2/renouvellement-urbain-en-quelque-mots-t1120.htm
- http://cours-en-ligne.over-blog.fr/article-10169570.html
- http://cyberschoolbus.un.org/french/habitat/units/un05safe.htm#tab6
- http://fr.wikipedia.org/wiki/Violences_urbaines
- http://hgc.ac-creteil.fr/spip/Une-Ville-Nouvelle-comment-ca,750
- http://les-violences-urbaines.skyrock.com/
- http://les-violences-urbaines.skyrock.com/
- http://mappemonde.mgm.fr/num5/articles/art05107.html
- http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2239,2891961&_dad=portal&_schema=PORTAL
- http://www.acheteursinfo.com/actualites_nuisances_urbaines_prt.html
- http://www.agoravox.fr/actualites/societe/article/les-causes-profondes-des-emeutes-4498
- http://www.assistancescolaire.com/eleve/TES/geographie/lexique/V-ville-nouvelle-gx365
- http://www.cg74.fr/download/site-principal/document/actions/amenagement/questions-foncieres/fiche7.pdf
- http://www.cls.interieur.gouv.fr/_glossaire/gloss_S.htm
- http://www.collectifquartier.org/wp-content/uploads/2009/09/documentdinfo_20041104.pdf
- http://www.frichtiweb.com/files/1280823354la_fin_des_villes_nouvelles_chapitre_14.pdf
- http://www.memoireonline.com/02/09/1977/m_lanalyse-des-cause-de-linsecurite-permanente-dans-la-region-de-grand-lacs-cas-de-la-republique-dem1.html#toc2
- http://www.memoireonline.com/02/09/1977/m_lanalyse-des-cause-de-linsecurite-permanente-dans-la-region-de-grand-lacs-cas-de-la-republique-dem1.html#toc2

- http://www.ponts-formation-edition.fr/Le-renouvellement-urbain-la-genese.html
- http://www.tourisme93.com/document.php?pagendx=918
- http://www.universalis.fr/encyclopedie/ville-la-ville-nouvelle/
- http://www.unil/ch/webdav/site/ouvdd/shared/colloque%202005/communication/b%29%20 Gouvernance/B3/L%20Mahjloufi.pdf

Journaux Quotidiens:

- **A E A,** *Stupéfiants, agression, vols: Des saisies et des arrestations,* Le Quotidien d'Oran : 16 - 10 - 2010
- **AREZKI ALEM, BENI MAOUCHE,** *Une cité qui se dégrade*, El Watan : 30 - 07 - 2008
- **HAMZA BENHALIMA,** *Entre les carences de l'AADL et le manque de citoyenneté La problématique de la gestion immobilière*, Le Maghreb ,25 - 09 - 2007
- **KHALIL HEDNA,** *Cité des 1014 logements : Vols en série* Sétif Info : 29 - 07 - 2009
- **LYNDA NACER,** *"La délocalisation a été mal préparée" Un expert se prononce sur les nouvelles villes de Constantine,* Liberté : 25 - 03 - 2006
- **LYNDA NACER,** Des *délinquants attaquent une base d'ouvriers chinois*, Liberté-Algeri29/3/09
- **MADANI.R,** *« Appartement inoccupés à Ali Mendjli, Les refuges de délinquants »,* IN El Acil, journal, journal quotidien, lundi 30août 2004, p.6
- **MOHAMED RAHMANI,** *Annaba, Le règne de l'insécurité,* La Tribune 6 Novembre 2010
- **S B,** *Un adolescent tué au cours d'une rixe à Ali Mendjeli,* El Watan : 07 - 06 - 2010
- **SAFI Z,** *Gestion des parties communes des immeubles de l'OPGI d'Oran, Le DG annonce l'ouverture prochaine de bureaux d'orientation,* La Voix de l'Oranie : 19 - 01 – 2009
- **SOUHILA HAMMADI,** *Zerhouni s'explique sur la présence du FBI à Alger*, Liberté, 12 avril 2008
- **TREK HAFID**, *Pauvreté en Algérie : Un rapport alarmant*, Le soir d'Algérie, Javier 2009

Annexes

- **Glossaire**

AADL : Agence pour l'amélioration et le développement du logement

APC : Assemblée populaire communale

ANRU : Agence nationale de Renouvellement Urbain

CIAM : Congrès international des architectes modernes

CIHBM : Congrès internationaux des habitations à bon marché

CNRS : Centre national de la recherche scientifique

CNEP : Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance

CNL : Caisse nationale du logement

CW : Chemin wilaya

DLEP : Direction du logement et des équipements publics

DUC : Direction de l'Urbanisme et de la construction

FNDL : Fond national du logement

GUP : Gestion urbaine de proximité

HBM : Habitat à bon marché

HLM : Habitat à loyer modéré

LSP : Logement social participatif

PCAM : Prévention du crime par l'aménagement du milieu

PCD : Plan communal de développement

PMU : Plan de modernisation urbain

PUD : Plan d'urbanisme directeur

OPGI : Office de promotion et de gestion immobilière

PDAU : Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

POS : Plan d'occupation des sols

RGPH : Recensement général de la population et de l’habitat

SIG : système d'information géographique

SNMG : Salaire national minimum garanti

UV : Unité de voisinage

V.S.P : Vente sur Plan

Z.A.M : zone d’activités multiples

ZHUN : Zone d’habitat urbain nouvelle

ZUS : zone urbaine sensible

ZRU : zones de redynamisation urbaines

ZUP : Zone à urbaniser en priorité

ZFU : zones franches urbaines

- **Questionnaire N°1**

Thème de recherche : **l'impact de la configuration spatiale des espaces intermédiaires des grands ensembles sur l'émergence de l'insécurité –Cas de la Nouvelle Ville de Constantine-**

Monsieur, Madame, Bonjour, je me présente : Bouaroudj Radia. Etudiante en Poste Graduation. Afin de mener à bien, ma thèse de magistère, une enquête au -près des habitants, est nécessaire. Cette enquête a pour but d'évaluer le niveau de satisfaction, en matière de sécurité au sein de votre quartier d'habitation.
De ce faite, votre contribution à la réalisation de cette enquête est importante afin d'assurer la validité de notre travail.

Questionnaire

Questionnaire n° :……

Nom et Prénom :……..

Adresse :……

1/-Données sur la famille

- Nombre de ménage occupant le logement :……

-Composition de la famille :

Lien au chef de famille	Sexe	âge	activité	formation
- - - - - - -				

- Est-ce-que les enfants étudient ?
- ○ Oui ○ Non
- Si OUI quel est leurs niveaux scolaires ?

-Ceux qui ne sont pas scolariser que font-ils ?
- Si il(s) / elle(s) travaille, que fait chacun d'eux ?

- Depuis combien de temps habitez-vous cette cité ?.....
- Enumérez les différentes cités que vous avez occupées avant d'être ici ?.....
- ……...
- Votre opinion sur votre cité?.....

2/-Le cadre bâtis :

- Quel est le type de votre logement ? ○ F3 ○ F4 ○ Plus
- Par rapport à votre logement vous êtes :

  ○ Propriétaire ○ Locataire
- Êtes-vous satisfait de l'organisation du bâtiment?

  ○ Oui ○ Non
- Si oui quels sont les avantages de cette organisation ?
- ……...
- Si non quels sont les inconvénients de cette organisation?
- ……...
- Quel est le degré da satisfaction de votre cité ?

  ○ Très élevé ○ Elevé ○ Moyen ○ Faible
- L'organisation spatiale des espaces intermédiaires (cours, escaliers, paliers, espaces extérieurs,…) vous la qualifiez de :

  ○ Très bonne ○ Bonne ○ Moyenne ○ Mauvaise
- Selon vous, les espaces intermédiaires, répondent-ils à vos attentes ?

  ○ Oui ○ Non
- Si c'est non, veuillez expliquer pourquoi ?
- ……...
- Selon vous, quel est l'usage qui prime dans l'espace intermédiaire ?
- ……...
- A quel moment vous vous sentez chez vous ?

  ○ Devant votre immeuble ○ Dans l'escalier ○ Sur le palier de votre logement
- Quelles sont vos relations avec vos voisins ?
- ……...
- Vous sentez-vous solidaire avec vos voisins ?

  ○ Oui ○ Non
- Quels sont les lieux de rencontre avec vos voisins ?

  ○ Domicile ○ Lieu public ○ Autre

3/-Le stationnement

- Avez-vous une voiture ?

  ○ Oui ○ Non

- Si oui ou vous la stationnez ?
- Le parking ou vous stationez votre voiture est-il abrité ?

  ○ Oui ○ Non

- Si non ou garez-vous votre voiture ?
  ○ Les rues avoisinantes
  ○ Un autre parking dans une cité voisine
  ○ Autre

4/-le sentiment de sécurité au sein de votre cité

- Comment qualifiez-vous le sentiment de sécurité à la nouvelle ville de Constantine en générale ?
  ○ Très élevé ○ Elevé ○ Moyen ○ Faible
- Comment qualifiez-vous le sentiment de sécurité au sein de votre cité ?
  ○ Très élevé ○ Elevé ○ Moyen ○ Faible
- Trouvez-vous que votre cité est sûr le nuit ?
  ○ Oui ○ Non
- Avez-vous été témoin ou victime de vol ou d'agression, dans votre cité, c'est 12 derniers mois ?
  ○ Oui ○ Non

5/-le sentiment de sécurité au sein des espaces intermédiaires

- Comment qualifiez-vous le sentiment de sécurité au sein des espaces intermédiaires ?
  ○ Très élevé ○ Elevé ○ Moyen ○ Faible
- Selon vous l'éclairage est-il suffisant ?
  ○ Oui ○ Non
- Quels sont les lieux, dans votre cité ou vous ne vous sentez pas en sécurité ?
  Les escaliers ? ○ Oui ○ Non

  L'espace collectif ? ○ Oui ○ Non

  Les aires de stationnement durent la nuit ? ○ Oui ○ Non.

6/-le sentiment de sécurité au sein de votre logement

- Comment qualifiez-vous le sentiment de sécurité au sein de votre logement ?
- Le jour :
  ○ Très élevé ○ Elevé ○ Moyen ○ Faible
- La nuit :

- ○ Très élevé ○ Elevé ○ Moyen ○ Faible
- Avez-vous pris des mesures pour sécuriser votre logement ?
  ○ Oui ○ Non
- Si c'est Oui, quelles sont c'est mesures ?.....
- …….....
- Si Non, pourquoi ?.....

6/-La Gestion des espaces collectifs aux seins de votre cité

- Qui est responsable de la gestion de votre cité ?
  ○ Les habitants ○ L'APC ○ L'OPGI ○ Le commuté ○ Indéterminé
- Qui est responsable de la gestion des parties communes ?
  ○ Les habitants ○ L'APC ○ L'OPGI ○ Le commuté ○ Indéterminé
- Selon vous est ce que votre cité est propre ?
  ○ Oui ○ Non
- Selon vous est ce que la propreté de votre cité, influe sur le sentiment d'insécurité ?
  ○ Oui ○ Non
- Êtes-vous prés à améliorer la situation de votre cité ?
  ○ Oui ○ Non
- Si oui de quelle façon ?
  ○ Active (volontariat, adhésion à un comité de quartier)
  ○ Financière (donner de l'argent)

Merci pour votre collaboration

- **Questionnaire N°2**

Thème de recherche : **l'impact de la configuration spatiale des espaces intermédiaire des grands ensembles sur l'émergence de l'insécurité –Cas de la Nouvelle Ville de Constantine**

Enquête au prés de Monsieur Talbi, concernant la configuration spatiale des espaces intermédiaires, par rapport à la notion de sécurité. Cette enquête a pour but d'évaluer le niveau de satisfaction, en matière de sécurité au sein de cette promotion.
De ce faite, votre contribution à la réalisation de cette enquête est importante afin d'assurer la validité de notre travail.

Questionnaire

- Quelles sont les raisons essentielles qui vous ont amené à opter pour réaliser votre projet à la nouvelle ville Ali Mendjli ?
  Disponibilité du terrain – site viabilisés et potentiel de développement important

- Citez les principales difficultés rencontrées, s'il ya eu lieu ?
  Site rocheux entrainant des surcouts importants et des rallongements de délai

- Citez les avantages et les mesures incitatrices accordés aux candidats acquéreurs de logement et locaux de votre projet ?
  Logements de hauts standings, situation résidentielle, crédit immoblier

- Citez les mesures prises en matière de sécurité des lieux :
  - Espace collectif
  - Espace privé

  Gardiennage, interphone, clôture
- Quel est le mode de gestion opéré pour les espaces commun ?
  Les acquéreurs désignent un comité pour la gestion des espaces conformément au règlements de copropriété
- Quels est le degré de satisfaction des acquéreurs sur ce mode de gestion ?
  Pour le moment assez bon

Merci pour votre collaboration

- **Articles tirés des journaux nationaux :**

LEMILI A., « Cadre de vie à Constantine : Ali Mendjeli ou le bidonville amélioré », IN *La Tribune*, journal quotidien, 23 septembre 2003, p. ?

Cadre de vie à Constantine : Ali Mendjeli ou le bidonville amélioré
La Tribune (Algiers)
23 Septembre 2003
Publié sur le web le 23 Septembre 2003
A. Lemili
Livrés à eux-mêmes, les nouveaux locataires de la nouvelle ville Ali Mendjeli essaient de s'organiser autant que faire se peut pour affronter la réalité du quotidien.
L'instinct grégaire prévalant, ils ont pensé dans l'immédiat à se regrouper en association, ce qui en soi est peut-être la solution à leur extrême solitude. Pourtant, bien des habitants ne veulent toujours pas prendre langue avec les représentants de ces associations ou répondre à leur invitation à assister à des réunions tenues en plein air faute d'espaces d'expression idoines. Le rejet de ces invites vient essentiellement du climat politique qui marque l'actualité et de leur crainte de se retrouver impliqués dans une manipulation qui les exposerait à des tracas. L'autre raison relèverait d'une réaction légitime, sachant que les locataires d'un même îlot d'immeubles, voire d'un seul immeuble, se voient approchés par plusieurs «délégations» dont les porte-parole font des jeudis et vendredis leurs jours de boniment, vantant les qualités morales, humaines et professionnelles de ceux qu'ils représentent pour encourager leur adhésion. Ces contacts tous azimuts ont ouvert la voie à toutes les spéculations notamment en ce qui concerne la multiplication de ces autoproclamées associations qui ne disposent d'aucun document à même d'étayer leur existence réelle et dont le discours ne véhicule pas des intentions fédératives ou associatives loin de toute considération «politique». Il est pourtant vrai qu'il se trouve à l'heure actuelle des associations dûment reconnues, trois selon nos informations, qui activent sur le terrain mais leur rayon d'action s'est jusqu'à maintenant limité à quelques immeubles triés sur le volet parce qu'abritant des cadres ou des fonctionnaires appartenant au même secteur d'activité.
Ainsi le principe même de l'idéal associatif est-il ignoré au profit d'une attitude élitiste, sinon d'une réaction corporative. Cette manière d'appréhender n'a pas porté ses fruits compte tenu de l'individualisme des uns et des autres et de la course au leadership. Bien au contraire et, comme l'exception confirme la règle, les derniers arrivants, les déracinés de la vieille ville, évacués au début du mois de juillet, ont heureusement gardé intacte leur propension naturelle à la solidarité et n'hésitent pas, dès que l'opportunité leur est donnée, de procéder par la pratique traditionnelle de la «touiza» à s'entraider mutuellement pour l'entretien des alentours, l'embellissement de l'environnement et surtout la prise en charge sécuritaire des lieux et du voisinage chaque fois que les chefs de famille sont absents. Cela étant, ce qui prévaut à l'heure actuelle n'est que l'avant-goût de ce que sera la nouvelle ville Ali Mendjeli, autrement dit un immense dortoir où un patchwork de populations sera le détonateur d'une explosion sociale prévisible. Rappelons tout de même que, lors de son installation en qualité de wali de Constantine en octobre 1999, M. Hamimid a laissé échapper au cours de sa première visite sur les lieux un éloquent : «On m'a parlé d'une nouvelle ville et je trouve un bidonville amélioré».

?, « La société chinoise (CSCEC) compte ouvrir des écoles de formation en Algérie », IN *EL ACIL*, journal quotidien, 28 mars 2004, p. 24.

▼ La société chinoise «CSCEC» compte ouvrir des écoles de formation en Algérie

La société nationale des travaux de construction de Chine (CSCEC) envisage de réaliser des écoles de formation professionnelle pour former les ouvriers algériens, selon des responsables de la société cités par la revue de l'AADL. «Dans l'objectif d'améliorer la compétence technique des ouvriers locaux, nous comptons créer des écoles professionnelles avec l'assistance du ministère de l'habitat et de l'urbanisme et celui de la formation», a précisé la société chinoise.

ABDELKRIM C. « Facilités de paiement ou recours aux tribunaux, L'OPGI entend récupérer ses 50 milliards », IN *Le Quotidien d'Oran*, journal quotidien, dimanche 18 juillet 2004, p. 9.

M. AHMED, « Logement social : 70% des loyers impayés », IN *Le Quotidien d'Oran*, journal quotidien, dimanche 24 octobre 2004, p. 9.

FACILITÉS DE PAIEMENT OU RECOURS AUX TRIBUNAUX

L'OPGI entend récupérer ses 50 milliards

L'Office public de gestion immobilière de la wilaya de Constantine (OPGI), a mis en action une nouvelle stratégie, afin de récupérer la bagatelle de 50 milliards de centimes de loyers impayés.

ABDELKRIM C.

Son directeur annonce, en effet, la mise en place d'une stratégie, d'abord de location-vente de ses biens, avec des réductions appréciables et aussi, de récupération des arriérés de loyers, pour les biens en location «qui sont très importants», dit-il, car à peine «22 à 23% des locataires s'acquittent régulièrement de leurs loyers», le reste des occupants des biens de l'OPGI, pour des raisons diverses, ne payent pas», assure-t-il.

La tâche s'avère ardue pour l'Office qui gère quelque 70.000 biens lui appartenant, «et dont les trois quarts, soit approximativement, 50.000 sont concentrés dans la seule ville de Constantine», révèle ce responsable.

En première instance, des instructions fermes pour l'application de deux mesures incitatives ont été données. Ces instructions, répercutées vers les antennes de l'OPGI de la wilaya, pour exécution, concernent d'abord les biens cédés, après le 1er janvier 2004. Dans ce cadre, des modalités de paiement et des réductions de prix de vente de ces logements sont accordées aux acquéreurs, en fonction de leurs possibilités de paiement. Ainsi, précise le directeur de l'OPGI, ceux qui paient comptant, bénéficient d'une remise de 10% du prix du logement. Les autres acquéreurs, préférant régler en moins de trois années, auront une réduction de 7% et, enfin, ceux qui voudraient payer leur logement selon un échéancier, allant de 3 à 5 ans, verront le prix de leur logement réduit de 5%. En ce qui concerne Constantine, par exemple, les informations données par le directeur de l'OPGI indiquent que seuls 287 dossiers ont été déposés au niveau de la daïra pour les formalités d'achat. Mais nous sommes juste au début de l'opération, remarque-t-il, et «une augmentation rapide du nombre est attendue». Le deuxième volet incitatif de l'opération initiée par l'OPGI, concerne la récupération des arriérés de loyers qui s'élèvent à quelque 50 milliards de centimes, pour la wilaya de Constantine. «Là aussi, des mesures sont proposées aux locataires de bonne foi, qui désirent s'acquitter de leurs dûs et des facilités de paiement leur sont accordées, pourvu qu'ils fassent preuve de bonne volonté. Des gens se manifestent d'ailleurs, de plus en plus nombreux, car il leur est apparu que la mise à jour des loyers en retard, outre qu'elle permet une stabilité certaine, autorise aussi, grâce à ce paiement, la possibilité d'obtenir l'entretien et la réparation de leurs immeubles par l'OPGI. Car c'est avec les loyers que l'OPGI peut prendre en charge les entretiens». Enfin, interrogé sur les gens qui ne veulent pas acheter leur logement, refusant de payer le loyer ou n'acceptent pas ces facilités de paiement, le responsable indique que cette catégorie de locataires «devront rendre compte devant la justice». «D'ailleurs, des centaines de dossiers sont déjà déposés auprès des tribunaux. Par la voie judiciaire, nous exigeons le paiement des loyers dûs ou ce sera, alors l'expulsion des mauvais payeurs, par la force publique», conclut le directeur de l'OPGI.

LOGEMENT SOCIAL

70% des loyers impayés

M.AHMED

Alors que le logement social a permis d'héberger des centaines de familles dans des conditions plus décentes que celles qu'elles vivaient dans les nombreux bidonvilles de Constantine, la majorité de ces dernières ne s'acquittent pas de leurs obligations vis-à-vis de l'OPGI en matière de paiement de loyer.

Deux raisons semblent expliquer cette défection préjudiciable à l'office: le manque de revenu stable des chefs de ces familles et les montants jugés élevés des loyers pratiqués, notamment dans les ensembles d'habitat au niveau des deux nouvelles villes, qui ont accueilli la quasi-totalité des relogements des ex-locataires des zones d'habitat précaire. Des arguments qu'avancent notamment certains locataires et qui risquent de persister, puisque le «stock» de postulants pour ce type de logement se trouve, en importance, dans la catégorie des citoyens démunis et séjournant dans des conditions d'habitat précaire. Le taux élevé de non-paiement de ces loyers a été relevé pour la wilaya de Constantine à plus de 70% des habitants !

Une situation préoccupante pour la mobilisation des ressources financières nécessaires au fonctionnement de cet office et à l'entretien des logements qu'il gère. Une situation qui a poussé cet organisme de gestion des logements à recourir à la justice pour demander tout simplement l'expulsion des locataires qui n'honorent pas leurs obligations vis-à-vis de lui, dès lors que les autres possibilités de recouvrement se sont avérées inefficaces. Une procédure qui, selon ce même office, n'a encore donné lieu à aucun résultat à ce jour, mais qui se poursuivra malgré tout puisqu'elle constitue le dernier recours pour faire prévaloir les droits du bailleur des logements. D'autant qu'une disposition de la loi des finances pour 2005 conforte, a posteriori, cette démarche donnant, une fois adoptée, la possibilité d'expulsion des locataires défaillants en matière de paiement des loyers.

Le gouvernement semble avoir pris acte de la carence des locataires et parfois de l'absence de civisme de certains d'entre eux dans ce domaine et a pris une décision qui casse un tabou, celui d'expulser les locataires qui ne s'acquittent pas de leur loyer et qui confondent logement social avec logement gratuit ! D'autant que la tentation de l'acquisition par tempérament et avec défalcation des loyers payés de ces logements décidées par un texte réglementaire, en application de dispositions de la loi des finances pour 2004, ne semble pas faire recette. Il semble que les postulants pour cette acquisition ne se bousculent pas au niveau des services de l'OPGI de Constantine: ils se chiffrent à quelques dizaines de candidats seulement. Or, la persistance de cette situation de défection des locataires déstabilise les ressources de l'OPGI et l'entretien des cités en subit des conséquences négatives.

AMMARI Mohamed, « Nouvelle ville Ali Mendjeli (Ain El Bey) : Les voisins des logements F1 s'insurgent », IN *El Acil*, journal quotidien, dimanche 15 août 2004, p. ?

■ NOUVELLE VILLE ALI MENDJELI (AIN EL-BEY)

Les voisins des logements «F1» s'insurgent

Le problème des logements F1 construits au niveau de la nouvelle ville Ali Mendjeli afin de répondre à des besoins urgents ont sur le terrain engendré des difficultés, lors d'abord de leurs attributions, car grand est le nombre de bénéficiaires ayant refusé de les occuper à cause surtout de leur exiguité (18 m2), racontent des citoyens demeurant à l'unité de voisinage UV7.

Devant ce refus massif, ajoutent-ils, tout est resté suspendu, sauf la décision irrévocable des pouvoirs publics de ne plus construire ce type de logement. Aujourd'hui, ce problème est revenu au devant de la scène par l'intermédiaire des voisins de palier qui sont montés au créneau pour dénoncer leur occupation illégale par des «squatters». Ces appartements sont, déclarent-ils, devenus pour la plupart, des lieux de débauche, des beuveries etc... Dans cette situation, les gens les plus exposés aux aléas sont nos familles car mitoyennes de ces «F1». Nous sommes, aujourd'hui, dans l'embarras. Et ce scénario ne saurait être toléré plus longtemps car il pourra occasionner un drame. Ces «F1» sont devenus une source d'ennuis.

En outre, soulignent-ils, à chaque squattage au niveau de l'UV7, nous nous opposons avec les moyens de bord mais espérons que cela ne va pas durer éternellement. Qu'attend-on pour trancher définitivement sur ce sujet ? se demandent-ils. Même si ces «F1» ont été construits dans la précipitation pour une catégorie de la population, cette construction s'avère inopportune parce que, nous les Algériens, avons nos mœurs et coutumes.

Pour cela, pourquoi ne cède-t-on pas ces F1, du moins pour ceux qui sont «solvables» parmi les citoyens ? Sinon, pour le reste, la priorité ira aux personnes du troisième âge et cette source d'ennuis, dans ce cas de figure, tarira, concluent-ils.

Med Ammari

MADANI R., « Appartements inoccupés à "Ali Mendjeli", Les refuges de délinquants », IN *El Acil*, journal quotidien, lundi 30 août 2004, p. 6

■ APPARTEMENTS INOCCUPES À "ALI MENDJELI"

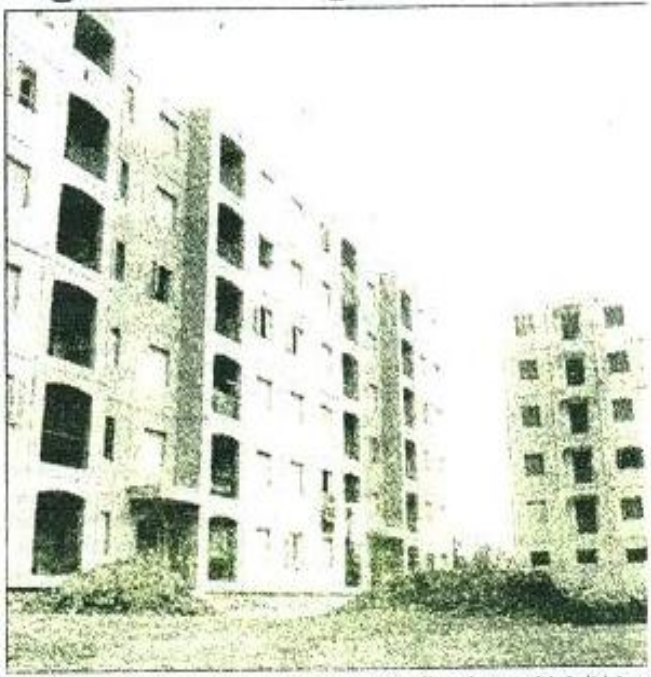
Les refuges de délinquants

Des habitants de la nouvelle ville "Ali Mendjeli" ont dénoncé, les dépassements commis vis à vis des appartements inoccupés, revendiquant, par la suite l'intervention de l'OPGI pour mettre fin à cette situation. D'après leurs témoignages, le phénomène s'est étendu : des jeunes de divers horizons, vagabonds et autres délinquants, exploitent les domiciles vides, notamment la nuit, pour s'adonner à des boissons alcooliques et pour la consommation de drogue également. Les concernés ont déjà prévenu les services de l'OPGI dans le but de prendre des mesures contre ces délinquants et faire cesser ces comportements qui troublent l'ordre public.

Le plus grave c'est que ces jeunes après avoir passé la nuit à l'intérieur de ces appartements ne partent pas avant de détruire, voire saccager ce qui se trouve à l'intérieur du domicile.

Même les murs n'échappent pas à la destruction. Face à cette situation, des responsables de l'OPGI, n'ont pas nié l'existence du phénomène en question, affirmant qu'il a été décidé de murer les appartements encore inoccupés dans l'attente de leur attribution. Dans ce cadre, 25 appartements de type F1 sont murés et l'opération se poursuivra.

A rappeler que l'OPGI avait esté en justice des citoyens pour occupation illégale de logements vides (des F.1), et avait récupéré ses biens. Cependant, les résidents de "Ali Mendjeli" ont jugé les mesures prises par l'OPGI insuffisantes, car le phénomène ne cesse de s'élargir et risque de prendre des dimensions plus graves.



Pour cela, il serait préférable de multiplier les efforts des autorités judiciaires de la sécurité nationale, afin de réussir lutte contre ces dépassements.

Madani