

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE.
MINISTERE DE L'ENSEINGNEMENT SUPERIEUR ET
DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE.**

**UNIVERSITE MOULOU D MAMMERI DE TIZI-OUZOU
FACULTE DU GENIE DE LA CONSTRUCTION
DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE**



**MEMOIRE DE MAGISTER EN ARCHITECTURE ET DEVELOPPEMENT
DURABLE**

Option : Architecture et Patrimoine

SUR LE THEME :

**Devenir du patrimoine colonial dans le cadre d'un projet de
réhabilitation urbaine: cas du quartier Belouizded-Hamma.Alger.**

Présenté par : M^{elle} SAID AISSA Kahina

Devant le jury composé de :

| | | | |
|----------------------|---------------------------|--------|--------------|
| SALHI Mohamed Brahim | Maître de conférences(A) | UMM.TO | Président |
| CHABOU Meriam | Maître de conférences (A) | EPAU | Rapporteur |
| DAHILI Mohamed | Maître de conférences (A) | UMMTO | Examineur |
| BOUSSOUALIM Aicha | Maître de conférences (A) | EPAU | Examinatrice |

Mars 2012.

Remerciements

Je remercie Allah Seigneur du monde de m'avoir donné l'inspiration et la patience pour mener à bien ce travail.

*A la mémoire de ma défunte mère: décédée le 15 Mars 2012
Que dieu l'accueille dans son vaste paradis...*

Je souhaite remercier vivement toutes les personnes qui étaient à l'origine de l'aboutissement de ce travail...

Je suis redevable à ma directrice de mémoire, le docteur Chabou.M. Qui a suivi ce travail avec grand intérêt. Son regard critique et constructif, ses orientations Avisées et pertinentes, sa rigueur ainsi que sa patience et sa compréhension, je la remercie du fond du cœur et je lui exprime ma gratitude et ma reconnaissance.

Je remercie le président de jury, le Docteur Salhi.B, Docteur, Maître de conférence à UMMTO, ainsi que Mr Dehli.M, Docteur, Maître de conférence à UMMTO, et Madame Bousoualim.A, Docteur, Maître de conférence à l'EPAU pour l'honneur qu'ils m'ont fait d'avoir accepté de participer à mon jury.

Un grand merci à Monsieur Dehli.M. Docteur et maître de conférence à UMMTO, pour son soutien, sa rigueur, ses orientations précieuses et surtout pour ses qualités humaines.

Je tiens aussi à remercier mes enseignants de la post-graduation, qu'ils trouvent ici l'expression de ma vive reconnaissance.

Je n'aurais pu mener à bien ce mémoire sans l'aide des différents organismes et services: la Direction d'Aménagement et de Restructuration des Quartiers (DARQ), le Centre National d'Etude et de Réalisations Urbaines (CNERU), Le personnel de la DUCH d'Alger, l'office de restructuration et d'aménagement de la zone du Hamma-Hussein Dey (OFARES), l'APC Belouizded, Le personnel de l'OPGI Hamma-Hussein Dey, la direction de logement, Le personnel de l'APC Sidi M'hamed.

Mes remerciements vont également à mon proche et ami, monsieur Touil Abdelghafour, qui n'a pas ménagé d'efforts et qui m'a beaucoup aidé pour l'exploitation et l'aboutissement de mon enquête sur terrain, ainsi qu'à ceux et à celles qui m'ont fournis des références, aidé, soutenu et encouragé, aux personnel de la bibliothèque du département d'architecture de tizi ouzou, et de la bibliothèque de l'ENSA, à mes collègues.

Pour finir, c'est à ma famille que je pense, mon grand frère, Monsieur Said Aissa Khlifa, Docteur et Maître de conférence, chercheur à l'université de Mostaganem, et membre collaborateur au centre de Recherche et d'innovation du sport, université Lyon1, France, qui est à l'origine de ma réussite, et qui est toujours là pour m'encourager et sans cesse me pousser au sérieux et à l'amour du travail bien soigné. Mes pensées vont aussi particulièrement à mes parents, à mon père qui me soutient en tout point de vue et par tous les moyens au gré de son plus cher souhait, celui de me voir réussir dans mes études, à ma défunte chère mère, qui m'a aidé et montré la voie de la réussite, à mes deux sœurs et mes chers frères, à mon oncle que j'adore, sa femme et ses enfants, à mes deux chères Fatiha et Nabila et leurs familles, à mon beau frère Slimane pour son aide et son soutien moral, à mes nièces et neveux, à ma tante Malika, sa fille Nadjet et ses fils, pour leurs aide et soutien moral durant mon enquête à Alger, à mes tentes et oncles, tous mes cousins et cousines et à tous ceux qui me sont proches, je leur exprime ma gratitude pour m'avoir encouragé.

Enfin, à tous ceux de par le monde, ne vivent que du fruit de leur sueur et qui ne cessent d'espérer à un avenir meilleur.

Devenir du patrimoine colonial dans le cadre d'un projet de réhabilitation urbaine: cas du quartier Belouizded-Hamma.Alger.

Résumé

Le patrimoine national, notamment le colonial, se trouve exposé à de multiples controverses et révèle un constat mitigé. Il témoigne de sa richesse et de son ampleur. Cependant, il met en relief la complexité de sa prise en charge et les méthodes ainsi que les moyens conséquents qu'il faudrait mettre en œuvre en vu de sa préservation.

La problématique du point de vue du patrimoine et du développement durable du quartier se présente de façon accrue, l'implication des principes de la durabilité dans un quartier, en tant que vecteur du développement, à travers les nouvelles méthodes d'évaluation constitue notre principale question, notamment quant il s'agit d'évaluer un quartier dont le cadre bâti appartient majoritairement à l'époque coloniale, à savoir le quartier du Hamma Hussein Dey.

A cela s'ajoute le danger encouru aux habitants de ce quartier, pauvres en l'occurrence, du fait de la vétusté des immeubles qu'il abrite. Rappelons que ces immeubles sont également fortement menacés par le risque sismique pouvant frapper Alger, classée en zone rouge. Le quartier du Hamma a été sujet à des restructurations au détriment de l'existence d'un patrimoine bâti de l'époque colonial très riche sur le plan architectural qui révèle une dégradation sans précédent faute des actions destructrices, de la négligence et du manque d'entretien.

Ainsi, notre objectif sera de voir comment impulser les principes de la durabilité dans la réflexion pour un processus du renouvellement du quartier du Hamma Hussein-Dey à travers la réhabilitation de son habitat, en particulier celui situé sur la rue Belouezdad. Qu'il s'agisse des exigences de développement durable ou de nouvelles méthodes d'évaluation, la transversalité et la démarche participative devraient servir d'axes majeurs à l'élaboration d'une politique urbaine et patrimoniale cohérente et globale.

Mots clés: *patrimoine colonial, développement durable, renouvellement du quartier, transversalité, démarche participative, Quartier durable, développement urbain, Patrimoine bâti.*

Future of a colonial heritage in the context of an urban rehabilitation project: the case of quarter Belouizeded- Hamma.Alger.

Abstract:

The national heritage, including the Colonial is exposed to many controversies and reveals a confused statement. It testifies to its richness and importance. However, it exposes the complexity of its management and methods and the substantial resources that should be implemented for its preservation.

The problematic related to heritage and sustainable development of this district is so increased, the complicity of the principles of sustainability in a district and its heritage, as a vector for development, Through the new assessment methods present our principal question, especially when it comes to evaluating a quarter which is mostly the built colonial heritage, Namely the quarter of Hamma-Hussein Dey. The ecological and visual quality of the environment of this quarter is controversial with different visions, policies and strategies that don't take into consideration the value of heritage.

In addition to the danger posed to the inhabitants of this quarter, poor in this case because of a dilapidated building they shelter. Remember that these buildings are also highly threatened by possible Seismic that could hit Algiers, classified in the red zone. The Hamma quarter is subject to restructuring detrimental to the existence of a colonial built heritage architecturally very rich which reveals degradation due to destructive actions, Neglect and lack_of maintenance.

Thus, our goal is to establish the principles of sustainability while involving them in thinking about the process of renewing the quarter of Hamma- Hussein-Dey through the rehabilitation of habitat, especially one who is on the street Belouezdad. So it is the requirements of sustainable development or a new assessment methods, transversality and the participatory approach should serve as the major axes for policy development and urban heritage coherent and holistic.

Keywords: colonial heritage, sustainable development, Neighborhood Renewal, transversality, participatory approach, sustainable neighborhood, Heritage development, urban Development, Built heritage.

Sommaire

| | |
|--------------------------|------|
| Remerciements | I |
| Résumé | II |
| Abstract | III |
| ملخص | IV |
| Sommaire | V |
| Liste des figures | XIV |
| Liste des photos | XV |
| Liste des cartes..... | XVI |
| Liste des tableaux | XVII |

Chapitre introductif

| | |
|-------------------------------------|---|
| Introduction | 1 |
| Problématique générale | 3 |
| Problématique spécifique | 5 |
| Les hypothèses de travail | 6 |
| Les objectifs de la recherche | 6 |
| Intérêt de la recherche | 7 |
| Limites de la recherche | 7 |
| Méthodologie de la recherche | 8 |

PREMIER CHAPITRE : PROBLEMATIQUE DES QUARTIERS

ANCIENS COMME PATRIMOINE

| | |
|---|-----------|
| Introduction | 17 |
| 1. Définition et évolution du concept patrimoine | 17 |
| 1.1. Terminologie et évolution du concept | 17 |

| | |
|--|----|
| 1.2. Etendu de la notion de patrimoine | 19 |
| 1.3. Le Patrimoine comme ressource pour la ville | 19 |
| 1.3.1. Valeurs reconnues du patrimoine bâti en faveur d'un développement urbain viable | 20 |
| 1.3.2. Le patrimoine et la politique de développement durable | 21 |
| 1.3.3. Le patrimoine et la politique sociale de lutte contre la pauvreté | 21 |
| 1.3.4. Le patrimoine et la politique de renouvellement urbain | 21 |
| 2. Les quartiers anciens comme patrimoine | 27 |
| 2.1. Problématique des quartiers anciens | 27 |
| 2.2. Le quartier comme échelle pertinente de développement | 28 |
| 3. Evolution de la problématique des quartiers anciens | 31 |
| 3.1. Le mouvement moderne et les conséquences sur les quartiers anciens | 31 |
| 3.2. facteurs de dégradation des quartiers anciens | 31 |
| 3.2.1. Les facteurs de dégradation due au temps | 32 |
| 3.2.2. Les facteurs de dégradation due à la nature | 33 |
| 3.2.3. Les facteurs de dégradation due à l'homme | 33 |
| 4. Regain d'intérêt pour les quartiers anciens | 34 |
| 4.1. Le tissu bâti ancien dans la construction traditionnelle | 34 |
| 4.2. La négation du tissu bâti ancien à l'ère industrielle | 34 |
| 4.3. La renaissance actuelle du tissu bâti ancien | 34 |
| 5. Evolution des actions et interventions sur les quartiers anciens | 35 |
| 5.1. Evolution des politiques urbaines et des modes d'intervention sur les quartiers anciens à travers le monde | 35 |
| 5.1.1. La politique de requalification des quartiers anciens en grande Bretagne | 36 |
| 5.1.2. La politique de requalification des quartiers anciens en Allemagne | 36 |
| 5.1.3. La politique de requalification des quartiers anciens en France | 37 |

| | |
|--|----|
| 5.2. Les types d'interventions sur les quartiers anciens en France | 37 |
| 5.2.1. Les démarches et les outils actuels d'intervention sur les quartiers anciens et leur habitat en France | 38 |
| a. Le secteur sauvegardé | 38 |
| b. Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) | 38 |
| c. Opération programmée d'amélioration de l'habitat | 39 |
| d. Le bail à réhabilitation | 39 |
| e. Zone d'aménagement concerté (ZAC) | 41 |
| 5.3. La requalification des quartiers dégradés | 42 |
| 5.3.1. La conservation des quartiers anciens | 42 |
| 5.3.2. La conservation intégrée comme réaction aux actions destructrices du patrimoine bâti | 43 |
| 5.3.3. Impact des politiques de renouvellement urbain sur les quartiers anciens | 44 |
| 5.3.4. Le renouvellement urbain dans la politique urbaine américaine | 45 |
| a. Une approche holistique et participative | 46 |
| b. Une rénovation « sociale » | 46 |
| c. Un partenariat opérationnel | 46 |
| 5.3.5. Le renouvellement urbain dans la politique urbaine algérienne | 47 |
| Conclusion | 48 |
| DEUXIEME CHAPITRE : LA REHABILITATION URBAINE ET LE PROJET URBAIN COMME APPROCHES NOUVELLES DU DEVELOPPEMENT DES QUARTIERS ANCIENS Introduction | |
| <i>Introduction</i> | 49 |
| <i>1. la réhabilitation urbaine, action de développement des quartiers anciens</i> | 49 |
| 1.1. Evolution des actions de requalification des quartiers dégradés | 49 |
| 1.2. La réhabilitation urbaine face à la dégradation des quartiers anciens | 50 |

| | |
|--|-----------|
| 1.2.1. Définition et acceptations associées à la réhabilitation urbaine | 52 |
| 1.2.2. La réhabilitation en tant que processus | 54 |
| 1.2.3. La réhabilitation urbaine comme stratégie de gestion | 54 |
| 1.2.4. La réhabilitation comme outil du développement durable | 55 |
| 1.3 Les Méthodes RehabiMed pour la réhabilitation urbaine | 56 |
| 1.3.1. Objectifs de la méthode | 56 |
| 1.3.2. Principes de la méthode | 57 |
| 1.3.3. Les phases de la méthode | 57 |
| 1.4. Les méthodes RehabiMed pour la réhabilitation de l'habitat | 60 |
| 1.4.1. L'habitat : les enjeux de la réhabilitation des quartiers anciens..... | 60 |
| 1.4.2. Guide RehabiMed : les étapes à suivre pour la réhabilitation de l'habitat..... | 62 |
| a. La connaissance | 62 |
| b. La réflexion et le projet | 63 |
| c. Les travaux | 63 |
| d . Suivi et entretien | 63 |
| 1.5. La démarche allemande en matière de réhabilitation urbaine dans le cadre d'un projet de coopération algéro-allemande | 64 |
| 1.5.1. Les objectifs du projet | 65 |
| 1.5.2. L'approche du projet de coopération | 65 |
| 1.5.3.. Méthode de travail | 67 |
| 1.6. La démarche française en matière de la réhabilitation urbaine | 69 |
| 1.6.1. Le processus de montage de l'opération de réhabilitation urbaine | 69 |
| 1.6.2. La conduite et la mise en œuvre de l'opération de réhabilitation urbaine..... | 70 |
| 2. Les habitants dans le cadre d'une réhabilitation des quartiers anciens | 73 |

| | |
|---|-----------|
| 2.1. La place des habitants dans le processus d'intervention sur les quartiers anciens . | 73 |
| 2.1.1. Réhabilitation et cohésion sociale | 74 |
| 2.1.2. Prise en considération des attentes des habitants | 75 |
| 2.1.3. Réhabilitation urbaine : gouvernance et participation citoyenne | 75 |
| 2.2. Des moyens de financements nécessaires | 77 |
| 3. L'apport du projet urbain comme démarche consolidant la réhabilitation urbaine | 78 |
| 3.1. Rappel historique | 79 |
| 3.2. Le projet urbain : sens et signification | 80 |
| 3.3. Projet urbain et transformation des quartiers dégradés | 81 |
| 3.4. Le projet urbain comme méthode d'émergence de la participation des habitants.. | 82 |
| 3.5. Exemple d'un projet urbain participatif au Bénin | 82 |
| 3.5.1. Le contexte de la démarche participative au Benin | 82 |
| 3.5.2. La recherche action participative au Benin | 82 |
| 3.5.3. Réhabilitation et gestion urbaine sur la base de concertation avec les habitants (exemple issu des 05 projets pilotes de la (RAP) | 83 |
| a. Quartier Godomey-Sud, dans la banlieue nord de Cotonou | 83 |
| b. Ile de Nantes « associer les habitants au processus de définition du projet urbain | 84 |
| 3.6. La démarche de réhabilitation urbaine à travers le projet urbain en Algérie | 86 |
| 3.6.1. Pour la reconquête du centre d'Alger : un Grand Projet Urbain (GPU) | 86 |
| a. Le Grand Projet Urbain : enjeux et défis | 86 |
| Conclusion..... | 88 |

TROISIEME CHAPITRE : ETUDE DES CAS SIMILAIRES ETRANGERS

| | |
|--|------------|
| <i>Introduction</i> | 90 |
| 1. Le cas de la réhabilitation des quartiers anciens en Tunisie | 91 |
| 1.1. Mise en place de la politique de réhabilitation et création de l'ARRU | 92 |
| 1.2. La réhabilitation du quartier de la « Hafsia » et l'assainissement des « Oukalas » de la médina de Tunis | 93 |
| 1.2.1. Exemple du projet de réhabilitation du quartier El Hafsia à Tunis 1983-1993 ... | 93 |
| a. Contexte du projet | 93 |
| b. Historique du quartier | 93 |
| c. Présentation du quartier | 94 |
| d. Initiation du projet | 94 |
| 1.2.2. Objectifs généraux du projet | 95 |
| 1.2.3. Description de l'objet d'intervention | 95 |
| 1.2.4. La gestion du projet | 96 |
| a. Le montage institutionnel de l'opération d'El Hafsia | 96 |
| b.. Le montage financier.de l'opération El Hafsia | 97 |
| 1.2.5. Impact du projet de réhabilitation sur le quartier | 98 |
| 1.3.L'assainissement des « Oukalas » de la Médina de Tunis | 101 |
| 1.3.1. Définition | 101 |
| 1.3.2. Conditions et état de l'habitat | 101 |
| 1.3.3. Le projet d'assainissement | 102 |
| a. Démolition des « IMR | 102 |
| b. Financement : Etat/ Municipalité | 103 |

| | |
|--|-----|
| 1.3.4. « Oukalas » à réhabiliter et les opérations de relogement | 103 |
| a. La réhabilitation des immeubles publics | 103 |
| 1.3.5. Impact du projet de réhabilitation | 103 |
| ➤ 2. Le cas de la réhabilitation des quartiers anciens en Ile de France | 104 |
| 2.1. Les territoires éligibles et les aides de l'ANRU | 105 |
| 2.1.1. Les critères d'analyse dans les projets ANRU | 105 |
| 2.2. Exemple de la région « Plaine Commune » : un territoire stratégique en Ile de France | 106 |
| 2.2.1. Présentation de la Plaine Commune | 107 |
| 2.2.2. La réhabilitation du quartier Ile Saint-Denis : une des 08 communes de la Plaine Commune | 107 |
| a. Description du projet | 107 |
| b. Présentation générale du projet de réhabilitation du quartier | 109 |
| c. Un projet complexe et multi partenarial | 110 |
| d. La conduite du projet de réhabilitation | 110 |
| 2.2.3. Impacts du projet de réhabilitation du quartier Sain-Denis en Ile de France | 111 |
| Conclusion | 114 |
| QUATRIEME CHAPITRE : CAS D'ETUDE : LE QUARTIER BELOUZDED-HAMMA.ALGER. | |
| Introduction | 116 |
| 1. Bref aperçu sur l'évolution urbaine à Alger et son impact sur les tissus existants | 116 |
| 1.1. Le processus de planification urbaine à Alger après l'indépendance et ses impacts sur le tissu urbain existant | 117 |

| | |
|--|-----|
| 2. Devenir du patrimoine colonial du quartier Hamma-Hussein Dey et de ses habitants dans le cadre d'un projet de Réhabilitation urbaine | 121 |
| 2.1. Présentation du Quartier Hamma-Hussein Dey | 122 |
| 2.2 Genèse et évolution historique du quartier | 123 |
| 2.3. Diagnostic et état des lieux du tissu Hamma Hussien Dey | 125 |
| 2.3.1. Le tissu urbain | 125 |
| 2.3.2. Analyse du cadre bâti | 126 |
| a. La typologie et gabarit | 126 |
| b. Etat du cadre bâti du quartier Belouizdad- Hamma | 127 |
| 2.3.3. Données socio-économique | 131 |
| 3. Commune Belouizdad : Etat de fait | 133 |
| 3.1. Le cadre bâti | 134 |
| 3.1.1. La typologie du bâti | 135 |
| 3.2. Les actions engagées pour la requalification du quartier Hamma-Belouizded | 136 |
| 3.2.1. Un grand projet urbain pour le quartier Hamma-Belouizded | 136 |
| 3.2.2. Le projet de restructuration du Hamma-Hussein Dey et ses impacts | 137 |
| 3.2.3. Réhabilitation et confortement des immeubles endommagés par le Séisme du 21/05/2003 | 140 |
| a. Le projet de relogement des habitants | 141 |
| 4. Les résultats de l'enquête sur terrain | 141 |
| 4.1. L'étude empirique | 142 |
| 4.4.1. 1 ^{er} thème : Le Grand Projet Urbain (GPU) | 142 |
| a. absence d'un projet urbain global | 143 |
| b. Un bilan négatif des impacts du Grand Projet Urbain | 144 |
| 4.4.2. 2 ^{ème} thème : l'opération de restructuration du Hamma-Hussein Dey | 144 |

| | |
|---|------------|
| a. Mauvaise gestion de l'opération de restructuration du quartier Belouizded-Hamma | 145 |
| b. Absence de la concertation et faiblesse des financements et de la maîtrise d'ouvrage | 145 |
| c. Absence de la pluridisciplinarité..... | 145 |
| 4.4.3.3ème thème : Devenir du quartier Belouizded-Hamma | 146 |
| a. Absence d'une réelle volonté politique d'intervention sur l'habitat du quartier Belouizded-Hamma | 146 |
| b. Absence de la décentralisation et de la transversalité..... | 147 |
| 4.4.4. 4ème thème : Devenir des habitants du quartier Belouizded-Hamma dans le cadre d'un projet de réhabilitation | 148 |
| a. Absence d'une réelle prise en charge de l'habitat et des habitants du quartier Belouizded-Hamma | 149 |
| 4.5. Discussion et interprétation des résultats | 150 |
| 4.5.1. Présentation et analyse des résultats | 150 |
| 4.5.2. Etude comparative entre les politiques de réhabilitation menées en France et en Tunisie, et celles menées en Algérie | 152 |
| Synthèse | 156 |
| Conclusion générale et recommandations | |
| Liste bibliographique | |
| Annexes | |

Liste des figures

| | |
|---|-----|
| Figure 1.1 : le développement urbain durable: les finalités de la démarche | 23 |
| Figure 1.2 : les menaces potentielles. | 32 |
| Figure 1.3 : montage et financement du bail à réhabilitation..... | 40 |
| Figure 1.4 : modalités de mise en œuvre et conduite des ZAC..... | 41 |
| Figure 1.5 : schémas des opérations de renouvellement urbain durable..... | 44 |
| Figure 2.1 : stratégie de la réhabilitation urbaine..... | 55 |
| Figure 2. 2 : les phases de la méthode ReabiMed pour la réhabilitation urbaine | 60 |
| Figure 2.3 : les phases de la méthode ReabiMed pour la réhabilitation des bâtiments..... | 64 |
| Figure 2.4 : le processus de montage de l’opération de réhabilitation du cadre bâti | 66 |
| Figure 2.5 : le montage opérationnel du processus de la réhabilitation du cadre bâti | 67 |
| Figure 2.6 : organigramme présentant les deux modalités de la démarche d’intervention sur un quartier ancien et leur articulation..... | 70 |
| Figure 2.7 : Démarche locale d’intervention sur un quartier ancien en France | 72 |
| Figure 2.8 : le cadre de gouvernance et la participation citoyenne (les étapes de construction des agendas 21 locaux | 76 |
| Figure 2.9 : Exemple de stratégie d’intervention (le cas de France)..... | 78 |
| Figure 2.10 : Impacts du projet urbain sur les quartiers en difficultés..... | 81 |
| Figure 3.1 : Evolution du nombre des quartiers concernés par la réhabilitation (entre1992 et 2006)..... | 92 |
| Figure 3.2 : le montage financier et institutionnel de l’opération de réhabilitation du Quartier El Hafsia à Tunis | 99 |
| Figure 3.3 : le territoire de la Plaine Commune | 107 |
| Figures 4.1, 4.2, 4.3 : données socio-économiques..... | 132 |
| Figure 4.4 : Ilot 19ème siècle | 135 |
| Figure 4.5 : Ilot HMB..... | 136 |
| Figures4.6 et4.7 : Ilot et barre type HLM | 136 |

Liste des photos

| | |
|--|-----|
| Photos 1.1.et 1.2: Vue aérienne d'un tissu urbain traditionnel musulman, la médina de Tripoli, Lybie, centre historique européen, à Barcelone, Catalogne, Espagne | 31 |
| Photos 1.3 et 1.4 : Exemple de renouvellement urbain | 48 |
| Photos 2.1et 2.2 : Arnavutkoy, Istanbul, Turquie | 61 |
| Photo 2.3 : Arnavutkoy, Istanbul, Turquie | 62 |
| Photo 2.4 : Vue aérienne de l'Ile de Nantes | 84 |
| Photo2.5 : Le projet urbain de l'île de Nantes..... | 85 |
| Photos 3.1 et 3.2: Situation du quartier avant et après intervention..... | 98 |
| Photos 3.3,3.4, 3.5, 3.6: Situation du quartier avant et après intervention..... | 99 |
| Photo 3.7 : « les oukalas » ; ou l'habitat social collectif anarchique | 101 |
| Photos 3.8 et 3.9: les conditions d'habitat de la médina de Tunis | 102 |
| photos3.10, 3.11,3.12,3.13: les « oukalas » avant et après la réhabilitation | 104 |
| Photo 3.14 : le quartier Ile Saint-Denis | 108 |
| Photo 3.15: le secteur de la confluence | 109 |
| Photos3.16 et .3.17: Logements sociaux pour le relogement et l'insertion en Ile-de-France | 112 |
| Photos3.18,3.19, 3.20: Logements sociaux pour le relogement et l'insertion en Ile-de-France . | 113 |
| Photo4.1: situation stratégique du quartier Hamma Hussein Dey..... | 122 |
| Photo4. 2: le quartier Belouizdad- Hamma Hussein Dey | 125 |
| Photos 4.3, 4.4, 4.5 les différents quartiers de la zone d'étude | 126 |
| Photo 4.6: vue générale sur le quartier Belouizdad-Hamma..... | 135 |

Liste des cartes

| | |
|---|-----|
| Carte 1.1: Exemple d'une zone d'aménagement concerté (ZAC, cité de la méditerranée | 41 |
| Carte 2.1: plan de situation et vue aérienne de l'île de Nantes | 84 |
| Carte 2.2: le projet urbain de l'île de Nantes | 85 |
| Carte 3.1 : plan de situation du quartier El Hafsia | 93 |
| Carte 3.2 : Quartier de la Hafsia avant la démolition | 94 |
| Carte 3.3 : projet Hafsia 1973... .. | 94 |
| Carte 3.4 : Plan d'aménagement global du quartier el Hafsia | 96 |
| Carte 3.5: le territoire et le parc de Plaine Commune Habitat | 106 |
| Carte 3.6 : Plaine Commune : un territoire stratégique en Ile de France..... | 107 |
| Cartes 3.7,3.8 : situation du quartier Ile Saint-Denis à l'échelle régionale et à l'échelle de la plaine Commune | 108 |
| Carte 4.1 : Alger un étalement urbain important | 117 |
| Carte 4.2: les prescriptions du Plan d'Urbanisme Directeur de 1995 | 118 |
| Carte 4.3: les actions projetées dans le cadre du GPU par le Gouvernorat d'Alger 1997-2000 .. | 102 |
| Cartes 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9 : Evolution historique du quartier Belouizded-Hamma..... | 124 |
| carte 4.10 : les différents quartiers de la zone d'étude | 126 |
| Carte 4.11 : typologie du cadre bâti | 127 |
| Carte 4.12 : les différentes zones dans le périmètre d'étude..... | 128 |
| Carte 4.13: l'état du bâti existant du quartier Hamma-Belouizded | 129 |
| Carte 4.14: Typologie de l'habitat (Avenue l'ALN) du quartier Hamma- Belouizdad..... | 131 |
| Carte 4.15 : Rénovation autour de la place du 1 ^{er} Mai « Etat de fait » | 137 |
| Carte 4.16 : Rénovation autour de la place du 1 ^{er} Mai « Aménagement » | 137 |
| Carte 4.17 : POS U.31 Hamma-Hussein Dey : Quartiers 1 ^{er} Mai-Hamma-El Annassers « Etat de fait » | 137 |

| | |
|--|-----|
| Carte 4.18 : POS U.31 Hamma-Hussein Dey : Quartiers 1 ^{er} Mai-Hamma-El Annassers « Plan d'aménagement » | 137 |
| Carte 4.19 : zones d'intervention prioritaires | 140 |

Liste des tableaux

| | |
|---|-----|
| Tableau 1.1 : Mise en œuvre opérationnelle et type de mission : planning d'une opération..... | 40 |
| Tableau 4.1 : état du cadre bâti des différentes zones dans le quartier Hamma Belouizded | 128 |
| Tableau 4.2 : Comparaison entre les politiques de réhabilitation urbaine en France, en Tunisie et en Algérie | 156 |
| Tableau 4.3 : Tableau récapitulatif : synthèse des acquis et recommandations | 164 |

CHAPITRE INTRODUCTIF

Introduction

Le patrimoine d'une collectivité est un ensemble d'objets et produits auquel cette collectivité attache des valeurs, parce qu'il s'agit de réalités qui témoignent de son identité en établissant un lien temporel entre le passé de cette collectivité et son présent (témoignage du passé) et/ou entre son présent et ce qu'elle imagine de son avenir.¹

Les ensembles urbains possédant une valeur culturelle ou naturelle d'intérêt local, national ou historique et qui témoignent d'une réalité du passé nécessitent une reconnaissance et demande une protection à laquelle doivent participer tous les acteurs.

Le développement durable suppose la prise en compte des populations de leurs spécificités et leur patrimoine dans tous les programmes concernant l'amélioration de leurs conditions de vie et la constitution des richesses à eux et à leurs générations futures. La conservation, la mise en valeur, la formation et notamment l'approche de conservation intégrée et la démarche participative sont autant de phases dont on doit tenir compte dans un processus jugé indispensable lorsqu'on aborde les problématiques des quartiers anciens.²

Au cours de l'histoire, l'Algérie a été à la fois l'horizon commun d'innombrables cultures, le lieu de rencontre entre les civilisations, celle-ci en effet, recèle un patrimoine colonial très important qui témoigne d'un échange d'influence pendant une période donnée et qui représente un type de construction illustrant une période significative de l'histoire. Ce patrimoine colonial, représentatif d'une valeur culturelle, est devenu au fil du temps vulnérable face à des mutations irréversibles. En effet, il continue de subir les outrages du passé et un large pan de ce patrimoine est en constante dégradation. Pendant les années de colonisation, l'Algérie a connu un exode rural sans précédent suite aux effets de la guerre, et après la colonisation, l'état algérien devait faire face à une population citadine en constante augmentation ce qui a induit forcément une politique de logement non soucieuse des questions urbaines. Cependant, les quartiers dits coloniaux se trouvaient menacés par un développement spontané et des étalements urbains leur causant une dégradation.

¹ : N. BALOUL, Cours de post graduation patrimoine architectural, UMMTO, 2008-2009.

² : L'ouvrage du groupe de recherche et d'échanges technologiques « Développement urbain participatif au Bénin, une étude pour agir ». Collection étude et travaux, édition du Gret. Octobre 1997. 187 pages.

Les quartiers anciens en Algérie se trouvent de plus en plus menacés par des problèmes d'ordre urbain, économique et social, par des étalements urbains³ et d'immenses opérations de destruction, des séismes ou encore de menaces par des modes d'exploitation irrationnels.

La problématique de la vétusté et de la perte du patrimoine colonial en Algérie devant l'indifférence des politiques mises en place est une réalité indéniable, elle suscite une prise de conscience et nous pousse à remettre en cause tout le processus contribuant à sa dégradation. Dans ce contexte et durant notre recherche nous nous intéressons au quartier de Belouizded-Hamma comme échelle pertinente du développement urbain et patrimonial du fait qu'il encadre la vie quotidienne des habitants et des citoyens et du fait qu'il recèle un patrimoine colonial à fort potentiel mais profondément dégradé et peu valorisé dont la cause fondamentale du délabrement de ses habitations est l'absence totale d'une prise en charge du patrimoine immobilier : ajouter à cela la faculté d'user et d'abuser de tout type de transformation que le citoyen a apporté à ce patrimoine.

La problématique d'intervention sur l'habitat ayant acquis une mémoire ainsi que la gestion de ses habitants est donc particulièrement cruciale est importante, le quartier ancien, en état de dégradation est menacé par les aléas des risques naturels, nécessite des actions urgentes de réhabilitation dans le cadre d'une nouvelle démarche urbaine susceptible de débloquent une situation de crise urbaine dont souffrent ces quartiers anciens d'Alger.

A l'étranger, cela est rendu possible avec l'appui des organismes d'aide qui, dès les années 70 ont entrepris d'affirmer des principes et des positions dans le domaine de la politique urbaine. Ces organismes visent surtout à rentabiliser les interventions faites sur les quartiers et s'attaquer à la pauvreté urbaine en améliorant les conditions de vie des populations les plus défavorisées. Dans le domaine, ces nouvelles démarches urbaines prônent des nouvelles politiques, en faveur des quartiers anciens, qui ne les considèrent pas marginaux, mais plutôt comme partie intégrante du reste tout en les intégrant dans ses démarches à travers des projets de réhabilitation urbaine.

L'élaboration des projets de réhabilitation urbaine repose sur des diagnostics partagés. Leurs contenus doivent permettre d'améliorer le cadre et les conditions de vie des habitants des quartiers concernés, de transformer durablement le fonctionnement de ces quartiers, de contribuer à leur changement d'image et de favoriser leur diversité sociale et fonctionnelle. Pour opérer une transformation durable, en profondeur, les projets concernent autant la

³ : A.HADJIEDJ « le grand Alger, Activités économique, problèmes socio-urbains et aménagement du territoire », édition OPU, Alger 1994.

structure viaire, la réhabilitation des immeubles, la démolition et la reconstruction, la réorganisation d'espaces d'activités économiques et commerciales.

Pour notre recherche, nous privilégions, pour revaloriser le quartier en difficulté notamment son cadre bâti, une démarche urbaine novatrice à tendance conservatrice qui répond à la fois aux principes de la durabilité urbaine et patrimoniale et ceux du « renouvellement urbain » qui signifie non pas une démolition, un changement radical et une rupture, mais plutôt un « renouement » et une continuité urbaine et patrimoniale.

Sachant qu'aujourd'hui, cette nouvelle démarche est devenue une politique recommandée pour agir sur les quartiers dévalorisés en inversant la tendance dont souffrent ces derniers à savoir la dégradation physique de leur cadre bâti, la dégradation du cadre de vie et leur délaissement. En effet, cette démarche incite un nouveau mode d'intervention sur le tissu urbain existant en difficultés en les réinsérant dans la dynamique urbaine et patrimoniale. Parmi les objectifs de cette nouvelle démarche nous citons le renforcement de la solidarité, la cohérence urbaine, l'amélioration des conditions de vie de la population la mise en valeur et la protection du patrimoine bâti qui, pour notre cas, à savoir le quartier El Hamma constituera le fil conducteur du raisonnement pour explorer et mener notre travail de recherche.

II Problématique générale

Les politiques adoptées par notre pays ont rarement pris en considération le facteur patrimoine et développement durable, bien au contraire, les changements de stratégies et de plans de développement ont été souvent nuisibles à des biens et des richesses légués par la colonisation. Suite à la politique de nationalisation amorcée aux lendemains des indépendances, Le modèle de gestion des villes et des quartiers à caractère patrimonial en Algérie est de type centralisé, cette politique compromet profondément le développement de cette dernière, on assiste aujourd'hui à un processus d'urbanisation accéléré qui se fait au dépens de la préservation du patrimoine et du développement durable des quartiers. Des mesures et des actions ambitieuses ont été prises par les autorités en faveur d'un développement durable du pays et de ses ressources patrimoniales, notamment à travers des mesures juridiques, cependant, il en ressort l'inexistence d'exemples concrets dans les dispositifs d'actions en Algérie. Les situations complexes et difficiles, auxquelles sont confrontés les quartiers, notamment ceux dits coloniaux, révèlent l'absence des stratégies globales de la promotion des actions politiques en faveur d'un développement durable de ces quartiers, à savoir la promotion des actions d'une protection et d'une conservation intégrées et

de démarches concertées. En effet, des options sont rapidement avancées sur la base de considérations techniques et architecturales répondant à des besoins contemporains, tandis que des acteurs partageant d'autres enjeux sont exclus ou intégrés tardivement, ne leur laissant pas la possibilité de s'approprier le projet, et par conséquent des projets, impliquant des moyens importants pour leurs conception, sont abandonnés faute de n'avoir pas identifié les réels besoins, les autorités n'arrivent toujours pas à convaincre les acteurs cibles de la nécessité des actions prévues. Sans oublier de remarquer que la ressource patrimoniale n'est pas considérée par les décideurs comme vecteur du développement.

Le développement urbain ne peut pas être à l'écart des préoccupations d'amélioration des quartiers et des conditions de vie de la population, c'est pourquoi les nouvelles stratégies de planification urbaine mettent des compétences au service des collectivités locales afin de les aider à bâtir une stratégie de développement durable à définir et à hiérarchiser les actions prioritaires à mettre en œuvre, en fonction des objectifs qu'elle se sont fixés⁴. Cependant, sur le contexte local algérien, les opérations de réhabilitation urbaine qui ont pour objectif de reconstruire la ville sur elle-même demeurent compliquées et difficiles à mettre en œuvre, cela est dû aux décisions centralisées, à la lourdeur des opérations urbaines, la mise en place réelle et efficace de ces méthodes de réhabilitation n'est pas encore maîtrisée.

La maîtrise des opérations urbaines et la conduite d'un projet urbain et patrimonial nous amène à nous interroger sur les méthodes à suivre dans le cadre d'une opération de réhabilitation urbaine et sur la politique à adopter en la matière.

Comment prendre en charge l'habitat dans un quartier ancien dans le cadre d'une intervention opérationnelle, tout en maintenant et tenant compte de ses habitants ? En l'occurrence, il s'agit dans notre étude de faire ce travail sur le cas du quartier Belouizded-Hamma.

Autrement dit :

➤ Quelle est la méthode la plus adéquate afin d'intervenir sur un tissu existant ? De quelle manière la méthode urbaine recommandée permettra-t-elle d'améliorer le cadre bâti et les conditions de vie des quartiers dégradés ?

⁴ : Guide à l'attention des professionnels de la ville, « des quartiers historique pour tous, une approche sociale et humaine pour une revitalisation durable ». septembre 2008. 107 pages.

➤ *Quels sont les outils de planification, d'aide à la décision et de financement qu'il faudrait mettre en œuvre ?*

➤ *Comment favoriser l'action protectrice du quartier ancien en assurant la bonne conduite des projets urbains, et quels sont les acteurs qu'il faudrait mobiliser ?*

III. Problématique spécifique

L'Algérie a hérité de la période coloniale des quartiers dont le bâti a acquis au fil des ans une mémoire mais qui a aussi subi des outrages du passé, cela est essentiellement dû à des politiques urbaines sectorielles non soucieuses de la question d'intégrer les quartiers et leurs habitants dans leur environnement urbain, social et économique, le constat établi sur les politiques urbaines et patrimoniales en faveur des villes et quartiers algériens s'applique automatiquement sur le cas d'étude qu'on a choisi, à savoir, celui du Hamma. Depuis peu, ce quartier est engagé dans une nouvelle étape de régénération combinant plusieurs actions mais les intérêts patrimoniaux et la qualité de vie de son environnement urbain sont controversés. Les différentes visions, politiques et stratégies mises en place dans le cadre de la restructuration de ce quartier n'ont pas été soucieuses de l'environnement et de la qualité urbaine et patrimoniale du quartier, ce qui a induit la dégradation avancée de son patrimoine architectural existant et de son caractère urbain.

La restructuration du quartier Hamma rentre dans le cadre du grand projet d'Alger (**GPU**) qui avait pour objectif l'amélioration du cadre de vie et du cadre bâti des quartiers dont celui de Belouizded, ce qui inscrit cette opération dans une vision de renouvellement de la ville sur elle-même.

Cependant, les politiques mises en place, et notamment les politiques d'aménagement et de restructuration du quartier, en l'occurrence, celui du Hamma, ont fait perdre à ce dernier son identité en aliénant son patrimoine et son caractère urbain.

Autrement dit, la restructuration quasi –totale du quartier au détriment des éléments patrimoniaux et urbains existants et la proposition d'une nouvelle architecture non harmonieuse compromet la conservation du potentiel patrimonial et urbain de ce quartier. La conduite de projet qui représente un maillon essentiel de la réussite des opérations de réhabilitation et des objectifs fixés par le (GPU) a rencontré des difficultés dans la mise en œuvre.

Tout en effectuant une étude comparative entre les projets dans le cadre du GPU (le projet de restructuration du quartier Belouizded-Hamma), et les projets réalisés à l'étranger (en France et en Tunisie), nous essaierons de comprendre les facteurs qui permettent la réussite des projets de réhabilitation à l'étranger et ceux qui constituent un frein pour leur faisabilité en Algérie. Cette situation suscite plusieurs questions quant à la nature des procédures, des outils et des méthodes à adopter pour assurer à ce quartier la durabilité de son caractère urbain et patrimonial dans les limites du développement viable.

Nous tenterons de répondre aux questions spécifiques suivantes :

Quelle sera la place du bâti colonial et de la population dans le devenir du quartier Belouizded-Hamma ?

Autrement dit :

- ***Quels sont les moyens et les démarches mis en œuvre et qui ont permis l'aboutissement des projets de réhabilitation à l'étranger.***
- ***Quels sont les moyens et les démarches qu'il faudrait mettre en œuvre afin d'assurer le succès du projet de réhabilitation du quartier Belouizded-Hamma ?***

IV. Hypothèses de travail

Les modèles de décisions centralisées, les défaillances dans le montage technique et décisionnel et le manque d'une volonté politique peuvent être les éléments qui empêchent ou qui font obstacle à l'aboutissement des projets de réhabilitation des quartiers dégradés.

- Les menaces qui pèsent sur le patrimoine colonial nécessitent une transparence et une pluridisciplinarité, et appellent à une sensibilisation des pouvoirs à un nouveau mode d'intervention dans le cadre d'un projet urbain global concerté.
- Les politiques de réhabilitation urbaine menées en Europe et même dans le bassin méditerranéen sont en constante évolution, ceci dit les expériences étrangères en matière d'intervention sur les quartiers dégradés peuvent être profitables quand à la proposition des principes pour un éventuel projet de réhabilitation urbaine en Algérie.

V. Les objectifs de la recherche

Afin d'apporter des éléments de réponse aux problématiques et aux hypothèses posées, nous focalisons notre attention sur la proposition des recommandations pour une méthode de

réhabilitation qui permet à la fois une bonne remise à niveau du quartier Belouizded-Hamma, la prise en charge de son cadre bâti, et une bonne gestion de l'habitat et des habitants. Notre travail de recherche a donc pour objectifs de :

- Contribuer à apporter plus d'information sur la réhabilitation urbaine des quartiers anciens.
- Comprendre les démarches algériennes en matière de réhabilitation urbaine à travers l'observation de ces opérations sur le terrain.
- Proposer des principes et des étapes pour un éventuel projet de réhabilitation urbaine du quartier Belouizded-Hamma.
- Démontrer l'importance d'intégration de la population aux processus décisionnels; car comme le précise Catherine Charlot-Valdieux (CSTB), l'organisation de la participation lors de la réalisation des projets de renouvellement et de réhabilitation des bâtiments constitue l'une des clés de toute démarche de développement durable.⁵

VI. Intérêt de la recherche

L'intérêt de cette recherche trouve sa pertinence dans la confrontation de plusieurs facteurs ayant été le centre d'intérêt des politiques locales ces dernières années, à savoir le développement durable local, la conservation et la mise en valeur du patrimoine colonial et la gouvernance. Elle va permettre de mettre l'accent sur la légitimité de conscience à tous les acteurs impliqués dans la question du patrimoine du quartier comme vecteur du développement du caractère urbain de ce dernier et surtout elle pose le problème de la ville constituée et la ville à venir.

Cette recherche a aussi pour intérêt d'apporter plus d'éclairage sur les opérations de réhabilitation urbaine tout en faisant une comparaison entre des exemples étrangers et des exemples lancés sur le quartier étudié afin de trouver des solutions pour sa réhabilitation.

VII .Limites de la recherche

Pour notre recherche, afin de cerner la problématique et pour mieux répondre aux objectifs fixés nous focalisons notre intérêt sur la proposition des principes de base pour une méthode d'intervention sur un tissu existant. Pour mieux appréhender notre thème, nous limitons notre

⁵ : C.CHARLOT-VALDIEU, P. OUTREQUIN « Charte SUDEN pour un développement urbain durable », 21 mars 2005, disponible au http://www.suden.org/documents/CharteSUDEN_000.pdf).

réflexion sur un cas d'étude local à savoir le quartier Belouizded de la zone du Hamma Hussein Dey, une des premières tentatives d'action urbaine de grande envergure pour reconstruire la ville sur la ville à Alger.

Notre choix s'est porté sur ce quartier du fait qu'il est menacé par divers facteurs ayant induit son délabrement à savoir :

- Mauvais état et sur-utilisation des espaces publics, générant des conséquences négatives sur l'environnement, une mobilité déficiente et une insécurité urbaine dans le centre de la ville.
- Destruction du patrimoine architectural et des conditions d'habitabilité et détérioration du paysage urbain.
- Abandon du quartier par les couches socio-économiques intermédiaires et une tendance à sa marginalisation, provoquant le désintérêt social.
- Faiblesse juridique et institutionnelle pour la gestion du patrimoine urbain, avec l'absence de politiques de protection et de promotion de la réhabilitation, ce qui facilite le processus de récupération spéculative immobilière et commerciale.⁶

VIII. Méthodologie de la recherche

Dans la présente initiation à la recherche, nous nous intéressons à la problématique du renouvellement du quartier et de la réhabilitation des bâtiments en abordant une des nouvelles méthodes d'évaluation pour l'application des objectifs du développement urbain et patrimonial. Cette méthode favorise une démarche de conservation intégrée et une approche participative valable à l'élaboration des projets qui répondent à la fois aux défis du développement urbain viable et aux aspirations de la population et cela en intégrant les acteurs concernés. Le cas du quartier du Belouizded-Hamma est significatif du fait qu'il recèle un patrimoine à fort potentiel mais qui est dans un état de dégradation alarmante.

Notre recherche consiste en premier lieu à élaborer un bilan sur l'opération de restructuration du quartier du Hamma tout en analysant les éléments ayant induit le non aboutissement du projet et nous tenterons de comprendre quelles sont les possibilités de réhabilitation du cadre bâti colonial situé sur la rue Belouizded.

En deuxième, nous étudions des exemples similaires étrangers, la comparaison entre l'exemple local choisi et les exemples étrangers devrait nous permettre de proposer des

⁶ : Colloque International. Réhabilitation et revitalisation urbaine: « revitalisation urbaine et lutte contre la pauvreté Sergio Blanco. AECID Alger »

principes de base pour une méthode d'intervention urbaine claire et un dispositif de mise en œuvre opérationnel.

Notre objectif étant de comprendre les éléments qui ont mené au succès des politiques de réhabilitation à l'étranger et les freins qui font obstacles aux politiques de réhabilitation en Algérie, pour cela nous optons, tout au long de la recherche, de procéder à une analyse de la méthode RehabiMed pour la réhabilitation urbaine, comme instrument qui prône une compréhension globale du processus de la réhabilitation et de l'acceptation de ses principes. Enfin pour mener une étude comparative, les conclusions et les recommandations seront effectuées à l'issue d'une enquête sur terrain.

1. Présentation de l'enquête

1.1. Les objectifs

Pourquoi cette enquête ?

Alger a été un terrain de plusieurs opérations de requalification et de mise en valeur qui ont suivi son extension anarchique et l'étalement urbain qui ont causé la dégradation de son patrimoine urbain et architectural, le développement d'un habitat informel et la dégradation des quartiers existants et leur cadre bâti.

De ce fait, en plus des différents instruments d'urbanismes élaborés et non approuvés dans leur majorité, le Grand Projet Urbain (GPU) et l'opération de restructuration du Hamma-Hussein Dey sont deux initiatives que l'on peut considérer à la fois comme ambitieuses, audacieuses et généreuses, conçues afin de remédier aux pathologies et aux maux de la capitale historique. Dans notre recherche, après avoir donné un aperçu sur les deux opérations et afin d'en appréhender la satisfaction ou non des objectifs fixés, nous optons pour une enquête publique.

Ce rapport d'enquête se structure en trois parties

- ✓ La première partie introduit les objectifs, la méthodologie et les étapes de réalisation ; les organisations qui ont répondu au questionnaire y sont également présentées.
- ✓ La deuxième section synthétise les réponses au questionnaire, en mettant l'accent sur les circonstances du projet du Hamma et les difficultés rencontrées que les organisations interrogées ont développées.

- ✓ La partie finale formule des constats et s'interroge sur la façon dont les politiques de réhabilitation urbaine en Algérie pourraient combler les lacunes existantes et cela en corrigeant les erreurs commises et en tirant profit des politiques menées à l'étranger.

Ainsi, dans notre travail de recherche nous utilisons l'entretien comme instrument de recueil des données et d'informations, et cela auprès des organismes qui ont prit en charge l'élaboration et le suivi du GPU et dans ce cadre l'opération du Hamma-Hussein Dey à savoir :

- Le CNERU :
- L'OFFARES :
- APC Belouizded :
- APC Sidi Mhamed :
- OPGI Hamma Hussein-dey :
- URBANIS.
- La direction de logement.
- La DARQ d'Alger.
- La DUCH d'Alger.

L'enquête a pour but d'identifier les lacunes qui constituent un frein pour les opérations de réhabilitation urbaine à Alger, et en Algérie en général, elle nous permet de faire une étude sur l'évolution de certains paramètres pris en compte par les acteurs des projets de réhabilitation urbaine, notamment par les organismes qui ont répondu au questionnaire.

A travers cette enquête, nous nous intéresserons aussi à l'aspect comparatif de certains paramètres des projets de réhabilitation utilisés en France et en Tunisie⁷ et ceux privilégiés dans les opérations lancées pour la remise en valeur du quartier Belouizded-Hamma. Enfin, l'analyse des résultats répond, en partie, aux questions posées dans notre problématique et nous permettront de confirmer ou infirmer les hypothèses que nous avons émises.

1.2. Etapes de réalisation

1.2.1. La construction du guide d'entretien

Au moment de concevoir le questionnaire, des options ont été discutées. La première était d'opter pour des questions directes, à noter que le questionnaire était conçu, au départ, par des questions fermées, mais les difficultés rencontrées sur le terrain par rapport au nombre restreint des personnes interrogées nous a obligé à opter pour un entretien semi-directif, nous avons

⁷ : Voir chapitre 03.

préférentiellement interpréter les réponses thème par thème, plutôt que d'avoir recours à une analyse statistique. Il s'agit d'explorer le contexte dans lequel s'inscrit l'opération du Hamma-Hussein Dey en faveur du quartier analysé, les moyens privilégiés, les circonstances dans lesquelles le projet de réhabilitation du bâti existant et du relogement des habitants ont été réalisés. Durant notre enquête auprès des organismes choisis, des enquêtés se sont avérés des habitants même du quartier Belouizded-Hamma, et leurs témoignages à propos des faits réels qu'ils ont vécu, nous ont aidé dans notre choix pour l'interprétation des résultats. Le guide d'entretien a été conçu en quatre parties, allant du général au particulier, en d'autres termes, de l'appréhension des deux opérations urbaines lancées en faveur d'Alger en général, et l'analyse du projet de réhabilitation du quartier Belouizded-Hamma et la prise en charge de ses habitants.

La première permet de recueillir des informations générales sur les circonstances dans lesquelles l'opération du Hamma-Hussein Dey a été réalisées ainsi que la satisfaction ou non des objectifs fixés.

La deuxième permet de savoir si une éventuelle volonté de réhabilitation urbaine du quartier Belouizded- Hamma existe, dans le cas des réponses positives, qu'en est-il des paramètres clés des projets de réhabilitation (la participation, les moyens financiers, la maîtrise d'ouvrage, le pilotage...), qui constituent des facteurs incontournables pour la réussite des projets de réhabilitation urbaine.

La troisième partie met à plat la politique de réhabilitation du bâti existant menée sur le quartier Belouizded-Hamma, les circonstances du déroulement du projet, la satisfaction ou non des objectifs fixés ainsi que les paramètres pris en considération.

Enfin, la quatrième partie permet d'appréhender le devenir des habitants du quartier étudié dans le cadre, non seulement du projet de restructuration lancé, mais aussi dans le cadre d'un éventuel projet de réhabilitation de son habitat et du relogement de ses habitants.

1. 2.2. La réalisation de l'enquête

Les questions ont été élaborées en s'appuyant sur les paramètres développés dans les chapitres suivants, notamment dans le troisième chapitre. Il a été décidé de compléter l'entretien par des questions fermées, les impressions recueillies lors de ces entretiens ont également été intégrées au rapport. Les résultats ont été analysés en s'appuyant sur la méthode qualitative que nous essayons de développer ci-dessous :

2. La méthode qualitative basée sur des entretiens individuels semi-directifs

2.1. Les objectifs

L'entretien semi-directif permet de vérifier des hypothèses en apportant un réservoir d'opinions. L'entretien permet d'entrer dans le champ des représentations et des pratiques individuelles. Il permet de formaliser et de systématiser la collecte des données mais aussi de constituer un corpus de données homogènes rendant possible une recherche comparative des entretiens.

L'entretien suppose la définition d'un thème général (la consigne), la constitution d'un guide thématique formalisé (des consignes portant sur des aspects particuliers du thème) et la planification de stratégies d'écoute et d'intervention (les relances ou les reformulations). Les relances servent à solliciter l'interviewé sur des aspects du thème qu'il a traité d'une manière trop rapide ou superficielle. Les reformulations montrent à l'interviewé qu'il est écouté et l'aident à s'exprimer en lui apportant une sorte de reflet de ce qu'il pense et de ce qu'il ressent.

Contrairement au questionnaire fermé, le guide d'entretien structure l'interrogation mais ne dirige pas le discours. Il s'agit d'un système organisé de thèmes, que l'interviewer doit connaître sans avoir à le consulter ni à le formuler sous la forme d'un questionnaire. En effet, les questions ne sont pas nécessairement posées, ni dans l'ordre, ni suivant la formulation prévue. Le guide d'entretien a pour but d'aider l'enquêteur à recentrer l'entretien sur l'objectif de l'étude et à relancer l'interlocuteur, au moment le plus approprié et de manière aussi naturelle que possible, sur les thèmes qu'il n'évoque pas spontanément. Cette technique doit permettre d'obtenir à la fois un discours librement formé par les interviewés et répondant aux questions de la recherche.⁸

Une exploitation qualitative

Au terme de ce découpage et sur la base des guides d'entretien établis, nous avons retenu quatre thèmes qui ont fait l'objet d'une analyse comparative⁹:

Les actions que suppose un grand projet urbain soulèvent une première série des questions à propos de la façon dont celui-ci était mis en œuvre et de ses impacts sur le quartier étudié :

⁸ : CREDOC : Centre de Recherche pour l'Etude et l'Observation des Conditions de vie : « essai de comparaison de méthodes quantitatives et qualitatives a partir d'un exemple : le passage a l'euro vécu par les consommateurs » agathe couvreur franck lehuede **cahier de recherche n° 176 novembre 2002. 107 pages**

⁹ : T.HACHIMI e, C.ZWETKOFF « pour une meilleure intégration du patrimoine culturel dans la ville ». Deliverable D4. Aout 2003. 136 Pages,

Comment se définit la mise en œuvre du projet ? Pourquoi l'avoir mis en place ? Et qu'en est-il des objectifs fixés ?.....

L'opération de restructuration du quartier Belouizded-Hamma constitue une politique ayant directement suivi le GPU, elle constitue le deuxième thème de cette présentation et longuement commentée par certains répondants et surtout par les organismes chargés du suivi et de la réalisation de l'opération. Elle soulève des interrogations quant à son organisation, méthodes d'intervention, concertation financement, maîtrise d'ouvrage.....etc.

Le troisième thème est celui de la prise en charge du devenir du quartier étudié, il suscite une série de questions se rapportant au profil et aux compétences des organismes intervenants sur les quartiers dégradés en Algérie y compris notre cas d'étude, comment la politique des quartiers anciens est-elle appréhendée ? Existe-t-il une volonté politique d'intervention sur le quartier Belouizded-Hamma ? Qu'en est-il des moyens de financement ? Quels sont les freins et les motivations ?.....etc.

Le quatrième thème est celui du devenir des habitants du quartier étudié dans le cadre d'un éventuel projet de réhabilitation, c'est à dire de l'ensemble de toutes les actions, les décisions – ou non-décisions – en faveur de la prise en charge des habitants et de l'amélioration de leurs conditions de vie : les questions se rapportent à l'existence ou non d'une opération de réhabilitation du cadre bâti dégradé du quartier étudié ? Si oui, qu'en est le degré de sa réussite ? Si non, quels sont les freins ? Et dans le cadre d'un éventuel projet de réhabilitation du quartier étudié, comment les habitants seront pris en charge ? Faut-il les reloger ou les maintenir en place ?

3. L'analyse

Cinq types d'analyses des entretiens semi-directifs¹⁰ peuvent être proposés, nous développons ci-après la méthode que nous privilégions dans notre travail :

3.1. L'analyse transversale

L'analyse transversale des entretiens découpe les questions qui d'un entretien à l'autre se réfère au même thème. Elle permet de dégager la structure, les processus et les thématiques propres à chacun des sous-groupes. On ne tient compte que du contenu des messages afin de pouvoir les comparer avec d'autres entretiens. Le découpage du discours en fragments correspondant à des thèmes permettant l'interprétation des entretiens en s'appuyant sur les

¹⁰ : L .BARDIN, « L'analyse de contenu », Presses Universitaires de France (PUF) 1997.

hypothèses initialement posées. Les extraits d'entretiens se rapportant au même thème sont regroupés et traités transversalement. L'intérêt est de confirmer ou d'infirmer des hypothèses. L'entretien se rapproche alors de la logique de l'exploitation du questionnaire.

Dans le cadre de notre travail, l'analyse des données porte sur un corpus de 35 entretiens, nous optons pour la méthode qualitative citée ci-dessus et qui porte sur la forme et le fond des guides d'entretiens à savoir le contenu du discours recueilli.

Enfin, afin de parvenir à une vision synthétique des données recueillies, et de mettre en évidence les principes qui organisent le corpus (notes et synthèse), nous réalisons des analyses thème par thème.

L'entretien individuel est une technique de recueil de l'information que nous optimisons dans une relation de face-à-face avec la personne enquêtée. C'est un outil simple et rapide d'utilisation, dont les ressources nécessaires à sa réalisation restent abordables. Ceci en fait un outil incontournable en évaluation. Il nous permet, en effet, de recueillir différents types d'information ¹¹:

- Des faits et des vérifications de faits.
- Des opinions et des points de vue.
- Des analyses.
- Des propositions.
- Des réactions aux hypothèses initialement posées.

➤ 4. Définir l'échantillon

Comme c'est le cas pour toutes les méthodes qualitatives, la notion de représentativité d'un échantillon d'entretiens "semi-directifs" est très différente de celle des enquêtes par sondage. Un corpus d'entretiens "semi-directifs" comprend généralement une quarantaine d'entretiens, rarement plus. Et dans la pratique il dépend étroitement du temps dont on dispose pour faire la recherche. L'expérience montre que, passé trente à quarante entretiens, si les personnes interrogées ont été bien choisies, les informations recueillies sont redondantes ou du moins ne mettent plus en cause, fondamentalement, la structure des résultats obtenus.¹² Ainsi, notre entretien a été effectué auprès d'un échantillon se composant de 35 personnes interrogées, se

¹¹ : S.DUCHESNE « pratique de l'entretien dit semi-directif ». CNRS – CEVIPOF, Les méthodes au concret, PUF, 2000. 22 pages.

¹² : S.DUCHESNE « pratique de l'entretien dit semi-directif ».OP.Cit.

constituant, dans leur majorité, des organismes comme acteurs des opérations de la réhabilitation urbaine.

✓ **La structure du mémoire**

Pour mieux aborder notre travail de recherche, nous procédons selon trois phases de recherche ; une première phase théorique, une deuxième méthodologique et enfin la troisième constitue une phase d'application sur notre cas d'étude.

Il s'agit durant la première phase de proposer le corpus théorique de notre recherche, de réaliser des constats et d'arrêter une problématique sur laquelle notre travail sera fondé.

Dans la deuxième phase nous choisissons une méthode d'évaluation parmi d'autre qui permet d'évaluer le projet de réhabilitation d'un quartier dégradé, tout en proposant le cadre méthodologique de la démarche à privilégier.

Quand à la troisième partie nous choisissons, en fonction des motivations de notre recherche, un quartier comme cas d'étude local, sur lequel la méthode d'évaluation d'un projet de réhabilitation d'un quartier sera appliquée. La méthode choisie nous permet d'appliquer concrètement les principes d'une méthode de réhabilitation du quartier choisi.

Sur le plan du contenu, le travail est constitué d'un chapitre introductif, et de quatre autres chapitres, d'une conclusion, d'une bibliographie et de documents annexes. La conception du travail est structurée en 04 chapitres comme suit :

Chapitre 01

Ce chapitre repose sur la compréhension théorique des principaux référents conceptuels, les différentes lectures et paramètres liés à la notion du patrimoine.

Il s'agit de comprendre la genèse et le concept de la notion du patrimoine, les différents facteurs qui causent la destruction et la perte du patrimoine bâti et de mettre à plat la problématique des quartiers anciens et les facteurs qui ont favorisé une prise de conscience à leur égard.

Chapitre 02

Il expose, selon une approche descriptive, le concept de réhabilitation urbaine tout en mettant à plat les différents corpus théoriques liés à cette notion et les conditions favorables pour la prise en charge d'un quartier ancien dans le cadre d'un projet de réhabilitation

urbaine. Il nous permet d'extraire les paramètres et les maillons clés que doivent prendre en charge les décideurs pour réussir les opérations de réhabilitation urbaine.

Chapitre 03

L'objectif de ce chapitre consiste à répondre à la question de savoir de quelle façon les cas d'exemples choisis procèdent-ils pour réussir des opérations d'intervention sur les quartiers anciens efficaces tout en explorant les processus de décision politique, les processus de gestion globale des quartiers dégradés, à savoir celui du quartier historique El Hafsia en Tunisie et celui de Ile de France.

Chapitre 04

Il s'agit, dans cette partie, de passer à une approche opérationnelle, de tenter une comparaison, sur la base d'une enquête effectuée auprès des acteurs des projets de réhabilitation en Algérie, entre les deux cas étrangers examinés et le cas du projet de réhabilitation du quartier Belouizded_Hamma, nous tontons de sortir avec des recommandations , de proposer, en fonction des objectifs fixés, les grands axes d'une approche méthodologique et des facteurs clés pouvant guider pour la mise en place des projets de réhabilitation urbaine du quartier du Hamma.

***PREMIER CHAPITRE : PROBLEMATIQUE DES
QUARTIERS ANCIENS COMME PATRIMOINE***

Introduction

« Quel rôle tient le quartier ancien et son patrimoine bâti dans le développement urbain des villes à travers le monde en général, et des villes algériennes en particulier ? »

La croissance urbaine et le développement anarchique des villes ont engendré une urbanisation chaotique des quartiers existants. En effet, l'expansion urbaine, qui ne s'est pas produite dans les conditions d'une planification adéquate, a donné lieu à des logements insalubres et exercé une pression sur les quartiers. Les stratégies de reconquête de ces quartiers ont intégré la nécessité de préserver les monuments, les tissus anciens mais également les structures sociales qui leur sont attachées. C'est dans ce contexte et afin de préserver « l'âme des lieux », que le maintien des populations résidentes et pauvres est devenu un enjeu essentiel des politiques de mise à niveau des quartiers dégradés¹³.

Dans ce chapitre, nous développons le contexte de notre problématique et nous présentons le cadre conceptuel à travers les différentes lectures liées à la notion du patrimoine et des quartiers anciens. Ces notions sont explicitées ici en s'appuyant sur un retour historique qui nous permet de comprendre l'évolution des problématiques d'intervention sur ces quartiers qui constituent un patrimoine à conserver. Nous mettons en exergue les outils et démarches qui permettent la conservation, et la préservation des quartiers anciens.

Comme on vient de le préciser dans la question ci-dessus, l'objectif de ce chapitre est de définir le cadre conceptuel du patrimoine bâti dans ses rapports à la problématique des villes et des quartiers anciens, et dans une perspective de mise à niveau du patrimoine urbain, les nouvelles méthodes d'intervention partagées et cohérentes dans une vision de « renouvellement urbain », seront les méthodes principales sur lesquelles nous nous basons pour apporter des éléments de réponses à toutes les questions posées

1. Définition et évolution du concept de patrimoine

1.1. Terminologie et évolution du concept

Le patrimoine définit par le petit Larousse comme un bien transmis suivant des lois, des pères et mères aux enfants, ce mot s'est vu associé aux différents domaines, il était à l'origine

¹³ : A.COUVREUR F.LEHUEDE « des quartiers historiques pour tous, une approche sociale et humaine pour une revitalisation durable ». Guide des quartiers historiques. In séminaire international, UNESCO. Septembre 2008.

lié aux structures familiales, économiques et juridiques d'une société stable enracinée dans l'espace et le temps.

Qualifié par divers adjectifs (génétique, naturel, historique.etc), qui ont fait de cette notion un concept nomade (d'une science à une autre), il poursuit aujourd'hui une carrière retentissante. En effet, ce concept est né objet particulier pour devenir partie intégrante d'un ensemble souvent lié à un espace.

Ainsi, la notion ne cesse d'évoluer et de s'élargir en accueillant de nouvelles dimensions, (historique, environnementale, géographique, archéologique et chronologique), tout en ayant une définition plus large.¹⁴

Le patrimoine peut donc se définir, selon Françoise choay, comme un ensemble de biens, matériels ou non, qui témoignent des relations particulières qu'une communauté humaine a instaurées au cours de l'histoire avec son territoire, et qui se transmet de générations en générations.

Le patrimoine architectural se concrétise essentiellement par les monuments et les ensembles historiques, il constitue un lien entre le passé, le présent et le futur, c'est finalement un support de l'identité¹⁵.

L'évolution de ce concept, comme l'explique Françoise choay, est intimement liée à l'évolution de l'espèce humaine, son histoire, sa culture, sa civilisation, et aux rapports relationnels entre l'homme et la nature.

On doit prendre en considération qu'il n'existe pas une définition définitive du patrimoine, tant le concept est très large.

La notion a vu son sens s'élargir du monument historique au monument, puis au quartier donc de l'édifice porteur de valeur architecturale au patrimoine urbain.¹⁶

Le concept a connu une remarquable évolution pour accueillir actuellement de nombreuses interprétations et devenir, dans les politiques d'aménagement urbain, un des enjeux de la conception, en effet, il est considéré comme partie intégrante des opérations urbaines de réhabilitation.

1.2. Etendu de la notion de patrimoine

¹⁴ : F.CHOAY « l'Allégorie du patrimoine ». Edition du seuil, Paris, Janvier 1992.

¹⁵ : N. BALOUL, Cours de post graduation patrimoine architectural, UMMTO, 2008-2009.

¹⁶ : F. CHOAY, Op.Cit.

La notion du patrimoine était une préoccupation ancienne développée récemment. Aujourd'hui, on assiste à une affirmation du culte du patrimoine, Il y a trente ans, au moment où était élaborée la Charte de Venise¹⁷ recommandant, sur le plan international, un certain nombre de principes d'intervention sur les monuments historiques, rares étaient ceux qui pouvaient imaginer l'ampleur qu'allait prendre ce que Françoise Choay qualifie de «culte du patrimoine»; plus rares encore étaient, sans doute, ceux qui mesuraient toute l'extension qui allait être donnée à cette notion, aussi bien à travers le temps qu'à travers l'espace ; de la ruine antique aux ascenseurs hydrauliques, de la simple maison rurale à de très grandes zones urbaines.¹⁸

L'élargissement de la notion de patrimoine atteint différents domaines et entre dans un contexte plus vaste et plus élaboré. Symbolisé par la convention de la protection du patrimoine mondial culturel et naturel adopté en 1972 par la conférence générale de l'UNESCO, il reflète une mondialisation des valeurs et des références occidentales et contribue à la diffusion des pratiques patrimoniales¹⁹.

Outre les édifices isolés, on s'intéresse aux tissus urbains des anciens quartiers. En effet, la révolution industrielle et l'arrivée au XX siècle du mouvement moderne entraînant de nouvelles modalités de l'organisation de l'espace urbain, la vision du mouvement moderne sur la ville et l'apparition de l'urbanisme comme nouvelle discipline, développe en parallèle une réaction de sauvegarde des tissus urbains de la période préindustrielle.

1.3. Le patrimoine comme ressource pour la ville

En terme d'action sur la ville et face aux nécessités de retrouver des bases de développement économique, de lutter contre la marginalisation et le dualisme social, et de créer un cadre de vie soutenable, le patrimoine est évoqué comme une ressource à la fois héritée et stratégique. Il est censé apporter les ressources pour les habitants, améliorer l'image de leurs quartiers et leur permettre de trouver leur place dans un milieu qui reflète une image positive. Enfin, le patrimoine assure une amélioration du cadre de vie.

1.3.1. Valeurs reconnues du patrimoine bâti en faveur d'un développement urbain viable

¹⁷ : La Charte de Venise (1965) : une Charte Internationale Sur la Conservation et la Restauration des Monuments et des Sites, Ie Congrès international des architectes et des techniciens des monuments historiques, Venise, 1964. Adoptée par ICOMOS en 1965.

¹⁸ : Idem.

¹⁹ : X GREFFE « La gestion du patrimoine culturel ». Paris, Economica, 1999.

Le patrimoine urbain, largement délaissé durant des décennies, redevient l'objet d'attentions particulières. Souvent, d'ailleurs, ces initiatives de protection ne sont pas le fait des autorités politiques, mais bien le résultat d'une prise de conscience de l'opinion publique. Les expériences et les projets qui se donnent pour objectif de revitaliser la ville dans le respect de son identité et d'y réserver une place prioritaire à un habitat diversifié se multiplient, dès lors, sans la moindre hésitation, le patrimoine architectural, même modeste, peut être qualifié de «rempart contre la ségrégation sociale» et son renouveau, de «facteur prioritaire d'identification et de redynamisation».²⁰

Le patrimoine, envisagé selon sa conception élargie contemporaine, est un extraordinaire levier de relance sociale, économique et culturelle, cependant ces valeurs reconnues en faveur d'un développement urbain viable sont multiples et nous citons :

La valeur sociale

Investir dans le patrimoine permet de développer le capital social et humain, il peut agir comme un facteur de cohésion et d'intégration sociale entre des groupes ou des individus d'origines diverses. En effet, l'accessibilité de la population à son propre patrimoine, l'intégration de la population locale et des différents acteurs locaux aux processus de prise de décision et aux différentes étapes de réalisation des projets ainsi que la sensibilisation des jeunes au patrimoine, constituent les leviers sur lesquels il faut agir afin d'assurer la réussite des nouvelles politiques urbaines.

La valeur économique

La valorisation du patrimoine constitue un facteur clé de développement économique car il jouit d'une potentialité économique non négligeable à savoir une hausse du tourisme qui engendre des retombées financières positives pour une collectivité locale et pour ses habitants. Le patrimoine constitue aussi une opportunité pour lutter contre la pauvreté cela en faisant vivre de nombreux commerces qui génèrent des revenus et des emplois. En effet, effectuer des travaux de rénovation-réhabilitation peut être considéré comme une politique de relance locale et les enjeux financiers sont considérables. De telles opérations permettent la création d'emplois pour la population locale ou d'améliorer leurs revenus, puisque ils vont bénéficier de revenus supplémentaires.

La valeur politique

²⁰: A.COUVREUR F.LEHUEDE « des quartiers historiques pour tous, une approche sociale et humaine pour une revitalisation durable ». Op.Cit.

On ne saurait trop insister sur la prise en compte des politiques patrimoniales dans le développement urbain durable, en particulier dans les opérations d'intervention sur les quartiers dégradés et le domaine public (logement, éducation, culture, environnement, aménagement du territoire, transport, etc.). Une clause du «patrimoine» est adoptée et cela à travers des opérations de réhabilitation urbaine qui découlent d'une volonté politique qui vise à redonner au patrimoine une image positive à travers différentes politiques de requalification.

1.3.2. Le patrimoine et la politique du développement durable.

Le patrimoine et le développement durable, apparaissent aujourd'hui comme deux notions consensuelles, unanimement utilisées par les décideurs et responsables locaux. La nécessité de protéger et transmettre le patrimoine, héritage culturel défini comme « bien commun » est aujourd'hui une idée largement répandue parmi les élus. Tout responsable urbain, élu ou technicien, semble désormais persuadé qu'une ville qui valorise ses héritages architecturaux et urbanistiques se donne les moyens de mieux préparer son avenir.

1.3.3. Le patrimoine et la politique sociale de lutte contre la pauvreté.

Le patrimoine constitue le levier privilégié pour agir sur la cohésion sociale et la solidarité entre les individus. En effet, il peut, selon certaines conditions, avoir un pouvoir rassembleur et favoriser le brassage social en rapprochant les citoyens les uns des autres et les inciter à une meilleure compréhension mutuelle.

L'implication économique du patrimoine s'impose comme un défi afin que le patrimoine puisse créer des richesses et offrir des ressources, il contribue, en effet, à la dynamique socioéconomique, à procurer de l'emploi, à promouvoir l'économie locale et réduire la pauvreté qui se fait de plus en plus menaçante.

1.3.4. Le patrimoine et la politique du renouvellement urbain

Pour notre recherche, nous privilégions, pour revaloriser le quartier dégradé notamment son patrimoine bâti, une démarche urbaine novatrice à tendance conservatrice à savoir l'approche du « renouvellement urbain » qui signifie non pas une démolition, un changement radical et une rupture, mais plutôt un « renouement » et une continuité urbaine.

Sachant qu'aujourd'hui, cette nouvelle démarche est devenue une politique préconisée pour agir sur les quartiers dévalorisés en inversant la tendance dont souffrent ces derniers à savoir la dégradation physique de leur cadre bâti, la dégradation du cadre de vie et leur délaissement.

Le renouvellement urbain dérive en général de la politique de démolition-construction menée depuis plusieurs années, avec un succès mitigé, très vite celle-ci a été confrontée à des problèmes urbains et patrimoniaux, cependant les responsables plaident, aujourd'hui pour une autre formule moins traumatisante que la «démolition-construction» et plus générale, un renouvellement urbain pour qui l'essentiel est « l'approche globale ».²¹ Celle-ci en plus du « triptyque bien connu qui va de l'information à la concertation en passant par des modes plus actifs de participation, doit articuler les quatre éléments suivants :

- La prise en compte, localement, des conséquences des décisions prises.
 - La question du relogement.
 - Le choix d'un projet urbain pluriel.
 - L'intégration de la nécessaire concertation des habitants
- ✓ **Renouvellement urbain : un concept en permanente évolution**

Le sort des quartiers anciens constitue un enjeu majeur de notre temps. Ceci dit, les politiques urbaines de nos jours se focalisent sur la requalification de l'espace urbain existant et sa reconquête plutôt que l'extension de la ville en elle-même. Sachant qu'aujourd'hui le théâtre privilégié des opérations visant à promouvoir l'art urbain est : les centres anciens, les quartiers dégradés, les lieux à requalifier, les grands ensembles et les villes nouvelles.

Pendant de nombreuses années et jusqu'au milieu des années 80, l'effort de l'état et des collectivités s'est concentré sur la construction de logement répondant quantitativement à une forte demande ne se souciant pas des aspects de réhabilitation, aujourd'hui, les décideurs politiques de toute échelle ont pris conscience de l'enjeu social, économique et politique de la requalification des centres urbains et des quartiers anciens. Il y'a quelques siècles, le savoir nécessaire à la conception de la ville était du ressort d'un seul homme capable de jouer tout les rôles. Aujourd'hui l'extrême spécialisation dans tous les domaines, entre autre technologiques et scientifiques, exige un savoir d'équipes pluridisciplinaires.

Pour renouveler les politiques urbaines et remédier au renouvellement spontané, on pense et agit pour la politique de renouvellement urbain qui englobe toutes les opérations projetées sur le tissu urbain existant. Les opérations de renouvellement agissent de manière circonscrite et les procédures de concertation et de participation de différents acteurs constituent les leviers majeurs sur lesquels il faut agir.²²

²¹ : J.JACOB/Rabat-Salé/Madrid « le renouvellement urbain » urbanisme, septembre/octobre 1999 n° 308.

²² : J.JACOB/Rabat-Salé/Madrid « le renouvellement urbain » Op.Cit.

✓ Renouveau urbain comme politique du développement urbain durable

Le renouvellement urbain est une politique récente qui vise à reconstruire (la ville sur la ville) et qui s'inscrit dans une problématique phare du développement durable urbain : Le développement urbain durable trouve sa source dans les déclarations des villes qui, dès 1992 à Rio, se sont engagées dans le développement durable et ont concrétisé leur engagement dans la *Charte d'Aalborg* en 1994 d'une part et dans la réalisation d'*Agendas 21 Locaux* d'autre part.²³

Lors du Sommet mondial du développement durable de Johannesburg en août 2002, les collectivités locales et territoriales françaises, ont réaffirmé leur attachement au développement urbain durable et à ses principes.²⁴

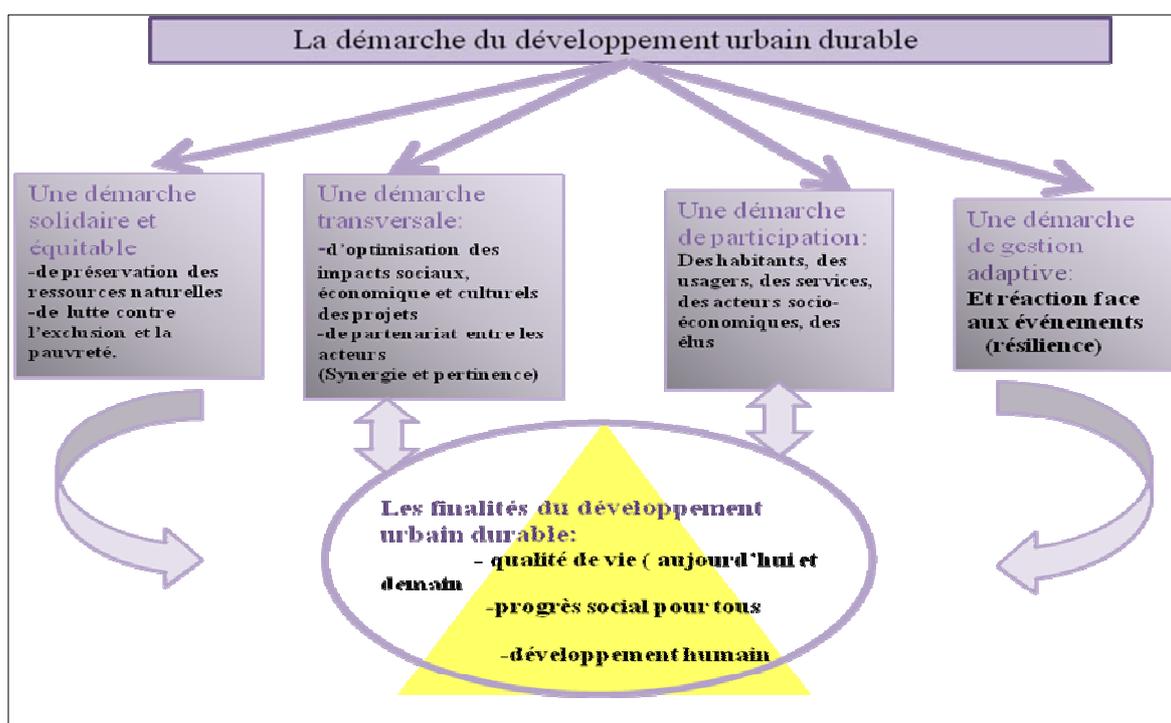


Figure 1.1 : le développement urbain durable: les finalités de la démarche

(Source : élaboré par l'auteur, inspiré des documents « vers un renouvellement durable des quartiers » : Philippe OUTREQUIN/ Catherine Charlotte-VALDIEU)

²³ : En 1990, les Nations Unies créent le Conseil International pour les Initiatives Locales en Environnement (ICLEI), à l'initiative de quelques villes, s'est organisée la première conférence européenne sur les villes durables (Aalborg 1994) où un groupe d'experts a présenté son premier rapport.

Elle déboucha sur la rédaction et la signature d'une charte des villes européennes pour un développement durable. Le document marque leur engagement vers « la durabilité » et leur volonté de faire campagne pour l'établissement d'Agenda 21 locaux : Il s'agit de construire une justice sociale, des économies durables et un environnement durable ; de défendre la négociation et la participation des citoyens. « Agir local et penser global ».

²⁴ : C.CHARLOT-VALDIEU, PH.OUTREQUIN, C.SUDEN « Pour un développement urbain durable ». Le 21 mars 2005, disponible In [http://www.suden.org/documents/Chartes UDEN_000.pdf](http://www.suden.org/documents/Chartes%20UDEN_000.pdf).

✓ **Les principaux objectifs du renouvellement urbain** ²⁵

En observant bien la ville, nous ne pouvons manquer de penser que dans l'expression « renouvellement urbain », il y a redondance : la ville étant par nature mouvement, transformation, mutation permanente, ce renouvellement lui est intrinsèque. Ce constat nous permet de définir les principaux objectifs de cette nouvelle politique urbaine. Comme nous l'avons précisé auparavant, le renouvellement urbain vise la politique de « refaire la ville sur la ville », si ce thème « accroche » toute une série d'acteurs nationaux et locaux c'est grâce aux argumentaires suivants :

Des quartiers ne se renouvellent plus, ou mal, sont « bloqués » en dépit des actions thérapeutiques développées par le pouvoir public à leur égard, pour cela, cette politique tend à « renouveler » vision et ambition, méthodes et moyens, pratiques et actions.

En raison de leur histoire et de leurs caractéristiques, les territoires abritent différentes typologies des quartiers à savoir :

✓ Des villes ou des agglomérations d'habitats de différentes époques sont entrés durablement dans une spirale de déqualification, d'abandons, de développement de friches et dans un processus qui freine leur renouvellement et leur reconquête.

✓ Des quartiers d'habitat ancien mixte, de plus petite taille, souvent péricentraux, quelque peu oubliés et vieillissant qui perdent leur capacité de se régénérer.

✓ Des quartiers, ou plutôt des sites, d'une certaine importance, en mutation du fait de l'évolution des activités économiques (casernes, emprises portuaires,...etc), souvent bien placés mais ne comportent que peu ou pas d'habitat.

Ces différentes typologies constituent un enjeu de taille pour le renouvellement urbain qui tend à leur apporter une revalorisation urbaine, sociale et économique à travers des projets globaux de restructuration, réhabilitation et requalification des espaces publics et privés, la diversification de leurs fonctions urbaines, la reconquête des friches urbaines.

Le renouvellement urbain s'attache à assurer la cohésion sociale, à créer ou à développer de meilleures conditions d'insertion, d'intégration, de vie sociale, d'urbanité et de civilité.

Dans la mesure où le renouvellement urbain concerne des territoires marqués par l'usage des hommes, ce dernier s'attache aussi à assurer une alliance entre « un héritage assumé et un avenir assuré », c'est-à-dire, la revalorisation des tissus ayant au fil du temps, acquis une

²⁵ : J.JACOB/Rabat-Salé/Madrid « Le renouvellement urbain ».Revue d'urbanisme n° 308, septembre/octobre 1999.

certaine mémoire, tout en prenant en charge leurs habitants en leur assurant un développement économique.

✓ **Conditions du succès de la politique de renouvellement urbain**

Les expériences qui se développent dans le domaine du renouvellement urbain nous permettent de constater à la fois les conditions de succès qui sont nécessaires ainsi que les difficultés qui persistent et qui constituent parfois un obstacle pour leur bonne mise en œuvre.

➤ **Les échelles territoriales**

Le renouvellement urbain intervient sur différentes échelles et dans bien des villes ou agglomérations ils existent des quartiers qui ont des difficultés à se régénérer, les analyses montrent que ces quartiers sont bloqués et leurs conditions de fonctionnement se sont dégradées, dans l'absolu ou de manière relative, par rapport à d'autres quartiers ayant déjà bénéficié d'atouts et de meilleur traitement, cependant, la politique de remise à niveau ne sera possible que si, d'une part, une mobilisation des moyens s'effectue, et si, d'autre part le renouvellement urbain s'inscrit dans une politique globale de réaménagement en fonction des choix spatiaux et donc des priorités, selon les quartiers les plus affectés.

Ajoutons aussi, dans cette optique, que le renouvellement urbain interroge sur le gouvernement des villes : il a besoin, pour réussir, de s'insérer dans une politique d'ensemble claire et partagée, que se développe une bonne « gouvernance ».

➤ **Une maîtrise d'ouvrage forte et un management rénové**

La complexité des actions et des opérations à conduire nécessite une bonne prise en charge par le pouvoir politique d'agglomération qui doit pleinement assumer la maîtrise d'ouvrage, la rendre unique et forte, politique et stratégique. Bien entendu associée à d'autres acteurs et partenaires, et s'appuyant sur un conseil stratégique fort et actif, dans cette perspective, l'assistance à maîtrise d'ouvrage est un enjeu important. Quant au « management », il constitue une réflexion qui progresse et prend de l'ampleur : le renouvellement urbain ne peut être efficace que si les collectivités locales se dotent d'une organisation en amont, destinée à maintenir en permanence cohérence et transversalité, à assurer l'adaptation des stratégies, la négociation avec des autres partenaires, l'information, la communication et l'implication des habitants.

➤ **Un partenariat ouvert et dynamique**

Dans le champ du partenariat, il est, bien entendu, pas faux que le renouvellement urbain passe par un réinvestissement important de la puissance publique, et pour que ces réinvestissements soient efficaces, il faudrait que les partenaires privés s'y intéressent le plus possible, s'y associent en participant en amont. Dans cette perspective, la mobilisation des acteurs privés, leur implication, leur soutien, constituent sans nul doute un enjeu important, c'est la vraie mission pour mener à bien dans le temps le renouvellement urbain.

➤ **Les habitants au cœur des projets des quartiers**

On ne peut traiter durablement et efficacement la politique du renouvellement urbain que si les habitants sont impliqués, que leurs besoins les plus prioritaires sont pris en compte et leur initiative encouragée. Ils doivent être non seulement consultés mais aussi associés aux décisions, à l'élaboration mais aussi au déroulement des projets d'évolution de leur quartier puisqu'il s'agit, bien entendu, d'assurer une certaine diversité des habitants par quartier, de permettre l'enracinement souhaité par les uns et la mobilité à laquelle aspirent les autres, de procurer à tous une qualité de vie en terme de logement, d'emploi, de service, de commerce et d'espaces de proximité. Cela permet en particulier d'organiser un important redéploiement de l'offre de service et d'habitat, avec le renouvellement des parties obsolètes du patrimoine bâti qui a subi les outrages du temps et qui se trouve menacé par différents paramètres dont le vieillissement et la négligence due à l'incapacité des habitants de sa prise en charge et remise à niveau. Développée avec détermination, cette politique assure l'appropriation des projets.

➤ **Le renouvellement urbain et patrimoine : une relation étroite**

André ROSSINOT, urbaniste spécialisé dans les opérations de renouvellement urbain des villes²⁶, met en exergue la relation étroite qui lie le patrimoine et le renouvellement urbain. Selon lui, les quartiers anciens, façonnés par le temps, chaque époque ayant apportée sa pierre à l'édifice, ont connu jusqu'au début de ce siècle, une évolution lente, ce patrimoine architectural qui est le témoignage concret des civilisations passées, et sous l'effet des pressions démographiques que connaît notre siècle, a subi des conséquences néfastes à savoir une dégradation progressive et sans précédent.

En effet, la recherche de la solution de facilité, le souci toujours plus fort d'une rentabilité à court terme, les aménagements urbains contemporains ne cessent d'être marqués par des

²⁶: A.ROSSINOT « le renouvellement urbain dans les grandes villes», revue d'urbanisme, hors série n°20, décembre 2003.

opérations répondant aux problèmes, au coup par coup sans se préoccuper des incidences que la solution va engendrer.

Ainsi, l'étalement généralisé des agglomérations, accompagné de la dispersion en périphérie des fonctions et équipements centraux ont provoqué les dépérissements des quartiers anciens peu à peu délaissés et abandonnés à la ruine. D'autres quartiers ont, au contraire, connu une sur-occupation conduisant à une sur-densification du tissu jusqu'à ce que la structure ancienne rendue insuffisante éclate. Cependant, la dégradation des quartiers anciens n'est pas uniquement inhérente à la seule suppression de ce patrimoine bâti ; la perte de son équilibre économique et social y est également pour une grande part.

Face à ces mutations profondes et ces transformations brutales qu'ont subi et connaissent encore les quartiers anciens, une politique de revalorisation est plus que nécessaire. En conscience, devant une telle situation de perte irréversible du patrimoine bâti et dans un esprit de « reconquête » la politique de « renouvellement urbain » apparaît comme une nécessité, une politique opérationnelle et une attitude responsable. C'est justement, face aux problèmes de la remise en valeur des quartiers en difficulté que la question du rôle du patrimoine dans le processus du renouvellement urbain se pose, les expériences démontrent que le patrimoine peut être appréhendé et utilisé comme un levier d'évolution, un outil opérationnel au service de la revalorisation urbaine des quartiers en difficultés. Cependant, parvenir à un tel objectif nécessite des changements profonds tant au sein des acteurs publics que des politiques urbaines qui doivent toujours procéder à certains éléments d'une politique qui sont jugées indispensables : à titre d'exemple, aucune intervention sur un tissu existant n'est jugée cohérente que si celle-ci est précédée d'une reconnaissance approfondie du cadre bâti, des moyens techniques contemporains ainsi que des moyens humains qui doivent être mis en œuvre pour élargir autant que possible le champ de connaissance du tissu sur lequel nous intervenons ; il est alors indispensable que les moyens financiers suivent et ne soient plus un frein à l'intervention urbaine.

2. Les quartiers anciens comme patrimoine

2.1. Problématique des quartiers anciens

Les quartiers anciens ont toujours occupé une place importante et constitué une source d'intérêt pour les pouvoirs publics. En effet, le mode d'intervention sur ces lieux ouvre les débats et exalte les passions, M.CORNU dans « quartiers anciens : les sacraliser? Les modernise ? », met en relief cette notion qu'il a comparé à des lieux religieux ;

« Les quartiers anciens sont ainsi devenus des vedettes de l'actualité, on les a présenté comme méritant un aspect quasi religieux. Et ils sont objet de références incessantes et sujettes de multiples débats. ».²⁷ En France, un sujet très ardu a été abordé, celui des relations entre la réhabilitation, la revalorisation du cadre bâti, la fiscalité locale et le rôle des collectivités locales ainsi que leur impact sur les perspectives d'avenir des quartiers anciens.²⁸

Cette notion de quartier ancien se trouve au cœur de notre recherche, c'est une notion qui demeure comme un champ de recherche insuffisamment explicité dans sa définition et dans la maîtrise de ses différents aspects.

Symboles de la ville et marqués par l'histoire, les quartiers anciens présentent une extrême diversité des situations et une multiplicité de la propriété, la mixité, l'imbrication et l'évolution des usages et des fonctions urbaines (habitat, commerce et artisanat mais aussi bureaux, tourisme et culture). Cela fait que toute intervention sur ces quartiers, en constante mutation, soit structurellement complexe et nécessite une bonne appréhension des problèmes et une parfaite connaissance des outils utilisables avec une intégration de tous les acteurs de la ville (décideurs, service des collectivités locales et de l'état, urbanistes et architectes, aménageurs et opérateurs).

En se rapportant à la préservation du patrimoine dans son ensemble et au patrimoine bâti, diverses appellations sont utilisées : quartier ancien, centre ancien, centre historique.

Avant d'aborder les différentes appellations, nous estimons opportun de mettre à plat la notion du quartier qui nous permet de comprendre la ville dans sa globalité du fait que le concept de quartier recouvre une approche à la fois locale et globale, et du fait qu'il soit partie intégrante et non dissociable des systèmes de la ville.

2.2. Le quartier, comme échelle pertinente de développement

Le quartier est une échelle pertinente parce qu'elle abrite et encadre la vie quotidienne des habitants et citoyens. C'est l'espace du vécu quotidien, il est fréquenté par un nombre important de population : résidents, usagers, enfants, personnes âgées.....etc. les comportements, le mode de vie, les problèmes et dysfonctionnements urbains se manifestent tous plus profondément à cette échelle²⁹. Il constitue le niveau d'intervention, de mise en œuvre d'une démarche participative et il présente le double avantage d'être à la fois assez

²⁷ : M.CORNU « quartiers anciens : les sacrifier ? Les moderniser ? ». Revue Urbanisme 186-187.page : 62

²⁸ : J.P.LEVY « la Réhabilitation des quartiers anciens et de l'habitat existant ». Presse Universitaire du Mirail, 1990.

²⁹: M.CORNU « quartiers anciens: les sacrifier? Les moderniser ? ». Op.Cit.

proche des habitants pour pouvoir les impliquer dans le processus du projet et assez large pour impliquer l'ensemble des enjeux sociaux, économiques et environnementaux³⁰. « Le quartier est d'ailleurs apparu, ces dernières années, comme l'espace de récréation des pratiques d'investissement collectif et, dans la foulée des pratiques de planification sociale, comme un espace de programmation des interventions publiques ».³¹

Enfin, nous postulons que le quartier demeure l'échelle privilégiée pour les politiques urbaines pour «refaire la ville sur la ville» ainsi que «le recyclage urbain». Dans une optique du DUD et Pour mieux appréhender l'évolution des interventions sur les tissus existants, nous tenons d'abord à illustrer et diffuser les différentes appellations appartenant justement à ce concept de quartier.

Quartier ancien

Les villes se sont développées, depuis la révolution industrielle, autour de noyaux urbains constitués depuis longtemps et ayant eu jusque-là une croissance relativement lente, puis de façon accélérée, à partir du XIXe siècle et de l'industrialisation, la croissance est devenue essentiellement urbaine et les villes se sont développées et étendues au point que les noyaux primitifs ne représentent plus aujourd'hui qu'une fraction limitée de la surface urbanisée et de la population des agglomérations contemporaines.

Les quartiers anciens ne sont pas restés à l'écart de cette évolution des villes et ils ont fait eux aussi objet de nombreuses remises au goût du jour. En effet, le concept de quartier ancien a émergé dans l'évolution et la prolifération de l'urbanisme de l'après guerre³² : l'urbanisme fonctionnaliste critiqué et remis en cause dans son ensemble, a fait tourner les regards vers le quartier ancien, et c'est dans ces conditions que les quartiers anciens ont été assimilés à des vedettes durant les années 70, où le respect des formes d'autrefois et des populations étaient revendiqués. Aujourd'hui, les problèmes de dégradation et d'insalubrité qui pèsent sur les quartiers anciens nous font parfois oublier que se sont des lieux porteurs de sens et de qualité d'un certain mode d'habiter, ils semblent être aliénés et bannis par les décideurs.

Centre ancien

³⁰ : C.SCHITTICH « Construire dans l'existant, Reconversion, Addition, Création ».Edition Birkhauser, Boston, Berlin.

³¹ : M.SRIR « processus d'évaluation de la durabilité urbaine en vue de la définition d'objectifs pour un quartier durable » le cas du quartier des Annassers à Alger, mémoire soutenu le 16 mars 2009 à l'EPAU.

³² : P.PELTRE « Intervenir en quartiers anciens : enjeux, démarches, outils ». Edition le moniteur, 1999, page15.

Les deux désignations, centralité et ancienneté mettent en œuvre le concept de centre ancien en identifiant l'assise de naissance de la ville dans les temps non récents, ou d'une façon plus explicite comme le premier noyau de l'établissement urbain. A travers ce noyau, les anciens arrivaient à concentrer leurs édifications, « Il ne s'agit plus seulement d'un morceau de composition urbaine, mais d'une pure œuvre d'art accomplie par le travail des siècles.»³³

Cette lecture met en exergue le fait culturel des centres anciens comme valeur éternelle explicitée dans l'ouvrage « La nouvelle culture urbaine, Bologne face à son patrimoine comme suite : « la ville ancienne fait partie des valeurs éternelles ayant acquis un caractère proche du sacré. »³⁴. Cependant, la lecture des centres anciens met en évidence leur dégradation et leur insalubrité ainsi que l'état très mauvais dans lequel se trouve leur habitat habité par une population pauvre qui présente l'incapacité d'entretenir les parties dégradées de leur quartier faute de manque de moyens.

Centre historique

«Les fondements de conception du centre historique trouvent leur origine dans l'élargissement du concept du patrimoine aux sites et aux ensembles par la charte de Venise en 1964, où la notion d'historicité commençait à s'appliquer à la ville globalement, «toutes les villes du monde sont les expressions matérielles de la diversité des sociétés à travers l'histoire et sont de ce fait toutes historiques.»³⁵

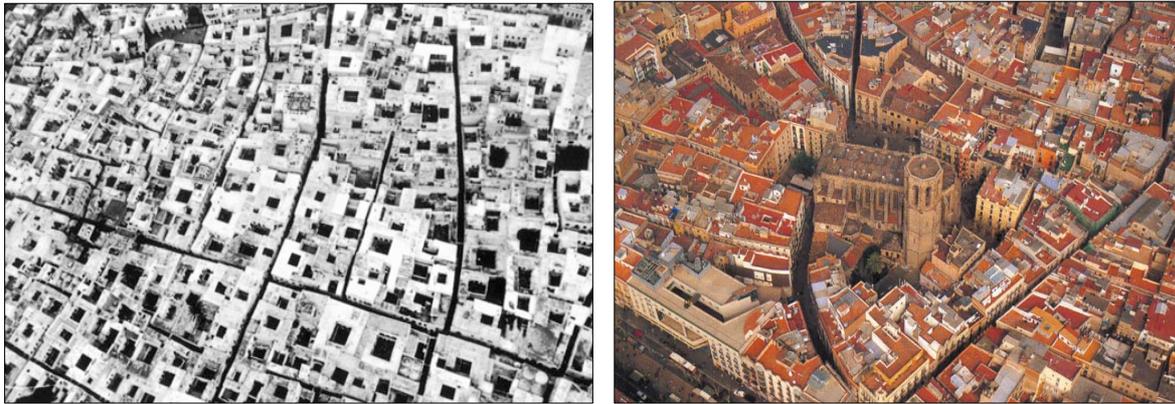
Le centre historique, selon le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, constitue le noyau d'une ville ancienne à caractère évolutif. Cette notion récente peut recouvrir des réalités très différentes. La délimitation spatiale du centre historique est aisée dans le cas des petites villes ayant peu évolué ou dont le développement moderne est périphérique, et dans le cas de villes encloses dans des murs ou des sites naturels ou de villes construites d'une pièce. Cette délimitation est au contraire difficile dans le cas de grandes villes appartenant à des

³³ : C.SITTE « l'art de bâtir les villes, l'urbanisme selon ses fondements artistiques », édition du seuil, Paris, (1996), 188 pages, p 10.

³⁴ : P.L.CERVELLATI, R.SCANNAVINI, C.DE ANGELIS « la nouvelle culture urbaine, Bologne face à son patrimoine », éditions du seuil, Paris, 1989 pages, p 10

³⁵ : http://www.international.icomos.org/charters/towns_f.htm, charte internationale pour la sauvegarde des villes historiques, (charte de Washington 1987). Adoptée par l'assemblée générale de l'ICOMOS, à Washington D.C, octobre 1987.

périodes historiques multiples, dont les restes sont fragmentés, et où les quartiers du XIXe siècle peuvent être légitimement considérés comme historiques.³⁶



Photos 1.1.et 1.2: Vue aérienne d'un tissu urbain traditionnel musulman, la médina de Tripoli, Lybie, et d'un centre historique européen, à Barcelone, Catalogne, Espagne.

(Source : méthode RehabiMed, architecture traditionnelle méditerranéennes
« **Réhabilitation, ville et territoire** » Barcelone, le 30 juin 2007.page :18.

3. Evolution de la problématique des quartiers anciens

Il s'agit de mettre à plat les paramètres qui menaçaient les quartiers anciens avant, et ceux qui les menacent encore aujourd'hui.

3.1. Le mouvement moderne et les conséquences sur les quartiers anciens

Les pressions exercées par le mouvement moderne et la révolution industrielle ou même sur la ville et ses fragments mettent en évidence les enjeux et les défis du congrès des CIAM et sa charte de sauvegarde vis-à-vis des centres ou des quartiers anciens. En effet, la Charte d'Athènes de 1933 publiée en 1942, qui avait dénoncé les conditions de vie des villes du début du siècle, la forte densité de la population, les mauvaises conditions d'habitat, la mauvaise répartition des lieux de travail et de résidence, avait proposé un schéma de ville basé sur les fonctions essentielles de l'homme, et en conséquence une transposition du fonctionnalisme architectural au domaine d'urbanisme³⁷. Cependant, les conséquences sur les tissus urbains anciens sont très lourdes entraînant des changements préoccupants à travers des opérations de rénovations qui consistent à la destruction des vieux immeubles vétustes pour être remplacés par des neufs.

³⁶ : P.MERLIN, F.CHOAY « dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement. », presse universitaire de France, 2ème édition, 1996.

³⁷ : P.LABORDE « les espaces urbains dans le monde ». Editions du Poitiers 1992.p :182

3.2. Facteurs de dégradation des quartiers anciens

Malgré la mise en place d'un arsenal juridique innovant, et l'élargissement de la notion du patrimoine, ce dernier et particulièrement le patrimoine bâti, reste menacé faute d'absence de stratégie de protection. En effet, le principe du mouvement moderne basé essentiellement sur les préoccupations de la fonction, d'hygiène a fait perdre à la ville son identité culturelle et sociale à force de démolition ce qui a induit la perte de l'identité historique.

A cela s'ajoutent deux menaces potentielles qui contribuent à la fragilité du patrimoine et sa détérioration irrémédiable à savoir:

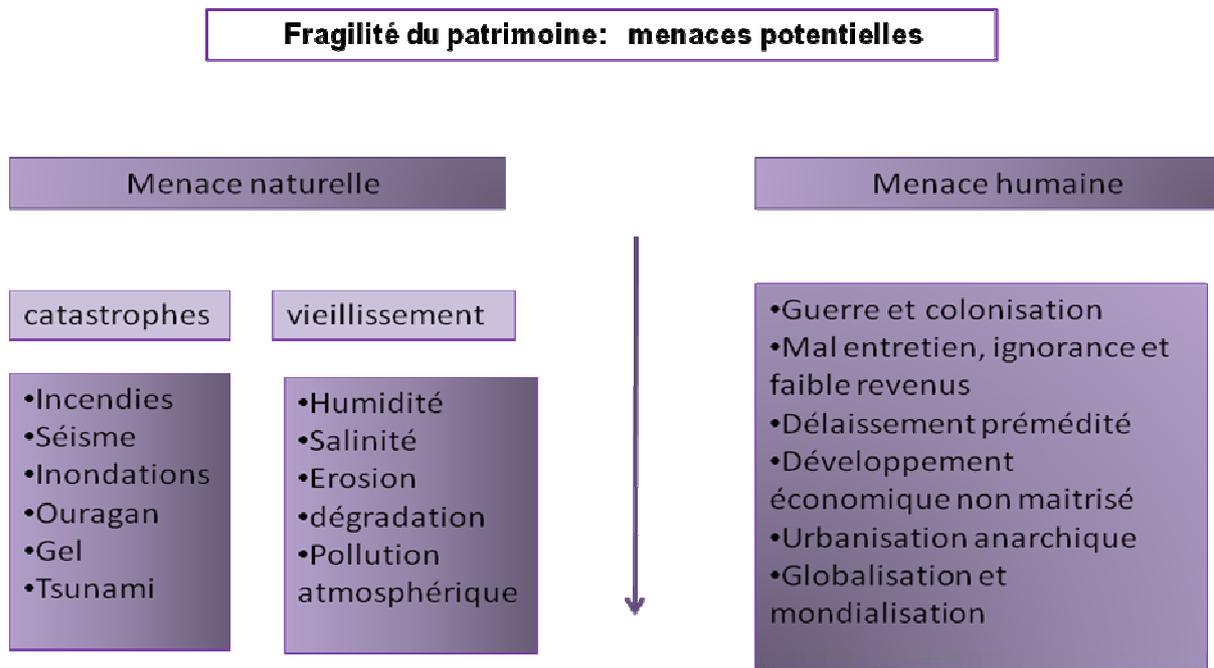


Figure 1.2: les menaces potentielles.

Source : élaboré par l'auteur

3.2.1. Les facteurs de dégradation due au temps

➤ Le vieillissement

Constitue un phénomène naturel qui est à l'origine de la dégradation des édifices, il a des effets d'érosion néfastes et cela par l'effet de la pollution atmosphérique, l'humidité. Cependant, laissés à l'abandon, les édifices s'écroulent lentement car l'humidité est le pire ennemi de l'architecture laissée sans entretien, lorsque l'eau séjourne à proximité du bâtiment ou y pénètre, celui-ci devient inconfortable, voire malsain et risque de se dégrader rapidement.

3.2.2. Les facteurs de dégradation due à la nature

Elles constituent le danger majeur difficile à maîtriser. En effet, les incendies, les inondations ou encore les séismes font partie intégrante de notre vie et de l'évolution de nos sociétés, principalement dues aux turbulences climatiques et aux forces de la nature, ils sont aujourd'hui plus importants et plus menaçants à cause de l'urbanisation généralisée des populations mondiales, de la polarisation des activités et du développement incessant de nouvelles technologies qui renouvelle sans cesse la nature des dangers.³⁸

3.2.3. Les facteurs de dégradation due à l'homme

« *Il devient de plus en plus manifeste que les catastrophes dites naturelles ne sont pas aussi naturelles que cela.* ».³⁹

Cette observation met en évidence le rôle de l'homme dans l'aggravation des impacts dévastateurs de ces catastrophes. Cependant, les menaces humaines sont les plus à craindre car destructrices, elles participent de manière directe à la dégradation du patrimoine bâti. Voulant changer et améliorer son cadre de vie, l'homme a toujours été la cause des dégâts qui menacent sans cesse son héritage et cela par différentes manières :

La pauvreté et la mauvaise gestion urbaine, surtout dans les pays du tiers monde, exposent le patrimoine bâti aux multiples dangers ajoutant à cela la faiblesse des revenus de la population qui est à l'origine du délaissement et du non entretien des édifices.

Le vingtième siècle est le siècle de l'espace, de *l'internationalisation*, de *la domination de l'économie*, au sens productiviste, sur la mémoire. L'instrumentation de l'économie a eu des conséquences néfastes sur toutes les cultures régionales ; cependant pour l'Algérie, avec le passage à l'économie de marché il y a eu une destruction partielle et totale du patrimoine urbain et architectural. A cela s'ajoutent les *rénovations dite «bulldozer»* qui ont, selon les auteurs de la déclaration de Bruxelles, causé plus de destruction des tissus urbains historiques, que les deux guerres mondiales.⁴⁰

Parmi les actions destructrices de l'homme on a *aussi l'impact dévastateur des guerres* et l'exemple édifiant est celui des ravages occasionnés en Europe lors de la deuxième guerre mondiale, mais aussi les guerres de religion qui, en France par exemple, pour le patrimoine riche est cependant rescapé d'une histoire souvent douloureuse et destructrice, ont conduit au saccage de nombreux édifices surtout religieux qui sont livrés à la démolition.

³⁸ : Nations Unies « décennie de la prévention des catastrophes naturelles », Actes de la publication de la cérémonie de clôture, 5 juillet 1999.

³⁹ : Nations Unies « décennie de la prévention des catastrophes naturelles », Op.Cit.

⁴⁰ : M.CORNU « quartiers anciens : les sacrifier ? Les moderniser ? ». Revue Urbanisme 186-187.p : 62.

Les transformations de Paris par le Baron Haussmann ont fait qu'une partie du Paris médiéval n'avait été épargnée. C'est-à-dire des églises ont été rasées pour permettre l'aménagement des rues par exemple.

4. Regain d'intérêt pour les quartiers anciens

Le tissu existant tel que l'explique Patrick MICHEL, est défini par les caractères locaux du milieu: se sont les éléments naturels qui ont justifié l'enracinement d'une ville ou d'un bâtiment à un endroit donné.⁴¹

On a de tout temps tenu compte du tissu existant qui, suivant les époques et pour des raisons chaque fois différentes, a pu avoir une influence contraignante et déterminante sur la construction, cependant, les attitudes tenues à son égard diffèrent et on peut en distinguer trois grandes périodes de l'histoire.

4.1. Le tissu bâti ancien dans la construction traditionnelle

Bien que les conditions physiques naturelles soient l'élément déterminant pour l'intégration de la construction, les données socio-culturelles locales (religion, valeurs auxquelles sont attachées les populations, nécessité de se défendre et structure familiales....) se révèlent plus déterminantes que les forces physiques.

4. 2. La négation du tissu bâti ancien à l'ère industrielle

pendant toute la période dite industrielle et même encore maintenant, le tissu bâti ancien est conçu comme une contrainte à laquelle on attache beaucoup moins d'importance, cette négation du site bâti ancien incombe en urbanisme à la nécessité de répondre aux exigences nouvelles issues de l'accroissement de la population, du souci d'efficacité, de plus grande rapidité dans l'accomplissement de toutes les activités urbaines et des constructions institutionnalisées par des codes et des règlements.

4. 3. La renaissance actuelle du tissu bâti ancien

Depuis le XIXe siècle et face à une insatisfaction et des attitudes nostalgiques tournées vers le passé, on assiste à un renversement des valeurs et une revalorisation des réalisations traditionnelles⁴². Cette place privilégiée, accordée au passé, explique, en grande partie, la

⁴¹ : P.MICHEL « réhabilitation urbaine : enjeux, mise en œuvre, qualités ». Revue urbanisme, hors série n°30, février 2007, 84 pages.

⁴²: P.MICHEL « réhabilitation urbaine: enjeux, mise en œuvre, qualités ». Op.Cit.

prise de conscience et l'importance accordée aux réalisations anciennes et par conséquent ; au patrimoine bâti des quartiers anciens.

5. Evolution des actions et interventions sur les quartiers anciens.

5.1. Evolution des politiques urbaines et des modes d'intervention sur les quartiers anciens à travers le monde

Le 20^{ème} siècle était le siècle des grands bouleversements sur le plan tant industriel, économique que politique, la succession des deux guerres mondiales était à l'origine d'une remise en cause du patrimoine architectural. En effet, la ville et ses quartiers, notamment anciens, se trouvent de nos jours dans une situation dramatique et sont réduits à une perte régulière de leur caractère social et culturel, menacés par une intense dégradation et en constant recul.

Le processus d'industrialisation a engendré une pression sur l'habitat, et elle s'est accentuée de manière définitive avec le mouvement et l'urbanisme modernes à la recherche de nouveaux modèles d'habiter et de faire la ville. Dans les environnements urbains, les quartiers anciens se voient affectés par différentes problématiques

Ainsi « l'organisme urbain ne pouvait se laisser impunément attaquer sans réagir : son équilibre était en jeu »⁴³ et c'est alors, que des institutions telles que UNESCO ou ICOMOS ont alerté à diverses reprises au sujet de la perte de ce patrimoine bâti. De ce point de vue, il faut remarquer les recommandations de la Charte internationale pour la Sauvegarde des Villes Historiques (dite Charte de Washington) de 1987 et la Charte du Patrimoine Vernaculaire (1999). Ces deux chartes, indépendamment du fait qu'elles précisent des critères pour les interventions, insistent sur la nécessité d'avoir une incidence à long terme grâce à des mesures d'éducation et de sensibilisation, c'est-à-dire en promouvant des programmes de formation et de spécialisation autour de la préservation de l'architecture traditionnelle, programmes destinés au monde technique ainsi qu'aux responsables politiques, qui devront déterminer les politiques de remise en valeur et de reconquête de ce patrimoine, et rechercher la complicité de la population, protagoniste actif et membre à part entière de ce legs commun.⁴⁴

On poursuit de cette manière le chemin qu'avaient tracé la Charte européenne du patrimoine architectural et la déclaration d'Amsterdam qui lui est complémentaire —les deux

⁴³ : M.E: «Rénovation, Réhabilitation, Restauration», Revue AA 202. Dossier spécial septembre 2002.

⁴⁴ : Méthode RehabiMed, architecture traditionnelle méditerranéennes « Réhabilitation, ville et territoire» Barcelone, le 30 juin 2007.

datant de 1975 et ayant été impulsées par le Conseil de l'Europe—. Elles avaient en effet posé le concept de *conservation intégrée* pour la récupération des centres historiques dégradés, non seulement à partir de la restauration de leurs monuments mais aussi en impulsant des actions de réhabilitation du tissu de logements ainsi que des mesures d'équilibre social.⁴⁵

C'est au début des années 70 du XXe siècle que l'on a réellement commencé à prendre conscience de la nécessité d'intervenir pour la récupération du patrimoine urbain.

Ainsi, le terme reconquête urbaine s'est diffusé à travers l'Europe et recouvre une méthodologie qui envisage le processus d'intervention à partir de l'intégration des quartiers en difficultés dans un contexte territorial et urbain plus vaste depuis la globalité de la perspective multisectorielle en termes économiques, sociaux et environnementaux ; avec une volonté de concertation, en revendiquant un consensus d'action entre les différents agents ; doté d'un processus « flexible », du fait de la nécessité d'une adaptation continue aux réalités changeantes⁴⁶.

5.1.1. La politique de requalification des quartiers anciens en grande Bretagne

Dès les années 50, la grande Bretagne a connu la coexistence des politiques urbaines constituant la rénovation et la restauration. Et c'est en 1974 qu'une nouvelle politique dite «housing act areas» s'est instaurée tenant compte aussi bien des caractéristiques techniques, architecturales et urbanistiques, que des données sociales et économiques.

L'aspect non totalitaire des actions entreprises a suscité une remise en cause de ces politiques urbaines, abandonnées: alors, elles ont été remplacées par une nouvelle démarche qui prône l'amélioration globale des quartiers.⁴⁷

5.1.2. La politique de requalification des quartiers anciens en Allemagne

En Allemagne, les politiques urbaines et les modes d'intervention les plus utilisés et les plus anciens consistent en la restauration lourde jusqu'au jour où la loi de 1971 fait son apparition, portant sur la modernisation et l'amélioration des politiques d'intervention avec une remise aux normes de haut niveau. Cette loi est suivie par une politique de revitalisation des quartiers en voie de dégradation, appelée «politique des petits pas». Celle-ci repose sur des

⁴⁵ : X.CASANOVAS «project Manager de RehabiMed» Barcelone, 30 juin 2007.

⁴⁶ : JP.LEVY « la Réhabilitation des quartiers anciens et de l'habitat existant ». Edition Presse Universitaire du Mirail. 1990.

⁴⁷ : JP.LEVY « la Réhabilitation des quartiers anciens et de l'habitat existant ».Op.Cit.

actions engagées par les municipalités avec pour objectif de faire participer la population et éviter déperissement économique.

5.1.3. La politique de requalification des quartiers anciens en France

Dans les années 60, la rénovation urbaine constitue en France un mode d'intervention global, exhaustif et scientifique. Elle occupait une part importante de l'intervention de l'état qui élabore et puis finance ce genre d'opérations. Suite aux problèmes qui se rattachent à la réalité économique et urbaine, les objectifs de la rénovation, sains au départ, se sont orientés vers des fins purement économiques. Cela a engendré des conséquences néfastes résultant d'une multiplication progressive des programmes de bureau et de commerce au détriment des logements surtout sociaux, et un désengagement graduel des pouvoirs publics sur le plan financier. Au début des années 70, une nouvelle politique de la ville ayant pour intérêt le patrimoine bâti existant est née, l'on tente au départ d'agir à travers des actions de restaurations immobilières, puis par le biais de la réhabilitation. C'est en effet, en France qu'on retrouve le plus grand nombre de situations et des exemples les plus achevés. Avec le temps, certains quartiers sont devenus les témoignages emblématiques et des vitrines de la notion de la reconquête urbaine, on observe également cette reconquête dans les métropoles régionales, les villes moyennes et même dans les petites villes.

5.2. Les types d'interventions sur les quartiers anciens en France

Le choix du cas de la France comme référence principale revient, d'abord, à l'expérience qu'elle a accumulé en terme d'intervention sur les quartiers anciens, ensuite, au fait que les villes françaises sont arrivées à conserver leurs quartiers anciens grâce à une volonté politiques et des interventions opérationnelles et globales, détenteurs des plus nombreux exemples de mise en valeur de leurs quartiers anciens, les Français se sont plus penchés sur le devenir de leurs quartiers.

Notre choix est aussi stimulé par le fait que notre travail de recherche concerne un des quartiers anciens de la ville d'Alger qui a été édifié par les français pendant leur colonisation. De ce fait, la typologie urbaine et architecturale des quartiers d'Alger est pratiquement la même que celle des quartiers anciens en France.

En France, face aux problèmes que connaissent les quartiers anciens et leur habitat, et face à la pauvreté des habitants mais aussi aux profondes modifications des modes de vie, l'Etat tend à proposer de nouvelles démarches pour aider à la réhabilitation des quartiers anciens et

leur cadre bâti ainsi que l'amélioration des conditions de vie des habitants. Ces dernières réflexions montrent que l'action publique s'est largement étendue.

En résumé, l'évolution des politiques vis-à-vis des quartiers anciens est marquée par l'évolution de la perception des quartiers anciens (valorisation culturelle) due notamment à l'évolution de la notion du patrimoine, et l'évolution des approches d'interventions sur les quartiers anciens, de la sauvegarde de l'ensemble patrimonial à la réhabilitation de l'habitat.

5.2.1. Les démarches et les outils actuels d'intervention sur les quartiers anciens et leur habitat en France

a. Le Secteur sauvegardé

L'outil concerne spécifiquement les centres et quartiers anciens présentant un intérêt historique, architectural et urbain leur conférant une protection par un arrêté interministériel, pour lequel le document d'urbanisme de détail est nommé : plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Cette démarche est apparue dans les années 60 en réaction à un urbanisme dévastateur qui privilégie la démolition par souci hygiéniste et de production de masse. Nous évoquons, par cette nouvelle démarche, les bases de la loi du 4 août 1962, dite « loi Malraux » qui a institué le mécanisme des secteurs sauvegardés et de la restauration immobilière.

Le dispositif avait deux objectifs principaux qui ont présidé à la promulgation de la loi Malraux:

- éviter la disparition ou une atteinte irréversible des quartiers anciens en instituant des mesures juridiques de protection.
- requalifier le patrimoine historique, architectural et urbain, et moderniser le logement ancien pour assurer une qualité d'occupation conforme au mode de vie contemporain.

b. Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)

Ce dispositif est institué par la loi de décentralisation de l'urbanisme du 7 janvier 1983 pour la protection de l'ensemble du patrimoine architectural, urbain et paysager dans le but d'assurer une prise en compte des tissus et espaces bâtis.

Cet outil a été conçu au préalable pour améliorer la gestion des abords des monuments historiques, en reconsidérant l'aire de protection d'un rayon de 500 mètres, puis l'objectif de protection s'est élargi, en vertu même de la loi, aux quartiers et sites à mettre en valeur pour des motifs historiques.

c. Opération programmée d'amélioration de l'habitat

Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat constituent des actions d'aménagement ayant pour objectifs la requalification des quartiers en difficultés et la réhabilitation du parc immobilier bâti, elles tendent à améliorer les conditions de vie des habitants et le cadre urbain en général par une offre de logement aux personnes défavorisées, elles se basent, généralement, sur des mécanismes de coopération entre les acteurs publics et les acteurs privés de la réhabilitation. De ce fait, ces opérations sont des initiatives vis-à-vis des situations des quartiers anciens jugées difficiles.⁴⁸

d. Le bail à réhabilitation

« Le bail à réhabilitation est un contrat par lequel un immeuble est loué pour une durée minimale de douze ans à un preneur en vue de son aménagement par des travaux, de sa location à usage d'habitation, notamment à des personnes défavorisées, pendant la durée du bail, et de sa restitution au propriétaire en bon état d'entretien».⁴⁹

Cet outil s'applique spécifiquement à la réhabilitation d'immeubles, anciens dans l'objectif de maintenir leur fonction d'habitation. Il constitue un contrat entre deux partenaires, un propriétaire et un preneur. Les travaux de réhabilitation sont à la charge du preneur et il en est de même de l'entretien de l'immeuble.

| | |
|-----------------------------|---|
| Phase de préparation | Étude générale préalable (analyse du contexte), information et négociation avec le propriétaire. Préparation du montage juridico-foncier (investissement et gestion) et technique. Rédaction du bail. Passage à la convention avec l'état. |
|-----------------------------|---|

⁴⁸ : A.MELLISSINOS « Réhabilitation dans la ville; Ile de France: L'habitat ancien oui, mais comment ? », Revue d'urbanisme N° 162 /163. Janvier 1978,

⁴⁹ : P.PELTRE « Intervenir en quartiers anciens : enjeux, démarches, outils ». Collection Guide, Paris, édition le moniteur, 1999, page15.

| | |
|---|---|
| Réalisation de l'opération | Réalisation des travaux Arrivée des locataires. Mise en route de la gestion. Suivi de l'opération. |
| Tableau 1.1: Mise en œuvre opérationnelle et type de mission : planning d'une opération (Source : inspiré du document « Bail à réhabilitation, outil spécifique aux quartiers anciens » de l'agence nationale de l'amélioration de l'habitat en France) | |

Le bail à réhabilitation constitue un outil de lutte contre la vacance d'accès au logement des plus défavorisés, et cela à travers des aides dont bénéficient les organismes agréés ou les associations du bail à réhabilitation. Il peut, en effet, appuyer une politique territoriale de réhabilitation de l'habitat sur un quartier donné et remplir des objectifs sociaux d'accueil des plus démunis.

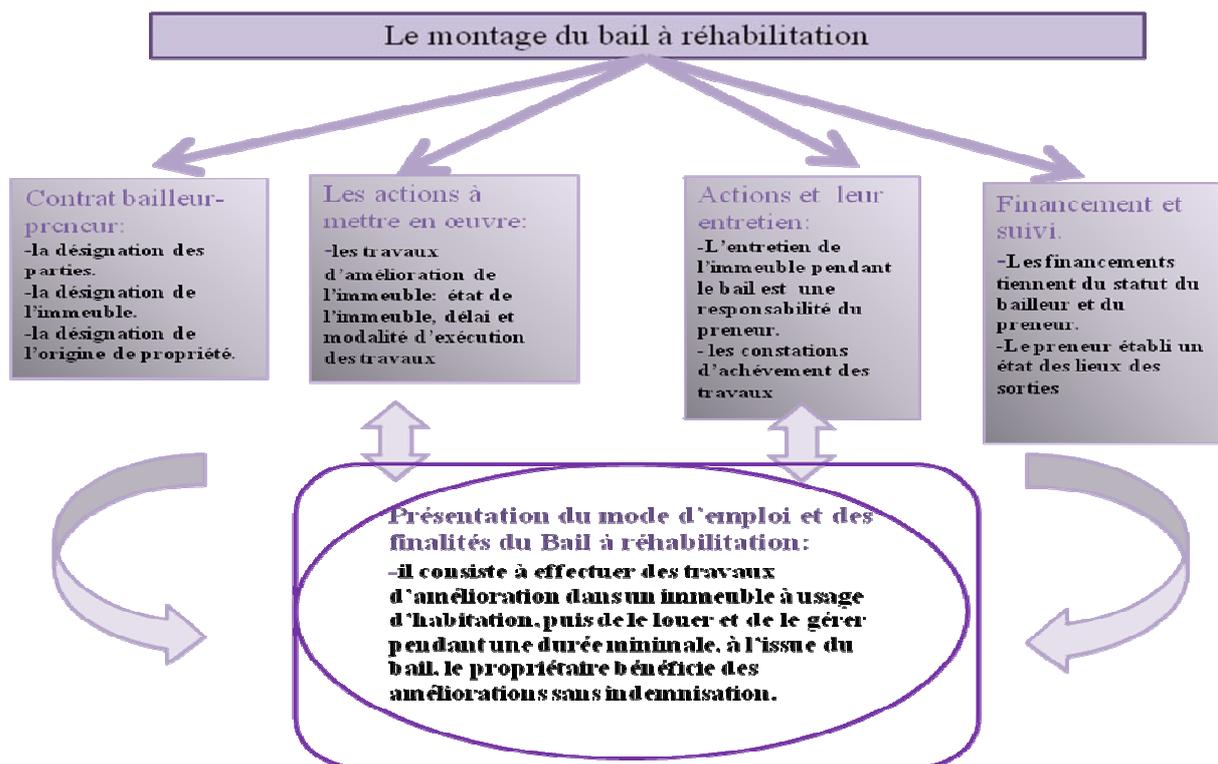


Figure 1.3: montage et financement du bail à réhabilitation. (Source : élaboré par l'auteur.)

⁵⁰ : Textes de référence:

- loi du 31 mai 1990 sur le droit au logement, codifié aux articles L.252-1 à L.252-4 du code de la construction et de l'habitation en France.

-loi du 29 juillet 1998 d'orientation, relative à la lutte contre les exclusions : art.49.

e. Zone d'aménagement concerté (ZAC)

La zone d'aménagement concerté est un outil conçu pour la réhabilitation des quartiers centraux ou pour la restructuration des tissus urbains existants.



Carte 1.1: Exemple d'une zone d'aménagement concerté (ZAC, cité de la méditerranée).

(Source project Manager de RehabiMed Euro-méditerranéen).

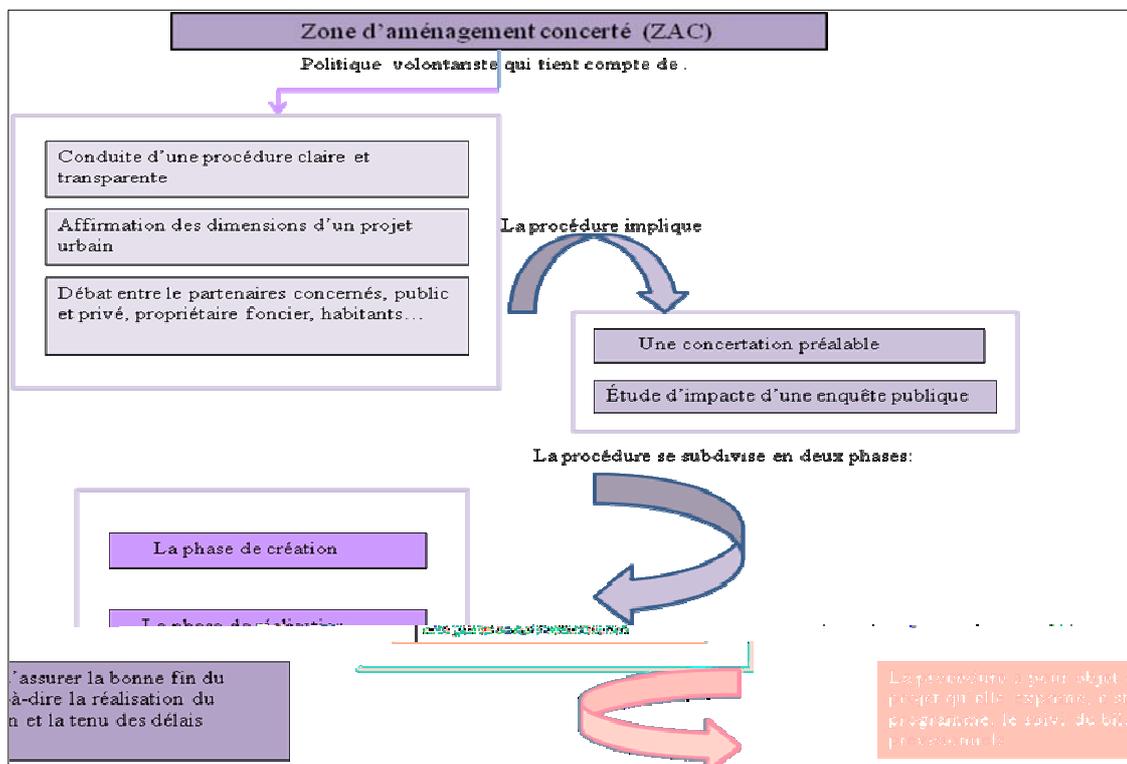


Figure 1.4.modalités de mise en œuvre et conduite des ZAC.

(Source : élaboré par l'auteur)

5.3. La requalification des quartiers dégradés

5.3.1. La conservation des quartiers anciens

Les théories du mouvement moderne qui percevaient la ville indépendamment de son passé urbanistique et les traumatismes subits par les nouvelles opérations urbaines ont provoqué en réaction un intérêt pour les quartiers anciens, ainsi, de nombreuses études sur leurs morphologies virent le jour. *«.....C'est en devenant un obstacle au libre déploiement des nouvelles modalités d'organisation de l'espace urbain que les formations anciennes ont acquis leur identité conceptuelle. La notion du patrimoine urbain s'est constituée à contre-courant du processus d'urbanisation dominant».*⁵¹

Il a fallu attendre les années 70 pour remettre en cause les politiques d'urbanisme et la rénovation des quartiers anciens et mettre en avant l'importance de la conservation opérationnelles des quartiers anciens qui restent des tissus vivants aptes au renouvellement et à l'adaptation aux nouveaux modes d'organisation sociale.

Etant une partie intégrante de la structure territoriale, ils doivent être intégrés dans les plans d'aménagement locaux ou régionaux, leur valeur d'usage se justifie d'une part, par le développement des activités locales, et d'autre part par le maintien social des populations.

Le patrimoine tel qu'il est considéré aujourd'hui apparaît comme un important fait de société, lié à une grande désaffectation vis-à-vis de l'urbanisation contemporaine et un désenchantement collectif face à la dégradation et à la déshumanisation du cadre de vie⁵². Ceci dit, les stratégies de conservation des quartiers anciens ont intégré la nécessité de préserver les tissus anciens mais également les structures sociales qui leur sont attachées. C'est dans ce contexte que la conservation des quartiers anciens et le maintien des populations résidentes et pauvres est alors devenu un enjeu essentiel de politiques de reconquête des quartiers anciens.

Néanmoins, cela constitue un pari difficile qui nécessite une implication financière de la part des pouvoirs publics, cela rentre également dans une mouvance internationale prônant la démarche participative et l'implication des habitants au processus de prise de décision tout au long des projets. Ces politiques de conservation permettront la mise en valeur des quartiers anciens qui constituent l'âme des villes, en maintenant leurs populations démunies⁵³.

⁵¹ : F.CHOAY « l'allégorie du patrimoine » seuil paris 1992.

⁵² : G.GIOVANNONI « l'urbanisme face aux villes anciennes ».Edition du seuil, Mai 1998.Introduction du F.CHOY. 343 pages.

⁵³ : M.CORNU « quartiers anciens les sacrifier ? Les moderniser ? ».Op.Cit.

5.3.2. La conservation intégrée comme réaction aux actions destructrices du patrimoine bâti

La protection, la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti de chaque lieu ou région constituent un enjeu important pour les collectivités. Le défi poursuivi vise la mobilisation des ressources culturelles locales dans une perspective de développement durable, aussi bien des communautés locales que de l'humanité toute entière. Les sites historiques et les quartiers anciens devraient être considérés comme des atouts du tissu urbain d'une ville, des atouts qui ont à la fois une valeur économique et culturelle de part leur contribution à la création des environnements urbains vivables et leur contribution au développement urbain. Ceci dit, la conservation intégrée constitue une notion récente, elle incombe essentiellement la notion du développement urbain durable qui prône des interventions urbaines dans un cadre global.

La notion de conservation intégrée telle qu'elle est présentée dans le dictionnaire d'urbanisme (Merlin, Choay-1988)⁵⁴, a émergé il ya quelques années, ce type de sauvegarde consiste à « conserver, restaurer, réhabiliter » les constructions et ensemble ancien pour les rendre utilisables par la société moderne. La Charte européenne du patrimoine architectural et la déclaration d'Amsterdam qui lui est complémentaire avaient, en effet, posé le concept de *conservation intégrée* pour la récupération des centres historiques et quartiers dégradés.

Depuis la fin du XIXe siècle, la sauvegarde s'est focalisée surtout sur les monuments historiques, mais depuis la charte de Venise de 1976 sur les ensembles historiques, une attention plus grande est accordée aux problèmes de la sauvegarde non seulement des monuments historiques mais de l'ensemble de l'environnement, principalement des villes historiques et des quartiers anciens, cela à la suite de l'accentuation du phénomène d'urbanisation et de l'accroissement démographique qui ont posé avec plus d'acuité, encore dans les pays en développement, le problème des quartiers anciens qui se sont vus rabaissés au rang de quartiers insalubres⁵⁵. En effet, les mouvements démographiques des dernières décennies, dus en grande partie à un exode rural considérable, n'ont fait qu'accélérer cette dégradation. Or, pour que les conditions de vie des quartiers anciens et de leur population s'améliorent, il fallait remédier à cette situation et penser à une mise en valeur judicieuse et des comportements plus responsables. Car si les grands monuments ne peuvent être restaurés que par les pouvoirs publics, l'entretien d'un quartier ancien exige l'initiative privée, et les

⁵⁴ : P.MERLIN, F.CHOAY « Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement ». Op.Cit.

⁵⁵ : P.PELTRE « intervenir en quartiers anciens: enjeux, démarches, outils ».Op.Cit.

améliorations physiques requièrent généralement des investissements considérables. Toutefois la mise en valeur doit être envisagée dans le contexte global de la ville pour assurer l'équilibre du quartier et son adaptation progressive aux nécessités actuelles.

5.3.3. Impact des politiques de renouvellement urbain sur les quartiers anciens

Le renouvellement urbain, concept connu également par régénération urbaine, qui désigne une alternative de développement urbain fondée sur la récupération du patrimoine foncier et bâti existant et dégradé. En substitution à l'option de développement par étalement de l'espace urbain, le renouvellement urbain concerne les modalités de requalification des quartiers vacants et en disfonctionnement (cadre bâti vétuste et dégradé, anciennes friches industrielles,...), pour l'implantation de projets de développement urbain et pour mener des interventions de réorganisation urbaine en vue de la requalification des quartiers anciens.⁵⁶ Cette alternative intervient dans une logique de développement durable et dans une perspective de rationalisation de l'occupation du sol, de protection du patrimoine bâti et des ressources naturelles et foncières, d'optimisation des conditions de vie des populations, de minimisation des coûts de déplacement et des effets environnementaux de l'étalement urbain.⁵⁷

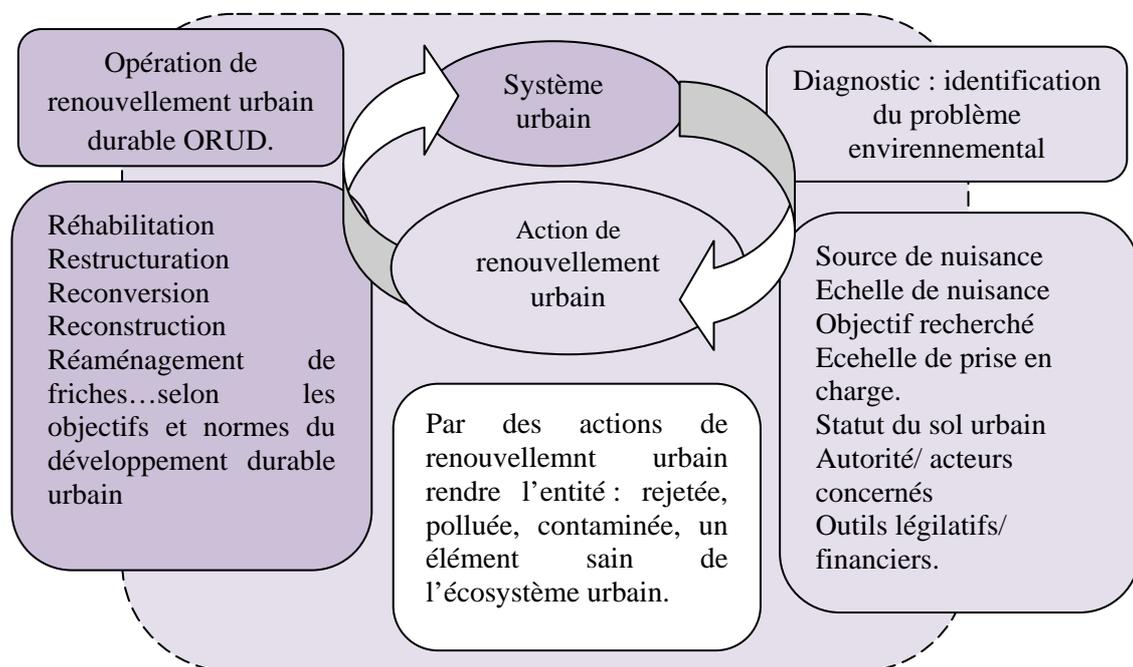


Figure 1.5: schémas des opérations de renouvellement urbain durable.

(Source : inspiré de la publication –Alger 2007- relative au projet d'échange technique entre l'université technique de Berlin et l'EPAU « la promotion du développement durable ».)

⁵⁶ : M.STEINEBACH « patrimoine, visions croisées », revue Vies de villes n°09. Mai 2008.

⁵⁷ : C.CHARLOT-VALDIEU, PH.OUTREQUIN, C.SUDEN « Pour un développement urbain durable ».Op.Cit.

La ville porte à l'évidence les stigmates de l'histoire et un legs d'un lourd passé qui n'est pas forcément mis en valeur, en réaction, un nouveau modèle urbain se dessine avec l'appui des politiques de renouvellement urbain qui constituent le socle de la stratégie d'intégration urbaine des quartiers dégradés.

Pour illustrer ces propos et afin de mieux appréhender l'impact de ces nouvelles politiques urbaines en particulier sur les quartiers anciens, nous prenons les deux exemples américain et français. L'intérêt que nous portons à ces deux initiatives découle essentiellement du fait que le travail accompli par leurs autorités en faveur des quartiers anciens pourrait être pris comme référence pour le développement potentiel des quartiers anciens en Algérie.

5.3.4. Le renouvellement urbain dans la politique urbaine américaine

Les Etats-Unis, tel que l'évoque Thomas KIRSZBAUM⁵⁸, sont souvent dénoncés comme le symbole de la séparation des groupes raciaux dans la ville, le nouveau modèle urbain émergé constitue un remède pour cette ségrégation raciale et résidentielle qui règne dans leurs villes, il montre un programme partagé entre le souci de l'ordre social et celui de redonner des chances aux habitants les plus marginalisés. L'expression « urban renewal » est apparue de façon formelle en 1954, après quelques années, le pouvoir politique avait demandé aux décideurs locaux d'engager cette politique selon une forme plus globale et de se préoccuper du relogement des ménages déplacés. Cependant, ces stratégies de dispersion et du développement communautaire présentaient chacune des faiblesses, la première, ne pouvant déconcentrer la pauvreté qu'à petites doses, et la seconde ne peut qu'en compenser les effets localisés au lieu de réfléchir les logiques de la ségrégation résidentielles à l'échelle des agglomérations. Longtemps, les politiques urbaines américaines sont restées écartelées entre ces deux solutions « Disperser ou enrichir : le dilemme de la déconcentration ». Par ailleurs, avec les nouvelles politiques urbaines émergentes qui prennent appui sur le renouvellement urbain une troisième voie a émergé au cours des années 90, elle cherche à attirer des classes moyennes dans les quartiers pauvres. Cette formule de « gentrification volontaire »- recapturing the middle class, dans les catégories de Downs- paraît conciliable d'où son caractère désormais central dans les politiques urbaines, du moins dans la réhabilitation des quartiers dégradés, cette politique urbaine pensée comme une méthode de dispersion spatiale des minorités pauvres, a remodelé en profondeur des quartiers de relégation absolue.

⁵⁸ : T.KIRSZBAUM « Rénovation urbaine, les leçons Américaines ». Edition Presses universitaires de France, Novembre 2008.84 pages.

L'innovation majeure de la politique urbaine américaine réside dans l'idée de conjointre réhabilitation des *quartiers* et mobilité des *habitants*, deux volets indissociables. De ce fait, cette politique urbaine est parvenue à modifier l'apparence physique et la composition sociale des quartiers qui souffrent le plus de la ségrégation sociale et résidentielle.

Outre les préoccupations de mixité sociale et de mobilité, des opérations de relogement ont été organisées et la grande majorité des habitants a été relogée ailleurs, de façon définitive ou provisoire, soit dans d'autres logements sociaux, soit dans le parc privé.

a. Une approche holistique et participative

La dimension participative et sociale est sérieusement mise à l'évidence, de ce fait, l'approche de la construction collective, par laquelle les habitants travaillent ensemble pour s'apporter une aide mutuelle, atteint des fins communes et positives, et pour combattre la pauvreté, le pouvoir fédéral prône une approche holistique ou systémique des problèmes et de leur résolution.

b. Une rénovation « sociale »

La politique urbaine américaine constitue une démarche de « réhabilitation sociale » dont le but est d'aider effectivement les familles pauvres à améliorer leur qualité de vie et évoluer vers l'autosuffisance surtout économique.

c. Un partenariat opérationnel

L'approche holistique avait permis une évaluation globale des besoins et de la situation de chaque famille, cela permet de monter des partenariats opérationnels avec des services spécialisés dans l'insertion sociale et professionnelle.

L'expérience américaine permet de conclure que les nouvelles politiques d'intervention sur les quartiers dégradés, entre le souci de la rentabilité de l'espace et de l'ordre social, a permis de fournir de nouvelles opportunités résidentielles, économiques, civiques aux habitants originels.

Nous constatons que, outre les soucis économiques et patrimoniaux, l'habitat social et la prise en charge des habitants constituent les leviers sur lesquels les pouvoirs publics se basent dans toute opération de mise à niveau des quartiers dégradés.

5.3.5. Le renouvellement urbain dans la politique urbaine Algérienne

En Algérie, contrairement à la ville classique compacte, la ville algérienne est le symbole d'une urbanisation anarchique des quartiers existants qui sont révélateurs d'une réalité triste qui incombe une fragmentation, une dégradation sans précédent : surcharge humaine, détérioration du cadre de vie et des équipements, défaillance des services publics, pauvreté urbaine, un climat d'insécurité et de marginalisation de certaines catégories des populations aggravés par la crise économique mettent en exergue des quartiers présentant des difficultés d'insertion professionnelle et sociale et une dégradation du cadre bâti existant⁵⁹.

Par ailleurs, les opérations de mise en valeur à travers les démolition/reconstruction et les réhabilitations engagées dans le cadre de la restructuration urbaine de plusieurs des quartiers avec pour objectif de rehausser l'image d'Alger et la qualité de son cadre bâti ne tiennent, malheureusement, pas compte de la nouvelle approche de la gestion urbaine dans le cadre d'un processus de régénération urbaine et au dynamisme qu'elle implique : renouvellement des bases économiques, amélioration de la qualité de vie et du cadre bâti, tout en recherchant une mixité et équité sociale ainsi que la participation des habitants et leur intégration socioprofessionnelle à un contexte multifonctionnel.⁶⁰

Des constats sévères sur l'urbanisation d'Alger à l'instar des autres métropoles régionales qui subissent une lente et irrémédiable dégradation, se résument selon les experts à une « anarchie » de la ville. Une anarchie due aux dysfonctionnements, résultats de l'incapacité des autorités locales à réguler le fonctionnement de la ville et des quartiers anciens d'où l'émergence des bidons villes à la périphérie des centres urbains, de constructions anarchiques, d'absence de maîtrise d'ouvrage, de plans architecturaux respectés⁶¹, autant de facteurs qui ont contribué à aggraver le mal dont on commence à peine à prendre conscience de l'ampleur.

Pourtant, mis à part le Décret N° 83-684 du 26 novembre 1983 fixant les conditions d'intervention sur les tissus urbains existants et quelques articles minimes, qui sont apparus dans la loi récente d'orientation sur la ville n° 06-06 du 20 février 2006, qui réduit l'intervention sur le périmètre existant par des opérations de réhabilitation et de

⁵⁹: CEVECO « Au bâti se greffent des cultures, des modes de comportement et des valeurs sociologiques », revue du Bâtiment, numéro double 07- 08, Janvier-Avril 2007.

⁶⁰ : Dr M.CHABOU « Renouvellement urbain, une alternative : transformation informelle de la ville d'Alger : paradoxes et réalités ». Publication Algérie-2007.

⁶¹: CEVECO « Au bâti se greffent des cultures, des modes de comportement et des valeurs sociologiques».Op.Cit.

restructuration,⁶² le concept de «renouvellement urbain», qui semble englober tout ce qui pourrait améliorer l'image des quartiers existants, est négligé par l'arsenal législatif algérien ce qui engendre une faiblesse et une complexité des politiques urbaines, devenant une problématique dans les interventions sur les tissus urbains existants et leur cadre bâti.

Conclusion

1. Le patrimoine est une notion en permanente évolution, il accueille actuellement de nombreuses interprétations et devenir. Ceci dit, les valeurs dont il est porteur ne sont plus à démontrer.

2. la notion du quartier ancien constitue le deuxième point que nous avons développé dans ce chapitre, les quartiers anciens sont devenus les vedettes de l'actualité après avoir restés à l'écart de l'évolution des villes. L'état de dégradation alarmante dont souffrent certains de ces quartiers a fait tourner les regards vers leur prise en charge.

3. cette situation a suscité un regain d'intérêt pour ces fragments de la ville portant d'une valeur éternelle et cela à travers des politiques urbaines et des modes d'intervention qui tiennent à récupérer et à conserver ce patrimoine urbain.

4. le conservation, la conservation intégrée et le renouvellement urbain constituent les politiques d'intervention que nous avons mis en exergue et qui constituent les outils et démarches qui permettent la conservation, et la préservation des quartiers anciens.

Pour répondre à la question qu'on a posée dans l'introduction, nous pensons que la mise à niveau des quartiers anciens passe par la prise en charge du patrimoine bâti vétuste et l'amélioration des conditions de vie des habitants, si cette prise de conscience est évidente pour beaucoup de contrées du monde, en Algérie, elle semble être bannie parfois même ignorée, causant ainsi une dégradation avancée de la majorité de notre patrimoine et un retard accumulé dans les politiques urbaines.

Nous mettons ainsi en exergue l'urgence de réagir afin de récupérer ce patrimoine en péril, et cela à travers des actions qui tendent à maintenir et à préserver ce patrimoine. Dans ce contexte, la réhabilitation urbaine semble être une solution optimale qui permet aux quartiers anciens de garder leurs potentialités.

⁶² : A.C.DJABALLAH « processus de conduite des processus de renouvellement urbain : question de la maîtrise d'ouvrage urbaine ». Mémoire de magistère soutenu à l'école polytechnique d'architecture et d'urbanisme, EPAU.

***DEUXIEME CHAPITRE : LA REHABILITATION
URBAINE ET LE PROJET URBAIN COMME
APPROCHES NOUVELLES DU DEVELOPPEMENT DES
QUARTIERS ANCIENS***

Introduction

« *Quelle est la mesure de l'impact social, économique et urbain, sur le quartier et sur le secteur de l'habitat, des opérations de réhabilitation urbaine à l'étranger ?* ».

Céline SACHS-JEANTET, sociologue de la ville et urbaniste, dans son ouvrage « Humaniser la ville » met à plat l'importance de l'approche pluridisciplinaire et de la participation des citoyens ; nous citons : « La ville du futur ne doit pas être construite seulement par des spécialistes mais avec et par les habitants eux-mêmes. Au XXI^e siècle, la ville doit être le lieu où s'inventent et se gèrent les transformations sociales. Le défi est d'humaniser les villes afin que la qualité urbaine qu'elles favorisent et créent contribuent à améliorer la citoyenneté et l'interculturalité, les rendant par là-même plus "civiques". »⁶³

En complémentarité des nombreux écrits existants, et dans un souci de synthèse et de lisibilité, ce chapitre se propose de fournir un outil qui permet la compréhension des éléments qui aident au succès des interventions sur les quartiers anciens à l'étranger afin de sensibiliser les décideurs locaux sur le rôle qu'ils peuvent jouer pour prévenir les situations d'exclusion, de ghettoïsation et de mauvaises conditions de vie des habitants, ainsi que de promouvoir les principes d'une approche pluridisciplinaire, d'aider les acteurs à améliorer leurs pratiques d'intervention à travers une présentation d'axes méthodologiques, d'outils concrets, de références internationales, de réseaux et clarifier les notions relatives à la revitalisation pour essayer de parler un langage commun. Pour se faire nous allons choisir deux exemples à savoir la politique de réhabilitation des quartiers anciens en Tunisie et celle de la France et précisément de l'Ile de France.

L'objectif, donc, de ce chapitre constitue de répondre à la question pertinente qui est de comprendre de quelle façon ces cas choisis procèdent-ils pour réussir des opérations d'intervention sur les quartiers anciens efficaces tout en explorant les processus de décision politique, les processus de gestion globale des quartiers en difficultés, les processus de montage et les processus de mise en œuvre des projets à travers des exemples concrets.

Enfin, à travers ces exemples choisis, nous espérons parvenir à appréhender de plus près le rôle des habitants dans la réussite des projets de réhabilitation des quartiers afin de permettre des approches rationnelles et efficaces.

⁶³ : Céline SACHS-JEANTET, sociologue de la ville et urbaniste, « Humaniser la ville » UNESCO, Forum HABITAT II, Istanbul, 1996 .

1. Le cas de la réhabilitation des quartiers anciens en Tunisie

Le cas tunisien apparaît comme un exemple important à étudier. En effet, la Tunisie, pays voisin et proche de l'Algérie par son histoire, par le contexte urbain des villes (coexistence d'un tissu urbain autochtone et d'un tissu urbain de l'époque coloniale), par le contexte socio culturel des habitants, constitue, avec l'Algérie, deux pays émergents marqués par une organisation politique centralisée et autoritaire.

Cependant, malgré les données de base similaires, les villes tunisiennes sont globalement dans un bien meilleur état que les villes algériennes ; l'intervention sur les quartiers anciens en Tunisie afin de les conserver, les valoriser et d'améliorer les conditions de vie des habitants fait partie des objectifs du gouvernement tunisien. Depuis le début des années 80, une proposition d'aménagement a interrogé une action d'intervention qui est la réhabilitation de certains quartiers les plus défavorisés ou en difficultés pour ne pas dire exclus. La politique d'intervention sur ces quartiers est conçue comme une expression géographique d'une meilleure équité sociale et d'une grande solidarité nationale en Tunisie.

Les quartiers dégradés, en Tunisie, ont constitué un champ d'intervention pour l'Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine ARRU⁶⁴ qui a établi plusieurs projets d'intervention dans les zones les plus défavorisées de la ville dont le programme national de réhabilitation des quartiers populaires (PNRQP) qui fut au départ le programme national d'assainissement des quartiers populaires (PNAQP), initié par un conseil ministériel restreint en 1989. Avec ces nouveaux outils qui ont engendré une amélioration des conditions d'habitat et surtout avec une volonté du pouvoir public, Najem DHAHER affirme, dans sa publication sur la gestion démocratique de la ville⁶⁵, que les prémisses d'une ville tunisienne porteuse d'un idéal d'égalité, même relatif, entre ses habitants commencent à s'élaborer.

Certaines parties de la ville de la Tunisie et notamment les quartiers anciens, dégradés, ont eu le droit de bénéficier d'un certain nombre de services publics, et la ville qui a vécu durant près de trois décennies dans une spéculation foncière et dans une extension urbaine anarchique, commence à se débarrasser de cette situation qui l'a acculée longtemps grâce à la dynamique d'intervention urbaine de certains acteurs publics.

⁶⁴: ARRU: Agence de réhabilitation et de rénovation urbaine, créée par l'Etat Tunisien sous la tutelle du ministère de l'habitat et de l'équipement, suite à la loi n°81-69 du 01 Aout 1981.

⁶⁵ : Najem DHAHER « Gestion démocratique de la ville: le cas de la réhabilitation des quartiers populaires en Tunisie ».publication juillet 2007.

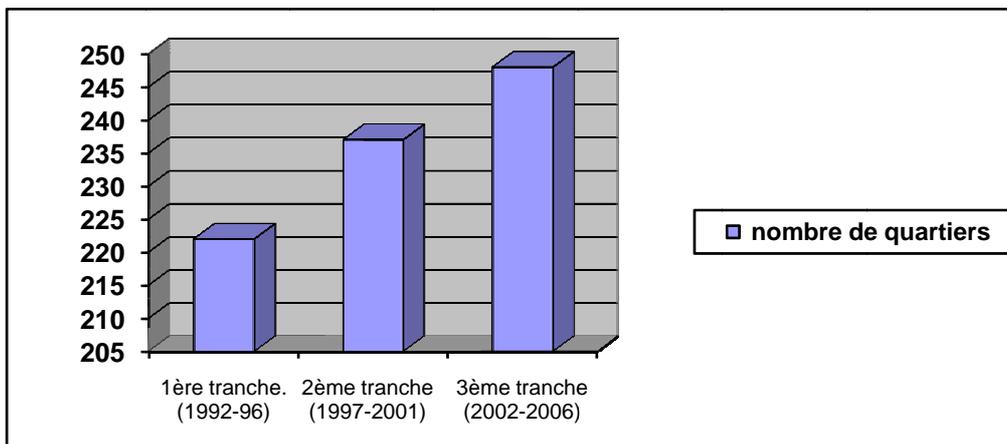


Figure 3.1: Evolution du nombre des quartiers concernés par la réhabilitation (entre 1992 et 2006).

(source: Slaheddine MALOUCHE « requalification des quartiers d’habitation urbaine » 3ème conférence. Du 17 au 21 Novembre 2007.

1.1. Mise en place de la politique de réhabilitation et création de l’ARRU

A la fin des années soixante dix, l’état prône la politique de développement urbain en abandonnant celle de « dégourbification » pour encourager l’effort consenti par les habitants dans l’amélioration de leurs logements et décourager toute initiative de démolition , l’état s’est donné les moyens d’organiser sur le plan urbain les quartiers anciens par des opérations de désenclavement, d’apporter les services et équipements complémentaires et d’améliorer les constructions existantes par l’assistance technique et la mise à disposition de prêts adaptés aux conditions des populations pour achèvement et mise à niveau sanitaire de leur logement. La première expérience s’est faite avec les communes de Tunis et Sfax, grâce à la contribution de la BIRD⁶⁶ en tant que bailleurs de fonds. Cette première expérience a permis de tester les communes en tant qu’opérateurs et de mesurer les difficultés de ce type de programme. Ce test a permis d’ajuster les objectifs et le mode d’intervention, d’améliorer le contexte financier et d’améliorer les moyens mis à la disposition des communes, l’état s’est rendu compte que l’institutionnalisation de ces interventions était incontournable pour mener à bien une politique sociale d’intervention dans les quartiers d’habitat spontané, d’où la création en 1981 de l’agence de réhabilitation et de rénovation urbaine (A.R.R.U.), qui

⁶⁶ : A Bretton-Woods (petite localité de la côte est des États-Unis), quarante-quatre pays sont réunis du 1er au 22 juillet 1944, pour envisager la reconstruction de l’Europe et la relance de l’économie mondiale après la guerre. Les participants décident de créer à cet effet deux institutions jumelles : la Banque internationale pour la reconstruction et le développement (BIRD) et le Fonds monétaire international (FMI). La première, plus connue sous le nom de Banque mondiale, verra le jour le 27 décembre 1945. Après avoir aidé à la remise sur pied des économies européennes, la BIRD s’est notamment attachée à promouvoir le développement économique des pays du Tiers monde, en leur accordant des prêts pour financer des investissements productifs.

engagera à partir de 1983 et 1985 les III^{ème} et IV^{ème} projets de développement urbain (PDU).⁶⁷

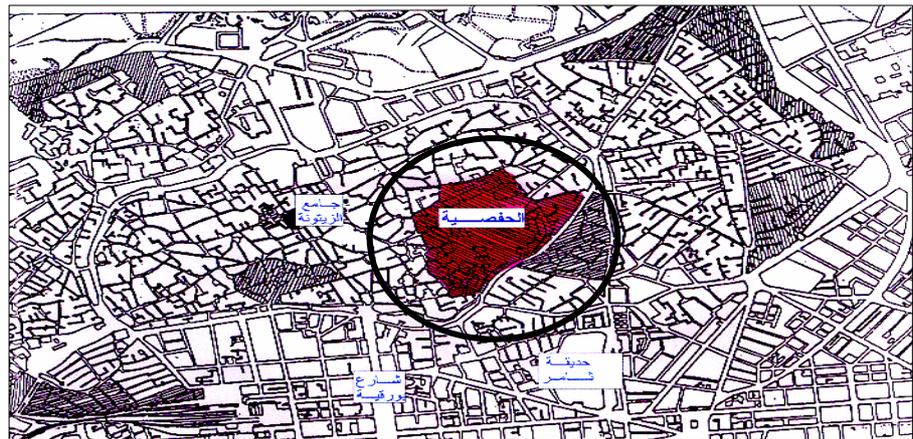
1.2. la réhabilitation du quartier de la « Hafsia » et l'assainissement des « Oukalas » de la médina de Tunis

L'ARRU s'est focalisée sur la sauvegarde d'un patrimoine immobilier social avec comme objectif, entre autres, le développement socio-économique d'une médina vivante, dans ce contexte, des investissements importants ont été opérés concernant les quartiers anciens et leur habitat, le projet Hafsia financé en partie par la Banque Mondiale dans le cadre du III^{ème} projet urbain ainsi que le projet d'assainissement des Oukalas financé par le FADES (Fond Arabe de Développement Economique et Social), constitue une grande opération urbaine de visée sociale qui touche à l'habitat et qui a eu un impact sur la médina tant sur le plan architectural, urbain, social et économique que sur le plan patrimonial.

1.2.1. Exemple du projet de réhabilitation du quartier El Hafsia à Tunis 1983-1993

a. Contexte du projet :

La médina de Tunis couvre au total **270 ha** répartis entre la médina centrale et les faubourgs. Le quartier de la « Hafsia » est situé dans la partie basse de la médina. Il est marqué par une paupérisation constante de la population résidente et



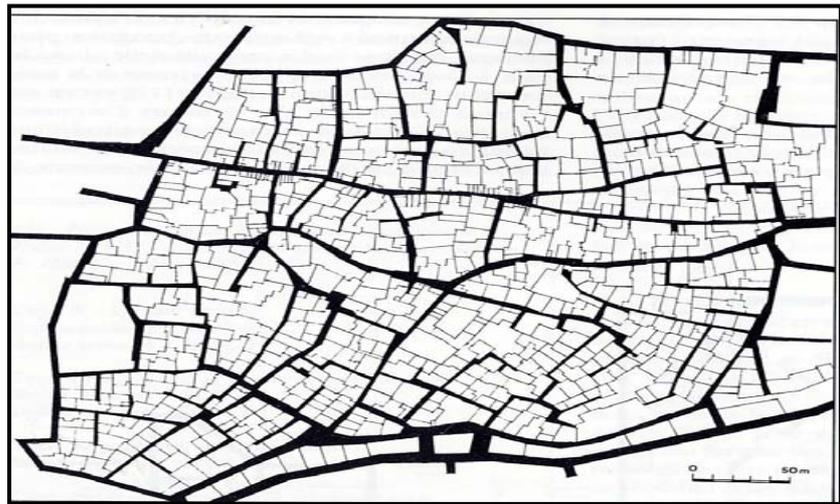
Carte 3.1 : plan de situation du quartier El Hafsia.
(Source : S. Malouche, (Réhabilitation du quartier d'El Hafsia à Tunis).

une dégradation accélérée des infrastructures et du cadre bâti. Le projet de restructuration du quartier de la « Hafsia » est une opération mixte de **réhabilitation/rénovation**

b. Historique du quartier

⁶⁷: S. MALOUCHE « requalification des quartiers d'habitation urbaine » 3^{ème} conférence. Réseau habitat et francophonie Tunis. Du 17 au 21 Novembre 2007.

« El Hafsia », est un quartier habité traditionnellement par une population démunie, les préoccupations de la Municipalité pour l'assainissement du quartier se sont manifestées dès 1918 date de la première intervention.



Carte 3.2 : Quartier de la Hafsia avant la démolition.

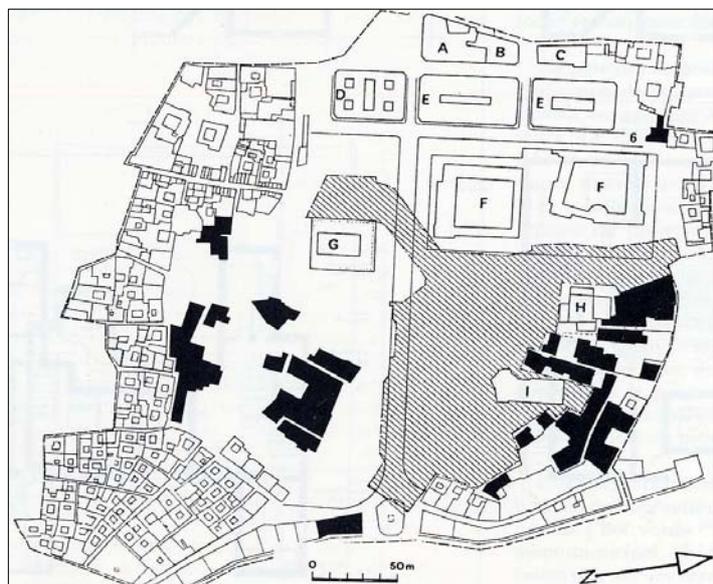
(Source : Disponible sur le Site Internet de l'ARRU (Agence de Réhabilitation et de Rénovation urbaine) : URL : <http://www.arru.nat.tn/>.)

c.Présentation du quartier

Constitué de deux sous quartiers (sidi Bayane et sidi Younes) et d'une surface d'environ de 13ha, le quartier de la Hafsia était dans les années 1980 un des quartiers les plus dégradés et le plus peuplé de la médina de Tunis.

✚ Premières interventions

- 1918-1939 : construction de logements de recasement pour la population du quartier.
- 1943-1968 : vaste opération de démolition débouchant sur des conflits entre l'autorité publique et la population. Construction de deux écoles primaires et d'un marché.
- 1968-1978 : Opération destinée à recoudre le tissu.



Légende :

- Immeuble à démolir pour la réalisation du complexe immobilier et commercial
- Terrain nus : 40 000 m²
- ▨ Emprise de la première tranche : 20 000m²

Carte 3.3 : projet Hafsia 1973.

(Source : Disponible sur le Site Internet de l'ARRU (Agence de Réhabilitation et de Rénovation urbaine) : URL : <http://www.arru.nat.tn/>.)

d Initiation du projet

La politique de réhabilitation des quartiers défavorisés ou sous intégrés que mène la Tunisie a connu ses premières expériences il y a près de 30 ans dans les quartiers d'habitat "spontané" péri-urbain. Ces expériences incluent une opération de réhabilitation d'un quartier historique, le quartier de la Hafsia dans la Médina de Tunis, opération initiée il y a plusieurs années et peut être considérée comme pionnière pour les pays en développement. Le projet constitue un des programmes mis en œuvre en faveur de la Médina de Tunis, doté d'un budget de 25 millions de dollars sur une dizaine d'années (1983-1993), il s'appelle «Third Urban Développement» et concernait le quartier d'El Hafsia.

1.2.2. Objectifs généraux du projet

Le projet sur le fond, «Third Urban Development» avait deux objectifs: aider les autorités locales à «concevoir et mettre en œuvre un meilleur quartier, des meilleures ressources et des services urbains améliorés pour la population à faible revenu vivant dans la médina», et «renforcer les politiques d'habitat pour augmenter l'accessibilité», d'un côté, et «donner une impulsion aux activités économiques et maximiser le potentiel de développement du projet». De l'autre . se sont les deux objectifs qui, d'après un rapport de la Banque mondiale, ont été atteints.⁶⁸

1.2.3. Description de l'objet d'intervention

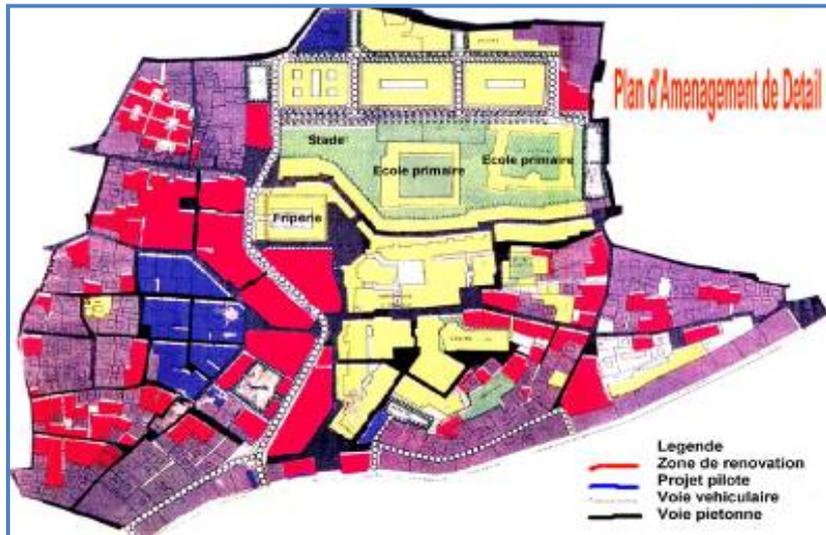
Si l'opération de la réhabilitation du quartier constitue *un véritable projet urbain intégré*, elle comporte aussi la remise en état d'un patrimoine bâti vétuste existant et la démolition/reconstruction des immeubles en état de ruine, elle n'en englobe pas moins la restauration du patrimoine urbain, la réfection des voiries et réseaux divers et la programmation des équipements socio-collectifs, elle ambitionne même d'atteindre des objectifs sociaux tels que : la création d'emplois et le maintien de la population en place pour éviter les déplacements massifs.

le programme du projet⁶⁹

⁶⁸ : ASM Association de sauvegarde de la médina de Tunis « une stratégie de sauvegarde durable ». Publication de L'ASM disponible sur : URL : <http://www.asmtunis.com/>.

⁶⁹ : M. RAMMAH « fiche sommaire de réhabilitation urbaine, Hafsia- Médina de Tunis ». RehabiMed. Disponible sur : URL : <http://www.arru.nat.tn/>.

- ❖ Le relogement de 250 ménages et l'indemnisation de fonds de commerces.
- ❖ La reprise des voiries et des réseaux divers ;
- ❖ La programmation d'équipements et leur réalisation : jardin d'enfants, lieu d'appel, poste de transformation, bureau de poste, dispensaire, etc...



Carte 3.4 : Plan d'aménagement global du quartier el Hafsia.

(Source : Site Internet de l'ASM (Association pour la sauvegarde de la Médina : URL : <http://www.asmtunis.com/>.)

- ❖ La reconstruction des terrains nus, soit 45 000 m² environ de planchers nouveaux (habitat, commerces, bureaux)
- ❖ La réhabilitation et la restauration du patrimoine existant.

1.2.4. La gestion du projet:

a. Le montage institutionnel de l'opération d'El Hafsia

Le montage institutionnel est basé sur le principe de la délégation à un opérateur unique des missions de préparation, de mise en œuvre, de suivi et de coordination générale du projet. Les rôles des différents intervenants sont consignés dans des conventions qui régissent les rapports et les responsabilités des différentes parties, nous avons ainsi:⁷⁰

- **Le budget de l'Etat et un prêt de la BIRD:** Co-financeur du projet.
- **La municipalité de Tunis :** maître d'ouvrage du projet et responsable des infrastructures et des équipements publics municipaux.
- **L'ARRU :** Maître d'ouvrage délégué, responsable de l'apurement foncier, du suivi et de la réception des études et des travaux, de l'exécution du projet (toutes composantes incluses), de la gestion des prêts pour réhabilitation des immeubles.

⁷⁰ : Ibid Op Cit .

- **l'ASM** : responsable de la maîtrise d'œuvre dans le respect des spécificités patrimoniales de la zone et l'assistance de la population concernée par le projet.
- **La Caisse des Prêts et de Soutien aux Collectivités Locales** responsable du financement et de la gestion des prêts communaux.

b. Le montage financier de l'opération d'El Hafsia

Un montage financier efficace a été organisé afin d'améliorer la situation sociale et la reconstruction du quartier El Hafsia, il a réussi à promouvoir les caractéristiques locales de la zone tant au plan physique que culturel.

Le montage est basé sur l'équilibre de l'opération (45% prêt BIRD et 50% budget de l'Etat), et la principale caractéristique du projet réside dans la répartition différenciés des surcharges foncières qui ont été supportées exclusivement par les constructions neuves. Par ailleurs, la plus-value réalisée sur la vente des terrains nus viabilisés a contribué à l'alimentation d'un fonds spécial mis à la disposition de la réhabilitation des bâtiments existants (250 bâtiments ont bénéficié de crédits de réhabilitation bonifiés avec un taux d'intérêt de 5% remboursable sur 15 ans).

- ❖ L'Etat et le prêt BIRD : financent les réseaux primaires, le foncier nécessaire aux infrastructures et à l'acquisition des lots pour équipements ainsi que les frais d'études et de gestion, les indemnités d'éviction des ménages et fonds de commerces, le relogement sur trames assainies assorti de crédits à l'autoconstruction.
- ❖ Les infrastructures secondaires sont financées par la commune de Tunis, sur un prêt contracté auprès de la CPSCL financé par l'Etat et l'emprunt de la Banque Mondiale ;
- ❖ La réhabilitation du bâti : est financée sur un compte spécial alimenté par l'emprunt extérieur, les plus values de l'opération, sa gestion est confiée à la Banque de l'Habitat.⁷¹

Parmi les modalités de mises en œuvre de la réhabilitation du bâti nous citons:

La mise en place d'une équipe technique de gestion du projet ARRU- ASM (Association pour la sauvegarde de la Médina de Tunis), pour l'élaboration des dossiers techniques et financiers et le suivi des travaux de réhabilitation des logements.

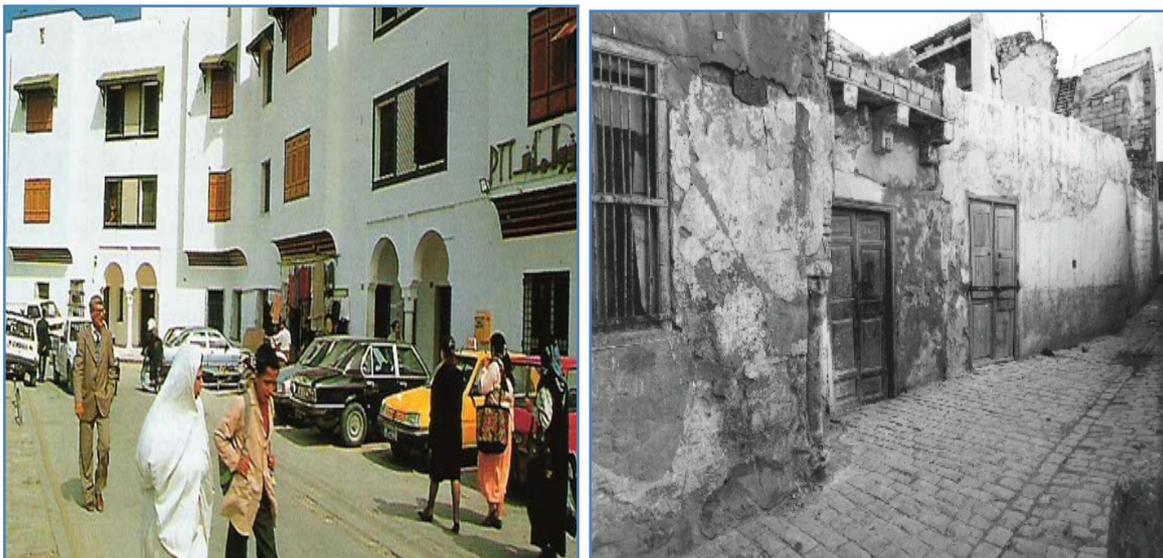
⁷¹: Site officiel de l'ASM (Association pour la sauvegarde de la Médina) :disponible sur : <http://www.asmtunis.com/>.

L'ouverture d'un compte spécial pour le financement des prêts pour la réhabilitation de l'habitat public et privé. Ce compte était géré selon une convention tripartite composée de la municipalité (maitre d'ouvrage), de l'ARRU et de la Banque de l'habitat (gestionnaire pour compte).

1.2.5. Impact du projet de réhabilitation sur le quartier

Ce projet primé à deux reprises par le prix Aga Khan d'Architecture a le mérite d'initier une composante nouvelle de « Réhabilitation », il a permis de tester la faisabilité de cette opération et les limites des mécanismes d'intervention existants (juridiques, techniques, financiers..), et de la nécessité de les développer pour en faire une stratégie adéquate concernant spécialement l'habitat ancien et sa prise en charge. Ce projet a également réussi à recoudre le tissu urbain traditionnel qui a été réhabilité ou recréé, à améliorer nettement les infrastructures et les conditions de vie des habitants, à revitaliser les activités commerciales du quartier, à remplacer ou réhabiliter plusieurs de ses habitations en ruines et à favoriser les échanges entre habitants de milieux sociaux différents, ce qui a permis de développer l'économie locale.

Ces constatations ressortent de l'étude sur l'impact social et économique du projet Hafsia, elles étaient fondées sur une série d'enquêtes et d'observations sur le terrain menées en mars 1994 par l'ASM, elles étaient riches d'enseignements sur l'appropriation du quartier par les occupants actuels et sur son évolution positive récente



Photos 3.1 et 32: Situation du quartier avant et après intervention. (Source: Disponible sur le site officiel de l'ASM : URL : <http://www.arru.nat.tn/>.)



Avant intervention



Après intervention



Photos 3.3,32, 3.5, 3.6: Situation du quartier avant et après intervention. (Source : Disponible sur le Site officiel de l'ASM: URL : <http://www.arru.nat.tn/>.)

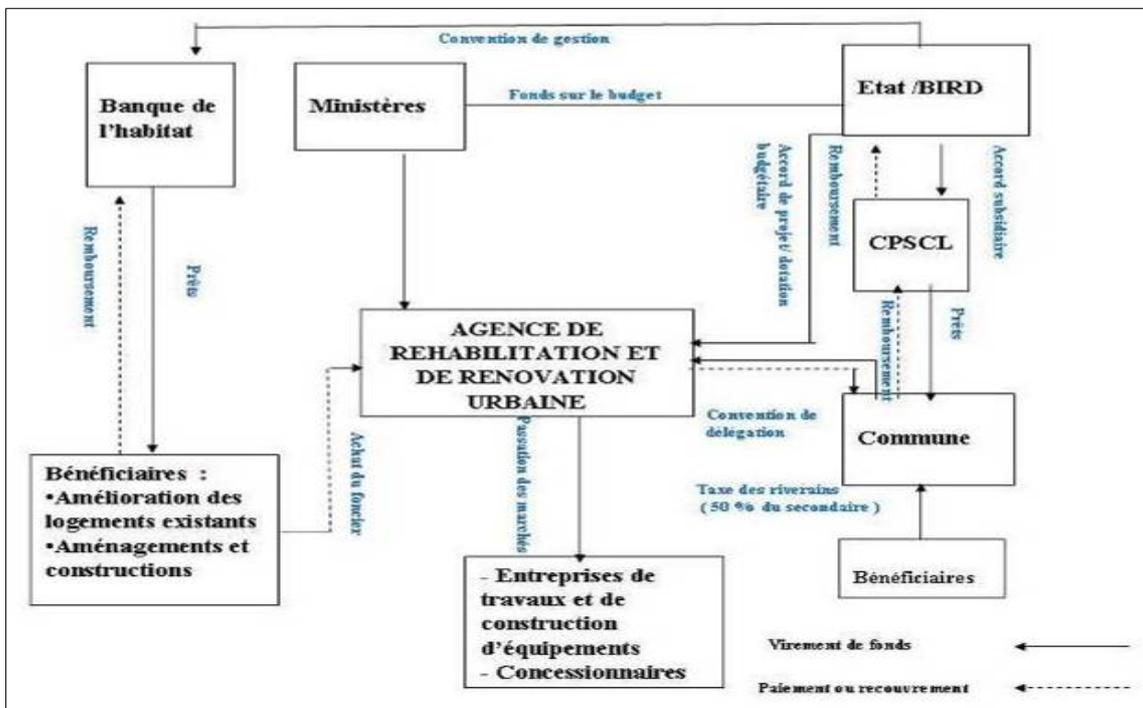


Figure 3.2 : le montage financier et institutionnel (Source : « requalification des quartiers d'habitation urbaine » 3ème conférence. Réseau habitat et francophonie Tunis. Du 17 au 21 Novembre 2007)

Conclusion partielle

Comme nous l'avons précisé dans les chapitres précédents, les projets Réhabilitation ont tous un aspect plus « culturel » puisqu'il s'agit non seulement d'améliorer les conditions de vie, comme dans tout projet de réhabilitation d'habitat, mais aussi de remettre en valeur un patrimoine bâti historique. Le quartier El Hafsia n'échappe pas à cette relecture.

Les points qui suivent résument ce que nous retenons de l'opération d'El Hafsia:

- ❖ Maintenir et améliorer un parc de logement social face à l'accroissement des activités économiques.
- ❖ Dédensifier l'habitat existant et reloger les ménages habitants les logements menaçant ruines.
- ❖ Conserver au quartier son rôle et son image en maintenant et en y réintroduisant des fonctions diversifiées (socio-culturelles et commerciales) .
- ❖ Rénover et réhabiliter les infrastructures.
- ❖ Encourager la population pour la réhabilitation de leur logement en vue de freiner la dégradation du quartier.
- ❖ Ne démolir que les bâtiments irrécupérables, c'est-à-dire ceux dont le coût de remise en état dépasserait la moitié du coût d'une construction neuve.
- ❖ Reloger dans le quartier la plus grande partie des familles délogées soit à cause des démolitions soit à cause de la dédensification.

Enfin, nous estimons que le projet El Hafsia doit être le point de départ des futurs projets de réhabilitation dans la médina de Tunis ou même en Algérie, car, relativement réussi, il a atteint certains de ses buts et est arrivé à bon port puisque la plus part des exigences fonctionnelles du projet ont été satisfaites. Le cas tunisien peut servir de référence pour l'intervention sur les quartiers anciens à Alger, il permet de saisir les raisons du succès des opérations de réhabilitation à l'étranger et les feints qui empêchent la réalisation de ce genre d'opérations d'intervention sur les quartiers anciens en Algérie.

1.3.L'assainissement des « Oukalas » de la Médina de Tunis.

Ce second exemple met en exergue l'aspect social de l'opération de réhabilitation, il esquisse des aspects relatifs à la requalification sociale. Ceci dit, l'implantation d'une ville moderne aux portes de la ville traditionnelle, en Tunisie, a accéléré la dégradation de cette dernière qui, non seulement perd les activités essentielles, mais va servir de parc d'accueil pour une population rurale à la recherche d'un emploi et d'un logement à un prix modéré.

1.3.1. Définition

Les Oukalas constituent tout bâtiment loué à la pièce à quatre ménages et plus sans lien de parenté et disposant de services en commun (toilettes cuisines).

Cette définition va englober différentes typologies :

- ✓ Les maisons à patio .
- ✓ Les « oukalas » traditionnelles de la médina.
- ✓ Les immeubles collectifs .
- ✓ Les locaux non destinés à l'habitation tels que « zaouias », « médessas », « mesjed » de quartier.



Photo 3.7 : les oukalas » ; ou l'habitat social collectif anarchique.

(Source : Disponible sur le Site Internet : URL : <http://www.arru.nat.tn/>).

1.3.2. Conditions et état de l'habita

Insalubrité, promiscuité, entassement de la population dans des conditions inhumaines, les premières enquêtes avaient révélées que 62% des ménages habitant les «oukalas» occupaient 1 pièce.

Les « oukalas » présentaient pour la plupart des dégradations importantes de leurs structures du bâti mettant en cause la stabilité du bâtiment.



Photos 3.8 et 3.9: les conditions d’habitat de la médina de Tunis.

(Source : Disponible sur le Site Internet : URL : <http://www.arru.nat.tn/>.)

1.3.3. Le projet d’assainissement

Deux types d’interventions :

1. les « oukalas » I.M.R⁷² à évacuer d’urgence et à démolir ;
2. les « oukalas » nécessitant des travaux de remise en état.

a. Démolition des « IMR »

- ✓ L’évacuation d’urgence.
- ✓ Le relogement des ménages.
- ✓ L’expropriation des immeubles.
- ✓ La reconstruction des terrains libérés.

⁷² : Immeubles Menaçant Ruine.

b. Financement : Etat/ Municipalité.

Mises à part les opérations inévitables de démolition, l'action va concerner la réhabilitation des « oukalas » et la restauration des monuments oukalisés.

Financement: FADES /Municipalité.

1.3.4. Les « Oukalas » à réhabiliter et les opérations de relogement

Pour les «oukalas» qui ne présentent pas de danger dans l'immédiat deux types d'intervention sont prévues selon l'état de dégradation.

1. Une réhabilitation lourde : réfection et/ou consolidation des structures, mise hors d'eau du bâtiment par la reprise des canalisations et de l'étanchéité des terrasses, réaménagement des locaux dans le cas d'installation de sanitaires ou de mise aux normes

2. Une réhabilitation légère : consolidation de certains planchers et entretien courant.

➤ Pour les « oukalas » qui présentent un danger pour les habitants, la Municipalité de Tunis a procédé à une démolition de ces ménages et le relogement de la population initiales.

a. La réhabilitation des immeubles publics

En plus des opérations classiques des tranches précédentes, les nouvelles composantes sont:

- ❖ Embellissement des devantures commerciales.
- ❖ Réhabilitation des passages couverts « Sabbats » et des arcs.
- ❖ Réhabilitation des ateliers et des locaux d'artisans.
- ❖ Ravalement des façades.
- ❖ Reprise dans certaines rues de l'éclairage public et du pavage(circuits touristiques).
- ❖ Réaménagement et embellissement des places publiques.

1.3.5. Impact du projet de réhabilitation

- ❖ Le relogement définitif de 2100 ménages sur de nouveaux lotissements en dehors de la médina.
- ❖ L'évacuation de 366 logements.
- ❖ La reconstruction des parcelles libérées dans le tissu de la médina dont 250 logements ont été construits et attribués à des personnes âgées et des cas sociaux.
- ❖ La réhabilitation et la restauration du patrimoine public et privé :



**Photos 3.10, 3.11,3.12,3.13:les « oukalas » avant et après la
réhabilitation.**

(source : M. Rammah « fiche sommaire de réhabilitation urbaine, Hafsia- Médina de Tunis
». RehabiMed. Disponible sur : URL : <http://www.arru.nat.tn/> .

2 .Le cas de la réhabilitation des quartiers anciens en Ile de France.

Optique du projet

➤ En France, l'état conduit une politique en faveur des quartiers sociaux concentrant les difficultés urbaines, sociales et économiques: la politique de la ville.

Depuis des décennies, des outils ont été mis en place pour améliorer les conditions de vie dans ces quartiers, touchant aux immeubles, aux espaces publics, aux services publics, aux entreprises privées et aux associations.

Le dernier outil mis en place est l'ANRU⁷³, une agence de l'Etat concentrant d'importants moyens financiers destinée à modifier l'image des quartiers en difficultés et à en modifier la constitution sociale.

Une Ville intéressée présente son projet à l'ANRU qui le valide et accepte d'y participer à hauteur d'un montant déterminé. Ce projet prévoit en général la démolition des immeubles les plus denses ou les plus hauts ou présentant des difficultés spécifiques dans leur gestion, la rénovation des espaces publics et le désenclavement, la reconstruction de nouveaux programmes, la réhabilitation des immeubles conservés.

2.1. Les territoires éligibles et les aides de l'ANRU⁷⁴

Les aides de l'ANRU concernent les quartiers classés en Zone Urbaine Sensible (ZUS) et les quartiers en difficultés, ces aides subventionnent des opérations de natures différentes :

- Les opérations de logement.
- La construction de nouveaux logements sociaux.
- Acquisition, reconversion, réhabilitation ou démolition de logements existants.
- Résidentialisation.
- Accession sociale à la propriété.
- Les opérations d'aménagement et d'équipement.

2.1.1. Les critères d'analyse dans les projets ANRU

Dans l'analyse des projets de réhabilitation urbaine, les critères pris en compte se déclinent comme suit :

- ✓ Une stratégie globale de projet basée sur une dimension patrimoniale, urbaine et sociale.
- ✓ Une diversification de l'offre de logement et de la forme urbaine.
- ✓ Une reconstruction de l'offre sociale démolie,
- ✓ La Gestion Urbaine de Proximité. (GUP).

⁷³ : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine : elle a pour mission principale le suivi des projets de rénovation, l'assistance aux organismes adhérents, la capitalisation des expériences et le pilotage politique des enjeux collectifs.

⁷⁴ : A.GALLET « Plaine Commune Habitat ».In communiqué de presse « la région Ile de France ». 2010, disponible sur : lgarret@plainecommunehabitat.fr.

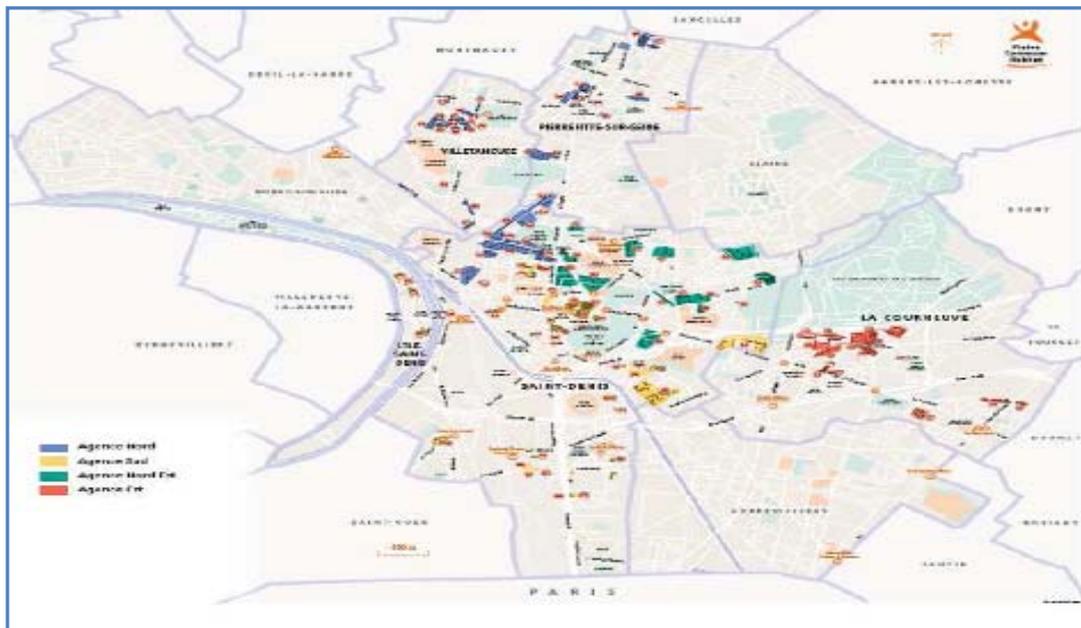
✓ Le relogement.

2.2. Exemple de la région « Plaine Commune » : un territoire stratégique en Ile de France

La région Ile de France a fait de l'habitat dégradé une de ses priorités politiques, la région Plaine Commune s'est saisie de cette volonté pour acter un engagement commun d'actions pérennes et ambitieuses en faveur de l'amélioration de son parc.

En effet, Plaine Commune porte une attention toute particulière à accompagner les acteurs qui conduisent une politique dynamique, qualitative et quantitative en matière de réhabilitation et d'offre locative sociale, comme celle qui est actuellement conduite par Plaine Commune Habitat au travers *la convention du patrimoine pour la réhabilitation de l'habitat dégradé en Ile de France*.

A côté du soutien qu'apporte la convention de patrimoine en matière de réhabilitation, la Région s'engage aux côtés de l'Office Public Communautaire, dans des projets de constructions pour augmenter l'offre de logements sociaux sur le territoire : Ainsi la Région



Carte 3.5: le territoire et le parc de Plaine Commune Habitat.

(Source : Alexandre GALLET « Plaine Commune Habitat ».In communiqué de presse « la région Ile de France ». 2010, disponible sur : lgarret@plainecommunehabitat.fr

versera près 16 millions d'Euros qui permettront de financer 1200 logements sur 5 ans sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.⁷⁵

⁷⁵ : A. GALLET « Plaine Commune Habitat ».In communiqué de presse « la région Ile de France ». 2010, disponible sur : lgarret@plainecommunehabitat.fr

2.2.1. Présentation de la Plaine Commune

- Créée en 2000: 1^{ère} **communes** du **territoire commun.**
- communauté d'agglomération qui s'est développée en milieu urbain dense.
- 340 000 habitants: 2^{ème} intercommunalité d'Île-de- France
- 8 communes dont celle de Seine-Saint- Denis (93):

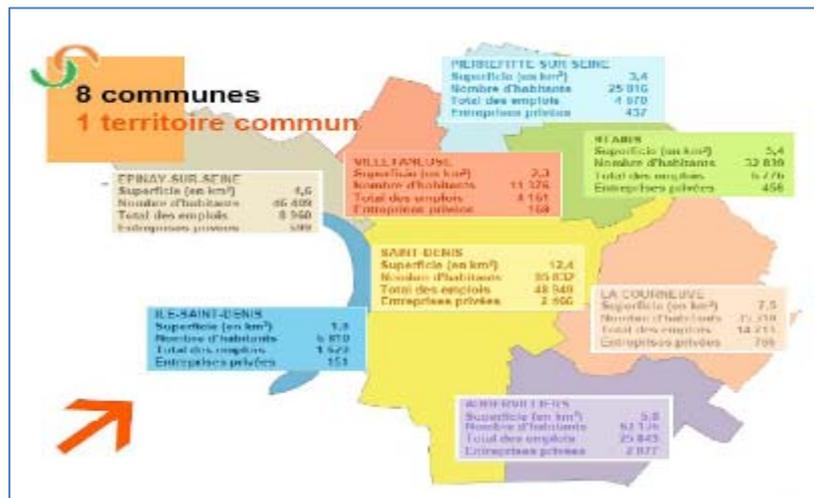
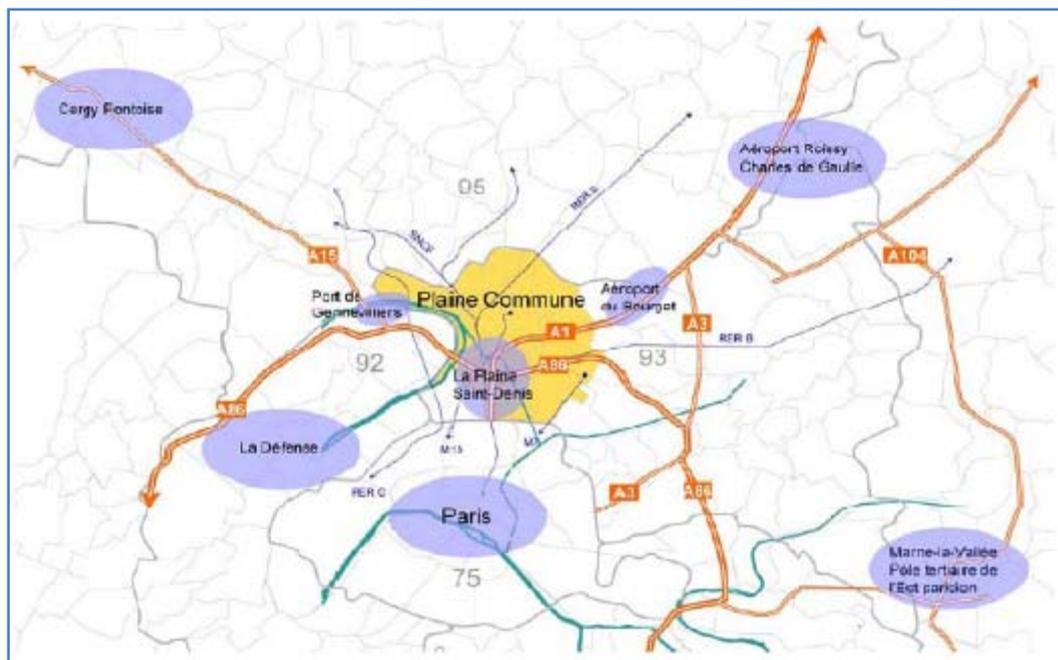


Figure 3.3 : le territoire de la Plaine Commune.
 (Source : AORIF : l'union sociale pour l'habitat de l'Île de France : in www.arvha.org/olimpe/2005/idiri/memoire.htm.)



Carte 3.6 : Plaine Commune : un territoire stratégique en Ile de France.
 (Source : AORIF : l'union sociale pour l'habitat de l'Île de France : in www.arvha.org/olimpe/2005/idiri/memoire.htm.)

2.2.2. La réhabilitation du quartier Ile Saint-Denis : une des 08 communes de la Plaine Commune

a. Description du projet



Cartes 3.7, 3.8 : situation du quartier Ile Saint-Denis à l'échelle régionale et à l'échelle de la plaine Commune : (Source : AORIF : l'union sociale pour l'habitat de l'Ile de France : in www.arvha.org/olimpe/2005/idiri/memoire.htm).



Photos 3.14 : le quartier Ile Saint-Denis.

(Source : Alexandre GALLET « Plaine Commune Habitat ». In communiqué de presse « la région Ile de France ». 2010, disponible sur : lgarret@plainecommunehabitat.fr

Situé à l'Ouest de la communauté d'agglomération de Plaine Commune, l'Île-Saint-Denis compte 7200 habitants sur un espace de 100 hectares entre les villes de Saint-Denis (93) et Villeneuve-la-Garenne (92). L'unique commune insulaire fluviale de France fait partie des 18 communes distinguées par la démarche du conseil régional pour son projet de "Quartier Fluvial", futur éco-quartier qui sera l'un des plus grands de France.

Ile fluviale, entre les deux bras de la Seine, l'Ile-Saint-Denis réhabilite un tiers de son territoire dans un projet urbain marqué par l'omniprésence de l'eau. La nature fluviale de la commune entraîne des travaux sur tous les registres environnementaux, en particulier sur la mise en valeur des berges de la Seine et la protection d'une faune et d'une flore exceptionnelles.

Ce projet consistera à dépolluer le cœur industriel de cette commune de 100 hectares, dont 22 hectares d'entrepôts en grande partie vacants. Il s'agit de recomposer un quartier mixte comprenant 1.000 logements, 40.000 m² de locaux d'activités et 3000 m² de commerces pour un objectif de 1.000 emplois. Enfin, la réalisation d'activités de loisirs (base nautique, quai d'embarquement, port) et d'équipements tels qu'un hôtel, une résidence pour étudiants et des commerces complèteront le projet. L'éco-quartier sera essentiellement piétonnier, la circulation des voitures étant limitée aux quais et la liaison nord-sud assurée par des bus. La ligne 13 du métro sera facilement accessible grâce à une nouvelle passerelle reliant l'Ile-St-Denis au quartier Pleyel de St Denis Plusieurs tranches de travaux sont prévues, avec une première livraison de logements et de bureaux à l'horizon 2011-2012 sur l'emplacement des anciens entrepôts des magasins Printemps d'une superficie de 7,7 hectares.

b. Présentation générale du projet de réhabilitation du quartier

- ✓ **Les enjeux du projet de réhabilitation :**
- ❖ Résorber *l'habitat insalubre* tout en maintenant la *mixité sociale* .
- ❖ Favoriser la *mixité fonctionnelle* au sein d'un éco quartier solidaire .
- ❖ Apporter et améliorer les *services* nécessaires à un quartier vivant .
- ❖ Accompagner le projet urbain par des actions *d'animation*, culturelles et touristiques.
- ❖ Améliorer les conditions de vie des habitants.
- ❖ Développer le projet dans le cadre d'une démarche de *démocratie participative*.



Photos 3.15: le secteur de la réhabilitation.

(Source : Alexandre GALLET « Plaine Commune Habitat ».In communiqué de presse « la région Ile de France ». 2010.

c. Un projet complexe et multipartenarial.⁷⁶

❖ Développer une conduite du projet adaptée pour :

- Assurer la cohérence du projet et la transversalité des approches
- Coordonner les différentes maîtrises d'ouvrage à toutes les phases du chantier.

❖ concerter les habitants, mais aussi plus largement les usagers de l'espace public, Par leurs associations notamment tout au long du projet, ou ponctuellement, à l'occasion d'événements .

❖ Développer une communication ciblée pour anticiper et accompagner les

❖ changements d'usage de l'espace public

d. La conduite du projet de réhabilitation :⁷⁷

🏗 le pilotage stratégique

Pour suivre la mise en œuvre du présent Contrat Territorial de Réhabilitation Urbaine, un comité de pilotage communautaire est mis en place sous l'égide du Président de la Communauté d'Agglomération et du Préfet, dans un délai de trois mois. Il réuni, au minimum deux fois par an, l'ensemble des parties signataires ainsi que les principaux partenaires.

✓ Parmi ses principales fonctions nous citons :

1. L'animation du partenariat à l'échelle de l'agglomération.
2. L'actualisation et la régulation de l'avancée des projets de quartiers, c'est là que sont remontés les indicateurs de suivi en matière de relogement et d'insertion.
3. Le suivi financier global : par la mise en place d'une direction financière qui facilitera la mobilisation des financements complémentaires.
- 4.- L'évaluation, la prospection, l'information auprès des partenaires extérieurs.
5. Définir les objectifs des projets de réhabilitation urbaine dans leurs dimensions urbaines, sociales, économiques et environnementales.
6. Définir les participations financières des partenaires et leurs ajustements.
7. Suivre la mise en œuvre et décider des réorientations éventuelles.

⁷⁶ : Agence Nationale de Rnovation Urbaine, « contrat territoriale de rénovation urbaine ». Protocol de coordination pour la mise en œuvre des projets de rénovation urbaine, le 25 Janvier 2007. 22 pages.

⁷⁷ : Ibid Op. Cit.

8. Valider les opérations dans leur contenu, leur phasage et leur coût, ainsi que la cohérence avec le projet à l'échelle territoriale (urbaine, architecturale...).

Le pilotage opérationnel

Le pilotage opérationnel est assuré par la direction de la rénovation urbaine de la Plaine Commune, elle dispose d'un lien fonctionnel direct avec les maîtrises d'ouvrage de la Plaine Commune (Amenagement, Habitat, espace public, insertion, développement économique...)

Les maîtrises d'ouvrages des bailleurs

Plaine Commune s'engage dans le cadre du montage des dossiers les plus importants à veiller à ce que les maîtrises d'ouvrage des différents bailleurs soient correctement dimensionnées éventuellement par un renforcement interne ou par une externalisation partielle des missions de manière à pouvoir répondre aux enjeux des projets en terme de programmation et de calendrier. En cas de difficultés identifiées sur l'un des projets, Plaine Commune recherchera par ses contacts directs avec les opérateurs à corriger ces dysfonctionnements et signalera au Comité de Pilotage des problèmes non résolus (dispositif d'alerte).

2.2.3. Impacts du projet de réhabilitation du quartier St-Denis en Ile de France

Les effets sociaux du projet de réhabilitation en Ile de France

L'impact de la réhabilitation urbaine sur les habitants des quartiers revient à poser la question : à qui profite la réhabilitation urbaine ? Les projets, dont le but est de rénover les quartiers, profitent aux habitants originels de ces quartiers, qu'ils soient touchés directement par le relogement ou l'insertion, ou plus indirectement par la construction d'un nouvel équipement et par l'arrivée de populations extérieures au quartier, de ce fait, ce projet de réhabilitation avait pour but principal l'amélioration des conditions de vie des habitants.

La question de l'impact social de la réhabilitation urbaine a été reliée à celle de la participation des habitants du quartier, à la définition du projet et à la programmation des interventions. En effet, la participation des habitants de l'Ile de France, était indispensable pour que les programmes menés répondent aux besoins locaux et que le projet soit une réussite.

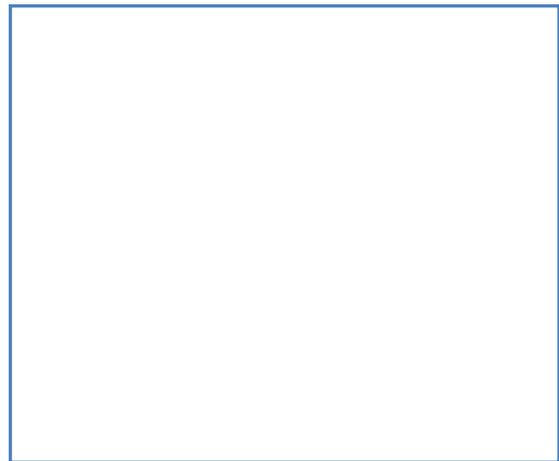
Les études menées en 2009 montrent que cette opération est validée au départ par le souci de répondre aux réels besoins des habitants, mais plus encore, avec une prise en compte de leur parole.

un habitat existant réhabilité et baisse du tau d'insalubrité.

L'évolution d'insalubrité par rapport à 2005 est nettement en baisse, puisque le nombre total d'arrêtés passe de 272 à 122. Une explication réside dans l'évolution réglementaire. Depuis l'ordonnance du 15 décembre 2005, la notion d'insalubrité s'étend à tous les locaux par nature impropres à l'habitation et non plus seulement aux caves, sous sols et combles.⁷⁸ Ce qui fait que l'habitat existant soit entièrement pris en charge.

Le relogement

Selon les documents capitalisant les conclusions d'une étude d'impact du projet de réhabilitation du quartier qui s'est appuyée sur des relevés d'expériences, sur des entretiens avec des acteurs du relogement et avec plusieurs dizaines d'habitants de l'Ile St Dennis relogés dans le cadre d'opérations de démolitions et de reconstruction, la réhabilitation s'est faite au travers d'une solide méthodologie en la matière, méthodologie qui a fait en sorte d'intégrer toutes les dimensions nécessaires à la réussite d'une opération de relogements. Cette méthodologie s'est appuyée sur un savoir-faire particulier et ressort de méthodes et de pratiques éprouvées par des professionnels.



Photos 3.16 et 3.17: Logements sociaux pour le relogement et l'insertion en Ile-de-France.

(Source : DRASS et DDASS d'Ile- de- France « lutte contre l'habitat insalubre en Ile- De- France », bilan de procédures. In [WWW.ile -de-France.santé.gouv.fr](http://WWW.ile-de-France.santé.gouv.fr)).

En Ile-de-France, une plaquette de présentation du programme du projet en amont des relogements est établie. En effet, il est nécessaire, dès lors que le principe de la démolition ou du projet urbain a été validé, d'informer au plus vite les locataires des modalités concrètes du relogement. Les 3 780 démolitions prévues font suite à près de 1 200 démolitions engagées

⁷⁸ : DRASS et DDASS d'Ile- de- France « lutte contre l'habitat insalubre en Ile- De- France », bilan de procédures. In [WWW.ile -de-France.santé.gouv.fr](http://WWW.ile-de-France.santé.gouv.fr).

avant l'ANRU.⁷⁹ Les relogements effectués dans ces opérations ont permis d'accumuler une expérience qui est bien évidemment un atout pour mener à bien les opérations complexes de réhabilitation urbaine. A cet égard, quelques enseignements forts sont tirés de ces expériences.

L'ancrage, sur la commune, des habitants concernés et qui souhaitent très majoritairement (à plus de 70%), être relogés dans la ville d'origine voire dans le quartier ou à proximité immédiate de celui-ci est très forte.



Photos 3.18, 3.19, 3.20: Logements sociaux pour le relogement et l'insertion en Ile-de-France.

(Source : DRASS et DDASS d'Ile- de- France « lutte contre l'habitat insalubre en Ile-De- France », bilan de procédures. In WWW.ile -de-France.santé.gouv.fr).

Même si elles sont en nombre relativement limitées (moins de 20%), les familles présentant des difficultés de relogement nécessitent une implication forte du bailleur, un accompagnement social important et du temps (deux ans en moyenne par relogement).

⁷⁹ : Agence Nationale de Rénovation Urbaine, « contrat territoriale de rénovation urbaine ». Protocol de coordination pour la mise en œuvre des projets de rénovation urbaine, le 25 Janvier 2007. 22 pages.

Conclusion partielle

La question de mise en œuvre de ses procédures était un point qui a été abordé avec soin dans cet exemple. En effet, ce projet est une action volontaire, encadrée et contrôlée, il est initiée par des acteurs publics de l'Ile de France, c'est donc un mécanisme qui souligne une volonté politique. La pluridisciplinarité et la participation sont présentées dans cet exemple comme étant des paramètres clés qui ont permis la faisabilité des l'opération de réhabilitation urbaine, tout en renforçant la place des habitants à tous les stades des projets. Ajouter à cela, l'adoption des démarches partenariales, une négociation entre tous les acteurs.

Ce projet est un enjeu urbain, social et économique pour la ville et une chance pour les habitants de ce quartier, il est très important car il a mobilisé des moyens financiers importants, Il a aussi changé la vie des habitants de ce quartier qui est dégradé progressivement.

Conclusion

A l'issue de ce chapitre nous pouvons confirmer que tous les quartiers anciens sont confrontés aux mêmes questionnements : Comment se doter d'une véritable identité? Quelle place leur donner dans le mouvement des opérations de requalification et à travers quel genre d'opérations ? quel devenir pour habitantants dans le cadre de ces opérations de requalification.

1. Ce chapitre s'est proposé de fournir un outil qui permet la compréhension des éléments qui aident au succès des interventions sur les quartiers anciens à l'étranger afin de sensibiliser les décideurs locaux sur le rôle qu'ils peuvent jouer dans la réhabilitation des quartiers dégradés.

2. Ces exemples nous ont aussi démontré que la réhabilitation urbaine constitue un champ très vaste et propose une palette de choix à établir et qui permettront d'adapter les quartiers dégradés aux besoins des habitants. Ces choix relèvent surtout d'un ensemble de critères qui encouragent la population pour la réhabilitation de leurs logements en vue de freiner la dégradation du quartier.

3. Au final, ce chapitre nous permet de mettre en lumière un certain nombre de paramètres encourageants qui peuvent être considérés comme éléments de référence pour une éventuelle transposition des principes de base des opérations de réhabilitation sur le cas de l'Algérie.

En effet, il nous apparaît très clairement que la maîtrise des projets de réhabilitation urbaine suppose la prise en compte des enjeux auxquels leur élaboration est confrontée: Le

pilotage stratégique, le pilotage opérationnel, le financement, la maîtrise d'ouvrage, les partenariats..etc, sont autant de parametres qui assurent la faisabilité des opérations de requalification, de mise en valeur des quartiers dégradés et d'amélioration du bâti existant et des conditions de vie de leurs habitants.

BIBLIOGRAPHIE

Bibliographie

Ouvrages

1. A.HADJIED « le grand Alger, Activités économique, problèmes socio-urbains et aménagement du territoire ». Edition OPU, Alger 1994.
2. AREN, Ile-de-France « Quartiers durables : Guide d'expériences européennes ». IMBE (Institut Méditerranéen du Bâtiment et de l'Environnement), Avril 2005.
3. C. DUPONT « La négociation : conduite, théorie, application ». 3ème éd, Paris, 1990.
4. C.ADEMIN « Habiter, c'est bien plus que se loger ». L'association Eco-attitude, Novembre 2006. In <http://www.ecoattitude.org>.
5. C.CHALIN « La régénération urbaine, Que sais-je ? ». 1999.
6. C.CHARLOTE-VALDIEU, P.OUTREQUIN « Développement durable et renouvellement urbain : des outils opérationnels pour améliorer la qualité de vie dans nos quartiers ». Edition l'Harmattan, Paris, 2006.
7. C.FORET, F.PORCHET « la réhabilitation urbaine ». dossier documentaire du Centre de documentation de l'urbanisme (CDU).page 16.
8. C.SACHEHS-JEANTET « Humaniser la ville ». UNESCO, forum habitat II, Istanbul, 1996.
9. C.SCHITTICH « construire dans l'existant, reconversion, addition, création ». Editions Birkhauser, Bauston, Berlin.
10. Ph.ROBERT "Reconversions, Adaptations new uses for old buildings". Editions du Moniteur, 1996.
11. C.SITTE « l'art de bâtir les villes, l'urbanisme selon ses fondements artistiques ». Edition du seuil, Paris, (1996), 188 pages.
12. CRATerre « Habitat en terre ». Marrakech 87 p.245.
13. D.CUNHA « Le projet urbain comme méthode d'émergence de la participation habitante Le cas du quartier de Bellevaux ». DESS – Etudes Urbaine. Université de Lausanne 2004. 54 Pages.
14. D.MAGIN, P.PANERAI « projet urbain ». Edition Parenthèses, 1999, 2002,2005, 2009.
15. E.BEREZOWSKA-AZZAG « La planification urbaine, orientations récentes ». Aout 2003 .p266.

16. E. REY « Des friches urbaines aux quartiers durables : Définitions, enjeux et Potentialités ». Université Catholique de Louvain (UCL), février 2007.
17. F.CHOAY « L'Allégorie du patrimoine ». Edition le seuil ,Paris 1992 p.
18. F.P LAURENT « la mise en valeur du patrimoine architectural ». Edition du moniteur, Paris 1979.
19. F. CHOAY « Le patrimoine en question, anthologie pour un combat ». Editions seuil, octobre 2009.
20. G.GIOVANNONI « l'urbanisme face aux villes anciennes ». Edition du seuil, Mai 1998. 343 pages.
21. G.GODFRIN « Aménagement urbain et bâtiment existant ». Edition E.J.A, 1999, 467p.
22. Gouvernorat du Grand Alger « Alger capitale du 21ème siècle ». Le grand projet urbain de la capitale, 1998. 319 Pages.
23. G.BARBAS « Habiter le patrimoine, enjeux, approches et vécu ». Edition presses universitaire de Renne, Mai 2005.
24. Guide à l'attention des professionnels de la ville « des quartiers historiques pour tous, une approche sociale et humaine pour une revitalisation durable ». Septembre 2008. 107 pages.
25. J.FREBAUL « la maîtrise d'ouvrage urbaine ». Paris, Edition du Moniteur, 2006, 148 pages.
26. J.L.COHEN, N.OULEBSIR Y.KANOUN « Alger : Paysage urbain et architectural, 1800- 2000 ». Collection tranche de villes, AOUT 2003, 324p.
27. JP.LEVY « La Réhabilitation des quartiers anciens et de l'habitat existant : acteurs, procédures, effets et conséquences sociales ». Presse Universitaire du Mirail. 1990.
28. JY.TOUSSAINT et M.ZIMMERMANN « Projet urbain, ménager les gens, aménager la ville ». Edition Hayen (Belgique). 1998, 192 Pages.
29. K. POWELL « L'architecture transformée. Réhabilitation, rénovation, réutilisation ». Edition du seuil, 1999.

30. Les cahiers de l'institut d'Aménagement et de l'Urbanisme de la région d'Ile de France « patrimoine, le vécu », Tome II, N°13, 2001.
31. L. BENEVOLO « Histoire de la ville ». Edition Parenthèse, 2004.
32. M.GROSJEAN, J.P.THIBART « l'espace urbain en méthode, intervenir sur l'existant, financement et maîtrise d'ouvrage ». Edition Parenthèse, 2001,2008, 197p.
33. N.OULEBSIR et Y.KANOUN « Alger paysage urbain et architectural, 1800-2000 ». Aout 2003.P266.
34. N. BALOUL, Cours de post graduation patrimoine architectural, UMMTO, 2008-2009.
35. Ouvrage du groupe de recherche et d'échanges technologiques « Développement urbain participatif au Bénin, une étude pour agir ». Collection étude et travaux, édition du Gret. Octobre 1997. 187 pages.
36. P.L. CERVELLATI, R.SCANNAVINI, C.DE ANGELIS « la nouvelle culture urbaine, Bologne face à son patrimoine ». Editions du seuil, Paris 1981,189 pages.
37. P.LABORDE « Les espaces urbains dans le monde ». Editions poitiers 1992.p :182.
38. P.MERLIN, F.CHOAY « Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement ». Edition Quercy, 2005, 963p.
39. P. JOFFROY « la réhabilitation des bâtiments conserver, améliorer, restructurer les logements et les équipements ». Editions du Moniteur, Paris, 1999.
40. P.PELTRE « Intervenir en quartiers anciens : enjeux, démarches, outils ». Editions du Moniteur, 1999.
41. S.DUCHESNE « Pratique de l'entretien dit semi-directif ». *CNRS – CEVIPOF* , les méthodes au concret, PUF, 2000. 22 pages.
42. S.DUCHESNE « Pratique de l'entretien dit semi-directif ». *CNRS – CEVIPOF* , les méthodes au concret, PUF, 2000. 22 pages.
43. T.HACHIMI, C. ZWETKOFF « Pour une meilleure intégration du patrimoine culturel dans la ville ». Deliverable D4. Aout 2003. 136 Pages.
44. T.KIRSZBAUM « Rénovation urbaine, les leçons Américaines ». Edition Presses universitaires de France, Novembre 2008.84 pages.

45. V.POTIER, M.BENCIVENGA « évaluation des politiques locales : Evaluation interne et externe, principes, dispositifs et méthodes » Guide juridique. Edition le Moniteur. Paris, 2005.
46. X.CASANOVAS « Méthode RehabiMed, architecture traditionnelle Méditerranéenne, Réhabilitation –Bâtiments ». RehabiMed, Barcelone, le 30 juin 2007. 402 pages.
47. X.BENOIST « Le cadre de gouvernance et de la participation citoyenne » In « Méthode RehabiMed, architecture traditionnelle méditerranéenne ». Barcelone, le 30 juin 2007.page :75.
48. X.GIZARD « L'amenagement urbain face à la crise de la ville ». Edition de L'Aube, 1996.
49. X.GREFFE « La gestion du patrimoine culturel, Paris ». Economica, 1999.
50. Y.RAFFESTIN, F.DREIDEMIE et D.LEGER « Réhabiliter en site occupé : conduite du projet de réhabilitation ». Edition le Moniteur, Paris 1996.

Reuves

1. A.BATHELEVY « Réhabilitation dans la ville, Ile de France- l'habitat ancien, oui, mais comment ? ».Revue patrimoine N°162/163, Janvier 1978.
2. A.ROSSINOT « le renouvellement urbain dans les grandes villes ».Revue Urbanisme, hors série n°20, décembre 2003.
3. CEVICO « au bâti se greffent des cultures, des modes de vie et des valeurs sociologiques ». Revu des bâtiments, des travaux publics et de l'environnement, dossier technique, numéro double 7et8, janvier-Avril 2007.
4. H. OUGOUADFEL « patrimoine, visions croisées ». Revue Vie des villes N° 09, Mai 2008.
5. J.JACOB/Rabat-Salé/Madrid « le renouvellement urbain ».Revue d'urbanisme n° 308, septembre/octobre 1999.
6. JP.LEVY « ville et territoire, la réhabilitation des quartiers ancien et de l'habitat existant ». 1997.
7. M.CORNU « quartiers anciens : les sacraliser ? Les moderniser ? ». Revue Urbanisme 186-187.page : 62.
8. M.E « Rénovation, Réhabilitation, Restauration ». Revue AA 202. Dossier spécial, septembre 2002.

9. P.MICHEL « réhabilitation urbaine : enjeux, mise en œuvre, qualités ». Revue urbanisme, hors série n°30, février 2007, 84 pages,

Colloques / Séminaire/ Rapports

1. A. GALLET « la région Ile de France ». Communiqué de presse, le 14 Octobre 2010.
2. A.COUVREUR F.LEHUEDE « des quartiers historiques pour tous, une approche sociale et humaine pour une revitalisation durable ». Guide des quartiers historiques. In séminaire international, UNESCO. Septembre 2008.
3. Actes de la publication de la cérémonie de clôture de l'adite « décennie de la prévention des catastrophes naturelles » des Nations Unies, 5 juillet 1999.
4. Actes du colloque international « Alger métropole : région, ville, quartier ». Ecole polytechnique d'architecture et d'urbanisme / EPAU, 2000.)
5. ANRU (Agence Nationale de rénovation Urbaine) « contrat territoriale de rénovation urbaine ». Protocol de coordination pour la mise en œuvre des projets de rénovation urbaine, le 25 Janvier 2007. 22 pages.
6. ASM (Association de sauvegarde de la médina de Tunis) « une stratégie de sauvegarde durable ». Publication de L'ASM disponible sur : URL : <http://www.asmtunis.com/>.
7. C.FORET, F.PORCHET, « la réhabilitation urbaine », dossier documentaire du centre de documentation de l'urbanisme (CDU).page 16.
8. C.SACHS-JEANTET, « Humaniser la ville».UNESCO, forum habitat II, Istanbul, 1996.
9. Colloque international « Développement urbain durable, gestion des ressources et gouvernance ». Université de Lausanne 21-23 septembre 2005. 185 Pages.
10. CREDOC (Centre de Recherche pour l'Etude et l'Observation des Conditions de vie) « Essai de comparaison de méthodes quantitatives et qualitatives à partir d'un exemple ». cahier de recherche N° 176 Novembre 2002. 107 pages.
11. DRASS et DDASS d'Ile- de- France « lutte contre l'habitat insalubre en Ile- De-France », bilan de procédures. In www.ile-de-France.santé.gouv.fr.
12. E.BEREZOWSKA-AZZAG « Sidi M'Hamed-Belouizdad, dossier d'information ».In séminaire international « stratégie pour le développement durable local : Renouveau urbain ». EPAU.2007.P180.

13. M. RAMMAH « fiche sommaire de réhabilitation urbaine, Hafsia- Médina de Tunis ». RehabiMed. Disponible sur : URL : <http://www.arru.nat.tn/>.
14. M.A.ABBADIE A.HADJIEDJ « Quelques politiques urbaines pour la capitale ». Courier du Savoir – N°06, Juin 2005.
15. M.BOUCHENAKI « le cadre de la réhabilitation urbaine au niveau international ». Acte de la publication. Oran, Algérie_ 19-21 Octobre 2008.
16. M.CHABOU « renouvellement urbain, une alternative : transformation informelle de la ville d'Alger : paradoxes et réalités ». Publication Algérie-2007.
17. M.POLGE « l'habitat : les enjeux de la réhabilitation en France ». Publication de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), Juin 2007.
18. Plaine commune Habitat « La Région, partenaire de Plaine Commune Habitat ». Communiqué. In lgarret@plainecommunehabitat.fr / 06 67 63 34 28.
19. Projet d'échange technique entre l'université technique de Berlin et l'EPAU « la promotion du développement durable », 2007. 224 Pages.
20. S.MALOUCHE « requalification des quartiers d'habitation urbaine » 3^{ème} conférence. Réseau habitat et francophonie. Tunis. Du 17 au 21 Novembre 2007.
21. Y. BOUDOANE « projet de perfectionnement dans le domaine de la restructuration urbaine et de la réhabilitation du cadre bâti ». Communication relative au projet de coopération technique algero-allemande, 2007. 224 Pages.
22. Z.RAISSI « Réhabilitation urbaine des centres anciens, vers une nouvelle approche ». In séminaire international « stratégie pour le développement durable local, renouvellement urbain et processus de transformations informelles ». UT Berlin/ Epau/ Menashda. Alger 6-10 Mai 2007P.154.

Documents Internet

1. AORIF : l'union sociale pour l'habitat de l'Ile de France.
2. C.CHARLOT-VALDIEU , P.OUTREQUIN, C.SUDEN « *pour un développement urbain durable* » 21 mars 2005, disponible In http://www.suden.org/documents/ChartesUDEN_000.pdf).
3. DRASS et DDASS d'Ile- de- France « lutte contre l'habitat insalubre en Ile- De- France ». Bilan de procédures. In WWW.ile-de-France.santé.gouv.fr.

4. http://www.international.icomos.org/charters/towns_f.htm, charte internationale pour la sauvegarde des villes historiques, (charte de Washington 1987). Adoptée par l'assemblée générale de l'ICOMOS, à Washington D.C, octobre 1987.
5. Plaine Commune Habitat ». communiqué disponible In lgarret@plainecommunehabitat.fr / 06 67 63 34 28.).
6. Site Internet de l'ASM (Association pour la sauvegarde de la Médina): URL : <http://www.asmtunis.com/>.
7. URL : <http://www.arru.nat.tn/>.
8. URL : <http://www.asmtunis.com/>.
9. www.arvha.org/olimpe/2005/simpson/RAPPORT.htm).
10. www.rhuf.net, Etude de cas : projet ARRU.

Mémoires

1. A.H.Djaballah « processus de conduite des processus de renouvellement urbain : question de la maîtrise d'ouvrage urbaine ». Mémoire de magistère soutenu à l'école polytechnique d'architecture et d'urbanisme, EPAU.
2. M.BENNAI « le processus d'intervention sur les quartiers anciens de l'époque coloniale à Alger : Approches- démarches – cadre d'action ». Mémoire de magistère soutenu en Février 2010 à l'EPAU.
3. M.SRIR « processus d'évaluation de la durabilité urbaine en vue de la définition d'objectifs pour un quartier durable, le cas du quartier des Annassers à Alger ». Mémoire de magistère soutenu le 16 mars 2009 à l'EPAU.
4. O.BOUKRATEM « pour une méthodologie dans la revalorisation de l'habitat ancien, entre la préservation du patrimoine et la production de l'habitat : cas de la ville de Miliana ». Mémoire de magistère soutenu en janvier 2010.

Documens administratifs

1. Dossier diagnostic « Intervention sur le permitte Hamma-Hussein Dey, Office d'Amenagement et de Restructuration de la zone du Hussein-Dey ». OFARES – 222, Rue Mohamed Belouizdad El-Annassers / Alger.

2. Loi 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel. Publiée dans le journal officiel de la république algérienne n° 44 du 22 Safar 1419 correspondant au 17 juin 1998.

3. Plan d'occupation des sols (POS U31), groupe centre d'Etude et de Recherches appliquées en urbanisme, 30 Rue Hassene Ben Naamane, Bir Mourad Rais-Alger.

4. plan d'occupation des sols (POS U31), Dossier d'aménagement, note de présentation.

5. Restructuration des quartiers Hamma Hussein Dey, Diagnostic-Plan d'Action, groupe CNERU, 2005.

Journaux

2. D.ZEROUK « plan de réaménagement de la capitale : le pôle économique délocalisé ». El Watan 25 mai 2005.

1. S.TIKOUK « le vieux bâti à Bab-El-Oued, péril en la demeure ». Le Soir d'Algérie, 19 novembre 2008,

Entrevues

1. Le personnel de la DUCH d'Alger.

2. Le personnel l'office de restructuration et d'aménagement de la zone du Hamma-Hussein Dey (OFARES).

3. Le Personnel de l'APC Belouizded.

4. Le personnel de l'OPGI Hamma-Hussein Dey.

5. Le personnel de la direction de logement.

6. Le personnel de l'APC Sidi M'hamed.

7. Le personnel du Centre National d'Etude et de Réalisations Urbaines (CNERU).

8. Le personnel de la Direction d'Aménagement et de Restructuration des Quartiers (DARQ).

Chartes et conventions

1. Charte de Burra, charte d'ICOMOS Australie pour la conservation de lieux et de biens patrimoniaux de valeur culturelle, 1999.

2. Charte de Venise, charte pour la Conservation et la Restauration des Monuments et des Sites .Venise 1964.

3. Charte de Washington pour la sauvegarde des Villes Historiques 1987.

Dictionnaire

1. P. MERLIN, F. CHOAY-Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement. Edition PUF, 2000.

ANNEXES

Annexe I

Le guide d'entretien

Thème du mémoire de magistère : devenir du patrimoine colonial dans le cadre d'un projet de réhabilitation urbaine : cas du quartier Belouizdad-Hamma. Alger.

Les guides d'entretien utilisés pour l'enquête réalisée durant les mois Mai/Juin 20011.

I. Guide d'entretien concernant le grand projet urbain

Ouverture (consigne générale) : Parlez-moi du grand projet urbain :

Les relances :

-Opinion :

- Qu'en pensez-vous ?
- Pourquoi l'avoir mit en place ?
- Qu'en est-il des objectifs fixés (freins et motivations) ?

- Impact de la politique du projet :

- La pratique sur le terrain : Avis et perception.
- Comment caractérisiez-vous la politique du projet ?
- Qu'en est-il de l'impact du projet ?

II. Guide d'entretien concernant la restructuration du quartier Hamma-Belouizded.

Ouverture (consigne générale) : pouvez-vous me décrire le projet de la restructuration du quartier Hamma-Belouizded ?

Les relances :

-Opinion :

- Méthodes d'intervention.
- Concertation.
- Financement.
- Maîtrise d'ouvrage.

-Organisation du travail et son impact :

- Comment s'est organisé le travail ?
- Qu'en est-il des circonstances du déroulement du projet ?
- Etes-vous satisfait des résultats du projet et son impact sur le quartier ?

- Comment qualifiez-vous l'impact social, économique et urbain du projet ?
- Pourriez-vous me décrire les organismes chargés du suivi et de la réalisation du projet et leur méthode d'intervention ?

III. Guide d'entretien concernant le devenir du quartier Belouizded-Hamma.

Ouverture (consigne générale) : Comment qualifiez-vous la politique de requalification des quartiers anciens en Algérie ?

Les relances

➤ - Avis :

- Qu'elle est l'importance des quartiers anciens en Algérie ?
- Qui intervient dans le processus de requalification ?
- Quels sont les profils et les compétences des organismes intervenants ?
- Selon votre expérience, comment les politiques des quartiers anciens sont-elles perçues ?
- Freins, motivations.

-Devenir du quartier Belouizded-Hamma.

- Pensez-vous qu'il y a une éventuelle volonté politique d'intervention sur le quartier Hamma-Belouizded et son cadre bâti ?
- Que pensez-vous des moyens de financement en Algérie ? Sont-ils suffisants pour prendre en charge les quartiers dégradés ?

-Comparaison entre les politiques de requalification à l'étranger et celles en Algérie.

- Que pensez-vous de l'évolution des politiques de requalification urbaine à l'étranger ?
- Selon vous, quels sont les facteurs qui contribuent à leur réussite ?
- Qu'en est-il, selon vous, des facteurs qui empêchent ou qui constituent un frein pour la réussite des politiques de requalification en Algérie ?

IV. Guide d'entretien concernant l'opération de réhabilitation du bâti dégradé du quartier Belouizded-Hamma.

Ouverture (consigne générale) : pourriez-vous me parler de l'opération de réhabilitation du bâti ancien du quartier Belouizded-Hamma ?

Les relances :

-Opinion :

- Selon vous, une opération de réhabilitation du cadre bâti du quartier Belouizded a-t-elle eu lieu ?

- Si oui, quel est le degré de sa réussite ?
- Si non, pourquoi ?
- Et quels sont les obstacles rencontrés dans votre pratique pour mener à bien ces opérations de réhabilitation ?

Sélectionner la réponse ou les réponses de votre choix, plusieurs réponses étant possibles :

Economiques

Budgétaires

Techniques

Organisationnels

Sociaux

Institutionnels

Politiques

Juridiques

Autres ? Lesquels ?

- Quelles sont, selon vous, les conséquences négatives de ces obstacles ?
- **-Devenir du bâti colonial dans le cadre d'un éventuel projet de réhabilitation.**
- Dans le cadre d'un éventuel projet de réhabilitation du bâti existant du quartier Hamma-Belouizded, pensez-vous :
 - Dédensifier (démolir) -Revoir la typologie -Autre
- Selon vous, quels sont les paramètres qu'il faudrait prendre en charge afin d'assurer la faisabilité du projet ?
- Selon vous, tirer profit des projets de réhabilitation menés à l'étranger (France, Tunisie) en tant que des expériences réussites, constitue un facteur qui stimule ou, au contraire, qui compromet les politiques de réhabilitation du quartier dégradé?

V. Guide d'entretien concernant le devenir des habitants du quartier Hamma-Belouizded dans le cadre d'un projet de réhabilitation :

Ouverture (consigne générale) : pourriez-vous, en vous référant à votre expérience de projets de mise en valeur du quartier Belouizded-Hamma , nous parler des circonstances de la prise en charge des habitants du quartier ?

Les relances :

-Opinion :

- A votre avis, des opérations de relogement ont-elles eu lieu lors du projet de restructuration du quartier Belouizded-Hamma ?
- Si oui, s'agit-il d'un relogement définitif ou temporaire ?
- A votre avis, des mesures ont-elles été prises pour améliorer les conditions de vie des habitants ?

-La gouvernance et la mixité sociale :

- Quel est votre position par rapport aux habitants d'origine du quartier à réhabiliter ?
- La participation habitante est l'un des facteurs clés pour la faisabilité des projets de réhabilitation, qu'en pensez-vous ?
- Une amélioration de la qualité de vie et du cadre bâti, une recherche d'une grande mixité et équité sociale, la participation des habitants et leur intégration sont-ils optimisés dans le projet de réhabilitation du quartier Belouizded -Hamma?
- Si non, quels sont les freins ?

-Le relogement :

- A votre avis, faudrait-il, dans un éventuel projet de réhabilitation du quartier Belouizded-Hamma, reloger les habitants ou les maintenir en place ?
- Pensez-vous, dans le cas d'un éventuel projet de relogement des habitants du quartier Belouizded- Hamma à :

-Un relogement définitif ? - Un relogement temporaire ? -Autre ?

(Source : Elaboré par l'auteur).

Annexe II

Diagnostic du cadre bâti du quartier Hamma-Hussein Dey

QUARTIER BROSSETTE

| Code | N° d'ordre | Nature de l'activité | S.F (m ²) | Niveau | Etat du bâti | Statut juridique | Nb emplois |
|------|------------|---|-----------------------|--------|--------------|------------------|------------|
| 0101 | 01 | DISTRICH | 5660 | R+2 | Bon | Etatique | 90 |
| 0102 | 02 | Dépôt NAFTAL | 2210 | RDC | Bon | Etatique | 04 |
| 0103 | 03 | Fabrication d'extincteurs | 1240 | RDC | Passable | Privé | 60 |
| 0104 | 04 | RECTA Industrie | 11800 | R+2 | Bon | Privé | 114 |
| 0105 | 05 | SONACOME | 4480 | R+3 | Bon | Etatique | 10 |
| 0218 | 06 | Tourneur | 300 | R+1 | Bon | Privé | 04 |
| 0222 | 07 | Vente de voitures | 320 | 6m | Passable | Privé | 05 |
| 0223 | 08 | Parking - Bureau CNAT | 9837 | 8m | Passable | Etatique | 28 |
| 0301 | 09 | Entreprise de transports (fermée) | 608 | R+3 | Bon | Privé | 00 |
| 0302 | 10 | Bureau et parking SNIC | 6728 | R+2 | Bon | Etatique | 80 |
| 0303 | 11 | Coopérative DUCH | 1256 | RDC | Bon | Etatique | 35 |
| 0304 | 12 | Commerces habillement | 352 | RDC | Bon | Privé | 03 |
| 0305 | 13 | SARL+ Ferronnerie | 331 | RDC | Mauvais | Privé | 12 |
| 0313 | 14 | Atelier mécanique + serrurier fermé | 1512 | RDC | Mauvais | Privé | 00 |
| 0401 | 15 | Galvanoplastie industriel | 360 | RDC | Mauvais | Privé | 04 |
| 0412 | 16 | Garage mécanique | 318 | RDC | Bon | Privé | 05 |
| 0414 | 17 | Tourneur (SACOM) | 1524 | RDC | Bon | Privé | 10 |
| 0604 | 18 | Garage tolérie et peinture | 304 | RDC | Mauvais | Privé | 02 |
| 0609 | 19 | Dépôt materiel | 375 | RDC | Mauvais | Privé | 01 |
| 0904 | 20 | Bureau d'archives et documentation SONATRACH | 225 | RDC | Passable | Etatique | 11 |
| 0915 | 21 | Dépôt de produits étanchaîté | 415 | RDC | Mauvais | Privé | 05 |
| 1305 | 22 | Produits et travaux d'étanchaîté | 218 | R+1 | Bon | Privé | 14 |
| 1601 | 23 | Garage mécanique SONACOME | 2200 | 6m | Passable | Etatique | 200 |
| 1609 | 24 | Bureaux | 884 | RDC | Mauvais | Privé | 04 |
| 1613 | 25 | Entreprise d'electricité wilaya d'alger ETEWA | 400 | R+1 | Bon | Etatique | 368 |
| 1616 | 26 | Atelier de confection SOTIAM à l'arrêt | 350 | RDC | Bon | Privé | 00 |
| 1619 | 27 | Parfumerie à l'arrêt | 1700 | RDC | Bon | Privé | 00 |
| 1702 | 28 | Boulodrome+commerce | 1155 | RDC | Bon | Etatique | 03 |

| Code | N° D'ordre | Nature de l'activité | S.F (m ²) | Niveau | Etat du bâti | Statut juridique | Nbre emplois |
|--------|------------|---|-----------------------|--------|--------------|------------------|--------------|
| 1704 | 29 | Manufacture algerienne de ressorts | 1080 | 10 m | Passable | Privé | 04 |
| 1801 | 30 | Imprimerie | 1800 | R+1 | Passable | Privé | 10 |
| 1802 | 31 | Unité Engenniring BATIMETAL | 4293 | R+1 | Bon | Etatique | 220 |
| 1803 | 32 | CNERATA (Ministère de la Culture) | 6905 | R+1 | BOn | Etatique | 374 |
| 1805 | 33 | Union des coopératives de déréales d'Alger UCCA stockage et distribution | 3500 | R+1 | Passable | Etatique | 131 |
| 1904 A | 34 | Atelier de confection à l'arrêt | 450 | R+1 | Passable | Privé | 00 |
| 1904 B | 35 | Fabrication de cofres forts et armoirs | 300 | R+1 | Passable | Privé | 15 |
| 1909 | 36 | Menuiserie | 6000 | R+1 | Passable | Privé | 60 |
| 1910 | 37 | SONELEC | 2584 | RDC | Passable | Etatique | 00 |
| 2107 | 38 | PLASTIMETALEX (rénovation vilbrequins | 200 | RDC | Passable | Privé | 02 |
| 2205 | 39 | Garage mécanique RSTA | 16315 | 9 m | Bon | Etatique | 220 |
| 2216 | 40 | Vente de materiax de constructions | 2224 | RDC | Passable | Privé | 03 |
| 2217 | 41 | Quincaillerie-droguerie-mateiaux de constructions | 323 | RDC | Passable | Privé | 03 |
| 2218 | 42 | Ferronnerie | 4223 | R+1 | Mauvais | Privé | 04 |
| 2301 | 43 | Dépôt de materiaux de constructions | 895 | 8m | Bon | Privé | 05 |
| 2302 | 44 | Dépôt fermé | 895 | 8m | Passable | Privé | 00 |
| 2303 | 45 | Dépôt e pneumatiques ERDP NAFTAL SOANTRACH | 2080 | 8m | Bon | Etatique | 40 |
| 2304 | 46 | Fabrication de parfums | 830 | 8m | Passable | Privé | 2 |
| 2305 | 47 | SNTA | 8740 | R+2 | Bon | Etatique | 50 |
| 2310 | 48 | Garage fermé | 70 | RDC | Mauvais | Privé | 00 |
| 2406 | 49 | Electricité automobile | 300 | RDC | Mauvais | Privé | 06 |
| 2407 | 50 | Parc automobile | 100 | RDC | Passable | Privé | 01 |
| 2408 | 51 | Atelier et vente automobiles TOYOTA | 500 | RDC | Passable | Privé | 20 |
| 2409 | 52 | Materiaux de constructions | 500 | RDC | Passable | Privé | 20 |
| 2615 | 53 | Entreprise de récupération ex SNS | 6712 | R+1 | Passable | Etatique | 60 |
| 2616 | 54 | Article en plastique MELAMEX | 960 | R+1 | Passable | Privé | 20 |

| Code | N° D'ordre | Nature de l'activité | S.F (m ²) | Niveau | Etat du bâti | Statut juridique | Nbre emplois |
|------|------------|----------------------------------|-----------------------|--------|--------------|------------------|--------------|
| 2617 | 55 | Fabrication d'élastiques | 805 | R+1 | Passable | Privé | 24 |
| 2701 | 56 | Matériaux de constructions SAFAG | 4100 | R+1 | Bon | Privé | 05 |
| 2703 | 57 | Hydro technique SONATERE | 5517 | R+1 | Bon | Privé | 05 |
| 2704 | 58 | Parc automobile SONATERE | 5440 | RDC | Mauvais | Etatique | 00 |

QUARTIER 1 ER MAI

| Code | N° D'ordre | Nature de l'activité | S.F (m ²) | Niveau | Etat du bâti | Statut juridique |
|------|------------|--|-----------------------|--------|--------------|------------------|
| 0105 | 01 | Unité de travailleurs de produits alimentaires et touristiques + parc auto-atelier mécanique | 575 | | | Etatique |
| 0112 | 02 | Atelier de confection | 175 | | | Privé |
| 0113 | 03 | Chantier abandonné | 500 | | | |
| 0216 | 04 | Service voirie dépôt APC | 500 | | | Communale |
| 0316 | 05 | Menuiserie | | | | Privé |
| 0321 | 11 | AZUR papier | 425 | | | Privé |
| 0412 | 06 | Menuiserie | 700 | | | Privé |
| 0414 | 07 | DAEWOO | 1150 | | | Privé |
| | 08 | CYCMA SONACOME service vente et après vente | 44500 | | | Etatique |
| | 09 | Transport dédouanement et transit SONACOME | 1025 | | | Etatique |
| | 10 | Atelier mécanique ETUSA (RSTA) | 5388 | | | Etatique |

QUARTIER HAMMA

| Code | N° D'ordre | Nature de l'activité | S.F (m ²) | Niveau | Etat du bâti | Statut juridique | Nbre emplois |
|--------|------------|--|-----------------------|--------|--------------|------------------|--------------|
| 0502 | 01 | Ferronnerie | 670 | RDC | Mauvais | Privé | 04 |
| 0505 | 02 | Ferronnerie | 320 | RDC | Bon | Privé | 02 |
| 0512 A | 03 | Vente produits étancheté | 1838 | RDC | Passable | Privé | |
| 0605 | 04 | Siège direction générale ETUSA | 5529 | R+2 | Mauvais | Etatique | 608 |
| 0610 | 05 | Lavage graissage | 416 | 6m | Mauvais | Privé | 02 |
| 0703 | 06 | Hangar fermé | 144 | R+1 | Mauvais | Privé | 00 |
| 0712 | 07 | Atelier tolérie peinture | 271 | RDC | Mauvais | Privé | 05 |
| 0805 | 08 | Menuiserie SNGGA fermée | 464 | R+2 | Mauvais | Etatique | 30 |
| 0810 | 09 | Ferronnerie | 180 | RDC | Mauvais | Privé | 02 |
| 1011 | 10 | SARL article de ménages | 88 | RDC | Mauvais | Etatique | 03 |
| 1013 | 11 | SARL SOALCOVI produits et vente boucherie | 124 | RDC | Mauvais | Prvé | 04 |
| 1108 | 12 | Ferronnerie | 242 | R+2 | Mauvais | Privé | 03 |
| 1110 | 13 | COSMEBEL (hangar fermé) | 1118 | 6m | Passable | Privé | 15 |
| 1111 | 14 | Hangar fermé | 298 | RDC | Mauvais | Privé | 00 |
| 1112 | 15 | Atelier tôlerie | 484 | RDC | Mauvais | Privé | 05 |
| 1116 | 17 | Hangar fermé | 224 | R+1 | Mauvais | Privé | 00 |
| 1121 | 18 | Mécanique tolérie | 275 | RDC | Passable | Privé | 05 |
| 1201 | 19 | Hangar fermé ex ENAPAL | 676 | 10 m | Passable | Privé | 00 |
| 1205 A | 20 | Atelier de confection à l'étage | 150 | R+1 | Passable | Privé | 10 |
| 1205B | 20 | Dépôt d'olives au RDC | 0 | RDC | Passable | Privé | 03 |
| 1206 | 21 | Transformation de plastique en materiel électrique | 3000 | RDC | Mauvais | Privé | 30 |
| 1207 | 22 | Dépôt et fabrique de maroquinnerie | 440 | 9m | Bon | Privé | 01 |
| 1208 | 23 | Fabricant aliments de bétails à l'arrêt | 2046 | RDC | Passable | Privé | 00 |
| 1212 | 24 | Hangar fermé | 114 | RDC | Mauvais | Privé | 00 |
| 1214 | 25 | Unité de platique à l'arrêt | 440 | RDC | Passable | Privé | 00 |
| 1407 | 26 | Kiosque+dépôt limonades | 136 | 5m | Mauvais | Privé | 04 |
| 1409 | 27 | Imprimerie ENIC | 405 | RDC | Mauvais | Etatique | 02 |
| 1602 A | 28 A | Lavage graissage véhicules | 624 | R+2 | Mauvais | Privé | 02 |
| 1602 B | 28B | Hangar en cours de réaménagement (garage) | 0 | R+1 | Passable | Privé | 02 |
| 1603 | 29 | Usine de meubles | 960 | R+2 | Mauvais | Privé | 02 |
| 1612 | 30 | Dépôt | 280 | RDC | Mauvais | Privé | 01 |

| Code | N° D'ordre | Nature de l'activité | S.F (m²) | Niveau | Etat du bâti | Statut juridique | Nbre emplois |
|--------|------------|---|----------|--------|--------------|------------------|--------------|
| 1614 | 31 | Atelier mécanique | 280 | R+1 | Mauvais | Privé | 04 |
| 1618 | 32 | Tolerie peinture | 260 | RDC | Mauvais | Privé | 06 |
| 1622 | 33 | Atelier mécanique+imprimerie (fermée) | 754 | R+1 | Mauvais | Privé | 02 |
| 1802 | 34 | Dépôt | 840 | 7m | Moyen | Etatique | 20 |
| 1807 | 35 | Protection civile | 830 | 6m | Moyen | Etatique | 50 |
| 1809 | 36 | Dépôt SEMPAC | 334 | R+1 | Moyen | Etatique | 03 |
| 1903 | 38 | ENITEC (ex SNIC unité appliquée peinture et vitrerie) | 3386 | R+3 | Bon | Etatique | 560 |
| 1908 | 39 | Lavage graissage automobile-parking | 423 | R+1 | Passable | Privé | 06 |
| 1914 | 40 | Fabrique de detergents | 1040 | | Passable | Privé | 0 |
| 1918 | 41 | Atelier mécanique | 588 | R+1 | Moyen | Privé | 03 |
| 1919 A | 42 A | Atelier mécanique | 418 | R+1 | Mauvais | Privé | 03 |
| 1919B | 42B | Commerces gros | 0 | | Moyen | Privé | 02 |
| 2008 | 43 | Atelier mécanique+garage | 304 | R+1 | Mauvais | Privé | 03 |
| 2011 | 44 | Station lavage automobilel +parking | 1231 | R+1 | Bon | Privé | 0 |
| 2014 | 45 | Vente de meubles | 330 | 7m | Passable | Privé | 03 |
| 2101 | 46 | Dépôt SNEMA (utilisé par métro d'alger) | 4775 | R+2 | Mauvais | Etatique | 0 |
| 2102 | 47 | Parc automobile Ministère de l'industrie | 3025 | 8m | Mauvais | Etatique | 02 |
| 2103 A | 48 A | Ministère de l'industrie et des mines (première partie parc automobile) | 950 | 8m | Moyen | Etatique | 15 |
| 2103 B | 48B | Ministère de l'industrie et des mine seconde aptie parc automobile | 0 | | Mauvais | Etatique | 30 |
| 2104 | 49 | Hangar fermé | 850 | 8m | Passable | Etatique | 0 |
| 2108 | 50 | Materiel plastique unité fermée | 1208 | 8m | Mauvais | Privé | 00 |
| 2111 | 51 | Réparation et vente materiel boulangerie | 250 | R+1 | Bon | Privé | 05 |
| 2113 | 52 | Accessoires auto (SAFIMA fermée) | 700 | 8m | | Privé | 00 |
| 2114 | 53 | Tourneur fermé | 225 | 8m | | Privé | 00 |
| 2120 | 54 | SNTA (administration) | 900 | R+5 | Bon | Etatique | 100 |
| 2121 | 55 | Dépôt fermé | 0 | RDC | Mauvais | Privé | 00 |
| 2211 | 56 | Fabrication eau de javel | 306 | RDC | Mauvais | Privé | 03 |
| 2220 | 57 | Usine de chaussures à l'arrêt | 754 | RDC | Mauvais | Privé | 00 |

| Code | N° D'ordre | Nature de l'activité | S.F (m²) | Niveau | Etat du bâti | Statut juridique | Nbre emplois |
|--------|---------------|--|-------------|--------|-----------------|---------------------|-----------------|
| 2221 | 58 | Mécanique automobile | 1396 | RDC | Mauvais | Privé | 03 |
| 2223 | 59 | Centre de transit | 564 | RDC | Mauvais | Privé | 03 |
| 2323 | 60 | Atelier de confection fermée | 345 | RDC | BOn | Privé | 00 |
| 2311 | 61 | Menuiserie fermée | 310 | RDC | Passable | Privé | 00 |
| 2310 | 62 | Atelier de fabrication | 320 | RDC | Passable | Privé | 10 |
| 2404 | 63 | Fabrique de bouteille en plastiques | 400 | RDC | Mauvais | Privé | 05 |
| 2413 | 64 | Fabrication de pinceaux | 660 | RDC | Passabl | Privé | 06 |
| 2415 | 65 | Atelier mécanique | 1120 | RDC | Passable | Privé | 02 |
| 2416 | 66 | Produits laitier fermé | 224 | RDC | Passable | Privé | 00 |
| 2417 | 67 | Bazar (article de sports fermé) | 1242 | RDC | Passable | Privé | 00 |
| 2502 | 68 | SNIC (déprochim) | 520 | R+1 | Bon | Etatique | 31 |
| 2503 | 69 | Atelier de construction métallique EMMEWA (wilaya d'Alger) | 416 | RDC | Mauvais | Etatique | 08 |
| 2504 | 70 | Tôlerie peinture | 450 | RDC | Mauvais | Privé | 02 |
| 2505 | 71 | SONACOME fermée | 235 | RDC | Mauvais | Etatique | 00 |
| 2506 | 72 | ENADITEX dépôt ex SNCOTEC | 2146 | RDC | Mauvais | Etatique | 32 |
| 2507 A | 73 | SONAFRIC | 1560 | RDC | Mauvais | Privé | 02 |
| 2507 B | 74 | Vente meuble printemps | 0 | RDC | Mauvais | Privé | 01 |
| 2509 | 75 | Ferronnerie | 400 | RDC | Mauvais | Privé | 05 |
| 2510 | 76 | Fabrique de matelas | 600 | RDC | Mauvais | Privé | 12 |
| 2511 | 77 | Centre de transit | 5508 | RDC | Mauvais | Etatique | 0 |
| 2512 | 78 | Atelier mécanique | 429 | RDC | Mauvais | Privé | 02 |
| 2513 | 79 | Ferronnerie fermée | 150 | RDC | Mauvais | Privé | 01 |
| 2602 | 80 | Atelier de confection (ENADITEX) | 1005 | 8m | Bon | Etatique | 23 |
| 2603 | 81 | Atelier mécanque-parc automobile(DUP SONACOME) | 11900 | R+5 | Bon | Etatique | 200 |
| 2607 | 82 | Dépôt materiel TRANSMED | 1790 | R+1 | Passable | Privé | 15 |
| 2609 | 83 | Archives SONATRACH | 1732 | RDC | Bon | Etatique | 11 |
| 2610 | 83A | Dépôt de bouteilles EMA | 1952 | RDC | Mauvais | Etatique | 0 |
| 2701 | 84 | Dépôt de goudron | 798 | RDC | Mauvais | Privé | 01 |
| 2703 | 85 | Dépôt galerie algerienne | 609 | RDC | Mauvais | Etatique | 0 |
| 2704 | 86 | Dépôt | 768 | RDC | Mauvais | Privé | 01 |
| 2708 | 87 | Hangar fermé | 484 | RDC | Mauvais | Privé | 00 |

| Code | N° D'ordre | Nature de l'activité | S.F (m²) | Niveau | Etat du bâti | Statut juridique | Nbre emplois |
|--------|------------|--|----------|--------|--------------|------------------|--------------|
| 2717 | 88 | COSIDER (travaux métro) | 2475 | R+1 | Mauvais | Etatique | 0 |
| 2807 | 91 | Dépôt | 144 | 5m | Mauvais | Privé | 0 |
| 2808 A | 90 A | Hangar | 150 | 5m | Mauvais | Privé | 0 |
| 2808 B | 90 B | Hangar | 150 | 5m | Mauvais | | 0 |
| 2809 | 92 | Ferronnerie | 1040 | | Passable | Privé | 05 |
| 2810 | 93 | Dépôt (démoli) | 886 | | | Privé | 0 |
| 2812 | 94 | Dépôt (démoli) | 702 | 5m | | Privé | 0 |
| 2813 | 95 | Meubles | 776 | 5m | Passable | Privé | 02 |
| 2814 | 96 | Garage | 380 | 7m | Mauvais | Privé | 02 |
| 2816 | 97 | Activité et locaux de vente COQUIDROP | 820 | 3m | Bon | Privé | 10 |
| 287 | 98 | Dépôt PMA (materielagricol+centre d'hebergement) | 264 | 3m | Passable | Etatique | 05 |
| 2818 | 99 | Atelier de réparation de corde de peche SFRA | 1550 | 10 | Mauvais | Privé | 05 |
| 2820 | 100 | Unité de plastique | 672 | R+1 | Passable | Privé | 06 |
| 2901 | 101 | Dépôt journaux ANGP | 960 | 10m | Passable | Etatique | 01 |
| 2902 | 102 | Atelier mécanique | 780 | 5m | Bon | Privé | 04 |
| 2903 | 103 | Réparateur electroménager | 480 | 5m | Bon | Privé | 04 |
| 2904 | 104 | Atelier de réparation de bobinage electroménager | 1490 | 5m | Mauvais | Privé | 40 |
| 2905 | 105 | SACO industrie | 1836 | 5m | Passble | Privé | 30 |
| 2906 A | 106 | Imprimerie CPA | 300 | 5m | Bon | Etatique | 35 |
| 2906B | 107 | Mécanique générale | 618 | 5m | Bon | Etatique | 02 |
| 2907 | 108 | Dépôt fermé | 817 | 7m | Passable | | 00 |
| 2908 A | 109 | Dépôt menuiserie (coopérative de jeunes) | 384 | RDC | Bon | Etatique | 03 |
| 2908B | 110 | Dépôt vide | 0 | RDC | Bon | Etatique | 0 |
| 2909 | 111 | Unité extincteur | 240 | | Bon | Privé | 12 |
| 2913 | 112 | Fabrication de colle | 256 | 15m | Passable | Privé | 07 |
| 3002 | | Bidonville (55 familles) | 2604 | RDC | Mauvais | | 0 |
| 3003 | | Sinistrés (tentes/09 familles) | 720 | RDC | | | |
| 3004 | 113 | Dépôt quincaillerie | 477 | RDC | Passable | Privé | 0 |
| 3005 | 114 | Dépôt vide | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

(Source : enquête CNERU, POS 1997)

Annexe III

OPERATIONS SUR LES QUARTIERS ANCIENS

DEFINITIONS

Les opérations d'intervention sur le tissu existant comprennent des actions de : **restructuration – réhabilitation- rénovation- restauration**, selon le décret n° 83 du 28 Novembre 193 fixant les conditions d'interventions sur le tissu urbain existant.

Restructuration

Opération qui consiste en une intervention sur les voiries et réseaux divers et en une implantation de nouveaux équipements, elle peut comporter une destruction partielle d'îlots et une modification des caractéristiques d'un quartier par des transferts d'activités de toute nature et la désaffectation de bâtiments en vue d'une autre utilisation.

Réhabilitation

Opération qui consiste en la modification d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles ou d'équipements en vue de leur donner les commodités essentielles.

Rénovation

Opération physique qui sans modifier le caractère principal d'un quartier constitue une intervention profonde sur le tissu urbain existant pouvant comporter la destruction d'immeubles vétustes et la reconstruction sur le même site d'immeuble de même nature.

Restauration immobilière

Opération permettant la mise en valeur d'immeubles ou groupe d'immeubles présentant un intérêt architectural ou historique, sans préjudice des dispositions contenues dans l'ordonnance n°67.281 du 20 décembre 1967 , susvisée et en liaison , en tant que besoin avec l'autorité concernée.

Lorsque ces interventions touchent zones et immeubles on structure l'immeubles présentant un intérêt de défense nationale, les opérations sont soumises à l'accord préalable du Ministère de la Défense National.

Annexe IV

Règlement de la zone du Hamma-Hussein Dey

DISPOSITIONS GENERALES

SECTION I

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire d'Hussein Dey tel que délimite par le **POS U31 Hamma Hussein Dey**.

ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT

Le présent règlement ainsi que le document graphique qui l'accompagnent, intitulé PLAN DE COMPOSITION URBAINE, sont conjointement opposables aux tiers. Toutefois cette opposabilité demeure subordonnée à l'abrogation des textes législatifs antérieurs portant sur l'occupation des sols dans le territoire considéré.

Le présent règlement ne peut se substituer à la législation en vigueur concernant les droits des tiers et de tout autre texte ayant un impact direct ou indirect sur l'aménagement de l'espace urbain.

ARTICLE 3 : AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES PREALABLES

L'obtention du permis de construire est soumise au respect des prescriptions du présent règlement.

A cet effet, toute opération prévue dans le périmètre de la zone d'Hussein Dey doit faire l'objet d'un plan de masse indiquant l'ensemble des dispositions prises pour le respect du règlement.

Le plan masse devra être joint au dossier de demande d'autorisation préalable.

L'attribution du permis de construire ou de lotir est subordonnée au respect du présent règlement et du plan d'aménagement en particulier pour :

- l'affectation du sol ;
- La nature d'utilisation du sol ;
- toutes les dispositions concernant la voirie et réseaux divers ;
- les directives d'aménagement particulières s'attachant aux constructions et aux traitements des espaces non construits.

- **Zone d'habitat individuel** **F**

ARTICLE 7 : ILOTS ET SECTION D'ILOTS

- Les limites d'îlots fixent les limites foncières des aménageurs ;
- Les limites des section d'îlots définissent la plu petite unité territoriales pouvant être détachée d'un îlot pour être aménagée par un seul maitre d'ouvrage ;
- Les limites d'îlots et section d'îlots constituent les limites techniques d'aménagement ;
- Les aménagements devront présenter une continuité fonctionnelle et esthetique avec les aménagements de projets d'infrastructures primaire et secondaire.

ARTICLE 2 : AMENAGEMENT D'ILOTS

L'aménagement d'îlots consiste en l'organisation d'une nouvelle urbanisation sur des parcelles ou groupe de parcelles occupées par des constructions ou libérées dans le cadre des opérations de transfert d'activités et de restructuration.

L'élaboration et l'adoption d'un plan de détail d'aménagement d'îlot est un préalable obligatoire à l'édification de toute nouvelle construction. Ce plan devra comprendre :

- L'Indication des emprises et volumes des constructions ;
- L'étude des réseaux de voirie et divers .
- Un Cahier des charges précisant les servitudes, droits et obligations

ARTICLE 4 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions peut être donnée soit en mètre soit en nombre de niveaux ;

Dans le premier cas :

La côte de référence correspond à la moyenne de la côte la plus élevée et de la côte la plus basse du terrain d'emprise de la construction.

La hauteur des constructions est définie par la côte du point le plus élevé de la construction hors saillies, souches de cheminées, locaux d'encenseurs, et cage d'escalier.

Au cas ou une servitude d'ordonnance architecturale impose un alignement d'arcades au R.D.C , la hauteur sera calculée à partir de les flèches des arcades.

Dans le deuxième cas :

Le nombre de niveaux inclura les niveaux partiellement enterrés dont plus du tiers est au dessus du sol.

ARTICLE 5 : SERVITUDES

Les servitudes en rapport avec le territoire sont les suivants :

- ◆ Sites historique
- ◆ Servitudes de visibilité sur la voie publique
- ◆ Protection des emprises des futures routes
- ◆ Servitudes d'alignement
- ◆ Servitude relatives aux lignes électriques
- ◆ Canalisation d'eau et d'assainissement
- ◆ Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques
- ◆ Servitudes relatives aux chemins de fer
- ◆ Servitude relatives au passage du métro d'Alger (10 à 16 M)

Toute construction ou choix de terrain aux abords des zones de servitudes devront être autorisés par les autorités de tutelle avant la délivrance des autorisations réglementaires d'occupation du sol.

SECTION III

REGLES D'ILMPLANTATIONS

ARTICLE 1 : SURFACE ET FORME DE TERRAINS

Pour être constructible, une parcelle devra avoir une superficie minimale de 110 m² avec une largeur minimale de 3.00 mètres sur front de rue.

Il ne pourra être dérogé à ces dispositions que pour des opérations prises en charge par un maître d'ouvrage unique dans le cadre d'un cahier des charges préalablement approuvé.

La forme recommandée pour les parcelles de terrains est rectangulaire.

Pour les édifices à caractère révocable des dérogations sur la taille de la parcelle pourront être données.

ARTICLE 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

De façon générale, les constructions en front de rue sont encouragées, cette disposition est rendue obligation pour des bâtiments à caractère commercial.

Si une telle disposition n'est pas adoptée, le recul par rapport au domaine public sera de 2.00 mètres pour le cas de construction à usage **d'habitations individuelles** et de 5.00 mètres au minimum pour le cas des équipements collectifs et bâtiments publics.

En cas de dérogation, la marge de recul au droit de la construction sera aménagée par le maître d'ouvrage et versée au domaine public.

ARTICLE 6 : CONSTRUCTION SUR LES PARCELLES VIDES DES TISSUS

EXISTANTS

Les nouvelles constructions implantées sur les parcelles restées libres ou libérées au milieu d'un tissu urbain présentant une continuité urbaine et une homogénéité de hauteur et d'implantation, doivent être édifiées conformément au cahier des charges s'il existe, sinon en intégration parfaite aux constructions avoisinantes.

Cette prescription peut constituer un motif de dérogation à des servitudes de hauteur d'implantation ou de COS.

SECTION IV

PRESCREPTION PARTICULIERES

ARTICLE 1 : PRESERVATION DES ESPACES VERTS

Tous les espaces boisés et toutes les plantations ayant un caractère paysager devront être préservés et protégés.

L'affouillement et l'exhaussement sont interdits au pied des arbres ainsi que le compactage dans un rayon de 3.00 mètres autour des arbres.

Les arbres accidentellement détériorés ou abattus au cours d'un chantier devront être remplacés.

ARTICLE 2 : PLANTATION DES ESPACES LIBRES

Les espaces non construits sur les parcelles ou emprises foncières des grandes opérations devront être accessibles aux véhicules automobiles et aménagés en espaces verts avec obligation de plantation d'un arbre à haute tige au minimum pour 30 m².

Ces espaces plantés pourront faire fonction, dans les zones à caractère d'habitation d'aires de jeux pour enfants.

ARTICLE 3 : AIRE DE JEUX

Les espaces de prospect de l'habitat collectif devront être aménagés de façon à recevoir des aires de jeux.

Les espaces restants seront aménagés en aire de stationnement et de détente.

SECTION V

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

ARTICLE 1 : SAILLIES SUR LES FACADES

Toute forme de saillie sur les façades est autorisée dans les limites du respect des règles parasismiques en vigueur. Cette règle vise notamment les balcons et les encorbellements.

ARTICLE 2 : EMPITEMENT SUR L'ESPACE PUBLIC

TOUT EMPIETEMENT SUR L'ESPACE PUBLIC EST INTERDIT.

ARTICLE 3 : COUVERTURE DE LA VOIRIE PAR UNE CONSTRUCTION

Dans le cas d'une autorisation de couverture de la voirie ou espace public de passage piéton ou mécanique, les hauteurs libres minimales admises sont 3,50 mètres pour une voie tertiaire ou piétonne, 4,80 mètres pour toute autre voie.

ARTICLE 4 : TRAITEMENT DES FACADES

Les traitements de façades doivent être individualisés par bâtiments ou groupe homogène de bâtiments n'excédant pas un îlot.

Les RDC des bâtiments, l'étage courant et les derniers niveaux doivent être différenciés dans le cadre d'une harmonie de façade générale.

La forme et la taille des ouvertures restent à l'appréciation de ou des différents maîtres d'œuvres.

Toutefois l'administration pourra tirer argument d'une meilleure intégration architecturale à l'existant quand ce dernier recèle des qualités.

Les séchoirs à linge sont obligatoirement dérobés à la vue directe.

ARTICLE 9 : REGLES PARASISMIQUES

Le règlement parasismique algérien (RPA 88) est applicable pour le territoire ci présent d'HUSSEIN - DEY.

ARTICLE 10 : REHABILITATION

Les bâtiments collectifs tels que mentionnés l'article 7 doivent faire l'objet d'une opération de réhabilitation concernant obligatoirement des parties d'immeubles suivants :

Extérieur :

- ◆ Traitement des entrées d'immeubles
- ◆ Les rez de chaussées seront dotés de larges vitrines
- ◆ Ravalement des façades avec des teintes préconisées telles l'ocre, brun, brique.
- ◆ Dallage et plantations des cours intérieures des immeubles.

Intérieur :

- ◆ Rénovation des installations des Corps d'Etat Secondaires
- ◆ Confortement des structures avec interdiction de démolition des murs et éléments porteurs.

(Source : Dossier diagnostic ; CNERU)

Wilaya d'Alger

Direction du Logement

C/A : Hussein Dey

Commune Belouizded

OFARES- ZONE N° 06

ANNEXE V : ETAT RECAPITULATIF DES IMMEUBLES ENDOMMAGES PAR LE SEISME DU 21 MAI 2004

| N° RUE | SITES | repartition des logts | | BET | Etudes OTC | ENTREPRISE | Avance-ment travaux % | DATE D'ACHEVEMENT TRAVAUX | OBSERVATION | EVACUES VERS CHALETS | DATE RETOUR |
|--------|-----------------------------|-----------------------|------------|------------|------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------|-------------|
| | | Niveau des dommages | Nbre logts | | | | | | | | |
| 5 | Rue Hocine NOUREDINE | O4 | 16 | DRIF | APPROUVE | SBHZL | 100% | LIVRES | | | |
| 4 | Rue Rabah ASSLAH cage D , E | O4 | 11 | ARCONS | APPROUVE | ECOFAN | 100% | LIVRES | | | |
| 6 | Rue Rabah ASSLAH cage I | O4 | 5 | ARCONS | APPROUVE | ECOFAN | 100% | LIVRES | | | |
| 6H | Rue Rabah ASSLAH | O4 | 16 | ARCONS | APPROUVE | ECOFAN | 100% | LIVRES | | | |
| 2C | Rue Rabah ASSLAH | O4 | 22 | BERTA | APPROUVE | ASSALE Y | 100% | LIVRES | | | |
| 3 | Rue Dr Calmette Bt P, N | O4 | 13/34 | ARCONS | APPROUVE | ECOFAN+LAZERGUI+CHILALI | 60% | 15/06/2004 | PROBLEME DE REEVALUATION | | |
| 244 | Rue Med BELOUIZDED | O4 | 22 | BOUZAR | APPROUVE | ALIANI | 100% | LIVRES | | | |
| 83 | Rue Med BELOUIZDED | O4 | 12 | Beniachtar | APPROUVE | BELHI | 10% | A L'ARRET | REFUS PROPRIETAIRES | | |
| 87 | Rue Med BELOUIZDED | O4 | 7 | Beniachtar | APPROUVE | BELHI | 100% | LIVRES | | 111 | 30/05/2004 |
| 89 | Rue Med BELOUIZDED | O4 | 6 | Bengramez | APPROUVE | LAGRAA | 100% | LIVRES | | | |
| 101 | Rue Med BELOUIZDED | O4 | 8 | Bengramez | APPROUVE | LAGRAA | 100% | LIVRES | | | |
| 108 | Rue Med BELOUIZDED | O4 | 16 | Bengramez | APPROUVE | LAGRAA | 100% | LIVRES | PROBLEME DE REEVALUATION | | |
| 110 | Rue Med BELOUIZDED | O4 | 8 | Bengramez | APPROUVE | LAGRAA | 100% | LIVRES | | | |
| 133 | Rue Med BELOUIZDED | O4 | 8 | Bengramez | | | | | ETAT TRES DEGRADE - ROUGE | | |
| 147 | Rue Med BELOUIZDED | O3 | 12 | Bengramez | APPROUVE | LAGRAA | 100% | LIVRES | | | |
| 162 | Rue Med BELOUIZDED | O4 | 20 | Bengramez | APPROUVE | SAADI | 100% | LIVRES | | | |
| 166 | Rue Med BELOUIZDED | O3 | 20 | YNINEB | | CRTC | 100% | LIVRES | | | |
| 115 | Rue Med BELOUIZDED | O4 | 10 | YNINEB | APPROUVE | ICHRAQ | 90% | 15/06/2004 | | | |
| 109 | Rue Med BELOUIZDED | O4 | 12 | ARCONS | APPROUVE | CHERFI | 90% | 15/06/2004 | | | |
| 228 | Rue Med BELOUIZDED | O4 | 13 | Berkane | APPROUVE | ECBV | 100% | LIVRES | | | |
| 242 | Rue Med BELOUIZDED | O4 | 3 | YNINEB | APPROUVE | ICHRAQ | 100% | LIVRES | | | |
| 111 | Rue Med BELOUIZDED | O4 | 15 | YNINEB | APPROUVE | MESBAH | 90% | 15/06/2004 | | | |
| 186 | Rue Med BELOUIZDED | O4 | 3 | BOUZAR | APPROUVE | AITER | 100% | LIVRES | | | |
| 184 | Rue Med BELOUIZDED | O4 | 1 | BOUZAR | APPROUVE | SINIB | 100% | LIVRES | | | |
| 182 | Rue Med BELOUIZDED | O4 | 8 | BOUZAR | APPROUVE | AITER | 100% | LIVRES | | | |
| 193 | Rue Med BELOUIZDED | O4 | 33 | DRIF | APPROUVE | SOTHYCO | 100% | LIVRES | | | |
| 124 | Rue Med BELOUIZDED | O4 | 5 | YNINEB | APPROUVE | SOUICI | 100% | LIVRES | | | |
| 119 | Rue Med BELOUIZDED | O3 | | | | | | | ADMINISTRATION | | |

| N° RUE | SITES | repartition des log 3 selon niveau dommages | | BET | Etudes CTC | ENTREPRISE | Avance- ment travaux % | DATE D'ACHEVE- MENT TRAVAUX | OBSERVATION | EVACUES VERS CHALETS | DATE RETOUR |
|--------|--------------------------|--|------------|------------|---------------|-------------------|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------|
| | | Niveau des dommages | Nbre LOGTS | | | | | | | | |
| 121 | Rue Med BELOUZDED | O4 | 2 | DRIF | APPROUVE | SOTHYCO | 100% | LIVRES | | | |
| 123 | Rue Med BELOUZDED | O4 | 6 | DRIF | APPROUVE | SOTHYCO | 100% | LIVRES | | | |
| 194 | Rue Med BELOUZDED | O3 | 6 | DRIF | APPROUVE | SBHZL | 100% | LIVRES | | | |
| 105 | Rue Med BELOUZDED | O4 | 13 | Bouslama | APPROUVE | LEKHEL + ABBAD | 98% | 05/06/2004 | | | |
| 236 | Rue Med BELOUZDED | O4 | 6 | BERKAT | APPROUVE | BENABDERRAHMANE | 100% | LIVRES | PROBLEME DE REEVALUATION | | |
| 159 | Rue Med BELOUZDED | O4 | 11 | Benlachtar | APPROUVE | CORABAT | 100% | LIVRES | PROBLEME DE REEVALUATION | | |
| 238 | Rue Med BELOUZDED | O4 | 8 | YNINEB | APPROUVE | AMMOUR | 100% | LIVRES | | | |
| 130 | Rue BELOUZDEDcage droite | O3 | 9 | Bouslama | APPROUVE | MESBAH | 90% | 15/06/2004 | PROBLEME DE REEVALUATION | | |
| 130 | Rue BELOUZDEDcage gauche | O4 | 20 | DRIF | APPROUVE | KERROUCHE | 97% | 05/06/2004 | | | |
| 11 | Rue Mahmoud KHELILI | O4 | 17 | Merazga | APPROUVE | MEHDI M | 100% | LIVRES | | | |
| 9 | Rue Mahmoud KHELILI | O4 | 4 | Merazga | APPROUVE | MEHDI M | 100% | LIVRES | | | |
| 22 | Rue Mahmoud KHELILI | R / O4 | 10 | MetragC | APPROUVE | MEHDI M | 80% | 15/06/2004 | | | |
| 5 | Rue Med BOULDOUME | O4 | 6 | Haddouche | APPROUVE | MOULOUDI | 100% | LIVRES | | | |
| 13 | Rue Med BOULDOUME | O3 | 30 | Haddouche | APPROUVE | DEKICHE ABD | 100% | LIVRES | PROBLEME DE REEVALUATION | | |
| 4 | Rue Med BOULDOUME | O3 | 23 | Haddouche | APPROUVE | NEET HUIT | 100% | LIVRES | PROBLEME DE REEVALUATION | | |
| 7 | Rue Ahmed TITAH | O4 | 10 | DRIF | APPROUVE | SOTHYCO | 100% | LIVRES | | | |
| 11 | Rue Ahmed TITAH | O3 | 14 | DRIF | APPROUVE | SOTHYCO | 100% | LIVRES | | | |
| 24 | Rue Rochai BOUALEM | O3 | 9 | ORIENT | APPROUVE | YETTOU | 100% | LIVRES | | | |
| 49 | Rue Rochai BOUALEM | O4 | 20 | YNINEB | APPROUVE | BEREB+BELHI+RAMEL | 100% | LIVRES | | | |
| 20 | Rue Rochai BOUALEM | O4 | 6 | Sammara | APPROUVE | ZOULAI | 100% | LIVRES | | | |
| 22 | Rue Rochai BOUALEM | O3 | 20 | Sammara | APPROUVE | BELAHEOUANE | 100% | LIVRES | | | |
| 12 | Rue Rochai BOUALEM | O4 | 13 | Benamar | APPROUVE | MERAZKA | 100% | LIVRES | | 111 | 30/05/2004 |
| 14 | Rue Rochai BOUALEM | O4 | 8 | Benamar | APPROUVE | GOUASMI | 5% | A L'ARRET | REFUS LOCATAIRES | | |
| 26 | Rue Ahcene AMRANI | O4 | 5 | YNINEB | APPROUVE | SAKET | 100% | LIVRES | | | |
| 27 | Rue Ahcene AMRANI | O4 | 12 | Benlachtar | APPROUVE | SAKET | 100% | LIVRES | | 313 | 30/05/2004 |
| 28 | Rue Ahcene AMRANI | O4 | 6 | YNINEB | APPROUVE | SAKET | 100% | LIVRES | | 111 | 30/05/2004 |
| 20 | Rue Ahcene AMRANI | O3 | 3 | Benlachtar | APPROUVE | DEKICHE A | 100% | LIVRES | | | |
| 9 | Impasse Fernane HANAFI | O4 | 6 | Benlachtar | APPROUVE | ODIA | 100% | LIVRES | | | |
| 12 | Chcmin Fernane HANAFI | O4 | 8 | BERTA | APPROUVE | BAZ | 100% | LIVRES | | | |
| 3 | Rue Ahmed ADIM | O4 | 13 | Benlachtar | APPROUVE | ODIA | 100% | LIVRES | | | |
| TOTAL | | | | 324 | | | | | | | |

