

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

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



**MEMOIRE
EN VUE DE L'OBTENTION DU DIPLOME DE MASTER II EN ARCHITECTURE**

**Option:
Architecture et Environnement.**

Thème:

Vers une requalification durable des quartiers d'habitation:

Cas de la ZHUN de FREHA

"Le quartier des frères AZIZI ou 200 logements"

Elaboré par :

M^{me}. Hayet REBOUT

Encadré par :

M^{me}.KAHINA SAID AISSA

Présenté et soutenu devant le jury :

M^r. SALMI

M^{me}. CHERNAI

Septembre 2017

Ce mémoire a été réalisé afin de permettre aux architectes du système classique l'obtention du diplôme de master en architecture du système LMD, cette passerelle permettra la continuité des études supérieures.

Et ayant pour thématique : la ***requalification durable des quartiers d'habitation: Cas de la ZHUN de FREHA " le Quartier des frères AZIZI ou 200 logements"***

Remerciements

C'est avec un grand plaisir que je réserve ces lignes en signe de gratitude et de reconnaissance à tous ceux qui ont contribué de près ou de loin à l'élaboration de ce travail.

*Tout d'abord à mon encadreur **Madame Kahina SAID AISSA**, pour l'aide et le temps qu'elle a bien voulu me consacrer et sans qui ce mémoire n'aurait jamais vu le jour. Qu'elle trouve en ces lignes l'expression de ma gratitude, et sans oublier **Mr CHABI Mohamed** qui m'a été d'une aide précieuse dans les débuts de ma recherche.*

Ensuite à Mesdames et Messieurs les membres du jury qui ont eu l'amabilité d'accepter d'évaluer ce travail. Qu'ils trouvent ici l'expression de ma reconnaissance.

J'exprime ma gratitude à toutes les personnes des différentes administrations en charge de la ville de Tizi Ouzou qui ont accepté de répondre à mes questions avec gentillesse.

Enfin, mes remerciements les plus sincères sont surtout adressés à mon mari, mes enfants, mes parents, mes frères et à mes amis qui, sans leur aide et soutien, l'accomplissement de ce travail aurait été incertain.

Ce travail est dédié

A mon mari et mes enfants
A mes parents et mes frères
A ma famille
A mes amis et à tous ceux qui ont cru en moi et m'ont soutenue
Mon infinie gratitude et ma reconnaissance

Résumé

Le parc immobilier de la localité de Fréha, est constitué pour sa majorité par des immeubles collectifs sous forme de cités, quelques lotissements et maisons individuelles. ces cités qui sont le pure produit de la procédure **ZHUN**, sont malheureusement soumis à un problème de dégradation rapide, vu le mode d'entretien et de gestion qui n'occupent pas encore la place privilégiée qui permet de réaliser l'évolution du cadre de vie des usagers, de nombreux quartiers d'habitat sont durablement en difficulté ,incapables de se transformer pour répondre aux besoins et usages du futur, prisonniers d'une image dévalorisée et écartés des dynamiques qui valorisent le reste de la ville de Fréha. Quant aux habitants il souffrent, des situations socialement difficiles qui s'accompagnent d'une dévalorisation du cadre de vie .

Ainsi **la requalification urbaine** se veut d'être une réponse à tous ces dysfonctionnements des **quartiers des ZHUN**.

La requalification n'est pas juste un programme de travaux à réaliser mais c'est plutôt un processus de négociation et de communication entre les multiples acteurs. Afin d'endiguer un processus d'image vétuste et de mal vécu dans les quartiers des ZHUN d'Algérie il est nécessaire d'obtenir l'adhésion des partenaires et tout particulièrement **la participation des citoyens**, qu'il faudrait impliquer dans la gestion de la requalification de ces quartiers. Condition nécessaire pour que les gens acceptent de modifier leurs pratiques, de soutenir les projets et de s'investir dans le devenir des sites concernés.

A travers notre recherche, nous avons essayé d'éclairer et de comprendre la source des **dysfonctionnements des quartiers des ZHUN** en Algérie et plus particulièrement à Fréha, ensuite nous avons essayé de donner des recommandations de **requalification durable** dans le quartier des frères AZIZI.

Mots clés :

ZHUN, dysfonctionnements des quartiers des ZHUN , requalification urbaine , participation des citoyens , requalification durable

sommaire

Remerciements	3
Ce travail est dédié	4
Résumé	5
sommaire	6
Liste des abréviations	9
Chapitre introductif	12
1. Introduction :	12
2. Problématique générale :	13
3. problématique spécifique :	15
4. Hypothèses :	16
5. Objectifs de la recherche :	16
6. Méthodologie de la recherche :	17
Chapitre 1: La problématique des ZHUN en Algérie	20
Introduction:	20
1. Contexte d'apparition des grands ensembles à l'étranger : en France	22
1.1 Définition:	22
1.2 Caractéristiques des grands ensembles:	24
1.3 Des grands ensembles à la politique de la ville:	26
2. Des grands ensembles aux ZHUN :contexte général d'apparition des ZHUN en Algérie :	28
2.1 Genèse des ZHUN en Algérie :	28
2.1.1 Première phase: Le contexte avant l'indépendance	29
2.1.2 Deuxième phase: Le contexte post -indépendance:	30
2.2 Les objectifs des Z.H.U.N:	32
2.3 Principes d' élaboration des ZHUN:	33
3. Production des ZHUN : une logique implacable	35
4. Le système des ZHUN : une machine difficile à arrêter	36
5. Les dysfonctionnements dans les Z.H.U.N :	36
6. Changement de cap: nouvelles stratégies de lutte contre les dysfonctionnements dans les Z.H.U.N:	38

6.1	La loi sur la copropriété :	39
6.2	LA LOI SUR L'AMELIORATION URBAINE :	41
	Conclusion:	42
	La requalification urbaine durable comme levier de reconquête des quartiers des ZHUN:	45
	Introduction:	45
1.	La ville : entre mutation et renouvellement	47
1.1	L'étalement urbain:	47
1.2	Construire la ville sur la ville :	47
2.	Le renouvellement urbain:	49
2.1	Objectifs du renouvellement des territoires déjà urbanisés:	50
2.2	Le renouvellement urbain et ses actions:	51
3.	la requalification urbaine: levier de reconquête des quartiers des ZHUN	53
3.1	la requalification urbaine: une action du renouvellement urbain	53
3.2	Essai de définition de la requalification:	54
3.3	Enjeux de la requalification urbaine:	55
3.4	La requalification urbaine comme politique du développement urbain durable:	57
3.5	la requalification concertée:	58
3.6	La requalification urbaine: comme réponse aux maux des quartiers d'habitat en ZHUN :	59
3.6.1	Objectifs de la requalification des quartiers d'habitat des ZHUN:	60
3.6.2	stratégie de requalification des quartiers d'habitat des ZHUN :	61
4.	Exemples de requalification urbaine:	63
4.1	L'expérience française : requalification du quartier de Décines (Lyon)	63
4.1.1	Présentation du projet:	64
4.1.2	Problématique:	65
4.1.3	Objectifs de la requalification urbaine :	65
4.1.4	Intervention, principe et processus :	66
4.1.5	Résultats:	69
4.1.6	Conclusion :	69
4.2	l'expérience algérienne: requalification de la cité des fonctionnaires à Tizi Ouzou: (une initiative des habitants à encourager)	71
4.2.1	Présentation du projet:	71
4.2.2	Problématique:	72
4.2.3	Objectifs:	72
4.2.4	Intervention, principe et processus :	73
4.2.5	Résultats:	79
4.2.6	conclusion :	79

Conclusion:	_____	80
Le cas d'étude; requalification du quartier des frères AZIZI à Fréha les 200 logements	_____	82
Introduction:	_____	82
1. Réalité et contexte de la requalification urbaine en Algérie:	_____	83
2. Présentation de la ville de Fréha:	_____	84
2.1 Situation géographique et administrative:	_____	84
2.2 Accessibilité à la ville:	_____	86
2.3 Aperçu historique de la ville:	_____	86
3. Présentation du quartier des Frères Azizi :	_____	87
3.1 Fiche technique du quartier:	_____	88
3.2 présentation de l'association du quartier:	_____	89
3.2.1 Actions et tentatives d'amélioration du quartier:	_____	89
3.2.2 Limites d'intervention:	_____	92
3.3 Diagnostic:	_____	93
3.3.1 Méthodes et techniques d'investigation:	_____	93
3.3.2 Méthodes d'enquête:	_____	93
3.3.3 Analyse comparative	_____	95
3.4 Interprétation des résultats:	_____	96
3.5 Recommandations:	_____	97
conclusion	_____	98
Conclusion générale:	_____	99
bibliographie:	_____	101

Liste des abréviations

1. ANAT :Agence Nationale d'Aménagement du Territoire.
2. ASPI : Agence de Promotion et de Suivi de l'Investissement.
3. CADT :Caisse Algérienne d'Aménagement du Territoire.
4. CALPI :Comités d'Assistance, de Localisation et de Promotion de l'Investissement.
5. CAUE : Comités d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement.
6. CES : Coefficient Emprise des Sol.
7. CNERU : Centre National d'Etude et de Réalisation Urbaine
8. COS : Coefficient d'Occupation des Sol.
9. DUCH : Direction d'Urbanisme de la Construction et de l'Habitat.
10. H.B.M :Habitat Bon Marché
11. H.L.M : Habitat à Loyer Modéré.
12. PAC : Plan d'Aménagement des Communes.
13. PAW : Plan d'Aménagement de Wilaya.
14. PDAU : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.
15. PLU : Plan Local d'Urbanisme
16. PME : Plan de Modernisation et d'Equipement.
17. POS : Plan d'Occupation des Sols.
18. PUD : Plan d'Urbanisme Directeur.
19. PRU : Programme de Récupération Urbaine.
20. OPGI : Office de la Promotion et la Gestion Immobilière
21. SCT : Schéma de Cohérence Territoriale.
22. SNAT : Schéma National d'Aménagement du Territoire.
23. SRAT : Schéma régionale d'aménagement du territoire.
24. TOL : Taux d'Occupation du Logement.
25. ZAC: Zone d'Activité Commerciale.
26. ZHUN: Zone d'Habitation Urbaine Nouvelle.
27. ZUP: Zone à Urbanisé par Priori.

liste des figures

Figure 1:Schéma de structuration du travail de recherche.	18
Figure 2:Grand ensemble de La Rouvière à Marseille, France.	23
Figure 3:vue aérienne du domaine des Grandes Terres vers 1963) (source: copyright : gautier.balloide-photo.com)	25
Figure 4: vue aérienne du Domaines des Grandes Terres (15/03/2007) (source: copyright : gautier.balloide-photo.com)	25
Figure 5:Quelques dates résumant le processus d'évolution de la ville "des grands ensembles à la politique de la ville "	28
Figure 6: Cité Diar El Mahçoul et Diar Essaada (source:Venis.B)	30
Figure 7: processus administratif et technique pour une opération de ZHUN	35
Figure 8:organigramme résumant les actions du renouvellement urbain (source: l'auteur)	53

Figure 9:Enjeux de la requalification urbaine (source: schéma élaboré par l'auteur inspiré du PNRQAD)	56
Figure 10: Opérations de la requalification plus générales sur l'environnement urbain et l'équipement	57
Figure 11: processus du développement d'une stratégie de requalification urbaine (Source : élaboré par l'auteur, inspiré par le document «objectifs et stratégies de la réhabilitation urbaine : application au patrimoine colonial bâti » HACHOUF M,2008.Université de Constantine, p:54).....	62
Figure 12: Espaces extérieurs de la cité Décines.	64
Figure 13: plan de masse actuel de la cité (source: google maps).....	64
Figure 14: la façade urbaine esplanade et rue commerçante de la cité (source: Google maps).....	67
Figure 15: ouverture du collège sur le quartier (source: Google maps)	67
Figure 16: ouverture de l'école primaire sur le quartier (source: Google maps)	68
Figure 17: quartier transformé et redessiné par les espaces verts (source: Google maps)	68
Figure 18: plan de masse (source: image traitée par l'auteur sur un fond d'image de Google).....	70
Figure 19: vue aérienne du quartier (source: Google Maps)	71
Figure 20: stades enfants et adultes (source: facebook de l'association)	74
Figure 21: travaux d'étanchéité sur les terrasses(source: facebook de l'association).....	75
Figure 22: vue sur le stade après pose du gazon (source: facebook de l'association)	75
Figure 23: la salle de sport avant et après travaux	76
Figure 24: jardin potager et espaces vert(source: l'auteur).....	76
Figure 25: vue actuelle après intervention	77
Figure 26: démolition des extensions illicites	77
Figure 27: le tri sélectif des déchets ménagers avec un jeu de labyrinthe pour les enfants afin de les attirer.....	77
Figure 28: participation et volontariats de nettoyage et d'entretien des espaces extérieurs.....	78
Figure 29: revitalisation des escaliers du quartier avec un thème pour chaque	78
Figure 30: Localisation de la commune dans la wilaya de Tizi-Ouzou	84
Figure 31: situation du quartier d'étude(source: cartes traitées par l'auteur).....	85
Figure 32: vue d'ensemble du quartier (source l'auteur)	87
Figure 33: plan de masse (source: Google maps).....	88
Figure 34: volontariat de nettoyage.....	89
Figure 35: après nettoyage.....	89
Figure 38: travaux de peinture sur les bordure des trottoirs.....	90
Figure 36:participation des enfants car c'est la relève de demain.....	90
Figure 37: recyclage préservation de l'environnement.....	90
Figure 39: chefs d'œuvre réalisés aux pieds de chaque immeuble avec des thèmes du patrimoine culturel Kabyle	91
Figure 40:inculquer aux enfants la culture de préserver la nature	91
Figure 41: vue d'ensemble après intervention.....	91
Figure 42: occupation informelle des espaces vert.....	92
Figure 43:aménagement quasi inexistant des espace vert	92
Figure 44: stade vétuste	92
(voir la Figure 46: schéma résumant la démarche d'étude du quartier des frères Azizi)	95
Figure 46: schéma résumant la démarche d'étude du quartier des frères Azizi (source: l'auteur).....	95

Chapitre introductif

Chapitre introductif

1. Introduction :

Les villes du monde ne cessent de s'accroître, poussant toujours leurs limites encore plus loin, par la création de nouveaux **quartiers**, de nouvelles **cités**, et allant même jusqu'à la création de nouvelles villes, d'importantes surfaces, notamment agricoles, ont été urbanisées pour répondre aux besoins incessants et urgents de **la ville** en logements, en services et équipements. Au même temps, les centres anciens connaissent une dynamique négative incapables de se transformer pour répondre aux besoins et usages du présent et du futur et prisonniers d'une image dévalorisée liée à la saturation et à la vétusté du bâti.¹

Traiter cette question de crise urbaine relève de la problématique globale actuelle du **renouvellement urbain** qui implique de s'inscrire dans un contexte et un cheminement, donc d'analyser la formation urbaine et de tirer des conclusions pour pouvoir intervenir sur l'existant. Durant ce siècle, on a en effet beaucoup construit, rapidement et sur l'ensemble du territoire urbain. Ainsi, les villes se trouvent en présence d'une matière architecturale avec laquelle les professionnels de l'espace doivent nécessairement composer .

Intervenir sur la ville pour une meilleur qualité, s'attache à décrypter le système des acteurs urbains et les « actions » portant sur leurs stratégies, en proposant une lecture en termes de valeurs qui les caractérisent.

En effet la quête de la qualité urbaine traduit plusieurs facteurs fondamentaux à la vie urbaine, en l'occurrence ; l'urbanité, sa cohérence, sa lisibilité, la continuité de l'espace, qui sont autant d'arguments justifiant la nécessaire approche sensible du territoire. L'approche qualitative des espaces urbains incite à définir la requalification comme une intervention visant à contribuer à donner une autre image. Mais aussi, **la requalification urbaine et durable** permet de diminuer les pressions exercées par l'urbanisation sur l'environnement (qualité de l'air, milieux naturels, déchets, bruits, etc.) et d'améliorer le paysage bâti sans dévaloriser un autre espace non urbanisé (et généralement à vocation agricole).¹

En outre, le processus de la requalification vise à combattre des situations socialement difficiles au cœur des villes; le déficit relève donc, de la nécessité de mettre en œuvre un

¹ ROUCHET H, La requalification des noyaux d'habitat en milieu rural et urbain, Aout2009.

aménagement équilibré et des stratégies durable des villes et des régions, capable de répondre aux enjeux du développement urbain durable.

Ajoutant à cela, **la concertation et la participation citoyenne** qui sont, selon les différentes recherches qui s'y attellent, la clé de réussite du projet de requalification des quartiers et un moyen efficace pour s'échanger les idées, exprimer ses opinions, faire des choix collectifs et concrets, promouvoir la citoyenneté active des habitants et ainsi renforcer la cohésion sociale.

En Algérie, la ville s'est modelée par des extensions urbaines où seulement le nombre de logement comptait. Plusieurs quartiers ont été réalisés et continuent de l'être sous forme de cités dortoirs tel que les **zones d'habitat urbain nouvelles ZHUN**, où les mesures d'accompagnements qui vont de pair avec l'habitat ont été reléguées en deuxième position ou même abandonnées. En d'autres termes les pouvoirs publics ont agit dans l'urgence, face à la demande en logement en constante augmentation à cause de la croissance démographique phénoménale que connaît le pays; et ces solutions de relogement apportées dans l'urgence n'on pris en considération ni l'héritage urbain, ni architectural et encore moins l'environnement naturel dans lequel a évolué la ville.

Mais aujourd'hui on s'interroge sur les alternatives qui permettent de passer d'un simple processus de relogement à **une stratégie de requalification**. Il faux que les ambitions soit plutôt relatives à l'élaboration de stratégies à long terme; qui doivent reposer sur des objectifs clairs et faire appel à **la participation des habitants** eux même aux projets de requalification de leurs quartiers, et doivent également inclure des politiques d'occupation du sol afin de mieux gérer la croissance future et de prévenir la formation de nouveaux quartiers d'habitat.²

2. Problématique générale :

Les ZHUN en Algérie souffrent aujourd'hui de nombreux problèmes qui ont leurs incidences négatives sur la société et la ville, certes cet habitat, avait pourtant une légitimité socio-économique largement soutenue par les événements historiques qu'a abrité notre pays depuis au moins un siècle, atténuant ainsi la situation de crise, mais elle avait ses limites et présentait des défaillances créant ainsi des dysfonctionnements, un e qualité de vie médiocre et un cadre

²SLITAINE NOUR EL HOUDE " la requalification de l'habitat dégradé" MEMOIRE DE MASTER ENCADRE PAR SAID AISSA KAHINA, ECOLE POLYTECHNIQUE ,2009 ,p 40

bâti qui se dégrade rapidement infligeant aux occupants, des malaises et des contraintes quotidiennes épuisantes.

Certainement, La qualité de vie dans un quartier ne se décrète pas, mais elle est l'aboutissement d'une alchimie complexe mêlant urbanisme, qualité des constructions, qualité des relations sociales et du lien social, qualité des services et de l'environnement; et l'ensemble de ces caractéristiques doit être intégré dans une démarche globale de développement durable.

En effet , pour assurer la qualité de vie dans un quartier une prise de conscience doit se faire sur la mise en place d'un processus de requalification , en mettant en place des paramètres ciblés pour établir une démarche stratégique susceptible de cerner le processus d'analyse du contexte présent et futur ,de formulation des objectifs organisationnels ,et d'engager, implémenter ,et contrôler des décisions centrées sur la réalisation de ces objectifs.

Donc, la requalification n'est pas juste un programme de travaux à réaliser mais c'est plutôt un processus de négociation et de communication entre les multiples acteurs. Afin d'endiguer un processus d'image vétuste et de mal vécu dans les quartiers des ZHUN d'Algérie il est nécessaire d'obtenir l'adhésion des partenaires (et tout particulièrement des habitants), qu'il faudrait impliquer dans la gestion de la requalification de ces quartiers. Condition nécessaire pour que les gens acceptent de modifier leurs pratiques, de soutenir les projets et de s'investir dans le devenir des sites concernés. Définir les objectifs et les différentes stratégies signifie pouvoir plus tard définir les conditions et les techniques, spatiales et sociales d'une opération de requalification.

Par conséquent:

Quelle action ou opération qui permet de prendre en charge les quartiers d'habitat des ZHUN? et quel processus permettra d'améliorer les conditions de vie de ses usagers?

Autrement dit:

- **Quels sont les paramètres clés à mettre en œuvre afin d'assurer une stratégie de requalification ?**
- **Quels sont les enjeux et les démarches à entreprendre et qui permettent l'aboutissement d'un processus de requalification?**

3. problématique spécifique :

Comme il a été précédemment relevé, une opération de requalification réclame une pensée spécifique et nécessite l'emploi de formules, de mécanismes et de techniques adaptées au site et aux exigences particulières des occupants.

Dans cette perspective, le choix du cas d'étude de la recherche s'est orienté vers le quartier des 200 lgts. à Fréha sis à la wilaya de tizi ousou, pour investir nos études et adapter les recherches à ce contexte particulier, De plus, le quartier en question constitue un lieu d'identité et d'appartenance forts pour les habitants. Malgré sa déqualification, il présente des atouts pour constituer un véritable lieu de vie, avec une diversité sociale et urbaine, à Fréha, le parc immobilier est constitué pour sa majorité par des immeubles collectifs, quelques lotissements et maisons individuelles. Néanmoins, cet habitat est malheureusement soumis à un problème de dégradation rapide, vu le mode d'entretien et de gestion qui n'occupent pas encore la place privilégiée qui permet de réaliser l'évolution du cadre de vie des usagers, de nombreux groupements d'habitat sont durablement en difficulté ,incapables de se transformer pour répondre aux besoins et usages du futur, prisonniers d'une image dévalorisée et écartés des dynamiques qui valorisent le reste de la ville de Fréha. Quant aux habitants il souffrent, des situations socialement difficiles qui s'accompagnent d'une dévalorisation du cadre de vie .

De ce fait nous allons essayer de répondre à la question suivante: ***Quels sont les paramètres, les acteurs et les outils qu'il faudrait mettre en œuvre afin d'assurer une stratégie visant la requalification du quartier des 200 logements de la ZHUN de fréha?***

Autrement dit:

- ***Comment impliquer les habitants des 200 logements dans le projet de requalification de leur quartier?***
- ***Quels sont les enjeux pertinents qui permettent d'évaluer l'impact des conditions sociales d'existence sur le processus de requalification?***
- ***Quels sont les acteurs impliqués et les outils d'investigation qu'il faudrait mettre en œuvre afin d'assurer une stratégie adapté au contexte physique, social et environnementale de Fréha ?***

4. Hypothèses :

- **Hypothèse 1:** Les réflexions à l'échelle du quartier sont plus adéquates car c'est le cadre naturel de vie sociale dans la ville et de l'unité sociale à l'échelle humaine, les problèmes et dysfonctionnements urbains se manifestent à cette échelle. En fait à cette échelle, il est plus efficace d'intervenir pour mettre en application le processus de requalification urbaine. Nous supposons donc que le quartier reste le territoire vécu par le citoyen, fréquenté quotidiennement, il n'est jamais neutre.
- **Hypothèse 2:** nous estimons que requalifier un quartier des ZHUN en se basant sur la démarche participative et s'inscrivant dans le concept du développement durable qui tient compte de l'équilibre entre l'aspect économique, écologique et social présentera un double avantage le premier permettra d'être assez proche des habitants et pouvoir les impliquer dans le processus, le second est d'intégrer l'ensemble des enjeux sociaux, économiques et environnementaux.

5. Objectifs de la recherche :

L'objectif général de cette recherche est de répondre au problème de dévalorisation actuelle que subit le parc immobilier en Algérie, notamment celui relatif à l'habitat des ZHUN, et cela en proposant une stratégie adaptée au contexte. Quant à sa finalité opérationnelle elle renvoie à l'évaluation des moyens d'action existants, afin de proposer des outils plus appropriés au contexte actuel.

Cette recherche vise à proposer une stratégie d'intervention plus pertinente et plus adéquate, et devra pour cela s'articuler autour des axes suivants:

- Identifier les différents acteurs intervenants dans les opérations de requalification ;
- Identifier et comprendre les objectifs de chacun de ces acteurs ;
- Réfléchir et développer une politique globale de requalification.
- Améliorer les conditions d'habitat, d'environnement et de cadre de vie.

Et des objectifs suivants :

- Requalifier les espaces extérieurs
- Améliorer la qualité des aménagements du quartier
- Développer l'esprit de participation et concertation entre les habitants
- Favoriser une gestion écologique de l'environnement du quartier tel que le tri sélectif des déchets.
- Améliorer les liaisons et les ouvertures avec les quartiers environnants, et le centre ville.
- Densifier de façon maîtrisée pour diversifier l'habitat, pour répondre à la demande de logements, tout en améliorant la qualité urbaine
- Compléter et améliorer l'offre d'équipements et, plus généralement, toute activité participant à la redynamisation du quartier, en proposant de équipements d'accompagnement.

6. Méthodologie de la recherche :

La recherche s'inscrit dans le cadre du développement durable et repose sur la conciliation des enjeux sociale, économique et environnementale, et aussi intégrer une démarche participative des habitants .Cette recherche est incitée par la réalité du terrain dans notre pays.

Donc le travail se basera dans un premier temps sur la constitution d'une approche théorique du problème étudié, il s'agit donc de la problématique des quartiers d'habitation dans les ZHUN. Il se basera aussi sur le fait que la requalification est perçu comme une solution pour la reconquête de ces quartiers.

Ensuite dans un deuxième temps une analyse thématique d'exemples qui renvoie à l'étude des cas similaires, afin de répondre à la question de départ. L'objectif de ces exemples est de parvenir à appréhender de plus prêt la réussite des projets de requalification des quartiers afin de permettre des approches rationnelles et efficaces.

Enfin pour la partie pratique le travail consistera à mettre en forme toutes les synthèses élaborées précédemment pour donner un processus pour l'élaboration du projet.

Le travail de cette recherche devra aboutir à des recommandations sur les principales solutions techniques de requalification durable et pérenne ainsi qu'une gestion responsable des quartiers d'habitations pour une meilleure vie.

Pour pouvoir atteindre les objectifs de départ, une démarche méthodologique est mise en place et basée sur deux phases distinctes mais complémentaires (voir figure 1) :

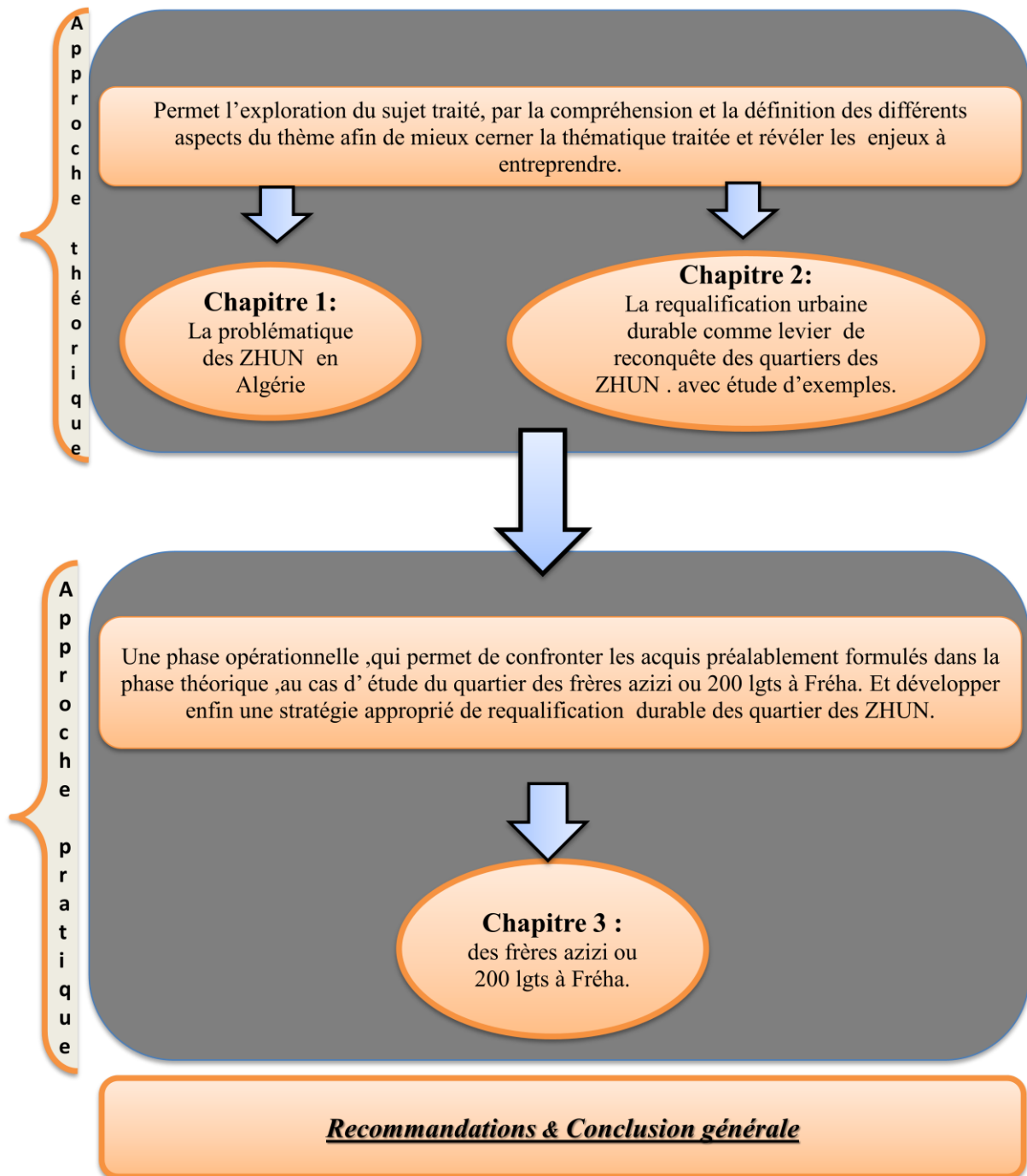


Figure 1:Schéma de structuration du travail de recherche.

SOURCE : ELABORE PAR L'AUTEUR

Chapitre 1:
La problématique des
ZHUN en Algérie

Chapitre 1: La problématique des ZHUN en Algérie

Introduction:

Aujourd'hui, dans la nouvelle conjoncture mondiale, on ne peut appréhender correctement la situation des villes et des collectivités urbaines sans tenir compte de l'héritage résultant de l'urbanisation massive de l'après guerre.

En effet, que se soit en Algérie ou en France cette période de l'après guerre et celle qui s'en est suivie ont été marquées par l'intensité des aménagements et des équipements, notamment la construction d'un grands nombres de logements sociaux sous la forme de Grands Ensembles, ZUP, **ZHUN**,...etc

Implantés souvent dans la périphérie des villes, ces espaces représentent encore le cadre de vie de plusieurs milliers d'habitants, ils constituent un élément intégral des villes, et influents sur leurs images.

Dans ce nouveau contexte, la reconquête de l'image des villes, ne peut se faire correctement, sans l'instauration d'une véritable stratégie globale qui prend en considération ces vastes quartiers périphériques.

Ces derniers sont le résultat de la pensée progressiste, qui s'appuie, essentiellement, sur les "*modèles urbains*" et "*les plans types*", valables dans tous lieux. Ces modèles sont conçus pour répondre aux besoins de l'homme «moderne» et faire son bonheur, poursuivant ainsi le rêve du courant progressiste afin d'instaurer une ville idéalisée mais hors réalité. Cependant entre les fondements de la doctrine fonctionnaliste, la théorie et la réalité, le fossé est très grand.

En effet le modèle des "Grands Ensembles" et des "**ZHUN**" n'a plus de place. Critiqués et remis en cause, leurs devenir provoquent encore des polémiques, pour les aménageurs et les planificateurs urbains. Entre démolition, réhabilitation ou **requalification**, et l'intégration de **la participation citoyenne**, tels sont les questions qui demeurent toujours suspendues.

Par ailleurs les **ZHUN** se dégradent rapidement infligeant aux occupants, des malaises et des contraintes quotidiennes épuisantes. Les formes de ces malaises sont diverses : isolement, anonymat, manque de contact, distorsion des relations de voisinage, mais plus cruciale encore

est l'instauration d'un climat d'insécurité et d'angoisse confronté aux difficultés induites par la gestion et le contrôle des espaces communautaires.

Les dégradations commencent par de simples égratignures ou salissures de façades et s'intensifient par le rejet anarchique des ordures ménagères, transformant les espaces extérieurs en véritables dépotoirs.

L'objectif de ce chapitre permettra de porter un intérêt particulier à la définition des concepts " Grand Ensemble" et " ZHUN" et de permettre aussi de dresser un inventaire des dysfonctionnements et des malaises qui caractérisent les ZHUN en Algérie.

Il sera structuré comme suit:

- En premier lieu, afin de comprendre le contexte d'application de la procédure Grands Ensembles et ZHUN, un aperçu historique sur les ZHUN à l'étranger en particulier en France sera développé.
- Le deuxième axe développera une présentation du contexte général qui a accompagné la prolifération des ZHUN en Algérie.
- Le troisième axe concerne un aperçu sur les formes de dysfonctionnements qui les caractérisent et les politiques de lutte contre les dysfonctionnements dans les ZHUN en Algérie avec une présentation de quelques stratégies d'intervention.

1. Contexte d'apparition des grands ensembles à l'étranger : en France

Pour comprendre les circonstances d'apparition des ZHUN en Algérie il faut d'abord cerner le contexte d'apparition des grands ensembles à l'étranger et spécifiquement en France.

En effet le choix s'est porté sur ce pays car l'Algérie est en relation particulière avec la France, de part l'histoire qui les a liées pendant 132 ans. Pour cela l'Algérie continue depuis l'indépendance d'utiliser l'héritage colonial, et de s'inspirer de tous ses modèles urbains; ainsi l'urbanisme en Algérie, sous sa forme moderne, est lié, dès les débuts, à la colonisation française et une grande partie de nos espaces urbains en est le produit.

L'évolution de l'urbanisme en Algérie a été marquée et continuée à l'être par les expériences et les modèles français. C'est pourquoi, il est impossible d'écrire l'histoire de l'urbanisme et des villes en Algérie en ignorant le fait colonial. L'urbanisme, en Algérie, depuis la colonisation à nos jours, continue de s'imprégner des modèles et courants apparus, au fil du temps, un peu partout dans le monde, et spécialement en Europe et en France.

1.1 Définition:

Le grand ensemble³ est une expression courante dans les années 1950, pour désigner les groupes d'immeubles locatifs constitués de tours ou de blocs allongés.

L'expression apparaît en français sous la plume de Maurice Rotival, architecte et urbaniste, dans le cadre de la réflexion sur l'architecture moderne des années 1930. Elle est conceptualisée dans les années 1960 par les sciences humaines. Le terme est repris par l'État dans les années 1970, au moment où il décide d'arrêter leur construction⁴.

À l'origine, la construction de ces ensembles était une solution rapide et économique, non seulement à la crise de logement que la France a connue après la deuxième guerre mondiale, mais aussi au problème de l'insalubrité des logements existants.

En effet, il s'agissait de programmes menés en France, et de degré moindre en Algérie et au Maroc, dans l'urgence, pour réduire la crise de logement après la guerre, en dehors de tout

³ Le terme "grand ensemble" est désigné par l'architecte français "M. Rotival" dans un article publié en France dans les années 1930 du siècle dernier.

⁴ Faire l'histoire des grands ensembles, fichier pdf, disponible sur le site: <https://www.decitre.fr/media/pdf/feuilleter/9/7/8/2/3/5/4/2/9782354280697.pdf>

texte réglementaire. A la fin des années 1950, on crée les (ZUP)⁵ dont parmi leurs objectifs essentiels, leur régularisation et leur rationalisation.

«Un grand ensemble est un "aménagement urbain comportant plusieurs bâtiments isolés pouvant être sous la forme de barres et de tours, construit sur un plan masse constituant une unité de conception. Il peut être à l'usage d'activité et d'habitation et, dans ce cas, comporter plusieurs centaines ou milliers de logements...il n'est pas divisé par lots ce qui le différencie du lotissement concerté»⁶

Les grands ensembles sont en général inspirés des préceptes de l'architecture moderne et des CIAM, et se veulent une application directe de la *Charte d'Athènes*⁷. D'après le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, les grands ensembles peuvent accueillir de 1000 à plusieurs milliers d'habitants⁸.

Les grands ensembles faisant l'objet de vives critiques, notamment d'ordre social, seront remplacés par les villes nouvelles lancées à partir de 1965. Après s'être conservé d'en lancer de nouvelles réalisations, on décida d'arrêter carrément leur construction en France en 1973⁹.

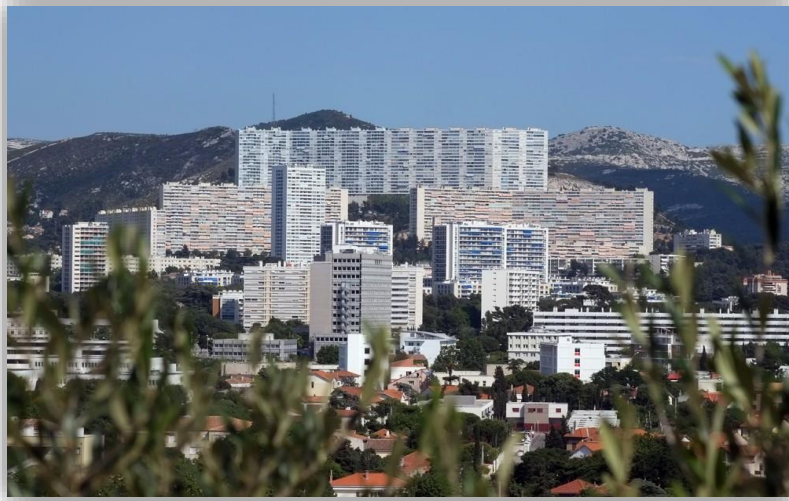


Figure 2: Grand ensemble de La Rouvière à Marseille, France.

(source: disponible sur le site: https://www.lesechos.fr/22/07/2014/LesEchos/21733-035-ECH_la-rouviere--residence-village-de-marseille.htm)

⁵ ZUP: zone à urbaniser par priorité, créée en France par décret du 31/12/1958. Elle constitue l'antécédent de la (ZAC).

⁶ Définition du service de l'Inventaire du ministère de la Culture français.

⁷ charte publiée une première fois en 1943 par Le Corbusier, la charte d'Athènes a fait l'objet d'une édition définitive en 1957 et elle résume en 95 points les conclusions du IV^e Congrès international d'architecture moderne (CIAM IV).

⁸ P. Merlin & B. Rouleau, "*grande ensemble*", in: Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, pp 320-322, presse universitaire de France 1988.

⁹ Le 21 mars 1973, une circulaire ministérielle du ministère de l'Équipement, du Logement et des Transports français, "visant à prévenir la réalisation des formes d'urbanisation dites " grands ensembles " et à lutter contre la ségrégation sociale par l'habitat".

1.2 Caractéristiques des grands ensembles:

La majorité, mais pas la totalité, de ces logements relevait du parc locatif HLM (habitations à loyer modéré), qui avait pris la suite des HBM (habitat à bon marché) en 1949. L'urgence explique partiellement la médiocrité de l'architecture car il fallait construire vite et beaucoup, avec des moyens limités, d'où la standardisation des procédures, à l'origine des formes géométriques en barres (comme l'ancienne « muraille de Chine » à Saint-Étienne, longue de plus de 400 mètres), blocs et tours, parfois de plusieurs dizaines de mètres de haut.

Toutefois, on ne peut écarter la question des théories fonctionnalistes du mouvement moderne, entre autre l'application de la charte d'Athènes, dont l'influence au sein du milieu des architectes et des grands corps de l'État a été déterminante. L'urgence peut également expliquer la médiocrité de l'urbanisme. La construction des grands ensembles mobilisait d'importantes disponibilités foncières, de telle sorte que leur implantation s'est faite dans la plupart des cas en marge des secteurs d'habitat ancien, sans que le lien avec ces secteurs soit pensé. En effet, si certains grands ensembles sont nés de la rénovation de quartiers urbains (Argenteuil), la majorité d'entre eux a été construite ex nihilo, en secteur rural, ou encore à la place d'anciens bidonvilles et taudis (Nanterre, Saint-Denis), et a reçu très peu d'équipements publics et privés.

Dans ces conditions, après avoir brièvement suscité l'enthousiasme de leurs premiers habitants (qui y avaient trouvé tout le confort moderne), les grands ensembles ont fait l'objet de remises en question dès le milieu des années 1960. Ont ainsi été dénoncés l'uniformité de l'architecture, les dimensions démesurées, le caractère impersonnel des logements, la faible accessibilité et l'isolement ; autant de caractéristiques à l'origine d'un « mal-vivre » des habitants de ces quartiers. À cette marginalisation spatiale a fait écho la marginalisation sociale : nombre de grands ensembles ont été progressivement abandonnés par les classes moyennes, auxquelles ils étaient destinés initialement, et ont dû faire face à une paupérisation croissante de leur population. Les émeutes du début des années 1980 ont signalé l'apparition de foyers de violence et de délinquance dans plusieurs de ces quartiers. Ce tableau est toutefois à nuancer: quelques grands ensembles, bien reliés aux équipements et au milieu urbain, n'ont pas rencontré de problèmes majeurs. Il suffit pour s'en convaincre de comparer les deux grandes réalisations de Marcel Lods en Île-de-France : à Marly-le-Roi, le grand ensemble des Grandes Terres, bien desservi et bénéficiant d'équipements et d'un contexte urbain de qualité, a évolué en coquette copropriété pour classes moyennes (voir les figures 1

et 2) ; à Bobiney un projet équivalent, mais moins accessible et moins équipé, a connu un



important déclassement .

Figure 3:vue aérienne du domaine des Grandes Terres vers 1963) (source: copyright : gautier.balloide-photo.com)



Figure 4: vue aérienne du Domaines des Grandes Terres (15/03/2007) (source: copyright : gautier.balloide-photo.com)

Les derniers grands ensembles ont été réalisés dans le cadre des zones d'aménagement concerté, héritières des ZUP, au début des années 1970. En 1973, la circulaire Guichard a mis un terme définitif à leur construction en limitant le nombre de logements et les dimensions des bâtiments dans les opérations immobilières. Jusqu'alors relativement équilibrée, la production de logements s'est réorientée de façon décisive vers le pavillon en lotissement, qui recueillait

une adhésion toujours plus forte au sein de la population et qui avait bénéficié dès la fin des années 1960 de dispositifs d'aides à l'accession à la propriété.¹⁰

1.3 Des grands ensembles à la politique de la ville:

Une fois la construction des grands ensembles ralentie, des enquêtes commandées par le ministère constatent leur dégradation physique et sociale. Le constat des difficultés des grands ensembles a été dressé par les pouvoirs publics dès le milieu des années 1970. Depuis, l'État et les collectivités n'ont cessé d'engager des actions visant à lutter contre la dégradation de ces quartiers et contre l'exclusion des populations qui y habitent.

Ces opérations constituent les composantes de la « politique de la ville ». Cette dénomination est équivoque, dans la mesure où elle ne s'applique ni à toutes les villes ni à toute la ville et qu'elle recouvre une grande diversité d'interventions, relevant à la fois de l'urbanisme, de l'action sociale, de l'éducation, de la prévention de la délinquance [...].

Pour faire face à la dégradation et à la dévalorisation de certains quartiers, les pouvoirs publics ont engagé des actions pour permettre leurs mutations par des mécanismes de démolition, construction, réhabilitation du bâti. C'est à la fin des années 1970 que sont lancées les premières actions de réhabilitation dans les cités HLM avec le lancement du programme « habitat et vie sociale » et le premier plan banlieue. Un ensemble de mesures va régulièrement alimenter la politique de régénération urbaine, on peut citer par exemple la création des Grands Projets Urbains en 1994, poursuivis en 1999 par les grands projets de ville (GPV). Les objectifs de régénération des quartiers défavorisés sont intégrés dans un projet urbain. Les opérations de renouvellement urbain (ORU) sont créées. Ce sont des opérations de grandes envergures lancées sur un périmètre bien défini dans les quartiers cumulant des handicaps à la fois économiques, sociaux et peu intégrés à l'unité urbaine. Ce sont les premiers grands dispositifs en faveur du renouvellement urbain pour comprendre le processus de la politique de la ville en France¹¹

Par la suite une loi d'Orientation et de Programmation pour la ville et la rénovation urbaine, dite loi Borloo de juillet 2003, va accentuer la dimension sociale du renouvellement urbain en

¹⁰ TD_L3_Dynamiques des systèmes urbains en France et en Europe_Paris Sorbonne_2011/2012 (Extrait de : A. Delpirou, H. Dubucs et J.-F. Steck, 2010, La France en villes, Paris, Bréal, p. 124-133)

¹¹ mémoire master 2 élaboré par Noémie THOMAS Éléments de diagnostic sur le renouvellement urbain en Poitou-Charentes p.11

intégrant cette fois-ci la question de l'emploi. Elle donne lieu à la création d'un Programme National pour le Renouvellement Urbain (PNRU), et à l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), chargée d'assurer la faisabilité du projet en recueillant les financements nécessaires. Cette loi prévoit une action dans les quartiers classés ZUS ou présentant des difficultés socio-économiques importantes. Des conventions ANRU sont passées avec les collectivités, et élus locaux afin d'accompagner la rénovation des quartiers prioritaires, elles s'inscrivent dans la continuité des ORU. Le terme de rénovation urbaine va donc désigner ce type d'intervention dans les quartiers d'habitat social et est souvent critiquée de véhiculer une définition restrictive du renouvellement urbain. En ce sens, le renouvellement urbain impose désormais aux aménageurs de prendre en compte les enjeux environnementaux mais aussi sociaux en composant avec le bâti existant¹².

En matière d'aménagement et d'urbanisme, les lois dites « Grenelle 1 » et « Grenelle 2 » adoptées entre 2007 et 2010, fixent comme grands engagements la limitation de la consommation d'espace et la volonté de créer et voir fonctionner la ville de manière plus durable. Bien qu'il ne soit pas directement évoqué au sein des lois Grenelle, le renouvellement urbain s'inscrit comme une alternative à l'extension périphérique, puisqu'il s'agit de travailler sur le tissu urbain existant afin de limiter la consommation d'espace. Mais le renouvellement urbain en tant que mode de développement urbain durable s'envisage aussi comme une stratégie pour promouvoir la ville durable qui doit dans la définition du Grenelle « répondre à des objectifs globaux (climat, biodiversité, empreinte écologique) et locaux (resserrement urbain, qualité de vie, nouvelles formes de mobilité, mixité sociale...) »¹³.

¹² idem

¹³ idem

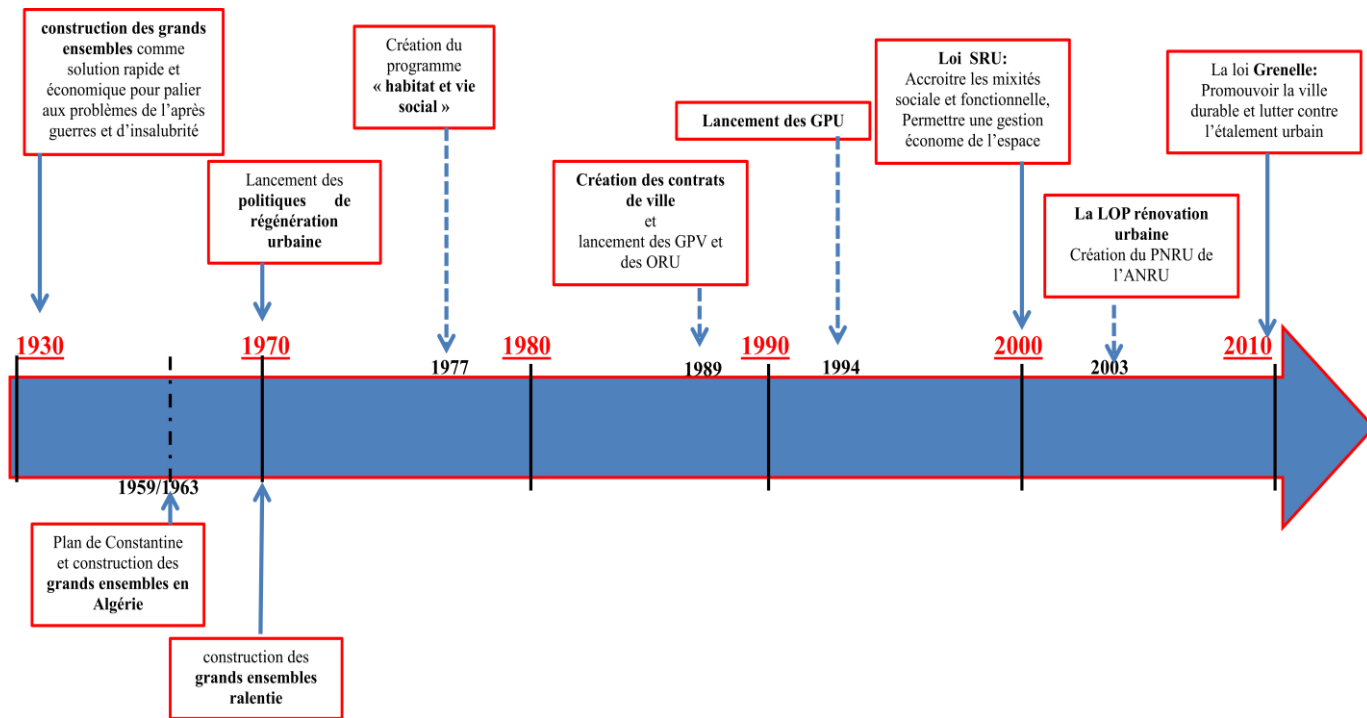


Figure 5: Quelques dates résumant le processus d'évolution de la ville "des grands ensembles à la politique de la ville "
(source: schéma élaboré par l'auteur et inspiré du mémoires de Noémie THOMAS)

2. Des grands ensembles aux ZHUN : contexte général d'apparition des ZHUN en Algérie :

En Algérie, la genèse des grands ensembles, est liée à la fois à la croissance du phénomène urbain, au développement de l'approche urbaine et instruments d'urbanisme, qui ont permis leur élaboration et mise en œuvre, et enfin à l'adoption de techniques de préfabrication et d'industrialisation du bâtiment.

En fait ,les grands ensembles on fait leur apparition dans le cadre du « plan de Constantine » au début des années 1960. Leurs chantiers qui ont connu une interruption en conséquence du transfert du pouvoir, ont été livrés au milieu des années 1960. Les grands ensembles du plan de Constantine sont, en effet, les antécédents des réalisations dans le cadre des ZHUN entamées en Algérie à la fin des années 1970.

2.1 Genèse des ZHUN en Algérie :

Comme son nom l'indique, la ZHUN "**zone d'habitat urbain nouvelle** "est la partie de la ville que l'on réserve à la fonction «habiter» ,C'est le plan de Constantine qui avait introduit

les grands ensembles, à la fin des années cinquante. A l'indépendance le principe fut reconduit dans une version très diluée qu'on appelle ZHUN (zone d'habitat urbain nouvelle).

L'apparition des ZHUN en Algérie, s'est faite essentiellement selon deux phases et deux contextes différents et pour justement comprendre ce contexte, un rappel historique est indispensable pour saisir la conjoncture de crise dans le domaine de l'habitat, qui a conduit à la construction massive des grands ensembles ainsi que les ZHUN et le recours à l'industrialisation du bâtiment:

2.1.1 Première phase: Le contexte avant l'indépendance

L'avènement de la guerre d'Algérie a précipité le cours des événements. On constate un bouleversement sur tous les plans. Les villes engorgées par les flux de l'exode rural, deviennent source de crainte de débordement et de désordre, l'administration coloniale devrait agir en conséquence et dans l'immédiat.

Ainsi l'apparition des grands ensembles coïncide essentiellement avec un plan de développement économique et social en Algérie ou "Plan de Constantine" (1959- 1963) est un programme économique élaboré par le gouvernement français en 1958 au plus fort de la "Guerre d'Algérie" après l'arrivée au pouvoir du général De Gaulle qu'il l'a annoncé à Constantine (d'où son nom) le 03 octobre 1958, et c'est à "Paul Delouvrier"¹⁴ que revient la mission de le mettre en œuvre.

La France qui a instauré des opérations urbanistique suivant la procédure ZUP : (Zones à urbaniser par Priorité)¹⁵ dès 1958 ; a adopté les mêmes démarches pour l'Algérie, ces démarches seront étendues en Algérie à partir de septembre 1960 avec des aménagements partiels; les procédures de planification et de réglementation urbaines prévues dans le cadre de la ZUP ont influé sur la conception du Plan de Constantine. Pour la ville de Batna, le plan de Constantine est matérialisé par:

- Habitat collectif en barres, au profit des Européens au nord de la ville.
- Cités de "recasement"¹⁶ pour les algériens au-delà de l'oued au sud de la ville.¹⁷

¹⁴ Un inspecteur des Finances qui a fait carrière dans divers cabinets ministériels de la IVème république. Délégué général du gouvernement en Algérie de 1958 à 1960, il doit conduire conjointement la pacification.

¹⁵ Généralement trop éloignés des villes anciennes, les grands ensembles souffrent rapidement de cette séparation. Par décret du 31 décembre 1958 sont alors créées les Z.U.P. (zones à urbaniser par priorité) ; celles-ci doivent être implantées à la périphérie immédiate des villes de plus de 10 000 habitants, de manière à rendre possible une « greffe » entre anciens et nouveaux quartiers.

¹⁶ Le recasement correspond à un mode d'intervention initié dès la période coloniale. Il renvoie à un type d'opération de résorption des bidonvilles. Il consiste à aménager des lotissements destinés à accueillir les familles bidonvillisés transférées sur des parcelles de

Désormais, on privilège la quantité, et les projets se concentreront sur la normalisation, la standardisation de l'habitat social et de ses équipements d'accompagnement. La nécessité de produire des grands ensembles et des logements pour le plus grand nombre sur la base de plans types dans des délais courts et à des prix très bas mettra fin à toute velléité de recherche architecturale.¹⁸



Figure 6: Cité Diar El Mahçoul et Diar Essaada (source:Venis.B)

2.1.2 Deuxième phase: Le contexte post -indépendance:

Au cours des premières années de l'indépendance, les regards étaient tournés essentiellement sur le secteur industriel, parce que jugé prioritaire, en tant que base de économie nationale. D'ailleurs d'après les écrits de Y.FOURA : "*Le logement étant considéré comme un investissement improductif, il fallait d'abord prendre le soin de rassembler les moyens matériels et financiers pour être en mesure d'engager toute action dans ce secteur*".¹⁸

Et ce n'ai qu'à partir des années 70 que l'habitat à commencé à faire l'objet des préoccupations, une fois que la crise de logements a atteint le plafond, ainsi l'état à mis en place l'arsenal législatif tel que la création du ministère de l'urbanisme de la construction et de l'habitat et du ministère de la planification et de l'aménagement du territoire; et pour palier à la crise en toute urgence, la procédure ZHUN à était mis en œuvre.¹⁹

terrain – en principe viabilisées et équipées. Les attributaires bénéficient des subventions de l'Etat pour l'acquisition des lots : le terrain leur revient à environ 10% par rapport au prix du marché.

¹⁷ paragraphe inspiré de la thèse de magistère de GUERARRA NOUREDDINE

¹⁸ FOURA, Y. Typification, standardisation et homogénéisation des logements et ensemble d'habitation. thèse doctorat en architecture et urbanisme, Constantine: Université Mentouri, 2007, p.183

¹⁹ paragraphe inspiré de la thèse de magistère de BENAMEUR Amina Hadia

La procédure ZHUN, fruit de l'urbanisme opérationnel et véritable moteur de l'urbanisation en Algérie, car l'Algérie prise à l'improviste par l'urgence et l'acuité de ces problèmes, a opté pour la procédure des grands ensembles, outil pragmatique de planification urbaine. Ces derniers ont été implantés sous forme de ZHUN (zone d'habitat urbaine nouvelle) : une unité spatiale à partir de laquelle les périphéries de nos villes sont urbanisées sans lien avec le noyau urbain existant. A la fois rapide, massive et économique, cette solution devait répondre aux problèmes de logement tout en assurant l'uniformité et l'unité spatiale du territoire algérien, sans prendre en considération les circonstances de l'environnement créé.²⁰

En effet, les ZHUN, sont l'homologue algérien des Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP) françaises, des zones faciles à occuper à la périphérie des villes, constituées de logements collectifs standard de type HLM²¹, économiques et de typologie standard, les ZHUN peuvent être définies comme un instrument d'urbanisme opérationnel et de détail pour des zones spécifiques, pouvant devenir des instruments efficaces de mise en exécution du dispositif du PUD (plan d'urbanisme directeur) et elles sont instituées par une simple circulaire ministérielle (n°355/PU, du 19/02/1975).²²

Le choix de localisation de ces quartiers, a porté sur des terrains libres, en périphérie, facilement accessibles, souvent éloignés des villes, où la réalisation est aisée ; cela ne sera pas sans conséquences sur les agglomérations qui vont s'étaler, perdre leur unité urbaine et présenter dorénavant des tissus urbains très morcelés.

En conclusion, si pour les grands ensembles de l'époque coloniale, le souci était d'avoir un logique rentabilisant les terrains d'assiette, ainsi on aboutissait à des grands immeubles allant jusqu'à 14 étages; et bien pour les ZHUN des années 70 c'est le souci de faciliter la tâche aux entreprises de construction qui a fini par engendrer des petits bâtiments ne dépassant pas les 5 étages, et consommant de vastes terres agricoles. Aussi elles ont amorcé une urbanisation démesurée des villes, la taille de certaines petites et moyenne villes a doublé et les grandes villes ont connu une expansion inédite. Elles sont pratiquement en situation de dépendance par rapport au centre-ville; la population est obligée de s'y déplacer aussi bien pour les achats, les soins médicaux, que pour la détente et le loisir. Et les espaces de jeux prévus sur place, sont dans la plupart des cas désertés, vu leur dégradation.

²⁰ paragraphe inspiré de la thèse de magistère de GUERARRA NOUREDDINE

²¹ habitat à loyer modéré; une sorte de logement social qui bénéficie d'un financement public partiel.

²² ZUCHELLI.A, *Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine*, Alger: OPU, 1984, p.69.

2.2 Les objectifs des Z.H.U.N:

La procédure ZHUN était obligatoire pour toute opération de plus de 1000 logements ou exceptionnellement pour un groupement de 400 logements et plus²³; ainsi les principes et les orientations des ZHUN en Algérie ont été fixés par les circulaires N°: 0335 du 19/02/1975, N°: 2015 du 21/02/1975 et N° : 519 du 08/03/1976, dans le but d'atteindre des objectifs qui se résument en quatre axes directeurs:

«Développer les capacités d'accueil des villes au moyen :

- + de la réalisation des travaux d'infrastructure,
- + du repérage des terrains aptes à l'urbanisation à l'intérieur du périmètre urbain ou dans les zones d'extension prévues par le dispositif d'exécution du P.U.D à court/moyen terme ;
- + du déblocage des opérations foncières.

Coordonner la planification des investissements, notamment ceux inscrits dans le P.M.U. (Plan de Modernisation Urbain), concernant :

- + les infrastructures (V.R.D) ;
- + les superstructures et équipements de niveau urbain accompagnant l'habitat.

Intégrer les opérations d'habitat à l'environnement urbain existant :

- + Par une judicieuse utilisation des équipements projetés;
- + Par la recherche de solutions qui puissent optimiser les relations fonctionnelles : accès aux lieux de travail, de loisirs, etc. (circulations, transports) ;
- + Par une programmation des infrastructures qui prend en ligne de compte certains besoins des zones avoisinantes de manière à rentabiliser au maximum les investissements et l'effort technico-organisationnel consenti.

la recherche de solutions aux problèmes du nouvel espace socio-physique algérien :

- s'agissant de la conception urbanistique et architecturale, rechercher des solutions qui peuvent témoigner d'un murissement progressif des réponses possibles aux problèmes du nouvel espace algérien. »²⁴

N'ayant qu'un statut directif, le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD), n'était pas assez précis dans l'intervention urbanistique, il fallait donc faire appel à un autre instrument d'urbanisme

²³ paragraphe inspiré de la thèse de magistère de GUERARRA NOUREDDINE

²⁴ ZUCHELLI.A, *Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine*, Alger: OPU, 1984, p.70

opérationnel qui veillerait à la réalisation de vastes programmes d'habitat dans des durées optimales. Pour plus d'efficacité, la procédure des ZHUN suivait des principes précis d'élaboration et pour plus de rapidité et de rentabilité, elle faisait appel à des techniques modernes de préfabrication.

Les ZHUN constituait l'apanage de l'état dont l'unique préoccupation était la quantité, occultant ainsi toute participation des habitants.

2.3 Principes d'élaboration des ZHUN:

Les ZHUN constituaient un cadre organisé pour les études architecturales et elles devaient permettre aux décideurs de procéder rationnellement à l'inscription des programmes, le choix des terrains d'assiettesetc.²⁵

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

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

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

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

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

L'étude des ZHUN débute en général par des missions préliminaires, ayant pour objectif la quantification des besoins urbains et la vérification de l'opportunité de la ZHUN : sa taille et

²⁵ ZUCHELLIA, *Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine*, Alger: OPU, 1984, p.150

le site possible pour son implantation, ensuite des études sont établies selon trois phases, chaque phase est conclue par la constitution d'un dossier : dossier de création, dossier d'aménagement et enfin dossier d'exécution.

L'étude et l'élaboration d'une ZHUN passe obligatoirement par trois phases qui se suivent :

a) **PHASE ANALYSE :**

- Analyse des relations de la ZHUN avec le contexte urbain existant et avec le dispositif du Plan d'Urbanisme Directeur (P.U.D).
- Analyse des relations de la ZHUN avec son environnement immédiat.
- Formulation d'idées et d'options pour l'organisation et la structuration spatiale de l'aire délimitées par le périmètre d'intervention.
- Détermination de la surface utile, ou surface à urbaniser, à l'intérieur de l'aire délimitée par le périmètre d'intervention.
- Détermination du programme de construction, à savoir :
 - l'habitat : nombre de logements, typologie, consommation du sol ; etc. ;
 - les équipements : nature et nombre, consommation du sol, selon la normative en vigueur : (voir la grille d'équipements) ;
 - les V.R.D : tracés, dimensions, installations, annexes ;
 - Les activités intégrées exprimées en nombre d'emplois, consommation du sol pour les activités compatibles (non nuisibles) avec la fonction résidentielle.

a. **PHASE DE SYNTHÈSE :**

- Proposition du « schéma d'aménagement » : organisation, structure de l'espace urbanisé et dispositions normatives.

b. **ELABORATION D'EXECUTION :**

- Projets de détail de l'habitat (plans, masse) et des infrastructures.

voir le processus suivant:

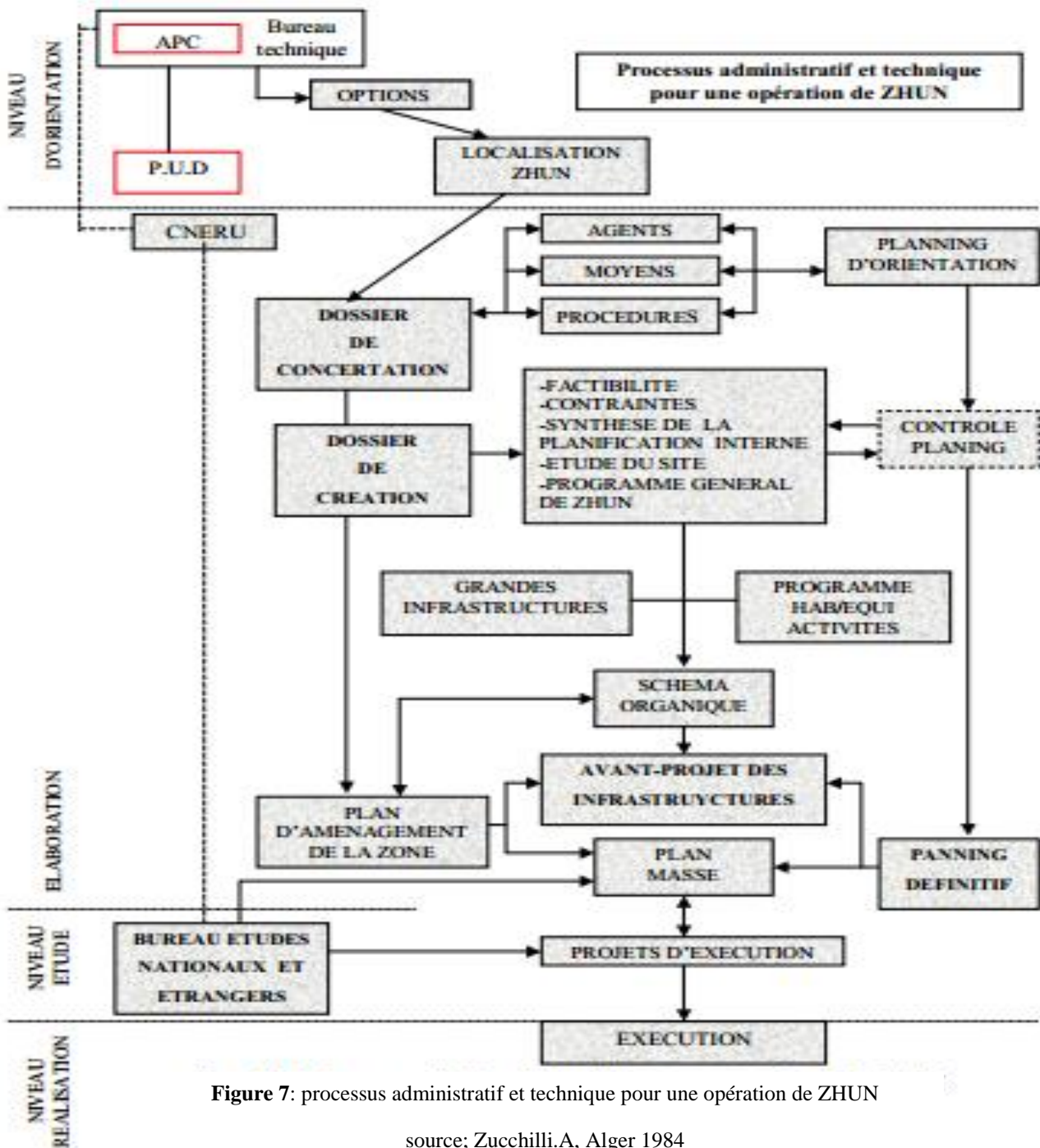


Figure 7: processus administratif et technique pour une opération de ZHUN

source; Zucchilli.A, Alger 1984

3. Production des ZHUN : une logique implacable

Prérogative des organismes étatiques en raison des gros moyens qu'elle exige (usines de préfabrication, industrialisation), la procédure ZHUN, s'inscrivait dans une logique de production de logements sociaux, de fait la politique menée à l'époque de la mise en place de ce dispositif se

traduisait par le monopole quasi exclusif de l'Etat dans toutes les opérations liées au logement : l'offre du foncier, les études, la réalisation, le financement et enfin l'attribution.

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

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

Néanmoins, en 1986 la baisse brutale de revenus de la rente pétrolière précipite la mise en place d'un programme de réformes qui ont concrétisé l'ouverture libérale et le désengagement progressif de l'état. Le contexte économique dans lequel intervient la loi 86-07 du 04 mars 1986 est marqué par la chute des capacités financières globales du pays, en conséquence, leur utilisation était soumise à un ordre de priorité, obligeant l'Etat à se décharger d'une bonne partie de la demande en logement. Cependant, les contraintes structurelles, organisationnelles et de financement qui pesaient sur l'économie algérienne, rendent inefficace toute tentative de relance du secteur de l'habitat.²⁶

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

5. Les dysfonctionnements dans les Z.H.U.N :

Les Z.H.U.N en Algérie comme tous les grands ensembles à travers le monde souffrent aujourd'hui de nombreux problèmes qui ont leurs incidences négatives sur la société et la ville, certes cet habitat, avait pourtant une légitimité socio-économique largement soutenue par les événements historiques qu'a abrité notre pays depuis au moins un siècle, atténuant ainsi la situation de crise, mais elle avait ses limites et présentait des défaillances créant ainsi des distorsions que l'on peut résumer comme suit:

²⁶ CRASC, *La crise du logement à Oran –mythe ou réalité-*, mai 2007

- La procédure ZHUN se basait essentiellement sur un logique de chiffrée. Dédaignant tout aspect urbanistique et architectural. En ce « les architectes sont devenus des mathématiciens essayant de solutionner une équation à deux variables : le nombre de logements à construire dans un temps record oubliant qu'ils sont en train de décider du sort des habitants et de la qualité du cadre de vie à leur offrir »
- Par sa logique de production, la ZHUN était une procédure fragile basée essentiellement sur le volontarisme de l'état et un financement public, elle représentait un équilibre instable exposée aux fluctuations de la rente pétrolière ;
- Le cadre urbain engendré par cette procédure est médiocre, en l'absence d'une identité architecturale et urbanistique. D'ailleurs les ZHUN se réduisaient à des blocs de logements à base de plan type disposé librement sur de vastes espaces libres extérieurs. Ce ne sont que d'immenses constructions d'immeubles-barres qui constituent désormais le paysage interchangeable de toutes les zones périphériques des villes algériennes.
- les cités n'ont pas eu le temps de vieillir, ni sans doute celui de naître complètement. Visiblement tous les espaces communs et publics sont à l'abandon et subissent une dégradation accélérée juste après l'occupation des logements.
- L'exclusion des habitants à tout les niveaux du processus de production a fait avorter les projets, car considérés par des pratiques bureaucratiques comme des données démographiques ;
- L'absence de consensus social intégrant les paramètres sociaux et psychologiques des populations : identité , mode de vie et modèle culturel, aspirations et valeurs.
- La réalisations d'un grand nombre de logements collectifs au travers de la procédure ZHUN, a amplifié l'extension spatiale des centres urbains, ce qui a donné naissance a beaucoup de quartiers implantés à leurs périphéries en rupture totale avec la ville.
- Des espaces extérieurs qui semblent abandonnées, sans responsables ni tuteur et ou prolifèrent les ingrédients même du non habiter à savoir : insalubrité, insécurité.... Bref le mal de vivre.
- Ces ensembles, construits très rapidement, souvent mal finis, sont trop souvent localisés en marge des agglomérations et des zones d'activité. L'emplacement de ces ZHUN à la

périphérie des agglomérations provoqua peu à peu, par leur isolement étant déjà sous équipés, des grandes difficultés d'intégration dans les villes. Il en résulte que ces zones constituent, le plus souvent, soit des agrégats à la périphérie des villes, soit des enclaves sans lien organique ou fonctionnel avec leur contexte.

- D'ailleurs, leur dénomination, sous le rapport du volume (cité des 300 ou 1 500 logements...), ou sur celui du constructeur (cité SONATIBA, cité SICED...) est là pour comprendre comment elles sont vécues.²⁷
- A tous ces dysfonctionnements s'ajoute le phénomène **d'étalement urbain**, car les ZHUN étaient l'une des premières formes d'étalement et d'extension sans limite des villes Algériennes.

6. Changement de cap: nouvelles stratégies de lutte contre les dysfonctionnements dans les Z.H.U.N:

Les ZHUN en Algérie posent aujourd'hui de sérieux problèmes liés à leur gestion, Juridiquement, les ZHUN ont été créés en 1975, juste après avant la création des OPGI²⁸. Ces derniers jouèrent leur rôles de constructeurs de logements sociaux puisque les moyens financiers ne manquaient pas, mais au-delà de 1986 et jusqu'à maintenant, ces mêmes OPGI connaissent de sérieux problèmes de trésorerie à cause, d'une part, des loyers bas avec des taux d'impayés élevés et d'autre part, du ralentissement de l'investissement dans le logement financé par la CNEP²⁹. Les OPGI n'ont pas été vraiment des gestionnaires de logements, à part l'encaissement et l'intervention sporadique sur les VRD en cas de dysfonctionnement grave et visible.

Afin de régler ce problème de gestion immobilière les experts relevant du département de l'habitat ont appelé au désengagement progressif de l'Etat quant à la prise en charge directe ou indirecte des déficits. Ce désengagement a donné lieu à une nouvelle législation et réglementation régissant la gestion immobilière qui s'est traduit a travers la loi sur la copropriété.(d'après l'auteur du mémoire de Faycal ALOUANE " « Etude de l'impact des paramètres urbains et architecturaux sur les dysfonctionnements des grands ensembles d'habitat collectif » Cas de la cité des 1000 Logts –Z.H.U.N ouest –Biskra")

²⁷ arguments inspiré de la thèse de magistère de BENAMEUR Amina Hadia.

²⁸ **OPGI**: les **O**ffices de **P**romotion et de **G**estion **I**mmobilières sont chargés dans le cadre de la mise en œuvre de la politique sociale de l'Etat, de promouvoir le service public en matière de logement.

²⁹ **CNEP** La Caisse Nationale d'**E**pargne et de **P**révoyance (banque)

6.1 La loi sur la copropriété :

Après la cession des logements aux locataires édictée par la loi 81.01 du 7 février 1981 modifiée et complétée ainsi que le décret exécutif N° 03-269 du 7 Août 2003. L'état n'étant plus propriétaire exclusif des immeubles la notion de propriété partagée ou copropriété devient incontournable. La gestion d'une copropriété exige :

- La délimitation adéquate des espaces appartenant à la copropriété pour une bonne prise en charge de la gestion des bâtiments et des espaces extérieurs.
- la mise en place de la copropriété et de ses organes sur la base d'une subdivision en unités gérables

a) La délimitation des espaces de la copropriété :

La copropriété immobilière est scindée en deux parties : les parties privatives et les parties communes:

Les parties privatives : concernent d'une manière générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

Les parties communes :

Première catégorie : Tous les ouvrages d'intérêt général à l'usage commun de tout le bâtiment. : Les cours et voies d'accès, les réseaux d'égouts, conduites d'eau, de gaz d'électricité desservant le groupe de bâtiments, les conciergeries...

Deuxième catégorie : Tous ce qui concerne l'ossature de l'immeuble : les fondations, les gros murs de façade, la toiture, les ornements de façade, les portes et couloirs communs, les canalisations de gaine de vide d'ordures, colonnes montantes et descentes d'eau, du gaz et de l'électricité, les branchements secondaires desservant l'immeuble

Troisième catégorie : ils comprennent exclusivement les ascenseurs, leurs machineries et leurs cages.

b) Organisation de la copropriété :

L'ensemble des copropriétaires forme la Collectivité des copropriétaires et ou occupants qui se réunit au moins une fois par an en Assemblée. Pour gérer la copropriété, l'assemblée nomme un Administrateur de copropriété.

Ce dernier aura à assurer la gestion administrative de la copropriété et à organiser la régularisation du foncier à l'intérieur de chaque district. Il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété.

c) Règlement de copropriété:

Il permet de préciser la destination des parties communes et des parties privatives, les conditions de jouissance ainsi que les règles relatives à l'administration et à la gestion des biens.

d) Les Charges imposée par la copropriété :

Ce sont des charges qui incombent aux copropriétaires et aux locataires pour couvrir les dépenses nécessaires pour divers travaux liés aux parties communes. Ces charges se répartissent en deux catégories.

- les charges de première catégorie : inhérentes à la gestion courante et aux menues réparations des parties communes incombent à l'ensemble des occupants (copropriétaires et locataires), elles se répartissent à parts égales entre chacun des occupants et comprennent : la rétribution de l'administrateur , le paiement de la consommation d'eau, d'électricité pour les parties communes, dépenses d'entretien des ascenseurs, l'achat des produits d'entretien, Les frais d'entretien des minuteriers d'éclairage des parties communes.
- Les charges de deuxième catégorie : Inhérentes aux grosses réparations, a maintenir la sécurité, à l'administration de l'immeuble incombent aux seuls propriétaires. Il s'agit de: frais de réparation afférents aux murs, toiture, portes d'entrée, paliers..... Frais de ravalement des façades, frais de peinture, réfection des ascenseurs et chauffages. Dans le cadre de la loi sur la copropriété, le décret 93/03 fait obligation « au promoteur immobilier d'élaborer un règlement de copropriété et de l'annexer aux actes de transfert de propriété » ; de plus et, le cas échéant, il doit désigner en accord avec les locataires un administrateur de biens pour s'occuper de la gestion et de l'entretien des parties communes.

En ce qui concerne les travaux d'entretien et de réparation selon les normes universellement connues, 1 % de la valeur ajoutée de l'immeuble doit être consenti annuellement aux menues réparations pour le maintenir en état d'habitabilité, et ce, pendant 50 ans, durée de vie minimale d'un cadre bâti.

6.2 La loi sur l'amélioration urbaine :

Durant ces dernières années, les dégradations alarmantes qui ont affecté négativement le paysage urbain de nos villes ont suscité un grand intérêt de la part des décideurs et politiques au point où même le président de la république y a consacré des discours.

Depuis déjà deux ans, une loi d'orientation de l'amélioration urbaine y a été adoptée, pour faire avancer l'amélioration urbaine de nos villes et villages, L'Etat algérien a réservé plus de cent milliards de dinars, afin de faire traduire sur le terrain de nos milieux urbains, une amélioration urbaine où il y aura plus de propreté et d'attrait paysager des villes modernes. Dans le cadre de la loi sur l'amélioration urbaine de nombreuses ZHUN ont subie des opérations de réaménagement.³⁰

Cette opération de grande envergure n'a pas eu les retombées escomptées, celles de mettre fin aux dysfonctionnement dont souffrait la cité et spécialement les malaises sociaux : insécurité, vandalisme, délinquance,.....car les opérations dites se sont limitées en des réaménagement physiques superficiels, nécessaires mais qui restent insuffisants. Les insuffisances en équipement et infrastructures ludiques, sportifs ou culturels qui permettraient de constituer des lieux de regroupement adéquats aux jeunes et adolescents de la cité n'existent toujours pas. La délimitation des espaces de passage, n'a pas été suivie par une définition des espaces de jeux pour enfants, des espaces pour s'y asseoir ... qui sont pourtant très important pour la socialisation.

Enfin le volet socioéconomique qui est très important a été complètement ignoré dans ce type d'opération, pourtant de nombreux problèmes de malaises trouvent leur source dans le chômage, la pauvreté, le désœuvrement des jeunes.

³⁰ mémoire de magistère de Faycal ALOUANE " « Etude de l'impact des paramètres urbains et architecturaux sur les dysfonctionnements des grands ensembles d'habitat collectif » Cas de la cité des 1000 Logts –Z.H.U.N ouest –Biskra"

Conclusion:

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

En effet, l'Algérie a eu recours au modèle des ZHUN dans un contexte de crise aigue de logement. Tout comme les grands ensembles partout dans le monde cette forme d'habitat s'est révélée inapte à répondre qualitativement aux besoins des habitants et très vite après les problèmes communément posés par les grands ensembles sont reproduits dans les ZHUN en Algérie mais avec plus d'acuité. Car leurs projection a tourné le dos à l'histoire d'une société toute entière pour se lancer sur le sentier incertain d'une occidentalisation à outrance de l'habitation, d'une standardisation excessive des logements où la composition architecturale et urbaine fait cruellement défaut.

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

Les procédures de lutte contre les dysfonctionnements dans les ZHUN n'ont pas eu les retombées escomptées, car dans la plupart du temps les opérations dites se sont limitées en des réaménagements physiques superficiels, nécessaires mais qui restent insuffisants.

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

Alors il est plus qu'urgent d'agir et de trouver une nouvelle stratégie qui devra faire face à tous ces problèmes vécus dans les ZHUN, une stratégie adaptée au contexte local, qui permettra la reconquête de ces cités, à travers les actions de renouvellement urbain telles que **la requalification**, la réhabilitation, la rénovation,...

Et cette stratégie aura justement pour objet de faire évoluer ces quartiers vers des espaces urbains « ordinaires » caractérisés par la diversité des fonctions, l'ouverture et les relations avec le reste de la ville.

Plus fondamentalement, il importe de donner à tous les habitants de ces quartiers la possibilité de devenir des citoyens à part entière du quartier, en les faisant participer dans cette stratégie; car c'est les plus touché en premier par ces problèmes, et c'est avec leur participation que ces stratégies de reconquête seront une réussite, ainsi l'image des quartiers reconquis perdurera longtemps, grâce à la préservation et **la participation citoyenne et habitante**.

En effet il s'agit d'engager un dialogue avec la population et l'associer dans la prise de décision.

Chapitre 2:

La requalification urbaine durable comme levier de reconquête des quartiers des ZHUN

La requalification urbaine durable comme levier de reconquête des quartiers des ZHUN:

Introduction:

La ville est vie, la ville est mouvement, la ville se transforme en permanence, la ville se renouvelle sans cesse. Elle change certes plus ou moins régulièrement, plus ou moins rapidement mais une ville qui ne change pas et qui se fige devient une ville morte.

François-Xavier Roussel rappelle que « *la ville est en mouvement, qu'elle se fait et se défait, qu'elle est le fruit de métamorphoses. En fait, la ville se renouvelle constamment, régulièrement et il suffirait de travailler sur et pour la ville pour œuvrer en terme de renouvellement urbain* ». ³¹

De nos jours, l'urbanisme se trouve face à de nouveaux enjeux. Repousser éternellement les limites urbaines et « fabriquer » une ville nouvelle n'est guère plus possible. Il s'agit au contraire d'intervenir dans la substance existante, tel que les cités des ZHUN, les lotissements, l'habitat spontané,... et de reprendre, de renouveler l'urbain.

La question d'une meilleure utilisation du sol urbain se pose sous une forme plus aiguë que jamais : la remise en cause de **l'étalement** implique une réflexion sur la mutation des formes urbaines, à tous ces dysfonctionnements formels et fonctionnels de la ville, s'ajoute le mal de vivre dans les quartiers urbains, plus spécifiquement dans les cités des ZHUN.

Toute ville est ainsi touchée par le phénomène du **renouvellement urbain**, même si ce processus a connu des intensités variables dans le temps et selon les contextes qui l'ont favorisé ou au contraire réfréné. Faire la ville sur la ville, c'est introduire de la mutation et de la substitution afin de savoir, continuer à sédimenter la ville. Pour ce, depuis quelques années, une réflexion s'est engagée, une politique s'amorce autour d'une ambition : mener à bien le **renouvellement urbain** sur certains territoires ainsi que toutes ces actions.

³¹ ROUSSEL François-Xavier, 2003.

L'objectif de ce chapitre est de donner les caractéristiques générales du «**renouvellement urbain** » et l'une de ses actions «**la requalification urbaine**»;voir aussi comment peut elle apporter des solutions pour les **ZHUN**, qui est le thème de la recherche en question; d'en poser une ou des définitions claires et simples, ainsi que l'intérêt de faire participer les citoyens dans toute action de requalification urbaine car ceci demeure la clé de réussite de tout projet de cette nature, afin de démontrer la diversité des approches et la validité du concept, ceci bien sûr sera démontré à travers un exemple de requalification d'un quartier en France, mais aussi à travers un autre exemple de participation et de bonne volonté de la population locale d'un quartier en Algérie.

Traitant de cette notion de «renouvellement et spécifiquement la requalification urbaine », ce chapitre sera structuré autour des principaux titres ci-après :

- **La ville : entre mutation et renouvellement**, l'objectif de ce sous chapitre est de souligner que la ville est constamment en mutation, ce qui a engendré les grands ensembles ailleurs et les ZHUN en Algérie sous forme d'étalement urbain sans limite et ceci crée des dysfonctionnements au sein de ces entités, ainsi une stratégie est mise en place afin de pallier ces problèmes, cette stratégie est le renouvellement urbain qui encourage le concept de construire la ville sur elle même car on ne peut pas arrêter sa mutation mais on peut limiter ses effets néfastes.
- **Le renouvellement urbain; compte à ce sous chapitre** , il développera les actions du renouvellement urbain et souligner l'intérêt d'appliquer la requalification urbaine.
- **la requalification urbaine: levier de reconquête des quartiers des ZHUN**, le but ici est de démontrer que la requalification est la solution des dysfonctionnements dans les quartiers des ZHUN, et aussi vers la fin du sous chapitre une stratégie de requalification sera proposé.
- **Exemples de requalification urbaine**, deux exemples seront développés dans deux contextes différents et vont aider à mieux comprendre le processus de requalification des quartiers en difficulté, donc ceci va contribuer à développer une réflexion sur un cas d'étude qui sera le thème du prochain chapitre.

1. La ville : entre mutation et renouvellement

1.1 L'étalement urbain:

La ville Algérienne, s'est modelée par des extensions urbaines où seulement le nombre de logement comptait; et la technologie de la construction est devenue le mot clé du secteur du bâtiment .

Bien que en situation de crise de logements, les pouvoirs publics ont agit dans l'urgence, face à la demande en logement en constante augmentation à cause de la croissance démographique, mais les solutions apportées dans l'urgence n'on pris en considération ni l'héritage urbain, ni architectural et encore moins l'environnement naturel dans lequel a évolué la ville, et le résultat fut que beaucoup de cités sous forme de ZHUN, se trouve confronté à une situation de crise et on peut qualifier ces quartiers de quartiers «en difficulté».

Il est cependant clair qu'on ne peut pas stopper l'étalement mais on peut toujours le rationaliser, le freiner et le contrôler. Pour cette raison, des stratégies doivent être développées pour contrecarrer les dynamiques négatives de la ville et essayer d'améliorer la qualité de vie et le cadre urbain déjà existant.

La reconstruction de la ville sur elle-même et son renouvellement sont aujourd'hui des solutions qui peuvent pallier aux problèmes de la ville d'aujourd'hui et ont fait objet de sujet de débat dans divers domaines. Ce débat est repris dans le monde politique où l'idée est de réguler de manière efficace le développement urbain et de retravailler sur le tissu existant.

1.2 Construire la ville sur la ville :

Aujourd'hui, nul ne peut prétendre pouvoir freiner le développement de la ville, il faut alors essayer de le freiner ou le ralentir par des actions réfléchies.

En Algérie jusqu'a présent, pour mieux s'occuper des quartiers dit en difficulté, l'effort des pouvoirs publics à travers les communes, les DUC³² et les OPGI a porté exclusivement sur la "réparation " de ces ensembles, avec un seul mode d'intervention immobilière : la réhabilitation et l'amélioration urbaine. Alors que la reconstruction de la ville sur elle-même doit désormais s'organise à grande échelle et ce phénomène concernera essentiellement

³² directions de l'urbanisme et de la construction

l'ensemble des zones résidentielles qualifiées d'obsoletes dans les secteurs centraux et péricentraux des agglomérations.

l'Algérie doit passer peu à peu d'un urbanisme d'extension à un urbanisme de conversion. La question de la " reconstruction de la ville sur la ville ", doit être soulevée pour signifier qu'il faut revenir à un développement plus soucieux de qualité urbaine et de la préservation de l'environnement, et doit conduire à rechercher une croissance urbaine plus économe, plus durable. La revalorisation urbaine dans ce contexte doit être prise au sens large de recyclage, réhabilitation, rénovation, démolition reconstruction et requalification.³³

Ces politiques devraient se traduire par la recherche d'un développement urbain plus respectueux de cette ressource rare qu'est l'espace, cherchant à utiliser au mieux les terrains et les équipements disponibles, respectueux des paysages, limitant les déplacements inutiles...

En France, depuis plusieurs années, la réhabilitation progressive du parc de logement est effectuée par l'état à travers le renouvellement urbain qui est une politique générale de la ville ou projet global de développement qui vise à changer la ville, à la renouveler et à modifier fondamentalement et durablement la physionomie des quartiers en difficultés, en vue d'améliorer leurs fonctionnements et de mieux les intégrer dans la dynamique urbaine.

Mais aussi le renouvellement urbain se traduit en général, mais pas systématiquement, par une densification du tissu urbain existant. La ville évolue sur elle même et sa croissance se fait par mutation du tissu urbain. Et les opérations de renouvellement urbain doivent permettre la mise en œuvre d'actions ambitieuses se traduisant par:

- ✓ la requalification de quartiers existants
- ✓ la densification du tissu urbain
- ✓ l'intervention sur le bâti (immeubles de logements)
- ✓ l'amélioration de la desserte en transports
- ✓ la création de nouveaux services publics
- ✓ l'encouragement de l'implantation des entreprises et l'accompagnement social des habitants.

³³ Véronique flambard ; «analyse économique de la rénovation urbaine», chaire de recherche en habitat, cresge, université catholique de Lille etlem (umr 8179 CNRS).

2. Le renouvellement urbain:

Le renouvellement urbain, notion développée par des architectes, urbanistes et aménageurs tenants du développement durable, est née dans les années 1980. Pour autant, c'est un phénomène mondial et historique, pratiqué depuis des siècles dans les villes occidentales et orientales. Il a été particulièrement important à l'issue de la Seconde Guerre mondiale, notamment en Russie, en Allemagne, au Japon et en France.

Le renouvellement urbain est, en urbanisme, une forme d'évolution de la ville qui désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties et foncières. Celle-ci vise en particulier à traiter les problèmes sociaux, économiques, urbanistiques, architecturaux de certains quartiers anciens ou dégradés, ainsi qu'à susciter de nouvelles évolutions de développement notamment économiques, et à développer les solidarités à l'échelle de l'agglomération (meilleure répartition des populations défavorisées, au travers de l'habitat social notamment).

Le renouvellement urbain a pour principal but de limiter en surface l'étalement urbain et la périurbanisation en valorisant l'habitat dense concentré, notamment pour diminuer l'empreinte écologique des habitats, et par suite de la ville elle-même. La ville peut être renouvelée sur des quartiers anciens (logements vacants ou logements insalubres, commerces, bâti industriel, équipements...), mais aussi sur des zones industrielles ou friches industrielles. Les bourgs anciens connaissent aussi des mutations, au sein des zones précédemment citées mais aussi de corps de fermes. Et depuis les années 2000, il y a une prise en compte croissante des intérêts de la population résidente dans les procédures de renouvellement urbain.³⁴

Justement la politique de renouvellement urbain est à privilégier, pour revaloriser les quartiers des ZHUN qui se retrouvent dans une situation dégradée, c'est une démarche novatrice à tendance conservatrice du patrimoine bâti et qui inspire à un renouvellement et une continuité urbaine.

³⁴ https://fr.wikipedia.org/wiki/Renouvellement_urbain

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 du cadre bâti, la dégradation du cadre de vie et leur délaissement.³⁵

Le renouvellement urbain privilégie l'approche globale, celle-ci en plus du principe qui va de l'information à la concertation en passant par des modes très actifs de participation, doit articuler les quatre éléments suivants:

- 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.

2.1 Objectifs du renouvellement des territoires déjà urbanisés:

Le renouvellement urbain est une politique de la ville, mais aussi une politique de cohésion urbaine et de solidarité envers les quartiers prioritaires et leurs habitants. Elle est conduite par l'Etat et les collectivités territoriales avec l'objectif commun d'assurer l'égalité entre les territoires, de réduire les écarts de développement entre les quartiers prioritaires et leurs unités urbaines et d'améliorer les conditions de vie de leurs habitants.³⁶

Ainsi elle s'est fixée des objectifs à courts termes :

- répondre à la crise du logement,
- réinsérer les quartiers socialement marginalisés dans la ville,
- densifier ou au contraire dé-densifier, désenclaver un quartier,
- favoriser la mixité sociale et fonctionnelle,
- réduire les dépenses publiques dans ces quartiers et,
- limiter l'étalement urbain notamment.

Mais aussi des objectifs à longs termes:

- ***La rationalisation de la consommation des espaces:***

La réutilisation ou la densification des espaces déjà urbanisés permet de limiter la consommation de nouveaux espaces. La réutilisation des espaces bâtis contribue aussi à renforcer et à développer la structure spatiale existante. La structure spatiale est la manière dont tous les éléments nécessaires (logements, équipements, activités économiques, etc.) sont

³⁵ K.SAID AISSA, mémoire de magistère, Devenir du patrimoine colonial dans le cadre d'un projet de réhabilitation urbaine. p42

³⁶ <http://saintpierredumont.fr/politique-de-la-ville>

disposés sur le territoire et mis en relation. A l'inverse, la consommation anarchique d'espace peut être à l'origine d'une déstructuration du territoire finalement nuisible pour tout le monde.

➤ ***La cohésion sociale et économique:***

L'urbanisation nouvelle a généralement des conséquences négatives sur la composition sociale de la ville, elle accentue l'inégalité entre les quartiers en croissance et les quartiers en déclin. Le recyclage de l'habitat existant permet au contraire le maintien d'une plus grande diversité de populations dans un même quartier.

➤ ***La protection de l'environnement:***

L'urbanisation des territoires occasionne en effet de nombreuses nuisances pour l'environnement ; gaspillage des espaces naturels et pollution des sols, multiplication des transports et émissions de gaz à effet de serre, nuisances sonores, déchets... etc. Cependant, le renouvellement urbain fait référence à une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbain et périurbain, à la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, à la préservation des paysages urbains et naturels, à la sauvegarde des sites remarquables et patrimoine bâti et à la prévention des pollutions et des nuisances de toutes nature.

2.2 Le renouvellement urbain et ses actions:

Pour atteindre ces objectifs plusieurs actions sont nécessaires, et ces actions sont englobées dans la politique générale du projet urbain. Parmi ses actions :

➤ **La réhabilitation** : la réhabilitation désigne l'action de réaliser des travaux importants dans un bâtiment existant pour le remettre en bon état. Il s'agit souvent d'une remise aux normes de sécurité et de confort dans un bâtiment qui n'est plus apte à remplir ses fonctions dans de bonnes conditions. On parle de réhabilitation lourde lorsque l'on ne conserve que la structure (changement fréquent de l'organisation générale du bâtiment). Dans le cas de travaux moins importants (conservation de l'organisation et de la plupart des murs de cloisonnement) il s'agit d'une réhabilitation légère.

➤ **La rénovation** : La rénovation est l'action de détruire un bâtiment pour en reconstruire un neuf. Ce terme est souvent utilisé pour parler de réhabilitation, alors que ces deux notions sont sensiblement différentes dans le cadre du renouvellement urbain.

- **La rénovation urbaine** est une notion politique Française qui se rapporte à l'ANRU³⁷. Cette dernière vise à reconstruire la ville sur la ville par le financement d'actions de rénovation et de réhabilitation de bâtiments dégradés à l'échelle d'un quartier.
- **La restauration** : touche le patrimoine classé ou de valeur. Intervention visant à conserver et à réparer les dommages causés par le temps. Sauvegarder l'aspect d'origine.
- **La reconstruction** : la reconstruction signifie en général une rénovation à l'identique. On détruit un bâtiment pour reconstruire le même parce qu'il est trop dégradé pour être réhabilité. Attention, ce terme est souvent (voire la plupart du temps) utilisé pour parler de rénovation. Historiquement on a parlé de reconstruction en période d'après-guerre, or on ne reconstruisait alors pas à l'identique.
- **La Restructuration** : (réorganiser, remodeler, réaménager) donner une nouvelle structure une nouvelle organisation. et les opérations de restructuration :
 - Dé densification ou densification du tissu
 - Changement de la typologie du tissu
 - Changement des axes structurants
 - Changement des programmes, des fonctions
- **La Revitalisation** : injecter une vie, des activités, dynamiser, c'est une action économique .
- **La Régénération urbaine** Le concept de régénération urbaine retient différentes significations selon le niveau de développement du pays auquel appartient une ville. Dans les pays les plus développés il s'agit surtout de favoriser un "retour à la ville", de revitaliser son Centre, de relancer ses activités dans un contexte de sévère concurrence Internationale et d'agir très largement sur le plan qualitatif d'une "croissance Intelligente". Dans les pays émergents, si les dimensions qualitatives ne sauraient Etre ignorées, elles doivent impérativement être associées à des nécessités Quantitatives.
- **La Requalification urbaine** : c'est un processus d'intervention sur l'espace mais aussi sur le bâti pour qu'ils reprennent leurs dynamiques et retrouvent leurs aptitudes à jouer pleinement leurs fonctions, ce processus peut faire appel aux autres opérations déjà citées tel que la restauration, la reconstruction,... La requalification urbaine cherche aussi

³⁷ L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine

à améliorer les conditions de vie social, protéger l'environnemental, développer l'économie locale.

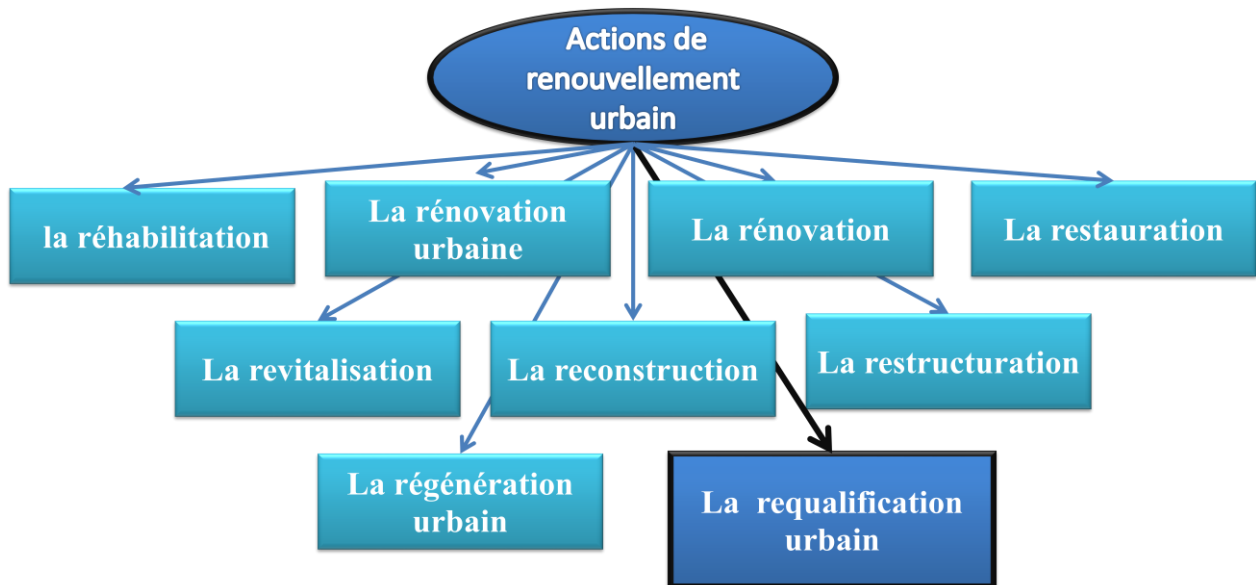


Figure 8:organigramme résumant les actions du renouvellement urbain (source: l'auteur)

3. la requalification urbaine: levier de reconquête des quartiers des ZHUN

Pour y remédier aux maux des quartiers en ZHUN, la solution s'est porté sur la requalification urbaine, vu la diversité des solutions qu'elle apporte, et l'amélioration de la qualité de vie social, économique et environnementale; mais aussi la requalification urbaine cherche à apporter des solutions qui vont perdurer dans le temps et assurer un changement à long terme.

3.1 la requalification urbaine: une action du renouvellement urbain

S'inscrivant dans une vision de renouvellement urbain, la requalification urbaine s'intéresse à l'amélioration des conditions de vie des populations urbaines les plus défavorisées, aux quartiers sous intégrés et marginalisés et aux quartiers en déclin. Cette requalification sociale passe par une requalification physique et par des choix stratégiques permettant l'équilibre entre le social, l'environnemental et l'économique.³⁸

³⁸ communication de L'Equipe SRU du laboratoire VUDD de L'EPAU sous le thème " La Requalification urbaine, Regards et Enjeux Stratégiques", EPAU Mai 2014.

3.2 Essai de définition de la requalification:

La requalification est une notion qui peut faire l'objet de plusieurs définitions. L'ensemble des recherches bibliographiques va permettre de délimiter les champs d'action, et de rendre moins complexe cette notion. Ces recherches permettent aussi de distinguer plusieurs approches de la requalification:

- Le verbe « qualifier » signifie donner une nouvelle qualification, aptitude, qualité ou valeur. La qualification « C'est une opération de repérage des qualités et des capacités humaines, techniques, juridiques, institutionnelles nécessaires pour restituer ou pour faire renaître des aptitudes et des qualités disparues. »³⁹
- D'après **Gilles NOVARINA, Paola PUCCI** « Le terme requalification caractérise une action qui redonne de la qualité et témoigne d'une volonté de ménager le patrimoine bâti. »⁴⁰
- Et d'après **HACHOUF.M.** dans son article intitulé : "Objectifs et Stratégies de La réhabilitation urbaine: Application au patrimoine colonial bâti" définit la requalification comme suit:
*"Une opération de requalification urbaine réclame une pensée spécifique et nécessitent l'emploi de formules, de mécanismes et de techniques adaptées au site et aux exigences particulières des occupants. Pour cela, il est recommandé de se référer à un certain nombre de principes et de règles méthodologiques pour guider la conception des intentions et la conduite des opérations de requalification. Ces principes et ces règles ont une valeur relativement générale à partir desquels se réalisent les choix stratégiques concernant les objectifs à atteindre, les problèmes à résoudre, les moyens à mettre en œuvre et les opérations à engager".*⁴¹
- Une autre approche définit la requalification par une opération qui obéit au principe d'usage parcimonieux du sol ,et cela à travers une réutilisation des espaces bâtis en limitant ainsi l'urbanisation de nouveaux espaces d'une part; et d'autre part, la requalification s'inscrit dans une logique de structuration spatiale cohérente en maintenant les relations entre logements,

³⁹ ABA Sadki, « La requalification urbaine : "Recommencer la ville à zéro" entre exigences sociales et impératifs techniques », disponible sur <http://www.zizvalley.com/Article/2568.html>

⁴⁰ Gilles Novarina, Paola Pucci, Annales de la recherche urbaine n 97

⁴¹ : HACHOUF.M. Objectifs et Stratégies de La réhabilitation urbaine: Application au patrimoine colonial bâti. Laboratoire Urbanisme et Environnement Faculté des Sciences de la Terre. Université Mentouri Constantine. Algérie.2008.

activités économiques ,espaces verts ,etc. Paradoxalement aux cas des nouveaux projets où l'intérêt particulier prime sur les intérêts collectifs.⁴²

- Et selon **Arnaud GASNIER** va encore plus loin dans son approche pour définir la requalification ,en se rapportant au processus d'interaction entre société et espace requalifié, et fait la liaison avec la réussite ou l' échec d'une tentative de réappropriation de l'espace:

"L'appropriation est un usage social qui témoigne d'une relation étroite entre les hommes et l'espace pour satisfaire différents besoins (exhibition, contestation, sociabilité, revendication...).Rapportée au processus de requalification, elle montre à la fois comment les acteurs institutionnels s'approprient ou se réapproprient l'espace et comment des dysfonctionnements se produisent entre un lieu physique et fonctionnel requalifié et des formes de réappropriation sociale interdites ou tolérées, en adéquation ou non avec le projet d'aménagement initial".⁴³

Suite à ces définitions, nous pouvons en déduire que la requalification urbaine est l'action par laquelle un quartier et ses espaces d'accompagnement reprennent leurs dynamiques et retrouve leurs aptitudes à jouer pleinement leurs fonctions en tant qu'espace et quartier épanouis appartenant à une ville. Ces fonctions peuvent être perdues comme pour le cas des quartiers en ZHUN donc ici elles seront remises en valeur, ou alors elles n'ont jamais existée et dans ce cas, elles seront créées.

Mais aussi la requalification urbaine permettra d'assurer la cohésion urbaine à travers l'équilibre social ,économique et environnemental, ainsi améliorer les conditions de vie de leurs habitants et favoriser une meilleure réappropriation des espaces bâtis et non bâtis.

enfin la requalification constitue un outil par excellence, pour lutter contre l'étalement urbain, et tout ses effets néfastes sur l'environnement.

3.3 Enjeux de la requalification urbaine:

Un processus de requalification passe obligatoirement par une juxtaposition des enjeux: **sociaux, économiques, et urbanistiques**, afin de pointer les urgences physiques et sociales prioritaires, mais surtout sensibiliser les acteurs, et enfin développer les outils d'investigation

⁴² : ROUCHET.H."La requalification des noyaux d'habitat en milieu rural et urbain". Laboratoire de Méthodologie de la Géographie,2009.

⁴³ : **Arnaud Gasnier."** Requalification, réappropriation et urbanité".GREGUM - UNIVERSITÉ DU MAINE ESO - UMR 6590 CNRS. N° 21, mars 2004 .

permettant de mener une opération de requalification adéquate appropriée aux exigences du contexte.

Parmi les enjeux essentiels de la requalification urbaine on y trouve:

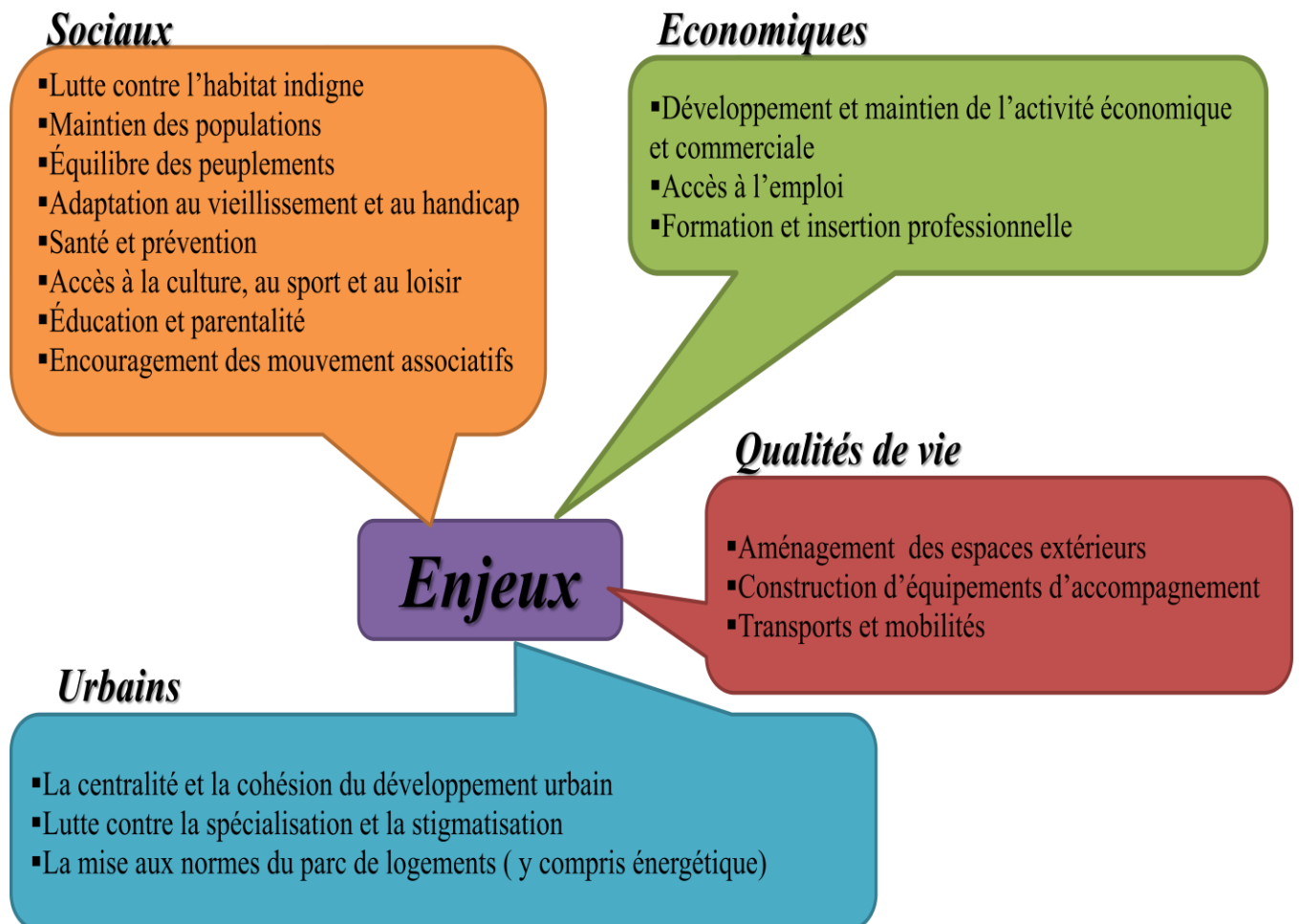


Figure 9:Enjeux de la requalification urbaine (source: schéma élaboré par l'auteur inspiré du PNRQAD)

Et parmi les opérations de la requalification plus générales sur l'environnement urbain et l'équipement on distingue:

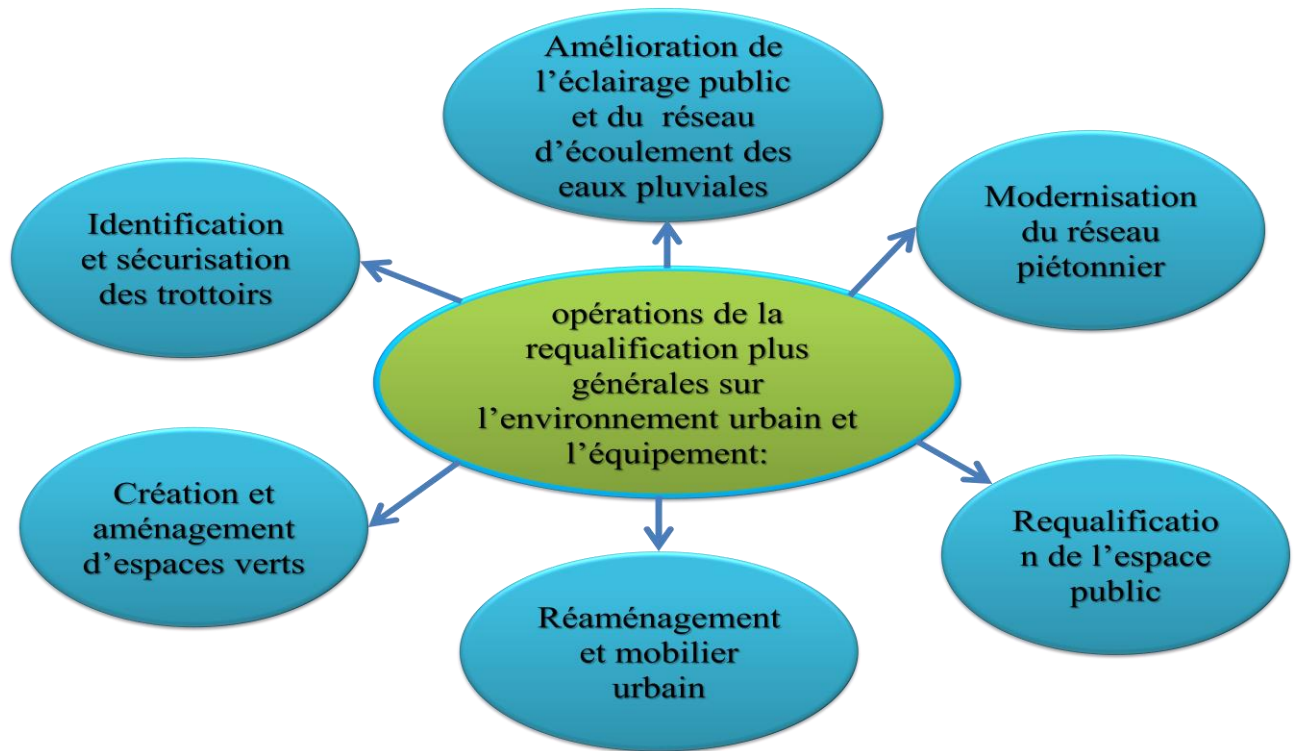


Figure 10: Opérations de la requalification plus générales sur l'environnement urbain et l'équipement

3.4 La requalification urbaine comme politique du développement urbain durable:

Aujourd'hui on ne peut pas parler de développement urbain sans parler de développement durable qui est devenu la préoccupation primordiale du monde actuel .

La requalification urbaine est une action qui s'inscrit dans le renouvellement urbain, qui vise à reconstruire la ville sur elle même et s'intègre 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 leurs engagements dans la Charte d'Aalborg en 1994 d'une part et dans la réalisation d'Agenda 21 Locaux d'autre part.⁴⁴

⁴⁴ K.SAID AISSA, mémoire de magistère, Devenir du patrimoine colonial dans le cadre d'un projet de réhabilitation urbaine. p42

Lors du sommet mondial du développement durable de Johannesburg en août 2002, les collectivités locales et territoriales françaises, ont affirmé leur attachement au développement urbain durable et ses principes.⁴⁵

on parle d'un projet de requalification urbaine réussite lorsque l'équilibre des piliers du développement durable est atteint, à savoir le pilier social, économique, environnemental, et enfin un dernier paramètre qui vient d'être ajouté qui est la gouvernance et la concertation citoyenne.

3.5 la requalification concertée:

On ne peut pas traiter durablement et efficacement les dysfonctionnements d'un quartier 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 quartiers, de permettre l'enracinement souhaité par les uns et la mobilité à laquelle aspirent les autres⁴⁶.

Il s'agit aussi d'engager un dialogue avec la population et l'associer dans la démarche. La requalification concertée peut également être vue comme la conciliation d'intérêts divergents dans la mise en œuvre de diverses stratégies. L'objectif étant de recueillir les sentiments et les avis des habitants à chaque étape de la procédure de requalification et les habitants doivent être associés en amont au projet, de manière à instaurer un climat de confiance et une certaine crédibilité des acteurs de la concertation⁴⁷. Une requalification concertée passe par:

- Un encouragement du débat sur les objectifs.
- La communication permanente entre habitants.
- L'encouragement du débat entre les différents acteurs.
- La prise en charge des particularités des occupants et de leurs aspirations .
- La compréhension des rapports complexes qu'ils entretiennent avec leur quartier.
- L'identification de l'ensemble des appréciations que les habitants portent sur leur quartier .

⁴⁵ idem

⁴⁶ idem

⁴⁷ « Requalification urbaine du quartier Floréal – Saussaie - Courtille », étude CREPAH, septembre 2000.

3.6 La requalification urbaine: comme réponse aux maux des quartiers d'habitat en ZHUN :

Reconquérir un quartier d'habitat en zone urbaine nouvelle est un acte porteur de préoccupations diverses émanant principalement des exigences du développement urbain durable, mais l'enjeu de l'étalement urbain est sans doute mis en avant, en effet une démarche de requalification préconise en conséquence la densification des territoires déjà urbanisés. Du moment qu'aujourd'hui ; répondre aux besoins de nouveaux logements, d'augmentation de la population, de dégradation, de vieillissement, ...etc.; constituent les tendances de la ville actuelle, mais si ces tendances se poursuivent, cela se traduira par la poursuite de l'étalement urbain, qui signifie pour chacun des distances plus longues et des coûts de déplacements plus élevés, une plus grande dépendance à l'automobile, une augmentation des émissions de gaz à effet de serre, et pour tous un problème de consommation des terres agricoles et des coûts élevés d'infrastructures et de services nouveaux à mettre en place, etc.⁴⁸

En plus, l'absence des équipements adéquats, les espaces extérieurs aux bâtiments, restent les seuls lieux de rencontre entre habitants. Malheureusement leur qualité spatiale et architecturale ne se prête pas à ce type d'usage faute d'aménagement en espaces verts et d'aires de jeux. Souvent inachevés et dégradés, ils restent inoccupés et deviennent des terrains vagues.

Et aussi la dégradation observée dans les ZHUN exprime l'inadaptabilité des habitants à cette forme urbaine qui se traduit par les malaises vécus et les rejets des espaces extérieurs.

Le mode d'occupation massif dans la ZHUN, accéléré et sans égard aux niveaux socioculturels des occupants a induit la distorsion des relations sociales. Une meilleure prise en considération des pratiques sociales et des différences socioculturelles des occupants lors de l'affectation des logements serait susceptible d'y renforcer l'esprit de la vie communautaire.

En définitive, Une démarche de requalification urbaine vise la mise en place d'un programme ambitieux de reconquête par la création et la remise à niveau des logements en ZHUN dans un modèle urbain compact qui diminue les trajets domicile

⁴⁸ : "Pour une approche citoyenne de la densité urbaine". février 2011.(disponible sur: http://www.millenaire3.com/uploads/tx_reesm3/Pour_une_approche_citoyenne_de_la_densite_urbaine.pdf)

travail et permettent de s'appuyer sur l'attractivité et la mixité fonctionnelle des centres ville déjà existants.

3.6.1 Objectifs de la requalification des quartiers d'habitat des ZHUN:

A. Le maintien de l'identité et la valeur symbolique attribuées par les habitants:

Les efforts que les pouvoirs publics peuvent consacrer à la requalification d'un quartier dépendent en effet de la valeur potentielle que peut avoir l'environnement aux yeux de ses habitants et de ses usagers. Il est pertinent de consacrer des moyens importants pour requalifier des espaces ou des bâtiments très dégradés, dès lors qu'ils jouent un rôle important dans le fonctionnement du quartier, qu'ils contribuent à l'ambiance urbaine ou qu'ils ont une forte valeur symbolique. Il est en effet indispensable de connaître la valeur que les habitants attribuent à la centralité qu'offre ce quartier et à son historicité, à la qualité urbaine et architecturale pour orienter la stratégie de requalification. Aussi, l'identité dont est porteur l'environnement urbain contribue à nourrir l'identité sociale et l'identité propre des personnes. Notamment l'impact que peut avoir la dégradation du quartier sur le rapport qu'ils entretiennent avec le quartier, dans la mesure où cette question peut éclairer les choix d'orientations en matière de requalification de l'espace et du cadre bâti.⁴⁹

B. Promouvoir l'égalité socio-spatiale:

d'un point de vue social, le recyclage de l'habitat permet de maintenir une population aux revenus divers dans un même quartier, créant ainsi une mixité sociale, à l'opposé de la périurbanisation et l'abandon des centres urbains anciens qui voit se retourner les inégalités entre "ceux qui ont des moyens de partir" et "ceux qui restent" dans un quartier progressivement abandonné.⁵⁰

La mixité urbaine renvoie à une ambition encore plus large, qui a vocation à se traduire non seulement en matière d'habitat mais aussi dans les choix d'urbanisme, dans la planification urbaine, dans les équipements, dans les activités économiques, dans les transports...etc. La mixité urbaine consiste finalement à aménager ou réaménager un quartier en mettant de façon équilibrée à disposition des habitants : logements, commerces, services, équipements culturels, de loisirs et de détente etc....

⁴⁹ : Bonetti M, Sattolo R., 2007. Recherche Exploratoire sur Le fonctionnement Social Urbain et La requalification du Quartier St.Martin. Laboratoire de sociologie urbaine générative, 4 avenue du Recteur Poincaré, p.6. n° 00006195.

⁵⁰ : ROUCHET.H."La requalification des noyaux d'habitat en milieu rural et urbain". Laboratoire de Méthodologie de la Géographie, 2009.

C. La revalorisation des potentialités architecturales locales:

L'amélioration de l'habitat peut avoir une incidence sur l'image d'un quartier et sa capacité d'attraction, sur la mixité sociale, sur l'activité économique locale en favorisant de nouveaux investissements, sur la valeur des bâtiments et sur les loyers⁵¹

De plus, l'encouragement à la préservation du patrimoine bâti est aussi un moyen de perpétuer des méthodes de constructions traditionnelles et un certain savoir-faire. Ainsi, en fixant des critères de qualité, en privilégiant les matériaux nobles et contemporains, la démarche de requalification constitue une occasion pour revaloriser l'architecture acquise et le savoir faire déjà investi.

3.6.2 stratégie de requalification des quartiers d'habitat des ZHUN :

Aujourd'hui, initier une intervention sur des quartiers d'habitat des ZHUN se rapporte au développement d'une stratégie opérationnelle, du moment où cette dernière est définie par "la formulation des missions premières, intentions et objectifs; des politiques et programmes destinés à les réaliser ; et des méthodes permettant de garantir que ces programmes seront implémentés pour atteindre les fins de cette organisation "⁵². Donc, la réalisation d'une telle stratégie demande une identification technique de chaque immeuble, l'explication des origines de sa décadence, mais aussi la prise en charge des particularités des occupants et de leurs souhaits. Elle consiste également à analyser les stratégies des autres acteurs impliqués dans les opérations (collectivités locales, administrations, entreprises, organismes sociaux, associations et comités des quartiers, etc.), et de considérer les possibilités de participation qu'ils s'offrent. Il est également important de se questionner sur la progression de la maîtrise d'ouvrage, son organisation, ses méthodes de gestion, compétence du personnel et son attitude vis à vis des occupants, etc.⁵³

Pour cela un schéma résumant la stratégie de requalification urbaine est tracé, et afin de mieux expliquer ce processus:

⁵¹ Les retombées socioéconomiques du programme Rénovation Québec. Fiche-conseil n°22 .Mai 2012.(disponible sur : www.fondationruesprincipales.qc.ca)

⁵² : STEINER et MINER.

⁵³ : HACHOUF.M. Objectifs et Stratégies de La réhabilitation urbaine: Application au patrimoine colonial bâti. Laboratoire Urbanisme et Environnement Faculté des Sciences de la Terre. Université Mentouri Constantine. Algérie.2008.

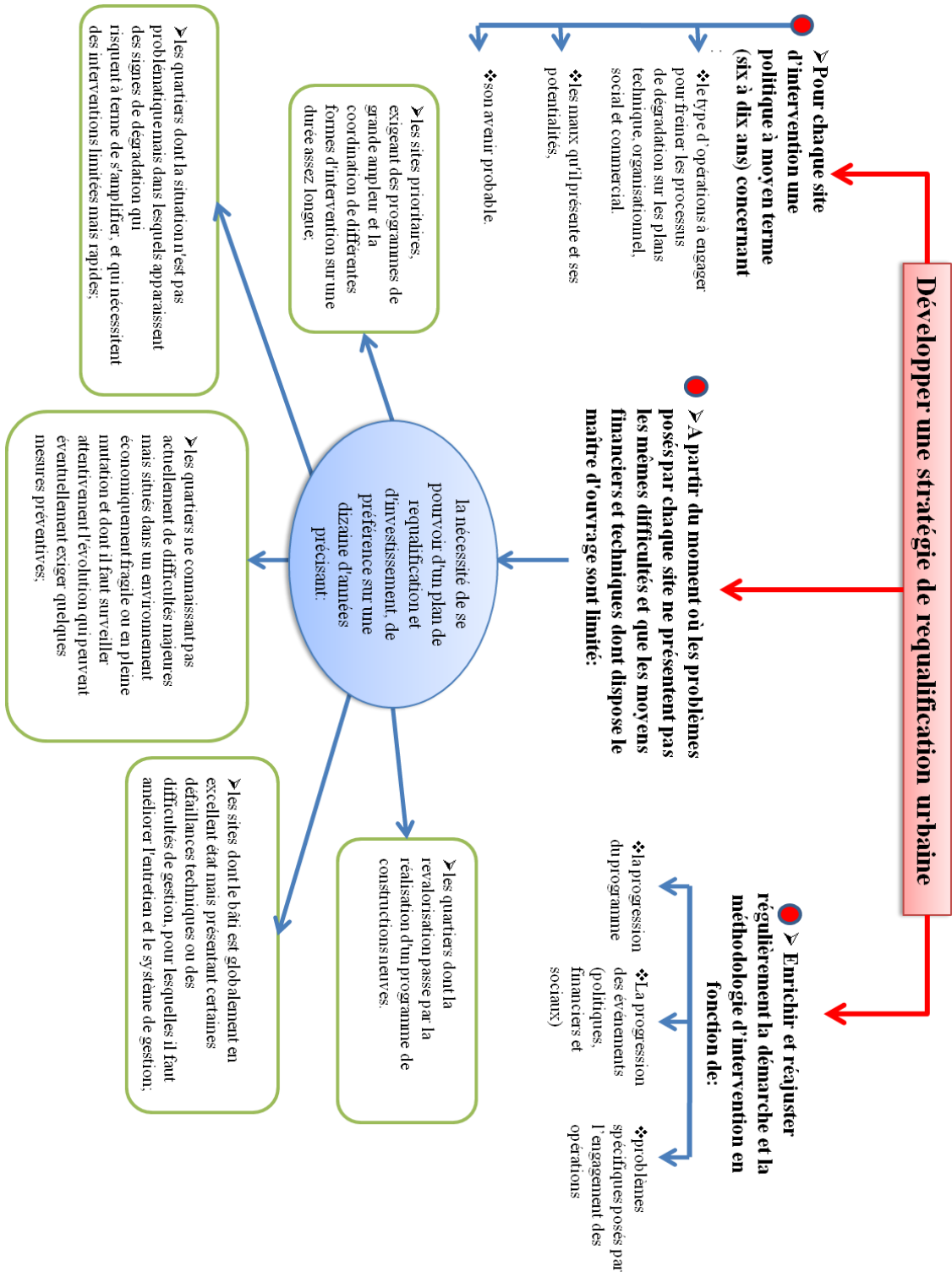


Figure 11: processus du développement d'une stratégie de requalification urbaine (Source : élaboré par l' auteur, inspiré par le document «objectifs et stratégies de la réhabilitation urbaine : application au patrimoine colonial bâti » HACHOUF M,2008.Université de Constantine, p:54)

4. Exemples de requalification urbaine:

Cette partie de ce chapitre propose de formuler un outil qui permet la constitution ensuite la compréhension des éléments qui contribuent au succès des interventions sur les quartiers en déclin à l'étranger ainsi qu'en Algérie, afin de sensibiliser les décideurs sur le rôle qu'ils peuvent jouer.

La présente partie aborde deux exemples très intéressants, le premier est le quartier de Décines à Lyon en France; cet exemple a été choisi car il représente des similitudes avec le cas d'étude qui sera développé plus tard, et le deuxième est le cité des fonctionnaires de Tizi Ouzou qui est un exemple par excellence de la participation citoyenne dans le changement et l'amélioration du cadre de vie des habitants.

4.1 L'expérience française : requalification du quartier de Décines (Lyon)

La France a été l'un des pays pionniers en matière d'application des fondements de la doctrine fonctionnaliste, notamment la construction d'un grand nombre de logements sociaux, sous forme de grands ensembles.

Ainsi dans le vaste mouvement de recomposition urbaine qui s'est opéré depuis cinquante ans, la France s'est parfois laissée emporter vers des modes d'urbanisation appauvrissant sa vie sociale.

Cependant et afin de reconquérir ces vastes territoires, elle a choisi de privilégier la politique de renouvellement urbain avec toute ses actions et plans tel la requalification comme outils conceptuel et méthodologique pour aborder une nouvelle étape d'évolution de ses villes.

A la fin du 20^e siècle, elle s'est donnée le cadre qui lui permettra de préserver l'identité de ses villes et de promouvoir une urbanité adaptée au nouveau siècle. Les quartiers périphériques prennent une place importante dans cette nouvelle stratégie, et font objet de multiples opérations, de reconquête, requalification et de revalorisation durable de la vie urbaine, ayant comme point commun la démarche du Projet Urbain et ses enjeux stratégiques.

4.1.1 Présentation du projet:

La cité des Décines se situe à l'est de l'agglomération Lyonnaise, c'est un petit quartier HLM de 864 logements, l'un des quartiers **sensibles** du grand Lyon. En effet la communauté urbaine du grand Lyon regroupe 55 communes, avec 23 « quartiers sensibles ».

Le Projet Urbain de la cité Décines est lancé en 1990, s'inscrivant dans la démarche d'une stratégie globale de requalification (à l'échelle de la région) et il est confié au paysagiste Gueric Péré⁵⁴.



Figure 12: Espaces extérieurs de la cité Décines.

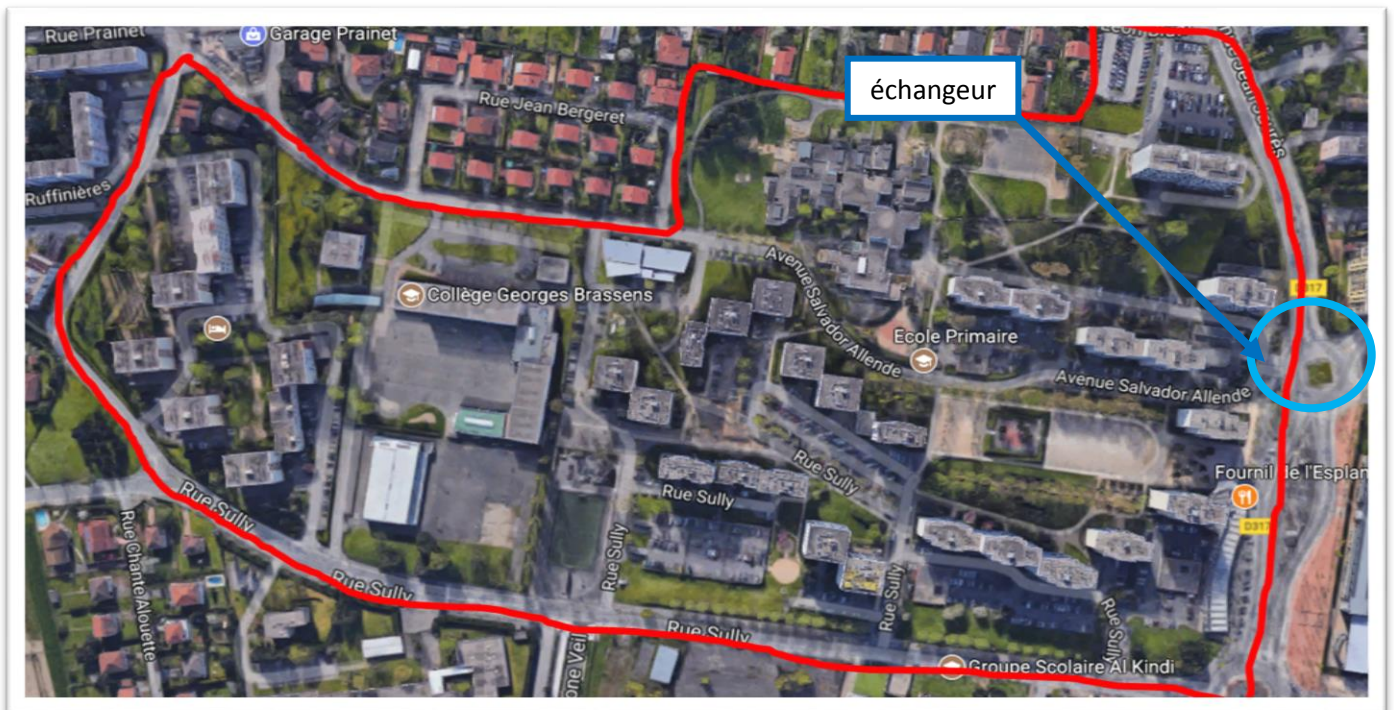


Figure 13: plan de masse actuel de la cité (source: google maps)

⁵⁴ Gueric Péré est paysagiste DPLG, diplômé en 1983 de l'Ecole Nationale Supérieure du Paysage de Versailles, et Urbaniste SFU. Il fonde sa propre Agence, Ilex, en 1987 en collaboration avec Martine Rasclé. Associé à Jean-Claude Durual et Claudine Thomas depuis 2003, il anime une équipe de créateurs spécialisée dans la conception et la réalisation de projets de territoire, travaillant à toutes les échelles et combinant situations urbaines et "Grand Paysage".

l'espace extérieur redessine de nouvelles places, jardins et aires de jeux et structure toute la cité

4.1.2 Problématique:

➤ A l'image des grands ensembles construits dans la périphérie des villes, la cité Décines est une cité qui souffrait de plusieurs problèmes : structurels, morphologiques et fonctionnels. Ainsi à son enclavement s'ajoutent d'autres problèmes concernant la qualité du bâti, l'aménagement et la définition des espaces extérieurs, le manque d'équipements d'accompagnement et le sentiment de délaissement ressenti par les habitants.

➤ Afin de pallier ces problèmes, un projet de requalification urbaine est lancé en 1990, la commune profite de l'occasion offerte par un nouveau contournement de Lyon et la proximité d'un échangeur pour lancer ce projet qui devait reconquérir une qualité de vie urbaine meilleure qu'on voit justement sur le plan de masse en haut.

4.1.3 Objectifs de la requalification urbaine :

Identifiant depuis longtemps les difficultés des quartiers périphériques, la communauté urbaine du grand Lyon a choisi d'y mener une action d'ensemble.

Sa stratégie s'ordonne en cinq axes principaux :

- requalification des espaces publics, avec la même recherche de qualité en périphérie que dans la ville centre.
- Revitalisation des commerces de proximité et de leurs abords.
- Développement économique des quartiers, et implantation d'équipements et services.
- Actions d'insertion et d'accompagnement.
- La mise en œuvre d'un partenariat complexe, qui mobilise l'ensemble des acteurs publics : élus, services de Communauté urbaine, services de l'Etat,...afin d'inscrire chaque projet de quartier dans une vision d'agglomération.

Cependant et au-delà des objectifs communs à l'ensemble des quartiers, chaque cité bénéficie de ses propres objectifs, émanant essentiellement des particularismes du site et de la spécificité des problèmes rencontrés.

La requalification du quartier Décenes, se réalise entre 1995 et 2001 englobant les points suivants :

- La cité souffre essentiellement de la nudité des espaces extérieurs, vides sans formes ni destinations précises, le projet recherche, donc et avant tout à **ordonner des espaces appropriables**, par un ensemble d'aménagement.
- Les actions entreprises sur la cité doivent répondre aux demandes de la population.
- Les habitants doivent participer pleinement aux différentes étapes du projet, dans une logique de concertation, de dialogue et de **pérennité**.
- Mettre en place une stratégie simple, tout en évitant « **les choses inutilement compliquées** »⁵⁵

4.1.4 Intervention, principe et processus :

Afin de concrétiser les objectifs du départ, le paysagiste, a recomposé les espaces extérieurs. Désormais le plan de masse finement architecturé, compose un tissu vivant « **patchwork végétal et habité** ». ⁵⁶ La stratégie de requalification et de reconquête tourne autour de quelques lignes de force, et actions fortes :(voir aussi le plan de masse en bas)

- Un maillage de véritables espaces publics (esplanade transformée en place ; création de nouvelles placettes, squares et jardins ; suppression des impasses de parkings,...) et un réseau de jardins privatifs au pieds des immeubles.
- L'ouverture sur le quartier des équipements (par exemple, le collège, qui apporte l'animation de ses élèves).
- La création d'une façade urbaine de grande qualité architecturale, à l'entrée nord du quartier, en y déplaçant un petit centre commercial et en réaménagement l'avenue principale.
- La réhabilitation des immeubles de logements.
- La création d'équipements de proximité, tel un centre associatif construit à la place des anciens commerces.
- Ouvrir le dialogue entre les différents acteurs urbains, (maître d'ouvrage, chef de projet, équipe d'entretien, habitants, élus,...),afin d'enrichir les propositions.

⁵⁵ Décenes-Le Prainet, ordonner des espaces appropriables, in Projets Urbains en France, Op.Cit, P :104

⁵⁶ idem

***Chapitre 2: La requalification urbaine durable comme levier
de reconquête des quartiers des ZHUN***

- Mettre en place des structures adaptées, pour garantir la concertation et la participation des habitants : réunions, réseaux d'habitants relais, permanences accueil dans les halls d'entrée des immeubles et dans les allées, affiches et journaux.
- Et enfin définir dès le départ une structure et une équipe d'entretien, qui regroupent les trois offices : HLM, la ville et le grand Lyon



Figure 14: la façade urbaine esplanade et rue commerçante de la cité (source: Google maps)

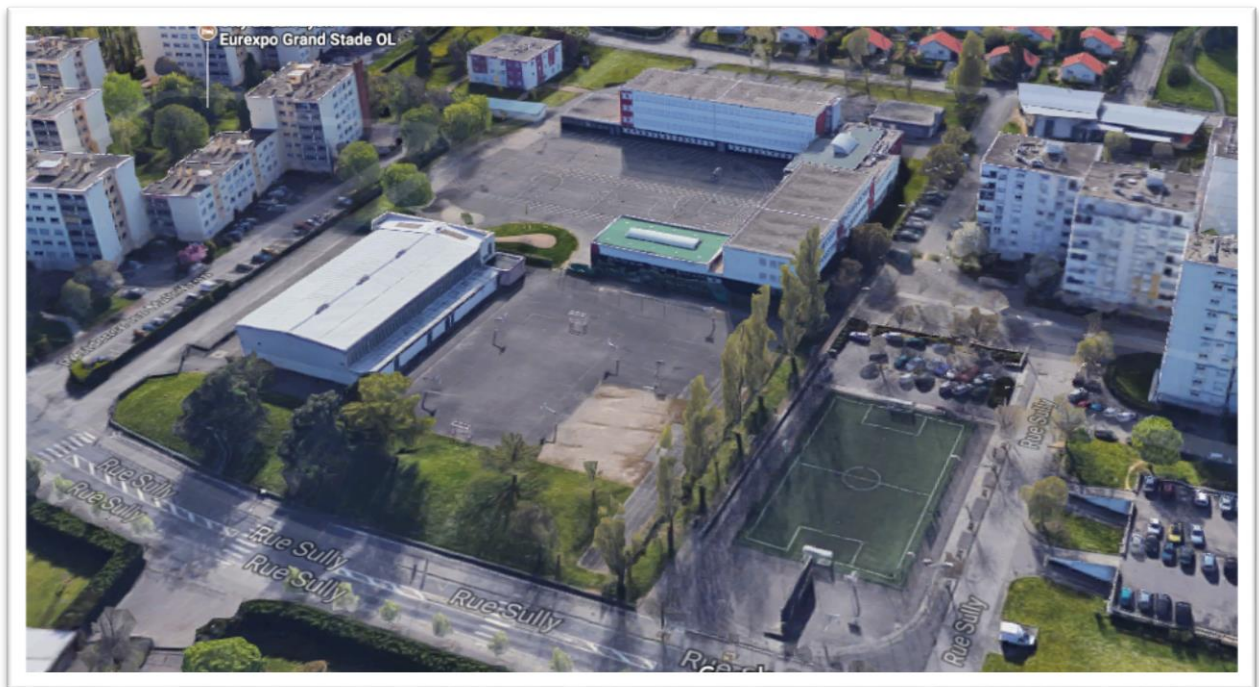


Figure 15: ouverture du collège sur le quartier (source: Google maps)



Figure 16: ouverture de l'école primaire sur le quartier (source: Google maps)



Figure 17: quartier transformé et redessiné par les espaces verts (source: Google maps)

4.1.5 Résultats:

- après interventions, le quartier Décines, a pu reconquérir une *identité singulière, verte*, tournant essentiellement autour du caractère paysager du site.
 - Ayant participé au développement de la requalification urbaine, qui a su intégrer leur désirs et souhaits, les habitants de la cité *déclarent être satisfaits du résultat* (d'après une enquête effectuée en 1999)⁵⁷
 - Enfin, la *singularité* et *la pertinence* du projet des Décines, résident dans *sa simplicité*. En effet les urbanistes et les architectes, se sont inspirés des caractéristiques du lieu, et il ont développé une stratégie à son image. Cette dernière se base essentiellement sur l'écoute des habitants et sur l'attention particulière accordée à *la trame paysagère*, créant ainsi un ensemble de lieux à *échelle humaine* et *appropriables*, rompant avec le gigantisme, le caractère monotone et standards des grands ensembles.
- Mais aussi doter le quartier des équipements d'accompagnement. Eléments clé pour l'amélioration du cadre de vie des habitants.

4.1.6 Conclusion :

Le projet de requalification du quartier de Décines est un exemple pertinent dans la mesure où il englobe les mots clés de la recherche en question, qui est la requalification urbaine des grands ensembles et faisant participer les habitants dans le but d'améliorer leur cadre de vie.

L'exemple met en lumière les paramètres cités dans l'approche théorique, à savoir un projet de requalification urbaine qui prend appui sur le développement urbain et social du quartier, un exemple qui présente des similitudes avec notre cas d'étude puisque le deuxième présentations de quartier en difficulté met un cadre de vie des habitants contraignant. L'exemple nous permet de tirer de variantes et d'éventuels paramètres qui permettront de proposer des solutions pour le cas d'étude choisi.

⁵⁷ idem

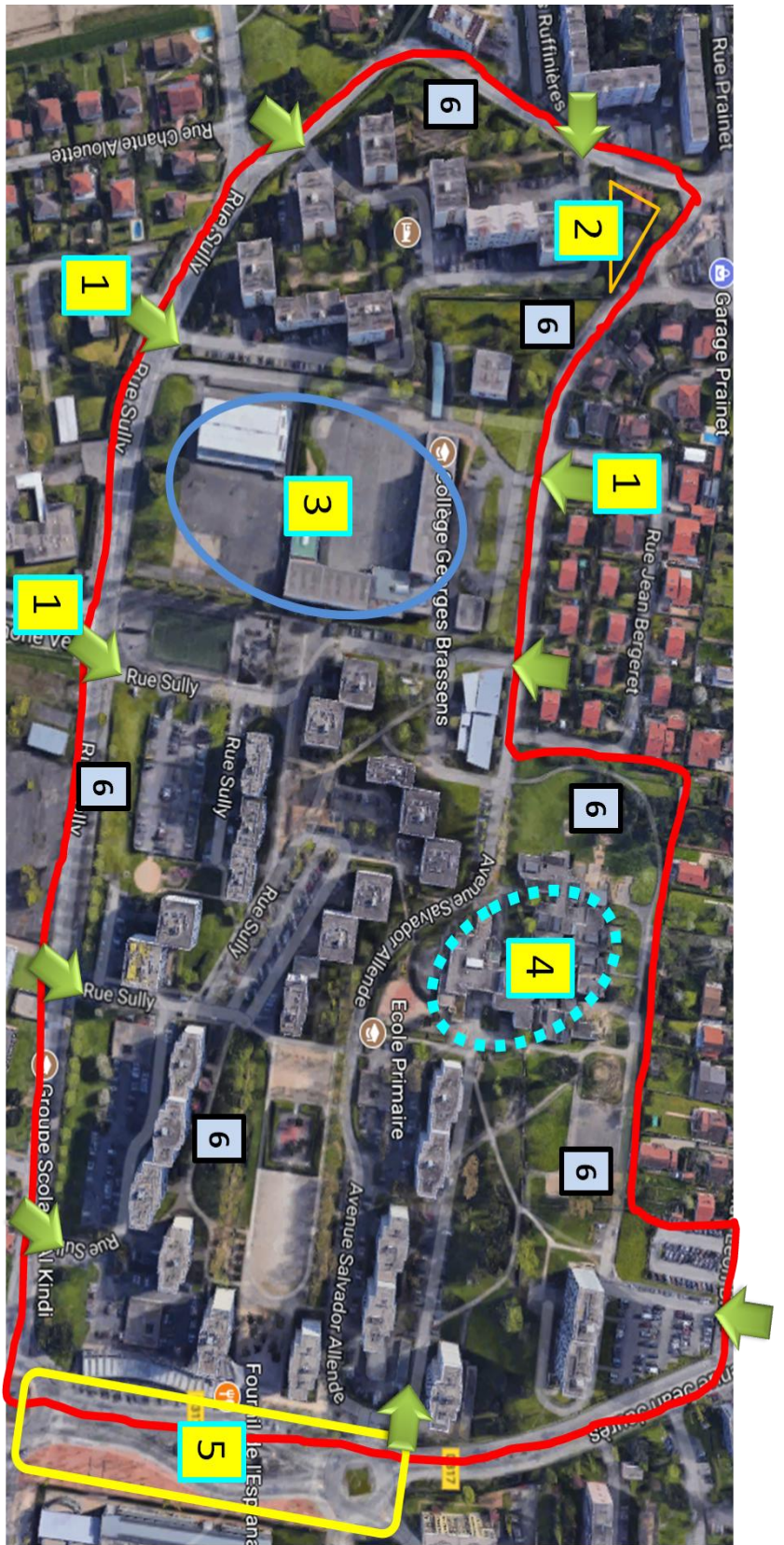


Figure 17: plan de masse (source: image traiter par l'auteur sur un fond d'image de Google)

Légende:

- 1: Accès multiples au quartier
- 2: Centre associatif
- 3: Collège
- 4: École primaire
- 5: Façade urbaine esplanade et rue commerçante
- 6: Espace extérieur redessinant de nouvelles places, jardins et structurant toute la cité

Figure 18: plan de masse (source: image traiter par l'auteur sur un fond d'image de Google)

4.2 l'expérience algérienne: requalification de la cité des fonctionnaires à Tizi Ouzou:

(une initiative des habitants à encourager)

4.2.1 Présentation du projet:

La cité des fonctionnaires, se situ dans la ville de Tizi Ouzou en face du siège de la wilaya.

Elle est le produit de la planification coloniale française et algérienne, car une partie de la cité a été construite à l'époque coloniale fin des années 50, après l'application du plan de Constantine, et elle porta le nom des fonctionnaires car elle était destiné aux fonctionnaires français de l'époque; la deuxième partie est une extension qui a été construite après l'indépendance à partir des années 70, l'époque de la crise de logements et c'est un projet qui répond au programme des ZHUN.⁵⁸

Elle bénéficie d'une proximité immédiate de tout les commerces ,service et transports surtout après l'ouverture de la gare du téléphérique qui se situ à l'Est du quartier.



Figure 19: vue aérienne du quartier (source: Google Maps)

⁵⁸ d'après les témoignages de l'un des membres de l'association du quartier

4.2.2 Problématique:

- A l'image des quartiers des ZHUN, la cité des fonctionnaires est une cité qui souffrait de plusieurs problèmes : structurels, fonctionnels et s'ajoutent d'autres problèmes concernant la qualité du bâti (étanchéité, façades dégradées, fenêtres usées,...), l'aménagement et la définition des espaces extérieurs inexistantes, vétusté de la voirie et des réseaux divers, le manque d'équipements d'accompagnement (tel qu'un stade, aires de jeux pour enfants,...) et le sentiment de délaissement total ressenti par les habitants.
- Avec tous les problèmes que les habitants subissaient chaque jour, et qui ne cessaient de s'aggraver de plus en plus, les jeunes de la cité ont décidé d'agir afin de mettre fin au calvaire qu'ils vivaient. L'élément déclencheur, était le passage d'une entreprise qui était retenue par la mairie de Tizi Ouzou pour améliorer et réparer les réseaux d'eau pluviale et d'assainissement de la cité. Cette dernière a pris tout son temps, même elle a dépassé les délais de réalisation, et a mis la cité dans un état de chantier en rendant l'accès aux habitants quasi impossible, tous les passages étaient couverts de boue.

Afin de pallier ces problèmes, les jeunes de la cité ont arrêté l'entreprise chargée des travaux des réseaux d'assainissement et d'eau pluviale, aussi ils se sont organisés et ont créé un nouveau comité sous l'égide de l'ancien comité qui se composait essentiellement de personnes âgées, le but étant de redonner un nouveau souffle et de faire participer les jeunes dans le nouveau comité, et là c'est pratiquement presque tous, et là c'est presque tous les habitants qui adhèrent et participent à toute activité, les jeunes profitent de l'occasion offerte pour créer une association du quartier en 2009, qui s'intitule **tagmat**, qui signifie **fraternité** pour une meilleure prise en charge de tous les problèmes, le projet de l'association devait reconquérir une qualité de vie urbaine meilleure qu'on voit justement sur le plan de masse en haut (meilleure structure viaire, espaces verts, stades,...).

4.2.3 Objectifs:

L'association a décidé d'y remédier étape par étape et bien sûr mener une action d'ensemble, le frein qu'elle a trouvé était financier, mais grâce aux cotisations des habitants, à la persévérance et la ténacité des membres actifs de l'association, ils ont pu avoir et arracher les projets de réaménagement et de requalification de la cité.

Sa stratégie s'ordonne en trois axes principaux :

- *le volet social*
- *le volet sportif*
- *le volet environnemental*

La requalification du quartier, se réalise depuis 2009 à nos jours englobant les points suivants :

- La cité souffre essentiellement de la nudité des espaces extérieurs, vides sans formes ni destinations précises, le projet recherche, donc et avant tout à **ordonner des espaces appropriables**, par un ensemble d'aménagement.
- Les actions entreprises sur la cité doivent répondre aux demandes de la population.
- **Les habitants doivent participer** pleinement aux différentes étapes du projet, dans une logique de concertation, de dialogue et de pérennité.
- **Impliquer les jeunes enfants** dans tout les travaux de nettoyage, peinture, tri des poubelles,...afin de leurs inculquer des valeurs de citoyenneté, et assurer la pérennité du changement.
- les jeunes du quartiers souffre aussi du manque de **structures sportives** et aires de jeux, le projet recherche donc a réaliser ces équipements.

4.2.4 Intervention, principe et processus :

Afin de concrétiser les objectifs du départ, les habitants sous la direction de l'association, ont recomposé les espaces extérieurs. Désormais la stratégie de requalification et de reconquête tourne autour de quelques lignes de force, et actions fortes structurés selon les 3 piliers de l'association à savoir environnemental, social et sportif :(voir aussi le plan de masse et les différentes photos en bas)

- aménagement de deux stades, un pour enfants et l'autre pour adulte, et un stade de tennis est prévu dans les futures actions
- réaménagement de la chaufferie en salle de sports pour femmes et hommes .
- récupération d'enceins locaux occupés par une agence étatique en salle de lecture, garderie pour enfants et siège pour l'association.
- démolition des extensions illicites de certains logements en rez-de- chaussé.
- refaire l'étanchéité de tout les blocs.
- La réhabilitation des façades des immeubles ainsi que les espaces commun et cages d'escaliers.

**Chapitre 2: La requalification urbaine durable comme levier
de reconquête des quartiers des ZHUN**

- réaménagement, réhabilitation et requalification des espaces extérieurs tel que l'espace vert,
l'éclairage public, mobilier urbain, potager individuel,..
- Installation de 04 poteaux d'éclairage public pour le stade en panneaux photovoltaïque
- aménagement des bacs à poubelles avec différentes couleurs afin de faciliter le tir pour les habitants
- Ouvrir le dialogue entre les différents acteurs urbains, (maître d'ouvrage, chef de projet, équipe d'entretien, habitants, élus,...), afin d'enrichir les propositions.
- Mettre en place des structures adaptées, pour garantir la concertation et la participation des habitants : réunions, réseaux d'habitants, affiches et réseaux sociaux.
- Organisation d'activités sportives, culturelles et touristiques pour les habitants tel que les tournois de football, les excursions,, ceci a tissé un lien de solidarité entre les habitants du quartier
- organisation de plusieurs volontariats afin de réaliser tout les travaux de réhabilitation, nettoyage de la cité, boisement des espaces vert, et c'est tout les habitants qui participent hommes femmes et enfants, ceci a contribué à garder les lieux toujours propre.

Une fois que les travaux de réaménagement commençaient à donner leurs résultats, la cité a suscité l'intention et l'intérêt de beaucoup de responsables, directions (direction des jeunes et des sports, APC, Wilaya,...), médias (journaux, radio et télévision), entreprises privées, associations (locales et étrangères), et ministères(**Ministère** des Ressources en Eau et de l'**Environnement**), c'est ainsi que l'association a vu son initiative encouragée.

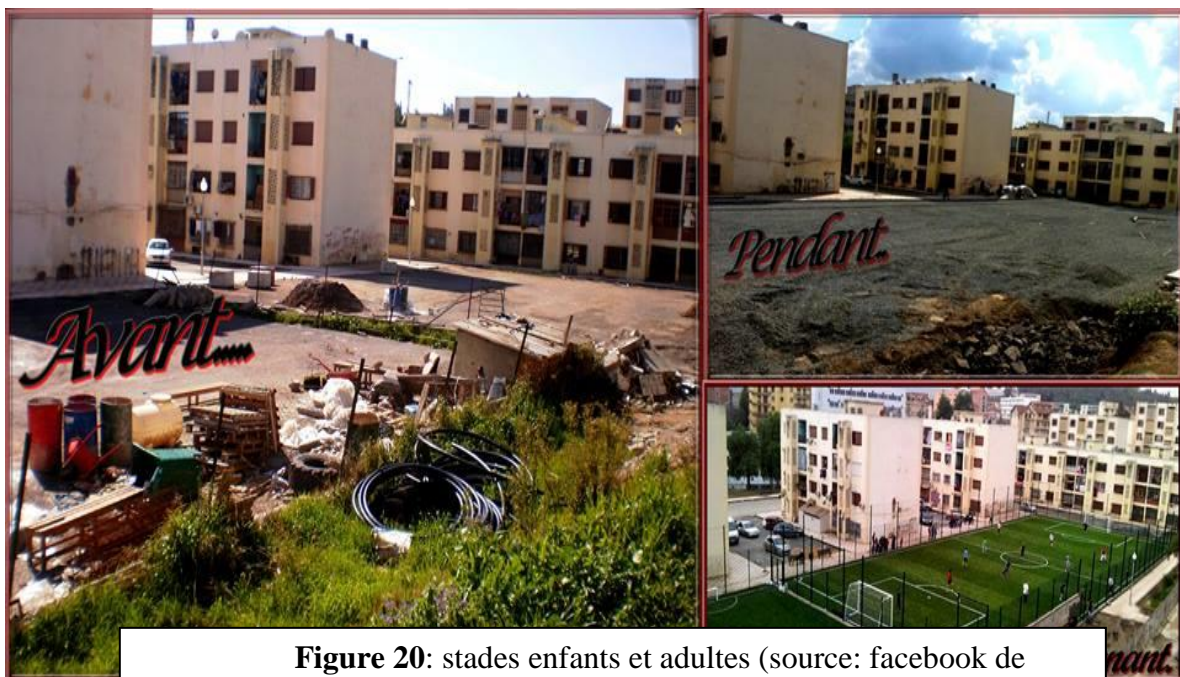


Figure 20: stades enfants et adultes (source: facebook de l'association)



Figure 22: vue sur le stade après pose du gazon (source: facebook de l'association)



Figure 21: travaux d'étanchéité sur les terrasses(source: facebook de l'association)



Figure 23: la salle de sport avant et après travaux

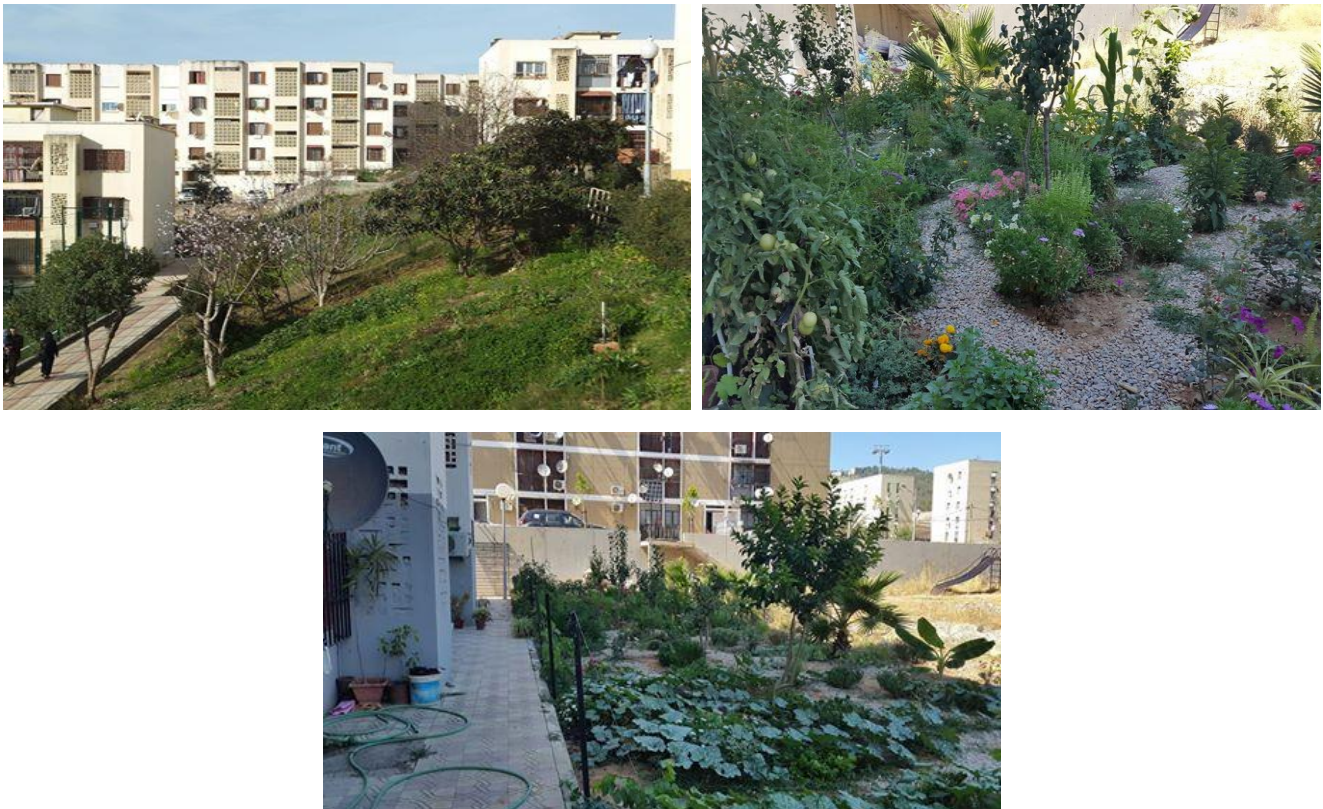


Figure 24: jardin potager et espaces vert(
source: l'auteur)



Figure 26: démolition des extensions illicites



Figure 25: vue actuelle après intervention



Figure 27: le tri sélectif des déchets ménagers avec un jeu de labyrinthe pour les enfants afin de les attirer



Figure 29: revitalisation des escaliers du quartier avec un thème pour chaque



Figure 28: participation et volontariats de nettoyage et d'entretien des espaces extérieurs

4.2.5 Résultats:

- après interventions, le quartier des fonctionnaires, a pu reconquérir une *identité singulière*, grâce à la cohésion sociale que l'association a créée.
- Ayant participé au développement de la requalification urbaine du quartier, qui a su intégrer leurs désirs et souhaits, les habitants de la cité *déclarent être satisfaits du résultat* (d'après une enquête effectuée)
- Enfin, la **singularité** et la **pertinence** du projet, résident dans *sa simplicité et surtout la communication et la concertation des habitants*. En effet les membres de l'association étaient les initiateurs du projet ces derniers se basent essentiellement sur l'écoute des habitants et sur l'attention particulière accordée à *la qualité de vie, la qualité du cadre bâti et la qualité des relations sociales*, créant ainsi un ensemble de lieux *conviviaux à échelle humaine* et *appropriables*, rompant ainsi avec le calvaire vécu, le caractère standards des ZHUN algériennes.

4.2.6 conclusion :

Le projet de requalification de la cité des fonctionnaires est un exemple pertinent et très intéressant dans la mesure où il aborde la requalification urbaine des ZHUN et surtout l'initiative très louable de l'association du quartier en faisant participer les habitants dans le but d'améliorer leur cadre de vie, c'est un exemple qui prouve que le changement doit commencer par nous autant que citoyen algérien et habitant d'un quartier, cité, lotissement et village.

En effet une telle initiative doit être encouragée, et répétée par tout en Algérie, peut être qu'on mettra enfin fin à toute cette dégradation de notre cadre de vie et cadre bâti, et surtout à notre environnement qui devient de plus en plus une décharge publique partout et en plein air.

Conclusion:

C chapitre a permis de révéler les enjeux de la requalification urbaine durable en faisant le point sur son apparition et sa relation avec la politique générale qui est le renouvellement urbain, ainsi que l'intégration du développement durable dans ses actions et sans oublier l'intérêt primordiale de faire participer les habitants dans le processus de la requalification.

En effet, réussir une opération de requalification urbaine durable des quartiers d'habitat en ZHUN nécessite un partenariat des compétences pointues en matière de montages économiques et financiers. C'est pourquoi la coordination des différents acteurs doit être assurée au niveau local par une direction de projet unique. Les partenaires se réunissent lors de comités de pilotage et de comités techniques durant toute la phase de préparation et toute la phase opérationnelle. Cela permet réellement de répondre à la logique de projet voulue par le législateur.

Mais aussi l'analyse de l'initiative de requalification de la cité des fonctionnaires a prouvé que , émanant de la population locale, le projet peut être une réussite totale à condition que tous les habitants du quartier en question adhèrent et participe à toutes les actions.

Enfin le succès d'un processus de requalification dépend fortement d'une recherche exploratoire sur le rapport des habitants à leur environnement urbain qui permet de repérer à la fois certains phénomènes, de dégager des tendances, de clarifier les enjeux de la requalification du quartier. Mais des approfondissements seraient nécessaires pour mesurer l'importance des différents modes de rapport à l'environnement que l'on peut identifier et pour comprendre les modes d'interaction entre les facteurs qui les construisent, ainsi que pour saisir le fonctionnement social urbain que cela génère.⁵⁹

⁵⁹: HENRY G ; HOUNKPATIN I. 1996, *Projets et stratégies urbaines en France*. In PLAN CONSTRUCTION ET ARCHITECTURE. pp.159-176.

Chapitre 3:
Le cas d'étude;
requalification du quartier
des frères AZIZI à Fréha
les 200 logements

Le cas d'étude; requalification du quartier des frères AZIZI à Fréha les 200 logements

Introduction:

Après avoir exploré les fondements théoriques sur lesquels se base la recherche, il convient alors de passer au cas pratique. Dans ce chapitre une présentation de l'aire d'étude dans son contexte naturel, physique et socioéconomique, sera développée en premier pour pouvoir ensuite choisir un périmètre d'étude qui sera traité selon l'analyse expliquée précédemment dans la partie théorique.

Le choix du cas d'étude de la ZHUN de Fréha, est tout simplement lié à la réalité du vécu de ses habitants et à la volonté de vouloir apporter un changement qui doit être spécifique à cette localité, car ces espaces nécessitent aujourd'hui plusieurs interventions urbaines pour améliorer la qualité de vie de leurs habitants. Ces interventions ne doivent pas répéter les mêmes erreurs que celles commises lors de leurs conceptions, agir dans l'urgence, sans prise en compte d'une amélioration durable et du long terme. Enfin et pour avoir une idée précise des problèmes, des difficultés et des manques d'un tel cadre de vie, il a semblé judicieux d'approfondir la recherche par l'étude d'un cas concret d'un quartier de la ZHUN en question, un cas qui se veut révélateur de la réalité urbaine, de la vie sociale, du fonctionnement, de la gestion de ces cités d'habitation et des différentes opérations d'amélioration urbaine entreprises sur les grands ensembles.

Pour ce faire, ce chapitre sera structuré de telle manière à comprendre d'abord la réalité et le contexte de la requalification urbaine en Algérie, pour ensuite entamer la présentation du cas d'étude qui est la ZHUN de Fréha de manière générale et se focaliser par la suite sur un échantillon qui est le quartier des Frères AZIZI ou souvent appelé les 200 lgts. Sur cette partie du chapitre le travail consiste à faire une présentation du quartier suivi d'un diagnostic des dysfonctionnements pour ensuite proposer des recommandations spécifiques et relatives au quartier.

1. Réalité et contexte de la requalification urbaine en Algérie:

La requalification urbaine en Algérie, peut se définir comme étant une opération assez récente et nouvelle dans son déroulement opérationnel. Cette dernière se différencie des autres opérations par deux caractéristiques fondamentales :

- La prépondérance des fonds publics dans le financement des dépenses de toute nature.
- La distinction nécessaire entre objectifs globaux et généraux de longue durée et engagement financiers précis à moyen terme.

En effet il existe une logique commune à toutes les opérations de requalification urbaine : d'abord c'est une logique de décision d'investissement public qui enclenche une dynamique de revalorisation, et ensuite c'est la recherche d'un investissement privé.

Dans le contexte algérien, cette opération fait face à un ensemble de problèmes, et de difficultés. Ces derniers, influent non seulement sur le bon déroulement des différents projets proposés, mais également sur leur qualité urbaine future.

Dans ce sens on peut citer :

- ***Les difficultés pour l'obtention des financements publics*** : ceci a pour cause, l'éparpillement des sources de financements, dus aux nombreux montages financiers, conçus en partenariat. Mais également au caractère spécifique du nombre de financement, alors que la démarche de restructuration urbaine est globale.
- ***La séparation des financements bâtiments et aménagements*** : en effet la politique de réhabilitation des bâtiments a précédé chronologiquement la politique de restructuration urbaine. Ceci provoque un inconvénient commun à tous les projets, notamment le cas des grands ensembles.
- ***La spécialisation des maîtres d'ouvrages dans la réalisation des projets*** : dans ce sens les difficultés méthodologiques sont aggravées par cette spécialisation. Ainsi les organismes d'OPGI s'occupent que des bâtiments, les l'APC que des espaces extérieurs (espaces verts, voirie et réseaux divers, aires de jeux,...) et pas que ça, même les équipements d'accompagnement sont gérés par la direction du logement et de l'équipement public (DLEP) , ou alors par certaines directions tel que la direction de la jeunesse et des sports (DJS). mais aussi chaque maitre d'ouvrage a sa propre direction, politique, et budget.

Donc on voit ici la difficulté de coordonner toutes ses directions pour un même projet de requalification urbaine, alors que en France par exemple, cette action est intégrée dans une politique globale qui est la politique de la ville, et le projet en question est initié, proposé et suivi par la municipalité locale autrement dit la mairie qui a un pouvoir décisionnel sur la localité; tandis qu'ici le pouvoir décisionnel est centralisé et les APC ne font qu'appliquer les décisions. Alors que ce n'est qu'à l'échelle de la mairie qu'on peut comprendre la réalité des dysfonctionnements de nos villes et ce n'est qu'à ce niveau qu'on pourra apporter des solutions efficaces et changer les choses.

- **Absence et désengagement de la société civile:** on constate que la population Algérienne ne s'implique pas suffisamment ou même pas du tout dans l'entretien et le maintien du cadre bâti en état de nos villes, qu'il s'agit du privé ou du public c'est le même cas, en effet c'est un désengagement de la part des deux partis à savoir la société civile d'une part et les collectivités locales d'autre part.

2. Présentation de la ville de Fréha:

2.1 Situation géographique et administrative:

La commune de FREHA est située à 30 km de l'est de TIZI-OUZOU, à 130 km d'ALGER. et à 7 km de l'ouest d'Azazga. C'est une commune située à proximité de la bande côtière à 20 km de la mer (commune d'AZEFFOUN).

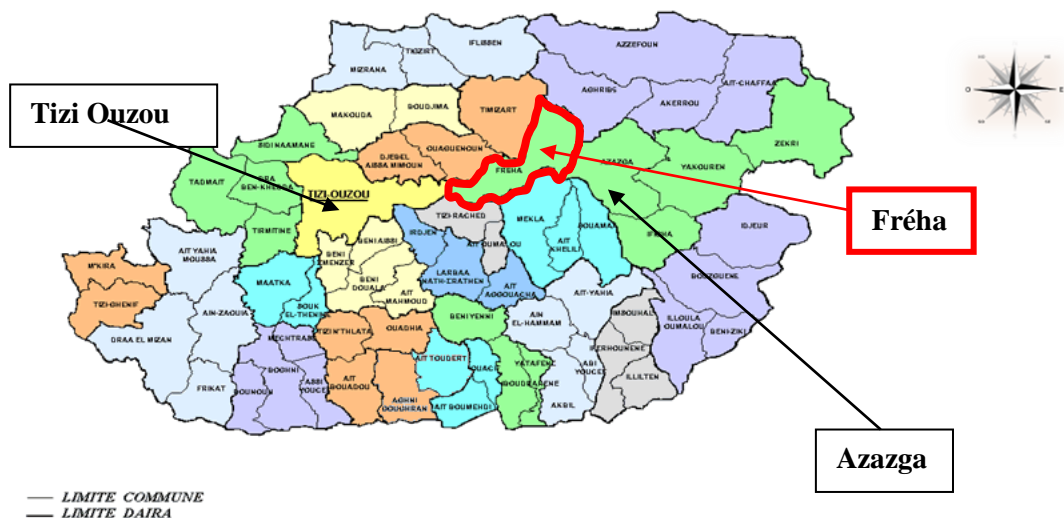


Figure 30: Localisation de la commune dans la wilaya de Tizi-Ouzou

Chapitre 3: Le cas d'étude; requalification du quartier des frères AZIZI à Fréha

Lors du découpage administratif de 1984, La commune de Fréha relevait de la circonscription administrative de la daïra d'Azazga, wilaya de Tizi-Ouzou, son territoire comprenait notamment, les agglomérations d'Aghribs et de Tamda.

A la faveur du dernier découpage administratif de 1987, correspondant à la création des communes d'Aghribs et de Ouaguenoun, le territoire de la commune de Fréha s'est vu amputé d'une partie de son territoire initial au profit de la commune d'Aghribs et d'une autre partie au profit de la commune de Ouaguenoun.

Les limites administratives s'établissent comme suit :

- Nord et Nord-Est : Commune d'AGHRIBS et de TIMIZART
- Est : Commune d'AZAZGA
- Ouest et Sud-Ouest: Commune de OUAGUENOUN et de TIMIZART
- Sud et Sud-Est : Commune de MEKLA et oued SEBAOU.⁶⁰

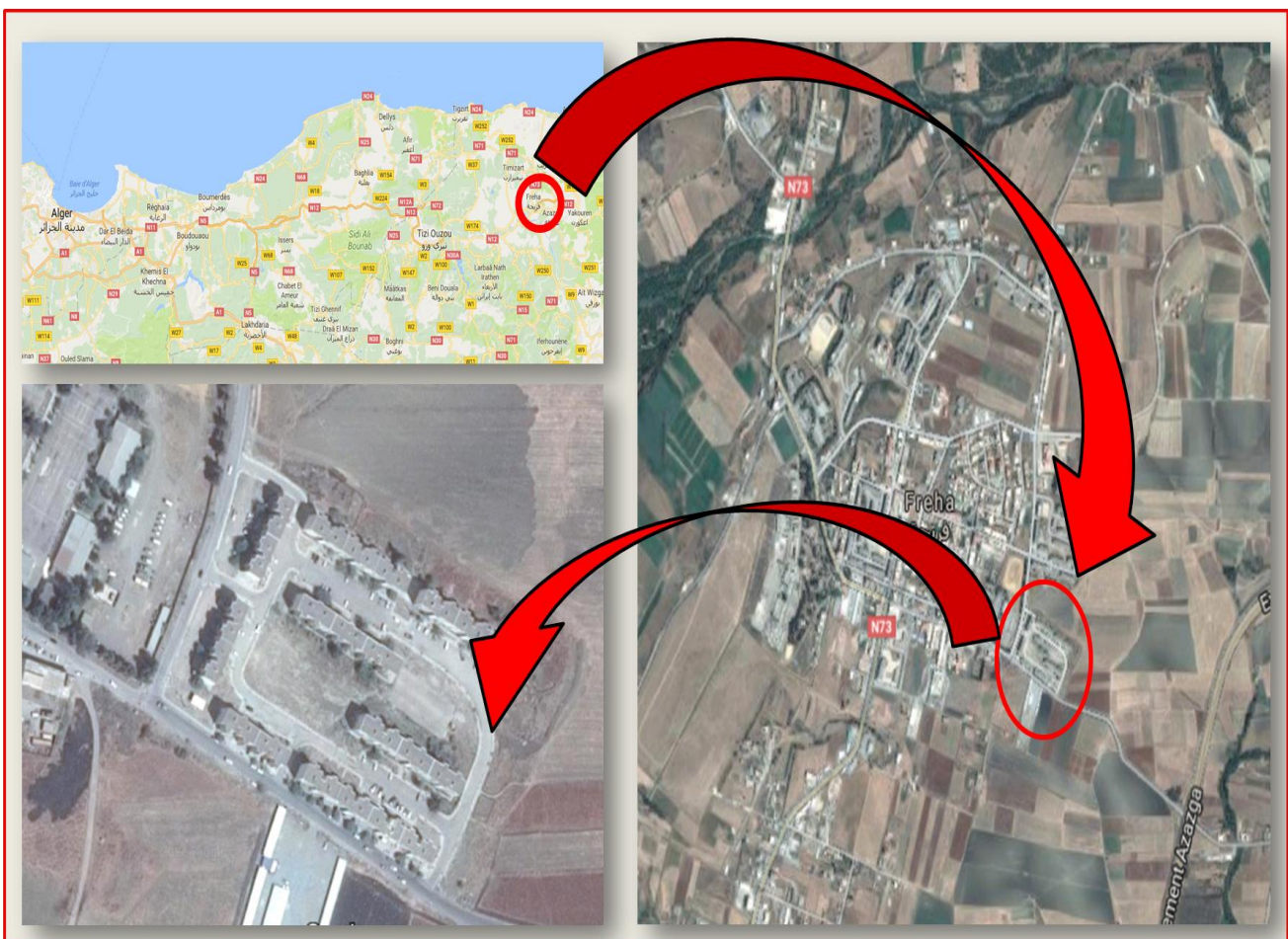
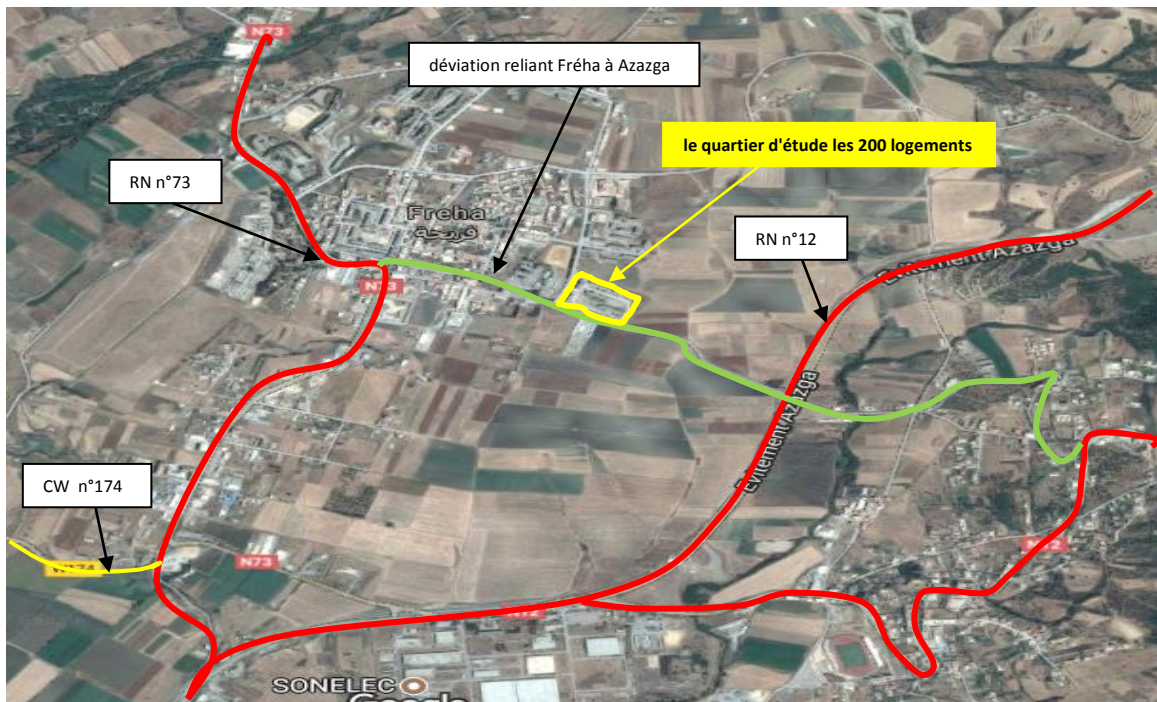


Figure 31: situation du quartier d'étude(source: cartes traités par l'auteur)

⁶⁰ rapport final PDAU de Fréha, SCP ADS Progress, 2011, p 9

2.2 Accessibilité à la ville:

la ville est accessible à partir des routes nationales n°12 et n°73.



2.3 Aperçu historique de la ville:

La genèse de cette agglomération remonte à l'époque de la colonisation française (vers 1870), où fût créé un lotissement d'une capacité de 120 lots à caractère résidentiel pour les besoins de la colonisation en vue de l'exploitation agricole de la vallée.

Ce n'est qu'au lendemain de l'indépendance, et précisément avec le plan spécial de développement de la wilaya de Tizi-Ouzou (vers 1975) que Fréha a connu un essor significatif.

En effet, divers programmes d'habitat et d'équipement y ont été projetés dans le cadre de la Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle (ZHUN), ce qui a suscité une croissance rapide de la ville, à laquelle s'ajoute la naissance d'une zone éparse autour de celle-ci, influencée par les commodités en place.⁶¹

Mais aussi l'apparition de la ZHUN à Fréha été liée à la crise de logement, qui émanait essentiellement de l'explosion démographique et de l'exode rural. Construis selon les principes progressistes, en vogue à l'époque, ils incarnaient l'efficacité, la modernité et le confort.

⁶¹ idem

Ainsi, on constate que les ZHUN conditionnent le paysage urbain de la localité et représentent le cadre de vie de plusieurs milliers d'habitants, malgré leurs nombreux problèmes.

Afin de mieux cerner la problématique de la recherche en question, nous allons choisir une aire d'étude plus restreinte qui permettra un meilleur diagnostic afin de proposer par la suite des recommandations.

3. Présentation du quartier des Frères Azizi :

Le quartier des frères Azizi ou plus souvent appelé les 200 logements, est l'un des quartiers qui compose la ZHUN de Fréha , et nécessite aujourd'hui plusieurs interventions urbaines pour améliorer la qualité de vie de ses habitants. Ces interventions ne doivent pas répéter les mêmes erreurs que celle commise lors de leurs conception, agir dans l'urgence, sans prise en compte d'une amélioration durable et du long terme.



Figure 32: vue d'ensemble du quartier (source l'auteur)

3.1 Fiche technique du quartier:

Date de réalisation: 1975 à 1980

Maitre d'ouvrage: OPGI de Tizi Ouzou

Situation géographique: Est de la ville de Fréha

Type d'habitat: habitat collectif

Type de bloc: plot, volume cubique

Nombre de bloc : 22 blocs

Gabarit: R+4

Type de logement: simplexe (F3 & F4)

Comité du quartier: association des 200 lgts



Figure 33: plan de masse (source: Google maps)



3.2 présentation de l'association du quartier:

Suite aux dégradations du cadre bâti du quartier, spécifiquement les aménagements extérieurs (espaces vert, voirie, réseau d'eau pluviale,...) ,les jeunes du quartier ont décidé de créer une association dénommée l'association des 200 lgts de Fréha .Cette dernière a été créé dans le but de structurer l'intervention des habitants dans l'entretien du quartier, et assurer la communication entre tous les habitants.

3.2.1 Actions et tentatives d'amélioration du quartier:

- Organisation de réunions afin d'assurer la coordination et la communication entre les habitants
- ils ont réussi a décrocher une amélioration de la voirie, projet financé par l'APC
- Organisations de plusieurs volontariats afin de nettoyer, désherber les quartier
- Amélioration du cadre bâti, tel que les travaux de peinture sur les sous bassement des blocs, cages d'escalier et trottoirs.



Figure 35: après nettoyage



Figure 34: volontariat de nettoyage



Figure 38: recyclage préservation de l'environnement



Figure 37: participation des enfants car c'est la relève de demain



Figure 36: travaux de peinture sur les bordure des trottoirs



Figure 40: inculquer aux enfants la culture de préserver la nature



Figure 39: chefs d'œuvre réalisés aux pieds de chaque immeuble avec des thèmes du patrimoine culturel Kabyle



Figure 41: vue d'ensemble après intervention

3.2.2 Limites d'intervention:

l'association est un maillon clé dans le quartier, mais malheureusement elle est confronté à beaucoup de difficultés qui l'empêche d'avancer, par exemple certains habitants refusent de participer et de cotiser, mais aussi les pouvoirs publics sont incapable de soutenir cette initiative, ainsi les membres de l'association sont confrontés à des problèmes qui les paralysent et les empêche d'avancer.

ainsi on constat toujours le manque d'équipements d'accompagnement, faute de financement, aussi l'état dégradé d'une partie de la voirie, manque d'espaces vert, aires de jeux pour enfants, équipements

sportifs,...



Figure 42: occupation informelle des espaces vert



Figure 43: aménagement quasi inexistant des espace vert



Figure 44: stade vétuste

3.3 Diagnostic:

3.3.1 Méthodes et techniques d'investigation:

Cette recherche se propose d'apporter un éclairage sur la question des dysfonctionnements dans les ZHUN et particulièrement les dégradations qui affectent les espaces communautaires dans ces dernières.

Dans ce but, nous avons mené une étude de terrain privilégiant l'observation directe. Cette méthode d'observation visuelle est un bon moyen de rendre compte du vécu réel des ZHUN et d'identifier les multiples formes de dysfonctionnements quotidiens que subissent les espaces communautaires et particulièrement ceux souvent difficilement perceptibles.

Aussi, en complément de l'observation directe, nous avons réalisé des enquêtes pour mieux comprendre les raisons et significations des comportements sociaux. Ces moyens d'observation et d'analyse nous aideront à recenser les comportements sociaux les plus explicites, à décoder les aspirations les plus affirmées des individus et des groupes, et à identifier les conflits d'exploitation et d'utilisation de l'espace, et donc à nous imprégner du vécu des habitants des ZHUN.

Les observations et les résultats du questionnaire ont été complétés par des entretiens informels avec certains habitants. C'est par le biais des entretiens qu'on a pu recueillir des informations susceptibles d'aider à mieux interpréter les résultats obtenus. Ce type d'entretien a été utile pour obtenir des informations imprévisibles ou aussi des informations plus précises sur les comportements difficiles à observer .

3.3.2 Méthodes d'enquête:

D'abord, une enquête in situ par observation silencieuse a été effectuée, afin de comprendre le contexte du quartier, et effectuer une prise de photos.

Ensuite Une enquête par questionnaire a été conduite auprès des habitants et auprès des membres de l'association du quartier.

Le but de cette première enquête est d'évaluer le degré de dysfonctionnement au niveau de l'ensemble de la cité ainsi que les rapports sociaux.

La première série de questions a porté sur :

- l'origine des habitants.
- l'ancienneté résidentielle.

- le degré connaissance, le cercle de connaissance.
- les relations de voisinage et les entraides entre occupants

Une seconde série de questions a été présentée aux interviewés afin d'évaluer les dysfonctionnements au niveau de la cité, les questions ont porté sur les points suivants :

- Querelles de voisinage, intensité, sources et causes des querelles
- Bruit : intensité
- Propreté au niveau de la cité et du bloc
- Les formes de déviance dans la cité, leur intensité

Une troisième série porte sur la satisfaction au sein de la cité, deux types de question ont été utilisés pour évaluer cette satisfaction

- Etes-vous satisfait
- Cause d'insatisfaction : voisinage ou cité
- Désir de quitter la cité.

Une dernière série porte sur l'acceptation et la participation de l'association dans

- La gestion du quartier, sociale et environnementale
- Quel est le taux des adhérents
- Quels sont les actions entreprises
- L'organisation des volontariats et le taux de participation des habitants.

Les questions sur les lesquels a porté l'enquête ont été réparties comme suit:

Première rubrique :

Famille :

Taille de la famille
Nombre de ménages
Occupation du chef de ménage
Occupation du conjoint
Nombre d'enfants
Nombre d'adolescents

Deuxième rubrique :

Logement :

Type : F3, F4
Statut : propriétaire ou locataire

Troisième rubrique :

Revenus de la famille :

Possession de voiture, biens immobiliers, terres, de commerces

Quatrième rubrique

Degré de participation aux affaires de quartier
Degré de participation a l'association du quartier

3.3.3 Analyse comparative

Après avoir traité l'ensemble des résultats, nous procéderons à une approche comparative entre notre cas d'étude et les exemples analysés. Ainsi nous répondrons à nos questionnements de recherche en prouvant que nous pouvant prendre appuis sur les expériences des pays étrangers en matière de démarche de requalification urbaines des grands ensembles, et aussi l'expérience local en matière de participation citoyenne des habitants.

(voir la **Figure 45**:schéma résumant la démarche d'étude du quartier des frères Azizi)

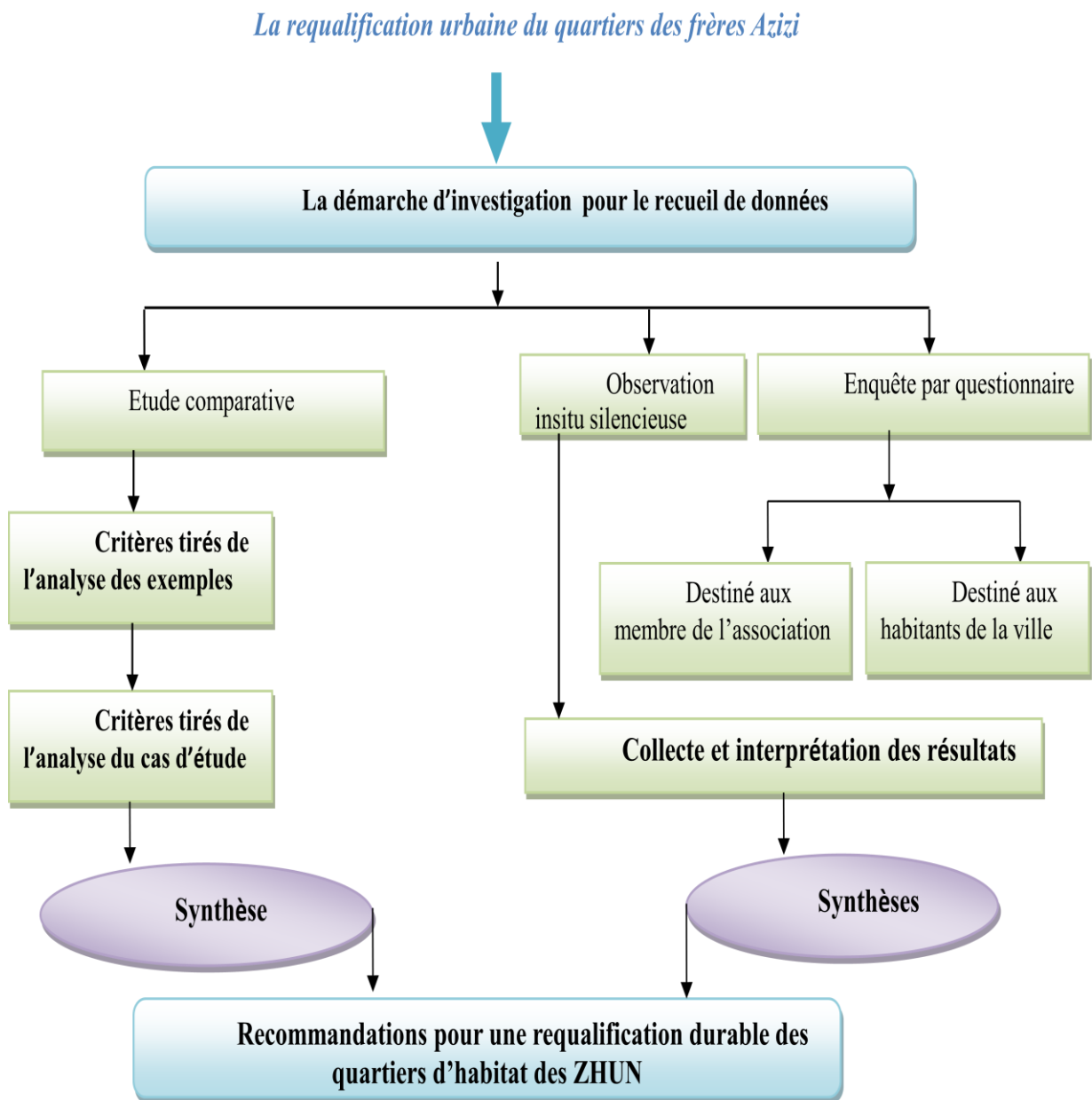


Figure 46:schéma résumant la démarche d'étude du quartier des frères Azizi (source: l'auteur)

3.4 Interprétation des résultats:

La phase qualitative a permis de retrouver les paramètres soulignés dans la phase théorique de notre recherche sur les conditions de réussite d'une opération de requalification urbaine et les paramètres qui constituent des freins pour l'Algérie. Il ressort dans le discours des enquêtés *des notions de désengagement et un manque de volonté politique* dans ce domaine mais aussi un **désengagement de la part de la société civil**. Les experts, quant à eux, évoquent des notions d'échange, ils se sentent impliqués, cependant, dépassés par *manque de moyens nécessaires* pour l'élaboration d'une véritable opération de requalification des ZHUN.

A la lumière des renseignements fournis par le diagnostic du quartier en question, et aux réponses relatives aux paramètres qui constituent le secrets de réussite de l'opération de requalification urbaine à l'étranger ainsi qu'en Algérie, on discutera les résultats selon le plan suivant:

le plan social:

- manque de confiance et d'encouragement des habitants pour l'association
- manque de communication entre les habitants
- manque de participation des habitants ne serai ce que pour les volontariats

le degré d'équipement d'accompagnement:

- stade vétuste et dégradé
- inexistence d'aires de jeux pour enfants
- commerces de proximité quasi-mort
- stationnement anarchique et certain passage sont barrés
- inexistence des espaces de détente et de loisirs
- l'éclairage public est dégradé
- inexistence du mobilier urbain.

le plan environnemental :

- espaces verts non entretenus
- absence de tri sélectif des déchets

3.5 Recommandations:

la pratique de la requalification urbaine est une démarche qui s'articule autour d'opération de réaménagement, revalorisation et reconquête spatiale. ces opération visent essentiellement à améliorer les conditions de vie des habitants en essayant d'opérer en profondeur et de manière durable une transformation du cadre de vie. il est aussi très important d'articuler la restructuration urbain à grande échelle et le travail de requalification des multiples espace qui composent le quartier.

en outre, une démarche de requalification urbaine doit avant tout répondre à une situation particulière, un contexte singulier et émaner des besoins réel des habitants et des réalités du quartier, dépassant ainsi toute approche normative, standardisée.

il n'y a donc pas de guide, de recette ou de label, la synthèse de ce travail de recherche ambitionne modestement d'esquisser quelques orientations qui permettraient d'offrir d'une manière générale, un cadre de commun à des modalités d'intervention sur les problèmes connus des ZHUN en Algérie.

ainsi les recommandations à prévoir sont classées et structurées selon 03 axes:

le plan social:

- réactiver, organiser et accompagner le mouvement associatif : car c'est grâce à lui que l'action de requalification des quartier réussi a se concrétiser (exemple de la cité des fonctionnaires)
- assurer la gestion de proximité pour la pérennité de l'action
- encourager et inciter la participation de tous les habitants du quartier y compris femmes, enfants, hommes et personnes âgées.

le plan environnemental:

- encourager le recyclage et la réutilisation de certain objets
- mettre en place un système de tri des déchets, et accompagner les habitant afin de leur expliquer et les aider à faire le tri.
- sensibiliser les habitants sur la protection et la préservation de l'environnement
- aménagement des espaces verts, plantations d'arbre, création de jardin potager

Le degré d'équipement d'accompagnement : diversifier l'offre d'équipement, commerce et service tel que:

- réhabilitation du stade déjà existant
- réalisation d'un stade pour enfants
- réalisation d'aires de jeux pour enfants
- redynamisation des commerces de proximité en essayant de trouver des solutions afin d'attirer la clientèle
- réorganiser le stationnement et ouvrir toutes les rues barrées
- aménagement des espaces de détente et de loisirs pour adultes et enfants, car cela contribuera à consolider les liens au sein du quartier
- réhabilitation de l'éclairage public
- installation du mobilier urbain.

conclusion

Notre objectif dans ce chapitre était de répondre à la nécessité de requalifier le quartier des frères AZIZI et d'établir au final des recommandations spécifiques au quartier.

La méthode de construction présentée est issue, selon notre démarche, de plusieurs entrées différentes. Les analyses passent systématiquement par le filtre des paramètres qualitatifs des trois domaines : degrés d'équipement d'accompagnement, social et environnemental,

La synthèse de ces entrées et la finalité du travail sera présentée dans la conclusion de notre travail de recherche.

Conclusion générale:

Vérification des hypothèses

Ce travail de mémoire visait donc à analyser la requalification durable des quartiers des ZHUN, en vérifiant plusieurs facteurs social, économique, environnemental et mobilisation citoyenne de nature stimulante ou au contraire paralysante. Cet examen s'est orienté sur le terrain d'investigation de Fréha. Certes ce travail ne propose pas des solutions très développées mais tout de même elles ont permis d'illustrer les logiques et contraintes intervenant dans tout projet de requalification urbaine.

Cette recherche répond aux questionnements de départ car une démarche de requalification urbaine doit avant tout répondre à une situation particulière, mais cette action doit s'intégrer dans une démarche globale et aussi pour que cette opération soit réussie on devrait adopter une approche participative.

Mais aussi nous avons pu répondre aux questions spécifiques posées au départ et atteindre les objectifs fixés, à travers cette recherche qui nous a aidé à dégager des recommandations pour requalifier le projet en améliorant ainsi le vécu des habitants du quartier des frères AZIZI, et de lui redonner enfin une véritable image de quartier.

Par rapport à l'hypothèse principale, la présente étude a permis de la confirmer autrement dit les réflexions à l'échelle du quartier sont plus adéquates car le quartier reste le territoire vécu par le citoyen, fréquenté quotidiennement, il n'est jamais neutre.

par rapport à la deuxième hypothèse, la présente recherche confirme aussi que la requalification d'un quartier des ZHUN en se basant sur la démarche participative et s'inscrivant dans le concept du développement durable qui tient compte de l'équilibre entre l'aspect économique, écologique et social présentera un double avantage le premier permettra d'être assez proche des habitants et pouvoir les impliquer dans le processus, le second est d'intégrer l'ensemble des enjeux sociaux, économiques et environnementaux.

Limites du travail:

Certaines difficultés ont été rencontrées au cours du travail, il s'agit notamment de la collecte des informations lorsqu'il s'agit des analyses du cas d'études. Les données recueillies pour l'analyse du cas d'étude ont été difficile à exploiter et il a fallu compléter ces données par des Vérifications sur terrains.

Enfin, certains habitants consultés pour les questionnaires ne prenaient pas l'intérêt de la recherche au sérieux, et ils apportaient parfois des réponses aléatoires. On a fini par écarter celles qui ne présentent pas de fondements théoriques bénéfiques afin de minimiser les risques de données erronées.

bibliographie:

Ouvrages:

- Delpirou, H. Dubucs et J.-F. Steck, 2010, La France en villes, Paris, Bréal,
- ROUCHET H, La requalification des noyaux d'habitat en milieu rural et urbain, Aout2009.
- ZUCHELLI.A, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, Alger: OPU, 1984
- CRASC, La crise du logement à Oran –mythe ou réalité-, mai 2007
- Arnaud Gasnier." Requalification, réappropriation et urbanité" .GREGUM - UNIVERSITÉ DU MAINE ESO - UMR 6590 CNRS. N° 21, mars 2004 .
- P. Merlin & B. Rouleau, "grande ensemble", in: Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, presse universitaire de France 1988.
- Ahmed, Mezmaz. La politique de la ville en Algérie" in revue vies de villes. Edition les alternatives ,urbaines, Février 2007.
- Anker, Eric. Structures urbaines. Paris : CRU, 1975.
- Antoni, Robert-Max. Vocabulaire de l'art urbain. Lyon : Certu, 2010.
- Catherine, Charlot-Valdieu, et Outrequin Philippe. Des objectifs pour rendre une ville durable. juillet ,2009.

Mémoires:

- FOURA,Y. Typification, standardisation et homogénéisation des logements et ensemble d'habitation. thèse doctorat en architecture et urbanisme, Constantine: Université Mentouri, 2007
- SLITAINE NOUR EL HOUDE " la requalification de l'habitat dégradé" MEMOIRE DE MASTER ENCADRE PAR SAID AISSA KAHINA, ECOLE POLYTECHNIQUE ,2009
- K.SAID AISSA, mémoire de magistère, Devenir du patrimoine colonial dans le cadre d'un projet de réhabilitation urbaine.

document administratif:

- Le 21 mars 1973, une circulaire ministérielle du ministère de l'Équipement, du Logement et des Transports français, "visant à prévenir la réalisation des formes d'urbanisation dites " grands ensembles " et à lutter contre la ségrégation sociale par l'habitat".
- rapport final PDAU de Fréha, SCP ADS Progress, 2011,

Sites internet:

- http://www.forumsjeunesse.qc.ca/wp-content/uploads/2010/02/Cadre_der%C3%A9f%C3%A9rence-en-participation-citoyenne.pdf
- https://fr.wikipedia.org/wiki/Renouvellement_urbain
- http://www.plainecommune.fr/fileadmin/images/agglo/Livret_blanc_2.pdf
- http://www.paysvoironnais.com/documents/Documents/PARTICIPATION_CITOYENNE/Charte_citoyen_BD4.pdf
- <http://publications.msss.gouv.qc.ca/acrobat/f/documentation/2006/06-603-11.pdf>
- <http://www.infosoir.com/actualite/2093-gestion-des-collectivites-locales-impliquerdavantage-le-citoyen.html>