

République Algérienne Démocratique et Populaire
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique
Université Constantine 3
Faculté d'Architecture et d'Urbanisme

Laboratoire Villes et Santé

Mémoire présenté
Pour l'obtention du diplôme de
MAGISTERE EN ARCHITECTURE ET URBANISME
Option : «Projet urbain»

Intitulé

*Le renouvellement urbain à Constantine : contraintes,
opportunités et perspectives.*

Soutenu par :
Mme FOURA NAIMI Sarra.

Encadrement :

- Pr. B. LABII

Membres du jury :

-Dr. S.Bestandji [Présidente]

-Dr. K.Boufennara [Examineur]

-Dr. Z. Guenadez [Examineur]

Octobre 2016

Dédicace:

Je dédie ce travail.....

- *A mes parents pour l'amour infini et le soutien indéfectible qu'ils m'ont donnés sans concession, tout au long de ma vie, et pour les valeurs inestimables qu'ils m'ont transmises...*
- *A Naim et Mehdi pour l'amour et le bonheur qu'ils m'apportent au quotidien....*
- *A Mima pour sa présence ses conseils et sa tendresse....*
- *A Tommy... et à Brahim qui répond toujours présent et qui a solution à tout....*
- *A Sersoura...et à Amoula pour son soutien, son amitié et sa gentillesse...*

Remerciements.

Je remercie mon encadreur Pr Belkacem LABII pour ses conseils et les enseignements qu'il m'a prodigué durant l'élaboration de mon travail.

Je remercie aussi tous les enseignants du laboratoire « Villes et santé », ainsi que mes camarades de promotion pour les bons moments passés durant notre première année d'étude en post graduation.

Un grand merci à tous ceux qui m'ont aidée durant mes recherches au niveau des différentes administrations.

En particulier, un grand merci à Mr Messali Salah Eddine ; Chef de bureau à la DUC de Constantine et membre du laboratoire « Ville et santé » ; pour l'appui documentaire et les précieuses informations qu'il m'a transmises.

Ainsi qu'à Mr Boudemagh Noureddine ; directeur de l'agence de gestion et de régulation foncière de la wilaya de Constantine ; pour sa disponibilité, son aide précieuse, et ses orientations.

Sarra FOURA NAIMI.

Sommaire:

Introduction générale	6
Problématique.....	7
Objectifs.....	7
Hypothèse.....	8
Méthodologie.....	10
Plan de travail.....	10
• <i>Première partie: Concepts et théorisation</i>	12
Introduction de la première partie.....	13
Chapitre 1 : Le renouvellement urbain dans pays anglo-saxons et en Europe.....	15
Chapitre 2 : Le renouvellement urbain en France.....	34
Chapitre 3 : L'évolution du principe de renouvellement urbain.....	45
Chapitre 4 : Renouvellement et développement local.....	89
Conclusion de la première partie.....	103
• <i>Deuxième partie : Obstacles et opportunités de renouvellement urbain à Constantine</i>	106
Introduction de la deuxième partie.....	107
Chapitre 1 : Constantine ; présentation et diagnostic d'une ville historique mais problématique.....	109
Chapitre 2 : Identification des opportunités de renouvellement urbain à Constantine.....	138
Chapitre 3 : Politiques urbaines et cadre législatif : la place du	

renouvellement urbain.....	176
Conclusion de la deuxième partie.....	208
Conclusion générale.....	211
Bibliographie.....	216
Liste des figures.....	228
Liste des photos.....	230
Liste des schémas.....	231
Liste des tableaux.....	232

Introduction générale:

Dans le contexte actuel de mondialisation, les villes, et plus particulièrement celles des pays émergents, font face à des problèmes majeurs sous l'effet de dynamiques non maîtrisées qui engendrent l'obsolescence des noyaux centraux, l'occupation de grandes aires urbaines par des activités incompatibles avec l'urbain et un étalement urbain incontrôlable et souvent incontrôlé.

En Algérie, il est indéniable qu'aujourd'hui toutes les villes à l'instar de Constantine, en plus de ces problèmes, connaissent de multiples autres liés à leurs modes de développement caractérisé par l'anarchie qui s'ajoute à la multiplication des tissus urbains dévalorisés, et l'inhabilité des instruments d'urbanisme à jouer leur rôle, et qui sont largement dépassés par ces nouvelles dynamiques.

En dépit d'une volonté affichée de l'état d'orienter le développement urbain vers le modèle durable tout en invoquant des processus de métropolisation assurant la modernisation des villes à travers diverses opérations de mise à niveau, de rénovation et d'embellissement, la mise en place concertée, et impliquant tous les acteurs, de stratégies cohérentes reste à démontrer.

Ailleurs, précisément dans les pays occidentaux, la prise en compte de tous ces facteurs problématiques s'est faite grâce à une prise de conscience de la nécessité de penser la ville avec toutes ses dimensions (sociale, économique, culturelle, environnementale...) tout en mettant en œuvre ses ressources locales pour y assurer un développement viable et ce grâce à des notions telles que le développement durable qui implique la préservation des ressources non renouvelables dans l'intérêt des générations présentes et futures ou encore le développement local qui implique des processus de valorisation du territoire par l'interactivité de ses acteurs.

Par ailleurs, le renouvellement urbain et la mise en pratique d'une politique urbaine basée sur le projet urbain et sa démarche pensée avec la ville existante, en faisant celle-ci sur elle-même, sont déterminants pour son développement, et en y engageant d'abord une vision de la ville tournée vers l'avenir, un esprit d'initiative de la part des autorités locales et l'avancement de moyens financiers que l'état central ne peut prendre en charge à lui seul.

Cela implique une utilisation optimale du territoire de la ville par la prise en compte des friches urbaines dans leur sens le plus large, la réhabilitation des tissus historiques, la valorisation des quartiers vétustes, représentent autant d'opportunités dans l'optique du renouvellement urbain.

Problématique :

Nos villes Algériennes sont le résultat de siècles d'urbanisations successives par différentes populations, elles ont été construites et modelées selon la culture et le mode de vie propres à chacune de ces civilisations. Jusqu'à la période post indépendance, cela leur donnait un cachet et conférait aux habitants un réel sentiment d'appartenance.

L'urbanisation frénétique d'après-guerre, a transcendé l'image des villes algériennes, ajouté à cela une fracture sociale due à la ségrégation et au rejet des catégories sociales les plus démunies dans les périphéries, engendrant ainsi une concentration des secteurs d'activités dans le centre le mettant ainsi en proie aux tourments de la spéculation.

En effet, la construction à travers le territoire - sous une politique sociale basée sur la rente pétrolière - de millions de logements dans des cités dortoirs dépourvues d'équipements et de services, a transcendé l'image de nos villes - à travers un étalement urbain et une urbanisation inspirée d'un modèle d'urbanisme progressiste dépassé et de ses instruments défailants – et a engendré un dysfonctionnement de ses différentes composantes.

La ville de Constantine n'est pas en reste de ces problèmes récurrents, le centre-ville se meurt, étouffé par diverses institutions activités confondues qui s'y concentrent notamment les activités tertiaires ; administrations, commerces, entreprises etc...Ce qui y génère des difficultés de gestion, de mobilité et d'accessibilité.

Une grande partie de ces activités n'a plus sa place à l'intérieur de la ville, de plus certaines occupent des sites clés au cœur même de la ville, des terrains stratégiques indispensables pour y impulser des dynamiques novatrices. A titre d'exemple nous citerons les différents sites militaires datant de l'époque coloniale disséminés sur toute la commune et occupant quelques-uns des terrains les plus stratégiques de la ville, nous parlerons aussi de la prison civile et la gendarmerie nationale situés au centre-ville donnant par le côté nord sur le rond-point de l'ex place de la pyramide , cernés à droite par la rue J.F Kennedy et à gauche par la rue Belazeg, et qui ont été un grand sujet de controverse notamment avec l'édification des voies de tramway dont le tracé a été entravé par leurs maintien sur ce site.

Les secteurs qui détiennent ces terrains n'ont pas leur place au centre de la ville et de surcroît ne lui apportent aucune plus-value, d'autant plus que certaines institutions – sans contribution – s'en alimentent directement (eau, gaz, électricité, etc.) alors que l'exploitation de leurs assiettes pour des projets structurant et valorisant contribuerait largement à l'essor de celle-ci.

Ces exemples, et bien d'autres, illustrent ces portions de territoire qui – bien que n'étant pas désaffectés ou abandonnés- représentent des friches urbaines du fait de l'inadéquation de leur fonction avec le tissu urbain sur lequel ils sont inscrits, ce qui induit l'obsolescence de leur situation au cœur de l'agglomération.

Beaucoup de terrains de la commune ont longtemps été accaparés par les bidonvilles comme les sites et du Bardo et de Bentellis par exemple, et qui ont été dégagés, représentent de grandes opportunités pour le développement de la ville et son renouvellement, mais dont l'affectation initiale est souvent non tenue et leur réaffectation étant très lente quelques fois, ces sites se voient réinvestir par les constructions illicites.

Bien que plusieurs tentatives de projets visant la métropolisation et la modernisation de la ville de Constantine, nous aient été « vendus » par les autorités locales, dans le cadre de grandes opérations de mise à niveau ou légitimés par de grands évènements et bénéficiant souvent d'un fort portage politique, les disfonctionnements inhérent à la ville et à sa morphologie persistent, et se caractérisent par des opérations au coup par coup selon la nécessité et la disponibilité des assiettes foncières, ce qui accentue la fragmentation du tissu urbain de la ville, et plus encore se solde par une stagnation de la créativité et de l'innovation et met un frein au progrès.

Des questionnements sont nécessaires pour pouvoir identifier, situer et clarifier les problèmes qui se posent et entrevoir de nouvelles perspectives;

- Quels sont les éléments de la ville de Constantine qui peuvent représenter des opportunités pour son renouvellement urbain ?
- Quelles sont les politiques et instruments mis en place par les autorités pour assurer une urbanisation qui s'insère dans une stratégie concertée de développement local et de renouvellement urbain intégrés dans une démarche de projet urbain ?
- Le cadre législatif régissant l'urbanisme et l'aménagement du territoire en Algérie offre-t-il une base pour la mise en place de cette stratégie? Et intègre-t-il les opérations de modernisation et de métropolisation qui bénéficient d'un fort portage politique et qui annoncent le renouvellement urbain comme enjeu ?

Objectifs :

Les données collectées sur la base de ces questionnements vont nous permettre d'établir un état des lieux de la ville de Constantine mettant en évidence ses atouts et ses faiblesses, et d'identifier les éléments représentant des opportunités de renouvellement urbain et de

régénération des tissus urbains à travers le réinvestissement des poches et des friches urbaines, tout en insistant sur l'importance de considérer ces dernières sous leurs dimension statique incluant les sites abandonnés et dégradés ainsi que leur dimension dynamique et prospective incluant les sites occupés par des activités qui ne correspondent pas à la ville métropolitaine ou ceux qui tendent à évoluer en friche.

Il s'agira, en outre, d'établir l'importance de l'exploitation de ces friches urbaines dans une stratégie visant la cohérence et la lisibilité des espaces de la ville, et pas uniquement en utilisant du foncier sous utilisé mais aussi les équipements et infrastructures permettant ainsi de diminuer le coût de la gestion urbaine. Cela dans le but d'enclencher un processus de renouvellement urbain se traduisant par un ensemble d'opérations localisées au sein du tissu urbain, qu'il s'agisse de densifier, requalifier, réhabiliter, ou de restructurer le bâti, cet ensemble d'actions contribuant au développement durable des territoires.

D'un autre côté, il est important d'établir la nécessité, dans un premier temps d'orienter les politiques urbaines ainsi que les stratégies de développement urbain vers l'exploitation et la mise en valeur des ressources et des potentialités locales, et de ce fait de redynamiser l'agglomération et ses activités, et dans un second d'adapter la législation et les instruments d'urbanisme à fin de pouvoir y intégrer ces stratégies et de présenter un socle solide pour la mise en place de politiques de renouvellement urbain concrètes et opérationnelles.

Hypothèse :

Les friches urbaines, dans un contexte d'obsolescence des tissus anciens et d'une pression foncière et de lutte contre l'étalement urbain constituent des réserves foncières précieuses et offrent une opportunité pour installer des équipements et aménagements publics et répondre aux objectifs fixés par les politiques de l'habitat ou du développement économique.

- La ville de Constantine et son centre recèlent d'immenses potentialités, qui permettent, en adoptant une démarche de projet urbain intégrant un processus de développement local, de restructurer le territoire, et de réussir une revalorisation et un renouvellement urbains. En faisant la ville sur la ville, un frein sera mis à l'étalement urbain, cela sera possible en redisant des terrains en friches, mal exploités, accaparés par certains secteurs et qui constituent une réserve foncière permettant de réinvestir la ville et indispensable au développement de celle-ci. En adoptant des stratégies concertées d'actions cohérentes entre les différents acteurs de la ville, en disposant et en mobilisant

toutes les ressources qu'elle recèle, de nouvelles dynamiques urbaines y seront insufflées, permettant ainsi de redonner place à l'innovation, la plus ardue n'étant pas celle qui apporte des nouveautés mais celle qui abolie les pratiques néfastes bien ancrées, et ainsi la positionner à un niveau d'évolution, de progrès et de modernité longtemps escomptés.

Méthodologie:

Etant native de la ville de Constantine, l'observation des problématiques inhérentes au thème choisi, s'est faite sur une vie de pratique des espaces de celle-ci. La posture de chercheur ouvre bien sur des angles de vue inédits, et me permettent de mettre à profit les enseignements acquis au cours de mes années d'études en architecture et en urbanisme additionnées à l'année passée au sein du laboratoire de recherche « Ville et Santé ».

L'approfondissement de notions majeures en urbanisme ; projet urbain, son processus et sa démarche, le renouvellement urbain, le développement durable, le développement local ou encore l'évènementiel, et bien d'autres; me permet leurs introduction dans le contexte local de la ville de Constantine, afin d'identifier les problématiques et les défaillances qui y dominent, mais aussi de mettre la lumière sur ses ressources et ses potentialités, tout en y transposant les idées fondatrices et directrices de ces concepts. Cela facilitera ainsi la construction et la formulation d'hypothèses qui ouvrent la voie à des perspectives porteuses de progrès et d'innovation.

Plan de travail :

Dans un premier temps, un travail de documentation et de recherche théorique sera mené, portant essentiellement sur les concepts et notions clés, notamment : Le renouvellement urbain et les contextes et modalités de son apparition et de sa mise en opérationnalité, le projet urbain, le développement local, ainsi que sur le cadre législatif régissant l'urbanisation, notamment le foncier et les instruments d'urbanisme.

Dans un deuxième temps nous procéderons à une enquête basée sur des interviews et des entretiens avec les différents acteurs de la ville (Elus, collectivités locales, associations professionnelles, services de l'urbanisme, des travaux publics, société civile...etc.) afin de reposer l'étude du cas de l'agglomération de la ville de Constantine, nous suivrons une démarche d'enquête et d'investigation, pour la collecte de données et informations relatives à

son développement urbain et d'y émettre un diagnostic, puis nous allons identifier les opportunités de renouvellement urbain que compte la ville et dont l'inexploitation génère les contraintes d'étalement urbain, de dysfonctionnements, de congestion...etc.

En effet, nous procéderons grâce à ces données à l'identification des différents secteurs d'activité dans la ville, déterminer la pertinence de leur emplacement sur les situations stratégiques qu'ils occupent, ainsi que des potentielles friches urbaines et réserves foncières occupées, en s'appuyant sur différents supports numériques, cartographiques, photographiques et autres.

En fin, nous engagerons des prospectives résultants de la mise en avant des opportunités que recèle la ville de Constantine et sur la nécessité de l'exploitation de toutes ses ressources locales afin d'y engager des mutations profondes et durables à travers l'évolution dans les modes de penser et de faire la ville, de la renouveler, la diversifier et la gouverner afin de la hisser à un niveau de modernité qui -de nos jours- s'impose.

Première partie :
Concepts et théorisation.

Introduction de la première partie :

Le contenu de cette partie repose sur une synthèse bibliographique à partir de diverses publications plus ou moins récentes qui font référence au renouvellement urbain, bien que cela s'est révélé particulièrement difficile puisque la seule chose sur laquelle s'accordaient les auteurs, c'est le côté opérationnel et le bien-fondé de cette notion. Devant l'extrême diversité et la richesse des documents, il nous a semblé nécessaire de faire une sélection pour ne pas se perdre.

Dans ce contexte, une première constatation s'est rapidement imposée : il n'existe pratiquement pas de littérature véritablement objective sur le sujet. Les documents qui traitent du renouvellement urbain, surtout en France, sont pour la plupart des documents opérationnels qui se présentent comme des guides méthodologiques ou des recueils de « bonnes pratiques ».

L'analyse se complexifie encore lorsque l'on dépasse les notions françaises. Les termes anglo-saxons d'« *urban renewal* » ou de « *regeneration* » sont en effet présentés, tantôt comme des traductions littérales du « renouvellement urbain » tantôt comme des concepts qui s'en distinguent. C'est pour cette raison que nous sommes allés chercher des informations directement dans la littérature anglo-saxonne. En outre, selon les pays et les époques où elles sont employées, ces informations recouvrent des méthodologies d'action, des politiques urbaines et des types de territoires différents.

Il nous est apparu nécessaire d'explorer ainsi les notions anglo-saxonnes afin de mieux comprendre la notion française qui nous influence en Algérie, car non seulement ces concepts en sont à l'origine mais aussi parce qu'avec la formulation de politiques européennes et les échanges internationaux entre chercheurs et acteurs opérationnels, les interactions entre ces expressions restent nombreuses et contribuent à lui donner un sens.

Pour des raisons pratiques et de compréhension du sujet, nous avons scindé cette partie du mémoire en trois axes : d'abord l'origine de la thématique du renouvellement et ses différentes tendances dans les pays anglo-saxons et en Europe, ensuite l'apparition et la mise en œuvre de la notion de renouvellement urbain en France et finalement une synthèse de l'évolution du renouvellement avec des exemples d'intervention aux USA et en Europe.

Nous avons tenté aussi de mettre l'accent sur le changement d'attitude à l'égard de la thématique du renouvellement afin de montrer l'évolution de ce concept à travers le temps.

Concernant le premier thème de cette partie théorique nous nous sommes d'abord attelés à présenter les concepts de la réorganisation de la ville aux Etats-Unis dont l'instrument d'intervention sur la ville est l'« *urban renewal* » qui a façonné beaucoup d'agglomération,

mais, qui suite à son échec a été graduellement remplacé par une politique de redéveloppement moins brutale. Nous allons ensuite parler de la « *regeneration* » britannique qui a pour ambition primordiale une politique des centres urbains (*inner cities*) dont la dégradation et la paupérisation qui les caractérisent sont la conséquence, comme aux Etats-Unis, d'un processus général et plus ancien de dépopulation des villes encouragé par une politique volontariste dès la fin de la deuxième guerre mondiale. Ensuite, nous sommes passés à l'étude de la rénovation douce en Italie et en Allemagne. Finalement, nous tenterons d'expliquer que la « rénovation douce » repose sur une nouvelle attitude à l'égard de la construction de la ville sur la ville plus humaine et proche du citoyen. C'est la conséquence de revendications citoyennes, et surtout d'exigences émanant d'une nouvelle génération d'habitants.

Dans le deuxième chapitre, nous allons tenter de démontrer que si le renouvellement urbain est un mode de transformation urbain ancien en France, aujourd'hui la conception du renouvellement urbain s'est diversifiée, dépassant la prise en compte des seuls problèmes morphologiques de la ville. Cette diversification s'explique par la nécessité de répondre aussi aux problèmes sociaux des villes françaises ; elle se concrétise par une prise en compte croissante des intérêts de la population résidante dans les procédures de renouvellement urbain grâce surtout à la Loi SRU.

Dans le dernier chapitre nous allons passer en revue les projets qui nous ont semblés les plus emblématiques du renouvellement urbain dans les pays occidentaux.

Chapitre 1 :
Le renouvellement urbain dans pays
anglo-saxons et l'Europe.

Introduction :

Même si le renouvellement est considéré comme un concept nouveau, il porte néanmoins l’empreinte des expériences précédentes d’où il s’en est inspiré.

C'est dans ce sens qu’il est utile de faire référence aux modèles anglo-saxons qui ont pu alimenter la notion de renouvellement urbain. Nous donnerons l’accent particulièrement aux expériences anglo-saxonnes qui peuvent être considérées comme des traductions du concept français.

1. Les expériences anglo-saxonnes.

1.1 L’expérience américaine.

1.1.1. La notion d’ « urban renewal ».

Ce sont les Etats-Unis qui, pour la première fois, font usage de l'expression « urban renewal » à laquelle on apparente indirectement la notion française de renouvellement urbain. Ces termes désignent alors un programme fédéral, lancé par le Housing Act de 1949 et réaffirmé par celui de 1954. Jusqu’à nos jours, cette expression reste associée à cette loi et à cette période spécifique de l'histoire urbaine des Etats-Unis, tout comme pouvait l’être la « rénovation urbaine » en France avant qu'elle ne soit réutilisée au titre d'une nouvelle loi en 2003.¹

On ne peut pas considérer la notion d' « urban renewal » comme une traduction littérale de celle de renouvellement urbain qui était d'ailleurs traduite à l'époque par « nouveau urbain ». Le renouvellement urbain a aujourd'hui une signification plus étendue, plus proche d'un autre terme anglais qui est celui de « *regeneration* », bien que ce concept ait vu le jour dans un contexte urbain et politique spécifique à la Grande-Bretagne à la fin des années 1970. Le mot « *regeneration* » existe d'ailleurs en français et pour beaucoup de chercheurs il est très différent de l’expression « renouvellement urbain ».² Donc, même s’il existe des équivalences en anglais et dans d'autres langues, la notion de renouvellement urbain en tant que telle est applicable strictement au contexte de la France. Les modes opératoires, la méthodologie d'action et les enjeux des opérations dites de renouvellement urbain dans le cadre de « *regeneration* », de « *Stadterneuerung* » (rénovation douce en Allemagne) ou de « *rigenerazione* » en Italie peuvent avoir des similitudes d'un pays à l'autre, mais les circonstances, les conditions urbaines, les dispositions institutionnelles et politiques, ainsi que les textes de lois spécifiques auxquels

¹ Loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

² C. Chalain, La régénération urbaine, coll. Que-sais-je, n° 3496, PUF, 1999.

ces différents homonymes font référence sont immuables. L'apparition de la notion qui a généralement subie un parcours particulier dépend de la langue et du contexte national de chaque pays.

Cependant, il serait erroné de vouloir enfermer les particularités liées au renouvellement urbain dans les seules contextes nationaux auxquels elles s'appliquent. Dans ce sens, il est utile de signaler que les pays occidentaux connaissent des évolutions socio-économiques similaires. En outre, il existe aussi des échanges concrets sur les pratiques et les recherches urbaines ayant cours dans chaque pays.

Bien qu'elles ne soient pas identiques, les politiques urbaines des pays occidentaux sont diffusées largement se nourrissant les unes des autres et l'expérience de la notion de renouvellement urbain est tout à fait caractéristique de ces relations. Par conséquent, les liens de similitude entre l'« *urban renewal* » américain, la « *regeneration* » britannique et le renouvellement urbain français ne se bornent pas qu'à l'aspect sémantique.

1.1.2. L'« urban renewal » aux Etats-Unis : Une réponse au déclin des centres et à la problématique des taudis dans les années cinquante.

Le programme fédéral de l'« urban renewal » se révèle au début des années cinquante afin de trouver des réponses aux questions urbaines urgentes que connaissaient les villes américaines de l'époque. Encouragée par les politiques fédérales et face à l'exode des classes moyennes et des délocalisations des activités économiques vers les banlieues périphériques qui se proliféraient à grande vitesse, les centres urbains sont témoins de dégradations physiques et de paupérisation de la population, accentuée par la Grande Dépression et la Deuxième Guerre mondiale.

Au début des années 1960, la problématique des taudis (slums) et de l'habitat insalubre est inquiétante dans la majorité des grandes villes américaines, surtout que ces districts ont recueilli durant cette période « la deuxième grande migration noire » qui a attiré la main-d'œuvre noire des régions du Sud vers les villes industrielles du Nord³.

Cette question lancinante de la dégénérescence des centres est pour les autorités municipales un phénomène urgent contre lequel il faut faire face.

Ainsi, les pouvoirs locaux devaient trouver des solutions à la fuite de leurs électeurs et de la population active, la baisse des ressources locales et des valeurs foncières, la visibilité de la dégradation physique et la croissance des problèmes sociaux. Mais les pouvoirs locaux étaient

³ . William H. Frey, “The New Great Migration: Black Americans’ Return to the South, 1965–2000”, Center on Urban and Metropolitan Policy, The Brookings Institution, May 2004.

encouragés par les entrepreneurs implantés dans les quartiers d'affaires et les lobbies immobiliers, à rechercher des solutions pour stabiliser la population blanche des centres et inverser le processus de fuite vers les périphéries. Le sentiment de la naissance d'une nouvelle ère suite à la guerre et à la grande dépression économique offre des opportunités immenses pour la réalisation de projets grandioses encourageant l'alliance des divers partenaires au niveau local.⁴

1.1.3. Un compromis entre les lobbies du secteur immobilier et les défenseurs d'une politique sociale.

C'est donc dans ce contexte très particulier que le Housing Act de 1949 est voté. Cette loi institue les fondements de ce que sera *l'urban renewal*, bien que ces termes sont encore absents encore dans le texte de loi. Le Housing Act de 1949 permet de fournir des financements fédéraux sous forme de prêts ou de subventions aux collectivités locales pour « la résorption des taudis » (slum clearance) et le « redevelopment » des centres (*redevelopment*).

L'attribution des fonds aux collectivités locales se fait sur la base d'une proposition d'un projet d'ensemble. Ces fonds sont ensuite restitués à des entreprises privées pour leur permettre l'achat, la démolition et l'aménagement les districts où se trouvent les taudis désignés dans le projet formulé par les autorités locales.

Ces municipalités se satisfont alors de contrôler les opérations et elles ont le pouvoir si cela est nécessaire d'user de leurs prérogatives d'expropriation afin de d'accélérer les acquisitions⁵.

Les parcelles, sont revendues après l'aménagement accompli à des promoteurs privés, les fonds fédéraux ont pour but d'absorber les deux tiers de la différence entre le cout du terrain et de son aménagement et le prix de revente. En outre, les collectivités locales et les promoteurs privés sont incités à la conception de projets mixtes de développement qui englobent à la fois des logements, des commerces et des activités. Notons que les collectivités locales sont contraintes par la loi au relogement de la population des taudis dans ce qui est appelé des « livable quarters » (quartiers vivables).

Cependant, le Housing Act ayant conscience de l'inaptitude du secteur privé à offrir des logements décents et confortables à ces ménages défavorisés, la loi prévoit un programme de construction obligatoire de logements sociaux sur une durée déterminée.

⁴ Teaford, Jon C, "The Metropolitan Revolution: The Rise of Post-Urban America", Columbia University Press May-2006.

⁵ John O. Norquist, "The Wealth Of Cities, Revitalizing the Centers of American Life", PERSEUS BOOKS Reading, Massachusetts, 1998.

Ce n'est qu'avec le Housing Act de 1954 que le « *redevelopment* » va enfin devenir *urban renewal* : la procédure n'englobe pas seulement des taudis, mais concerne surtout les zones industrielles et commerciales. Les fonds fédéraux de *l'urban renewal* contribuent exclusivement à inciter les programmes de redéveloppement urbain, ceux-ci étant laissés à l'initiative des communes urbaines candidates. Le programme n'est aucunement imposable aux grandes villes qui n'ont pas répondu à cette opportunité.

Cette loi est en fait l'aboutissement d'un arrangement entre deux attitudes opposées : celle du lobby des hommes d'affaires (conservateurs) d'une part et celle des forces de gauche d'autre part. Les conservateurs étaient notamment attirés par l'impulsion d'une « joint-venture » (partenariat) entre les entreprises privées et les pouvoirs publics pour l'aménagement des villes et la préservation des valeurs immobilières, le logement social ne représentant à leurs yeux qu'une idée socialiste et donc une concurrence défavorable à leurs activités. Ils convoitaient par la même occasion une caution du pouvoir central et considéraient que le redéveloppement urbain devrait concerner l'éradication des taudis mais aussi toutes les zones de la ville.⁶ Pour les opposants des hommes d'affaires par contre, l'objectif était l'éradication de l'habitat insalubre en tant que question sociale majeure qui constituait le pivot du projet de loi. En fait, ils posaient le problème plus global du logement des pauvres et des minorités. C'est pour cette raison qu'ils agissaient en faveur d'un programme de construction de logements sociaux et pour que l'obligation de relogement soit partie intégrante dans la loi. Par conséquent, le programme de *l'urban renewal* offre des satisfactions à tout le monde mais sans être assujéti à une obligation et des enjeux politiques clairs.

Le programme fédéral se retrouve donc dans une situation contradictoire entre une vision économique capitaliste et une vision sociale, mais aussi entre une politique d'urbanisme et une politique du logement. En plus de l'objectif de l'éradication des « slums » (taudis), le Housing Act de 1949 impose effectivement aux villes candidates qu'elles proposent des projets de restructuration pour toute zones concernées, et un plan général de développement urbain où sont exposés les choix stratégiques concernant l'occupation des sols, de transport, de services publics, d'équipement de loisirs et de quartier d'affaires...⁷

⁶ Friedan, Bernard J, and Lynne B. Sagalyn. "Downtown, Inc.: How America Rebuilds Cities". Cambridge, Mass.: MIT Press, 1989.

⁷ Robert B. Fairbanks, "The War on Slums in the Southwest, Public Housing and Slum Clearance in Texas, Arizona, and New Mexico, 1935-1965", : Oxford University Press, London, 2002

1.1.4. Une politique du bulldozer 8

Il existe de nombreux travaux de recherche qui ont été publiés aux Etats-Unis sur l'urban *renewal*. Beaucoup se sont consacrées à des reconstitutions historiques monographiques et l'ensemble des travaux a contribué à façonner une image globale concernant la concrétisation de ce programme. Toutes ces publications donnent une image négative de l'urban renewal, comme pour la rénovation urbaine des années soixante en France. *L'urban renewal* est en effet critiqué aujourd'hui pour avoir été à une politique douloureuse du bulldozer, au profit d'intérêts individuels ou purement marchands, peu soucieuse de l'intérêt général et pas du tout respectueuse de la mémoire et des modes de vie et surtout négative pour les conséquences sociales qu'elle a engendrés.⁹

En effet, si le débat n'avait pas été partagé au moment de la formulation du projet de loi entre une vision libérale et une vision sociale, les mises en œuvre du programme au niveau local n'ont pas favorisé, dans la plupart des cas, les orientations sociales des progressistes.

Toutes les recherches dévoilent que dans la plupart des villes postulantes au redéveloppement les élus locaux avec les leaders économiques de la ville, ont dès le début amplement supporté l'aspect formel de *l'urban renewal* au détriment de son côté social. Pratiquement toutes les villes américaines ont favorisé la réalisation de grands équipements (autoroutes, aéroports, gares publics, centres commerciaux...), la valorisation des quartiers d'affaires et sur la construction de logements de haut standing pouvant susciter l'attraction des classes moyennes blanches dans le centre-ville.¹⁰

La démolition des « slums » (habitat insalubre) n'a vraiment été mise en branle que pour encourager cette reconquête économique des centres et leur attractivité résidentielle. Malheureusement, l'aspect de *l'urban renewal* qui touche à la construction de logements sociaux dans des « quartiers vivables » est dans la plupart des cas passé inexistant dans les projets urbains. Donc, l'urban renewal va de ce fait exacerber les questions de ségrégation tout

⁸ Anderson, Martin. « The Federal Bulldozer: A Critical Analysis of Urban Renewal: 1949–1962 ». Cambridge, Mass.: MIT Press, 1964.

⁹ [8] Jane Jacobs, « Déclin et survie des grandes villes américaines », Thierry Paquot (Postface), Claire Parin (Traduction), Editions parenthèses, Paris, 2012

Herbert J. Gans, "People, Plans, and Policies: Essays on Poverty, Racism, and Other National Urban Problems", Columbia university press, New York, 1993.

Mary Corbin Sies and Christopher silver (Editeurs), "Planning the Twentieth-century American City", The John Hopkins University Press, New York, 1996.

¹⁰ Kemp, Roger L, "The Inner City: A Handbook for Renewal." Jefferson, N.C.: McFarland, 2001.

en dévalorisant les conditions de l'habitat des citoyens les plus démunis ainsi que les minorités noires bien que la loi a été introduite afin de lutter contre ces phénomènes de ségrégation.

Comme de coutume, les usagers des districts touchés par la réhabilitation vont faire l'objet, en majorité, de déplacement aux périphéries des villes dans des endroits sous-équipées et délaissées ou relogés dans des quartiers centraux de taudis qui n'ont pas fait l'objet d'interventions publiques.

Des villes, telles Chicago ou Cincinnati, vont opter pour une innovation en matière d'instruments de planification de l'urban renewal afin de bien marquer les limites des ghettos noirs existants et mettre bien en évidence la *color line* au centre de la ville constituant ainsi ce que beaucoup appelleront un « second ghetto » ayant des similitudes avec les premiers ghettos que l'on voyait dans les années trente.¹¹

Il est utile de noter que le nouveau ghetto des années cinquante a en plus la caractéristique d'avoir eu dans son élaboration l'aspect qui caractérise généralement le volontariste des autorités locales.

Bien au contraire, d'autres villes ont respecté les orientations progressistes incluses dans le programme fédéral, comme Cleveland, Philadelphie ou San Antonio. Portés par une nouvelle génération de leaders politiques locaux moins sensibles à la corruption que leurs prédécesseurs d'avant-guerre, ces projets de réforme sociale au sein de la ville se sont cependant heurtés à l'hostilité des populations blanches et des différentes minorités ethniques qui refusaient de voir se construire dans leur environnement résidentiel des logements sociaux susceptibles d'accueillir des populations noires.¹²

Par ailleurs, les programmes de logements sociaux qui ont été exécutés pendant cette époque ont souvent souffert de nombreuses malfaçons et des vices de construction dû à l'absence totale de gestion, si bien que Nixon en 1973 va mettre fin à cet aspect de l'*urban renewal*. De toute façon, la durée du programme arrivait à terme et les politiciens qui supportaient le programme de l'urban renewal connurent un affaiblissement aussi bien à droite qu'à gauche. Finalement, la politique de l'urban renewal a été abandonnée en 1974.

Il est beaucoup reproché aussi à la politique de l'urban renewal d'être le déclencheur de beaucoup d'émeutes raciales dans les années 1960. Les mauvaises conditions sociales des populations noires déjà exacerbées par les conditions de travail discriminatoire auxquelles elles

¹¹ L. Silver, Martin Melkonian, "Contested Terrain: Power, Politics, and Participation in Suburbia", Greenwood Press, Westfort (USA), 1995

¹² W. D. Jenkins, « Before Downtown: Cleveland, Ohio, and Urban Renewal, 1949-1958 », May 2001, Journal of Urban History, May, 2001.

étaient soumises ont été intensifiées par ces programmes publics qui ont provoqué leur déplacement tout en raffermissant leur isolement sans aucun progrès dans leurs logements et leur cadre de vie.

Pourtant, on va assisté, dans la deuxième moitié du vingtième siècle aux Etats-Unis à un regain économique des centres et a un réel mouvement de retour vers le centre des classes moyennes blanches, si bien qu'aujourd'hui une partie importante de la réhabilitation des quartiers centraux est financée directement par les cols blancs « réimplantés » et non par les subventions du gouvernement. Comme dans d'autres pays occidentaux la gentrification des centres villes américains est aussi liée à la disparition progressive du secteur secondaire et a l'apparition concomitante des nouvelles élites de la société post-industrielle.¹³

1.1.5. Urban renewal et renouvellement urbain.

On assimile beaucoup l'urban renewal américain en France aux programmes de développement de « rénovation urbaine » des années 1960, et c'est pour cela que l'expression est restée jusqu'aux années quatre-vingt-dix presque inconnue et peu employée. Pourtant, beaucoup d'auteurs qui ont analysé cette politique fédérale, croient voir émerger certains éléments constitutifs de la notion de renouvellement urbain dans sa signification finale. Néanmoins, l'urban renewal annonce le commencement d'une forme d'action publique inédite afin d'impulser la production et la transformation de la ville, incitée d'une part par l'émergence de la planification locale et d'autre part par la création de nouvelles configurations institutionnelles et de nouveaux partenariats, entre les autorités fédérales et les autorités locales d'une part et entre le secteur public et le secteur privé d'autre part.¹⁴

1.2. L'expérience britannique de La « regeneration »¹⁵

1.2.1. Désindustrialisation et crise économique.

L'émergence de la politique de la « regeneration » en Grande-Bretagne est également amplement dépendante d'un certain nombre de changements socio-économiques importants. Si

¹³ Neil Smith, Peter Williams, "Gentrification of the City, Allen and Unwin", Boston, 2013.

¹⁴ [13] Fairbanks, Robert B, "The Failure of Urban Renewal in the Southwest: From City Needs to Individual Rights." Western Historical Quarterly, 2006. 37: p 303-325.

Teaford, Jon C, "The Rough Road to Renaissance: Urban Revitalization in America, 1940-1985". Johns Hopkins University Press, Baltimore, MD, 1990.

Teaford, Jon C, "Urban Renewal and Its Aftermath." Housing Policy Debate 11, 2000, 2:p 443-465.

¹⁵ Nadin, Vincent; "Cullingworth, Barry, Town and country planning in the U.K.", twelfth edition, Londres: Routledge, 1997.

les politiques de l'urban renewal ont été appliquées plutôt dans la modernité et le pragmatisme américain, la « *regeneration* », voit le jour dans une atmosphère de déclin et de crise économique. L'objectif n'est pas uniquement la rénovation ou la création, la philosophie de la « *regeneration* » est de renouveler en restituant les qualités antérieures.¹⁶

La conception de la « *regeneration* » fait son apparition en Grande-Bretagne dans les années 1960, période où l'économie de ce pays, berceau de la révolution industrielle est gravement atteinte par une déprime du secteur industriel.

Les villes, surtout les villes du Nord, qui ont vu le jour grâce au développement de l'industrie vont engendrer rapidement les indices évidents de ces bouleversements économiques. C'est dans ces villes nées avec la révolution industrielle du 19^{ème} siècle où apparaissent les premières friches. Sites industriels fermées, équipements industriels polluants abandonnés, accroissement du taux de chômage, exode vers les villes ayant des activités tertiaires, problèmes sociaux, perte de revenus pour les collectivités, tous les maux se multiplient pour aggraver hâtivement la précarisation des centres urbains déjà affaiblis depuis le début des années 1950.¹⁷

1.2.2 Une politique des centres urbains (Inner city).

La « *regeneration* » a pour ambition primordiale une politique des centres urbains (inner cities). C'est dans l' « inner city » où se trouvent les zones de la ville qui exposent le plus d'empreintes de la désindustrialisation. En outre, la dégradation et la paupérisation qui les caractérisent sont la conséquence, comme aux Etats-Unis, d'un processus général et plus ancien de dépopulation des villes encouragé par une politique volontariste dès la fin de la deuxième guerre mondiale.

Le gouvernement travailliste, qui était concentré surtout sur la crise du logement causée par la deuxième guerre mondiale va concentrer sa politique sur la construction de nouveaux bâtiments dans les banlieues, dans les 31 villes nouvelles (new towns) et sur les terrains déblayés qui ont été bombardés pendant la guerre. Aucune priorité n'était donnée aux quartiers centraux des grandes agglomérations qui vont être désertés par les ouvriers, les employés, les activités et les emplois, allant vers les périphéries. Ainsi, les « inner cities » deviennent des zones d'habitat obsolètes, un ghetto pour la population immigrée du nouveau Commonwealth.

L'expression anglaise « *inner city* » n'est toutefois pas effectivement compatible avec ce que nous distinguons en terme francophone par « centre urbain ». Importé des Etats-Unis, cette notion désigne avant tout « *un cercle de pauvreté, de diversité ethnique, de logement bon*

¹⁶ Barry Goodchild, « La politique urbaine en Grande Bretagne », Sheffield, 1991.

¹⁷ Ibidem.

*marché, de prix de terrains peu élevés, qui se situe entre le centre-ville et la banlieue prospère des classes moyennes de la périphérie urbaine ».*¹⁸

Lorsque le parti travailliste opte en faveur de ces termes lors de la mise en place des premières politiques de « *regeneration* » (Department of Environment, 1977), il l'emploie formellement dans ce sens. Mais graduellement, la formule « *inner city* » est employée dans un sens plus global pour qualifier toute zone urbaine difficile, qu'elle soit localisée proche du centre, en banlieue ou dans une petite ville, qu'elle soit formée d'une morphologie ancienne ou de sites englobant du logement social (Housing estates).

1.2.3. De la démolition massive a la « rénovation graduelle ».

Jusque dans les années soixante-dix, des programmes de résorption massive, dénommés comme aux Etats-Unis *urban renewal*, se sont attaqués aux problèmes des centres urbains. Certains projets, comme ceux menés à Birmingham, Liverpool et Glasgow peuvent même être considérés comme faisant partie des plus grands projets de ce genre exécutés en Europe de l'Ouest¹⁹. Mais à l'heure du déclin industriel, l'« *urbanisme de la table rase* » (Cleansweep planning) n'est plus d'actualité. La résorption, et en particulier les expropriations auxquelles elle a donné lieu, a soulevé trop de mouvements d'opposition et la construction neuve publique ne possède de toute façon plus assez de ressources pour envisager des projets de cette envergure. Une nouvelle théorie apparaît alors, celle du « *gradual renewal* »²⁰ que l'on peut traduire en français aussi bien par rénovation, renouveau, ou encore renouvellement graduel. Cette théorie prône une action mélangeant réhabilitation et constructions mineures sur de petites zones, les « cellules » de logement, parfois réduites à une simple maison individuelle. La rénovation graduelle a pour objectif de protéger les fonctions économiques du parc de logements privé ancien et d'encourager les investissements privés. Pour compléter et favoriser la réhabilitation de l'existant, les promoteurs locaux sont ainsi invités à venir réaliser sur les terrains vacants des constructions qui ont pour but d'élever le standing des quartiers visés. Cette théorie a été appuyée par le gouvernement travailliste qui a voté en 1974 une loi sur le logement permettant de la mettre en pratique à travers des dispositifs qui rappelle en France les *Operations Programmes d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)*. Il s'agit des Housing Action Areas²¹, qui

¹⁸ Barry Goodchild, *opcit*, p 45.

¹⁹ *Ibidem*.

²⁰ HENDRY, John, « Gradual renewal, *Revue Housing science and its applications* ». (USA), vol. 7, no 1, 1983.- pp.1-12

²¹ Barry Goodchild, *opcit*.

autorisent la désignation de zones prioritaires grâce auxquelles les propriétaires peuvent acquérir des incitations financières visant à l'amélioration de leur habitation.

1.2.4. « Regeneration », reconversion économique et promotion immobilière.

Bien que la politique de la « *regeneration* » prône de nouvelles conceptions de l'aménagement urbain, sa place se trouve toutefois dans un autre registre. Les politiques de « *regeneration* » britannique encouragent certes des politiques du logement tout en favorisant des politiques de reconversion économique des friches industrielles et autres. Si ces politiques se concentrent sur les villes et en particulier sur les centres urbains, c'est aussi parce que ces centres urbains sont considérés comme étant la dynamique de l'économie nationale par la création de projets urbains ambitieux.

Les villes britanniques, berceau de l'ère industrielle, doivent renouer avec leur compétitivité et l'attractivité au sein d'une l'économie européenne qui se mondialise. Or la compétitivité et l'attractivité de la ville mondialisée post-moderne reposent en effet sur le cadre de vie, sur la présence d'activités tertiaires à forte valeur ajoutée et sur l'image de marque porté en partie par son centre²², Parmi toutes les britanniques, le projet phare de la « *regeneration* » britannique repose surtout sur la rénovation des zones portuaires de Londres en un centre d'affaires à vocation internationale.

Le premier « *Urban Programm (UP)* » que le gouvernement travailliste met avec beaucoup de retard en place prend en charge davantage les séquelles sociales de la dégradation des centres urbains.

En arrivant au pouvoir, les conservateurs durcissent quant à eux leur position vis-à-vis de la question. Les facilitations à investissement privé représentent le pivot de leur stratégie d'intervention, en tant qu'objectif mais cette fois aussi en tant que moyen.

Au début des années quatre-vingt, Nous assistons à la mise en place des agences de Développement Urbain (*Urban Development Corporations UDC*). Ces agences procédant comme des « catalyseurs » et non pas comme des promoteurs classiques. Ces agences ont pour fonction l'achat et l'aménagement des terrains en friches ou occupés par des constructions délabrés dans le but de les revendre. Elles sont en outre pour fonction non seulement la réalisation des infrastructures (zones d'activité, voies de circulation...) mais aussi et surtout la promotion de ces terrains aux potentiels investisseurs. Ces mesures sont en fait encouragées par une politique parallèle de lutte contre l'étalement urbain (*urban containment*) mené par le gouvernement travailliste. Il est utile de préciser que la création des villes nouvelles (*new*

²² Saskia Sassen, « *The Global City: New York, London, Tokyo* », Princeton University Press, Londres, 2013

towns) constitue l'outil phare de cette politique d' « endiguement urbain » (urban containment) mise en place par les travaillistes.

Nous remarquons enfin, l'augmentation de l'investissement public pour la réhabilitation du parc de logement existant dans les années quatre-vingt, bien qu'il reste très inférieur aux montants alloués à la *regeneration* et les tentatives d'incitation à l'investissement n'ont pas vraiment donné beaucoup de succès.²³

1.2.5. Reconsidération des relations entre le central et le local.

Mais ce qui constitue aussi une innovation dans les politiques de « *regeneration* » en Grande-Bretagne, ce sont les améliorations qu'elles ont introduites dans les rapports entre les autorités centrales et les autorités locales. La *regeneration* institue l'abandon des anciennes méthodes d'intervention publique et c'est sur cette nouvelle relation entre le local et le central que se fixe l'opposition entre travaillistes et conservateurs.

Pour les travaillistes, la *regeneration* offre l'opportunité d'introduire un nouveau partenariat entre les collectivités locales et l'Etat. Le premier *Urban Programm* offre la possibilité de financement des projets à 75 % par l'autorité centrale et à 25 % par l'autorité locale.

Bien entendu, les conservateurs vont s'opposer à cette formule. Pour les travaillistes, les municipalités n'avaient plus de moyens financiers pour la raison que les investissements privés se faisaient rares dans les centres urbains. Selon les conservateurs, c'est la mauvaise gestion qui a tari l'investissement privé dans les centres urbains, et c'est pour cette raison qu'elles se trouvent sans ressources. Toute la politique de *regeneration* des conservateurs dans les années quatre-vingt va essayer de contourner les pouvoirs locaux jugés responsables de la dégradation des centres urbains²⁴. C'est dans cette perspective que le gouvernement central met en place les *Urban Development Corporations* (UDC) qui permettent de soustraire à l'autorité des conseils locaux les secteurs dégradés dont elles ont la charge. Dans le même esprit, « *la loi du gouvernement local, des sols et de l'urbanisme de 1980 oblige les municipalités à tenir à jour une liste des friches en possession des organismes publics et elle donne le pouvoir au ministre de forcer les municipalités à vendre ce type de terrains* ».²⁵ La mise en place des UDC a rencontré une forte opposition, ce qui a considérablement freiné la création des agences et aussi les missions de celles qui ont vu le jour. Cependant, les situations ont beaucoup varié d'un

²³ MOINDROT, Claude, « Fractures (les) sociales en Grande-Bretagne, Revue Norois ». (FRA), no 177, Janv.-Mars 1998.- pp. 81-94.

²⁴MOINDROT, Claude, opsit.

²⁵ Ibidem.

endroit à l'autre et les UDC jusqu'à leur disparition en 1993 ont bien mené des projets d'envergure, tels que la reconversion des Docks de Londres.

1.2.6. Le pragmatisme des années quatre-vingt-dix.

Dès le début de la décennie quatre-vingt-dix, il est considéré que les villes britanniques ont su sortir de la crise. De nombreuses friches industrielles ont fait l'objet de reconversions positives et ainsi les paysages des centres urbains se sont amplement améliorés²⁶.

Pourtant, en donnant la priorité aux stratégies immobilières et sur les activités tertiaires générant le maximum de profits, les programmes de *regeneration* ont apportés des changements notables à la dimension physique de la désindustrialisation mais ils n'ont pas donné de réponses au problème grandissant du chômage des populations peu qualifiées, les premières touchées par ces transformations économiques. Plus globalement, il est généralement affirmé que la *regeneration* des années quatre-vingt a encouragé à l'accroissement des inégalités sociales. Selon Harvey, cette décennie de *regeneration* capitaliste est résumée dans le contraste entre les blocs brillants post-modernes des nouveaux projets commerciaux du centre-ville et une mer de pauvreté qui les entoure²⁷.

Par conséquent, à la fin des années quatre-vingt, les conservateurs vont reconsidérer leur attitude à l'égard de politique urbaine. Il n'était plus question d'encourager une stratégie immobilière dure en faveur plutôt d'une conception de la « *regeneration* » donnant l'accent au développement social et économique et à la participation active des autorités locales. C'est ainsi que depuis la sortie d'un nouveau livre blanc en 2000, « *Un avenir pour nos villes, mettre en œuvre la renaissance urbaine largement* »²⁸ inspiré du rapport rédigé sous l'égide de l'architecte Richard Rogers²⁹, on ne parle plus de « *regeneration* » mais de *urban renaissance*. Le mot *regeneration* demeure toutefois généralement marqué par l'aspect économique et du contexte particulier de crise et de transition dans lequel il est apparu. La « *regeneration* » introduit une innovation dans la politique d'intervention publique sur la ville. Il n'existe plus de programmes prétentieux de résorption massive menée par une puissance publique forte, l'objectif n'est plus la modernisation mais la reconversion, dans un contexte d'austérité

²⁶ Les Annales de la Recherche Urbaine, « La parole aux chercheurs britanniques » n° 48, octobre 1990.

²⁷ David Harvey, « The Condition of Postmodernity: An Enquiry into the Origins of Cultural Change », Blackbell, Cambridge, Oxford 1990.

²⁸ Dept. of the Environment, Transport and the Regions, "Our towns and cities: the future. Delivering an urban renaissance", London, Stationery Office, November 2000.

²⁹ Richard Rogers, "Towards an urban renaissance: Final Report of the Urban Task Force", Department of the Environment, Transport and the Regions — Urban Task Forcer, London, 1999.

économique et financière qui incite une révision et un enrichissement des relations entre le central et le local et entre le secteur public et le secteur privé.

1.3. Ailleurs en Europe : Une tendance à la participation et à la rénovation douce dans les années soixante-dix.

Dans les expériences de « *rénovation douce* »³⁰ initiées pendant les années 1970 dans plusieurs pays européens une troisième voie va offrir une nouvelle démarche qui va nourrir de façon significative et déterminante la notion de renouvellement urbain en France. De la même manière que *l'urban renewal* et de la « *regeneration* », ce moyen d'intervention sur les tissus urbains existants se manifeste dans une époque où commencent à apparaître avec vigueur dans le paysage urbain des transformations socio-économiques inédites.

Néanmoins, la rénovation douce n'exprime pas le commencement d'une nouvelle ère et l'entrée dans le progrès comme l'avait initié *l'urban renewal*. En outre, à l'opposé de la *regeneration*, la *rénovation douce* n'est pas soumise à une crise économique bien qu'elle va subir les restrictions graduelles des moyens financiers publics mais qui ne nuisent pas à son adoption. D'un autre côté, même si elle est introduite suite à une initiative publique, la « *renovation douce* » est la conséquence de revendication citoyennes, et surtout d'exigences émanant d'une nouvelle génération d'habitants.

1.3.1. Une Europe urbaine en ébullition.

A la fin des années 1960, une nouvelle génération se révèle conduisant l'Europe, et en particulier l'Europe urbaine, dans un contexte d'agitation et de troubles. Les jeunesse urbaines en Europe revendiquent une nouvelle ère, et société, vie quotidienne et tout le reste est matière à critiques : l'esthétique, les équipements, la gestion, les modes de vie et le pouvoir sous toutes ses formes. L'urbain est alors sujet de dénonciation et par conséquent la ville devient une scène de revendication et de lieu d'expérimentation.

Des luttes urbaines font leur apparition dans toute l'Europe. On assiste à la naissance de nouveaux mouvements, tel que cette organisation qui réclame l'auto-réduction des loyers en Angleterre ou le squatte des logements inoccupés en Italie, et beaucoup d'autres expériences isolées ou d'associations qui revendiquent l'autogestion et l'auto-rénovation s'emparant de certains quartiers centraux des métropoles comme Christiaan à Copenhague ou Nieuwmarkt

³⁰ L'expression « rénovation douce » n'est apparue en réalité qu'en Allemagne (*behutsame Stadtemuerung*). Nous l'utilisons ici d'une manière plus générale pour désigner les politiques similaires adoptées à la même époque dans les autres pays européens et aux Etats-Unis.

Amsterdam.³¹ Les programmes de rénovation ambitieux sont automatiquement considérés comme des alternatives insupportables de la domination du pouvoir et de l'autorité publique et surtout du capitalisme. Des voix s'élèvent contre le déplacement sous la contrainte des populations modestes, victimes de ces opérations. Sont aussi dénoncées, la destruction des repères culturels et la disparition de la mémoire de la ville suite à certaines opérations de rénovation urbaine brutales.

Ainsi, l'opposition grandit et opte pour des formes réelles d'expression. Ces revendications, se soldant généralement par un rejet des projets, contraignent ainsi les pouvoirs publics à reconsidérer leurs opérations et à établir un nouveau type de relations avec les citoyens. On assiste à la naissance d'expériences innovantes émergeant tantôt des habitants eux-mêmes comme pour le quartier des Marolles à Bruxelles qui lance en 1969 les prémises de ce que seront plus tard en France *les Ateliers Populaires d'Urbanisme*,³² ou bien des organisations locales comme à Bologne, ville qui demeurera pendant longtemps un modèle en matière d'intervention sur le bâti existant et d'amélioration du paysage urbain.

1.3.2. Bologne et Berlin : les modèles de la rénovation douce.

Bologne, municipalité communiste, décide au début des années soixante-dix d'intervenir dans son centre historique alors très dégradé. Mais elle souhaite écarter les spéculateurs et respecter scrupuleusement les résidents en place et l'architecture existante. Les traditions, les modes de vie et les exigences exprimées par les habitants vont donc venir s'ajouter aux problématiques pures du cadre bâti et des opérations foncières.³³

L'expérience se révèle aussitôt comme une référence en matière de renouvellement urbain et ainsi la ville obtient le statut de lieu de pèlerinage pour tous les praticiens et les adeptes de l'urbain. Mais ce modèle de projet urbain possède aussi ses opposants qui dénoncent une hypocrisie et une certaine dérive « *petit bourgeois* ». En outre, si la municipalité a pris toutes les précautions afin de maintenir la même classe de population, celle-ci va changer quand même à la surprise générale sous l'effet des travaux et des réaménagements.

Avec ses bâtiments remis à neuf et ses équipements flambants neufs, le centre va offrir un cadre de vie très confortable en exerçant une attirance qui attire des citoyens riches. Cela conduira au phénomène de gentrification qui transforme graduellement le marché du logement et les modes

³¹ BACHMANN, Christian ; LEGUENNEC, Nicole, « Violences urbaines: ascension et chute des classes moyennes à travers cinquante ans de politique de la ville », Albin Michel, Paris, 1995.

³²BACHMANN, Christian ; LEGUENNEC, Nicole, op.cit.

³³CERVELLATI, Pier-Luigi ; SCANNAVINI, Roberto ; ANGELIS, Carlo de, « Nouvelle (La) culture urbaine. Bologne face à son patrimoine », Trad. Et adapté par E. Tempia et A. Petita, Editions du Seuil, Paris, 1981.

de vie du quartier.³⁴ A Berlin, la « *renovation douce* » s'impose en réaction au modèle de « *l'assainissement à coups de rasoir, Kahlschlagsanierung* »,³⁵ qui modifia définitivement l'image et la structure sociale de la plupart des quartiers de la ville jusque dans les années 1970. La jeunesse contestait et dénonçait la brutalité de ces interventions, la pauvreté flagrante de l'esthétique, les manœuvres inflationnistes utilisées par les propriétaires en attente des démolitions à venir, l'expulsion des citoyens aux revenus modestes, l'affaiblissement des relations sociales et la rareté des loyers bon marché... « *Une nouvelle valeur symbolique et affective est attribuée au bâti existant qui est perçu comme un signe matériel de la sédimentation historique et sociale* ». ³⁶ Ainsi, une nouvelle attitude hostile s'est formée à l'encontre de tout nouveau projet de développement sur la base du remplacement par la démolition de ce qui est considéré comme « obsolescent, vieux ou ancien ».

Par conséquent, les bâtiments anciens sont devenus plus appréciés que les nouveaux. De ce fait, une attention grandissante sera accordée à la signification et à la mise en valeur de l'héritage architectural historique, bien que le changement reste à l'ordre du jour dans le cadre urbain où les forces économiques ne sont pas toujours sélectives dans leurs innovations et les transformations dans les villes.

Des contestations grandissantes contre la rénovation urbaine brutale se traduisent par des manifestations et des grands mouvements de squat et d'auto-rénovation. Simultanément, les autorités politiques allemandes décident en 1979 d'organiser une exposition internationale d'architecture (*Internationale Bau Ausstellung I.B.A.*) en vue de commémorer le 750^e anniversaire de la ville, sur le thème « *Habiter dans le centre-ville : sauver la ville en péril* ». Ainsi, l'Etat mise sur cette rencontre culturelle afin d'innover avec des formes inédites d'aménagement urbain dans les zones d'habitat dégradées de Berlin.

Mais si la plupart des projets de rénovation en cours sont abandonnés, c'est aussi grâce à l'effet des luttes urbaines, de la hausse du coût de la construction et de la réduction des financements de l'état.

Dans ce contexte, l'option de la conservation des tissus existants est la seule alternative. En préparation de cet évènement, les autorités fondent une société privée, « IBA-alt », dont la

³⁴ BACHMANN, Christian ; LEGUENNEC, Nicole, op cit.

³⁵ Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille-Métropole : « pour un renouvellement urbain durable, 2^{ème} étape de la recherche : guide méthodologique », Recherche pour le PUCA, Programme RUE 2000, février 2005, disponible sur www.lillemetropole2015.org/adu/travaux/puca/ptical.pdf.

³⁶ Les Cahiers de l'ANAH, N° 41: « douze principes pour une rénovation douce », Berlin, juillet 1987.

mission est l'expérimentation de principes innovants dans le domaine de la restructuration qui verra son application sur le quartier turc de Kreuzberg, à Berlin-Ouest. C'est de cette façon nous assistons à l'émergence du principe de la « *rénovation urbaine en douceur* » (*behutsame Stadterneuerung*).

En vérité, cette *rénovation douce* n'est pas exclusivement appuyée par des thèses esthétiques, culturelles et sociales. Evidemment, la dimension économique et pragmatique est très dominante. Si ce genre d'intervention innovante vise à la limitation des transformations et à la conservation, c'est aussi dans le souci de limiter les ressources financières et matérielles.

Malgré cela, la rénovation douce offre aussi des enseignements émanant de l'opposition populaire contre les projets de démolitions lourdes en favorisant spécialement la participation des habitants.

La conduite et l'arbitrage du projet sont supervisés par une Commission de Rénovation composée des représentants des différents groupes d'intérêts : les propriétaires, les habitants, la mairie d'arrondissement, le Land de Berlin, les responsables politiques, les associations, les commerçants, les artisans et les entreprises locales...

En même temps, des conseils de locataires sont mis en place pour contrôler la libéralisation des loyers et résoudre les conflits avec les propriétaires. La participation la plus vaste possible est recherchée, sans discriminations, et les subventions publiques ne sont allouées que si les habitants approuvent les orientations choisies.

Qu'il s'agisse d'améliorations concernant le quartier, la rue, l'immeuble ou les logements, tout est soumis au débat, à la discussion et au vote. Les plans ne se contentent plus d'être des projections de situations futures, ils deviennent des instruments de travail pratiques, toujours prêts à être modifiés. Le sens traditionnel que l'on donne à la planification est bouleversé. Il ne s'agit plus d'aboutir à une ville idéale qui serait déterminée une fois pour toute techniquement, mais d'adopter une démarche progressive inscrite dans un système ouvert de négociation qui accueille en permanence le changement spatial et social. Le bureau d'études en charge du projet s'attache d'ailleurs à formuler les douze principes³⁷ de la rénovation douce pour donner à son expérience un caractère universel et transposable qui la conduise au-delà des frontières du quartier et de la ville de Berlin (voir encadre).

³⁷ Charte élaborée par IBA-alt (IBA-ancien) en 1982 pour le quartier de Kreuzberg, adoptée par le Senat en 1983, puis actualisée et étendue à tous les quartiers de Berlin en 1993.

Conclusion :

L' « *urban renewal* » américain, la *regeneration* britannique et la « *rénovation douce* » allemande sont des modèles bien distincts d'action sur le tissu urbain existant. Toutefois, au-delà des contextes politiques, temporels, et géographiques dans lesquels ils s'exercent, on constate des points communs structurants que l'on retrouve aussi dans ce qu'on appelle en France le renouvellement urbain.

Les trois modèles ne font apparemment pas partie de la même génération de politiques publiques : l'*urban renewal* se situe dans une conjoncture de reconstruction et de renaissance économique après la Dépression et la Deuxième Guerre mondiale, la « *rénovation douce* » apparaît dans une conjoncture favorable avec une croissance forte, tandis que la « *regeneration* » tente de répondre à la crise économique des années 1980.

Par ailleurs, la « *renovation douce* » et la « *regeneration* » succèdent à des politiques de rénovation lourde auxquelles on assimile généralement l'*urban renewal*.

Cependant, les trois modèles s'inscrivent dans des **grands changements socio-économiques** qui procèdent d'un même mouvement général qui est celui du passage de l'ère industrielle à l'ère dite post-industrielle. L'*urban renewal* et la *regeneration* permettent aux métropoles américaines et britanniques de s'équiper de centres d'affaires qui deviennent les piliers d'une nouvelle économie mondialisée, et la *rénovation douce*, jaillit des revendications d'une génération de citoyens participant à cette nouvelle économie qui réclame un nouveau cadre de vie.

Les trois politiques convoitent des espaces touchés par une dynamique de dégradation et de déclin incorporant le cadre bâti, les activités économiques, le déficit d'équipement, la paupérisation de la population, les marchés fonciers, les conditions d'habitat et marchés locaux du logement.

Leur démarches sont différentes et ne prennent pas toutes en compte ces différentes dimensions de la même manière. Toutefois, ce sont en général des politiques qui considèrent l'environnement bâti de la ville comme un facteur de transformation de la société dans son ensemble. De ce fait, elles se trouvent entre deux options difficilement conciliables : d'une part, répondre aux préoccupations sociales et s'opposer à l'augmentation des inégalités et la marginalisation d'une partie de la population et d'autre part, répondre aux exigences du marché et notamment du marché immobilier en quête de nouveaux espaces à conquérir pour satisfaire une nouvelle demande d'entreprises du secteur tertiaire et de nouvelles catégories de populations.

La rénovation douce est-elle une tendance différente ? Il est cependant nécessaire de distinguer la « *rénovation douce* » d'une part et l'« *urban renewal* » et la « *regeneration* » d'autre part. La *rénovation douce* se base sur une logique de marché dans ce sens où elle vise à protéger les activités économiques du tissu urbain privé ancien et à encourager l'investissement privé des petits propriétaires. Cependant, elle se différencie des deux autres politiques parce qu'elle s'attache plutôt au marché du logement qu'au marché foncier. La *rénovation douce* s'oppose totalement à **l'action foncière lourde** qui est par contre le support indispensable de *l'urban renewal* où de la *regeneration*.

La rénovation urbaine entreprise en France dans années 1950-1960 a engendré des interventions brutales où les démolitions ont dominés afin de construire les grands ensembles.

En tous cas, la France va bénéficier de ces expériences anglo-saxonnes et européennes pour affiner sa thématique du renouvellement qui se manifestera dans des projets urbains qui vont avoir un certain succès.

Chapitre 2:
Le renouvellement urbain en France.

Introduction :

Intervenir sur un tissu urbain dans le cadre du renouvellement urbain n'est pas une pratique nouvelle en France : Haussmann a sans doute été, l'un des premiers à renouveler la ville dont la finalité était « *aménagement urbain, d'une ville plus propre, de la recherche du prestige, de la tactique politique que dans la recherche de la suppression des taudis* »³⁸

Après les deux guerres mondiales, les reconstructions des villes et des quartiers représentent une forme nouvelle de refaire la ville sur la ville ainsi que les programmes de rénovation qui ont permis de résoudre beaucoup de problèmes urbanistiques engendrés par les crises économiques.

2. L'apparition de la notion de renouvellement urbain.

Quant au renouvellement urbain lui-même, cette expression est sans doute formulée pour la première fois au sein du schéma directeur de la métropole de la ville de Lille au Nord de la France au début des années 1990. Bien que cette formule aille se diffuser lentement, c'est à partir de 1998 qu'elle va être adoptée promptement chez les aménageurs en général.

L'année 1999 est effectivement celle de l'enracinement du renouvellement urbain. Ce concept inédit va susciter un grand intérêt à travers de nombreux colloques et séminaires³⁹. Ainsi, le renouvellement va être institutionnalisé dans la politique de la ville et ce suite au Comité Interministériel des Villes d'octobre 1999.

Contre toute attente, le renouvellement est, le 13 décembre 2000, consacré par le législateur qui l'instaure dans la législation urbaine: la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. (SRU). Cette loi permet à la notion de renouvellement de lui donner le sens plus vaste qu'il avait à l'origine dans le cadre de la rénovation et lui assurer une autonomie par rapport à la politique de la ville.

³⁸ Coing H. « Rénovation urbaine et changement social », Les éditions ouvrières, Paris, 1966.

³⁹. Caisse des Dépôts et Consignations, Vivre la ville, Actes du colloque du 19 janvier 1999 à L'UNESCO, Paris, 1999, 124 p. - Délégation Interministérielle à la ville (DIV).

Renouveler nos villes pour mieux vivre ensemble, conférence de Vaulx-en-Velin, décembre 1999, La Plaine-Saint-Denis, 1999. - Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (F.N.A.U).

Vive la ville. Les enjeux du renouvellement urbain, 20ème Rencontre Nationale des Agences d'Urbanisme, Nancy, 810 novembre 1999, Nancy, 1999.

Vignatid Philipe, « Pour le renouvellement urbain, rapport présenté à Monsieur Claude Bartolone », Ministre délégué à la ville, DIV, Paris, octobre 1999.

La revue Urbanisme consacre un dossier spécial au concept : Urbanisme, n° 308, le renouvellement urbain sept-oct 1999, pp 56-85.

Effectivement, ainsi rattaché au terme solidarité, le renouvellement urbain devient *presque une valeur autonome* ⁴⁰

2.3. Le renouvellement prend le meilleur de la rénovation des années 1950.

Lors de son apparition au milieu des années 1990, cette notion ne fut pas seulement perçue comme une formule d'actualité, mais répondait à une attente des acteurs de l'urbain et du logement qui voyaient en elle une méthodologie inédite d'intervention sur la ville. Comme nous l'avons vu dans un chapitre précédent, le renouvellement semble avoir beaucoup de parenté avec la politique britannique de *regeneration* impulsée à la fin des années 1970 ou encore l'*urban renewal* mis en place dès la fin des années 1950 aux Etats-Unis en plus des politiques urbaines tant en France que dans les autres pays occidentaux.⁴¹ Par conséquent, la démarche proposée par le renouvellement urbain et les objectifs que cette politique veut atteindre sont loin d'être une grande innovation, ni si révolutionnaires en soi.

Effectivement, en France même, les prescriptions du renouvellement urbain existaient déjà en quelque sorte bien avant l'apparition de la nouvelle expression pour la raison qu'il est aussi aisé de déceler dans la « rénovation urbaine » des années 1950 des similitudes avec le renouvellement urbain.⁴²

Même si la politique de rénovation a été un échec et rejeté depuis longtemps, c'est parce qu'elle prônait une politique fonctionnaliste de zonage et de planification rationnelle basée sur des objectifs quantitatifs avec la volonté d'adapter les métropoles aux nouvelles exigences de l'économie de service tout en reconstituant le territoire des agglomérations urbaine en expansion et en modernisant les centres villes afin de consolider leur centralité et leur compétitivité.

La rénovation a été aussi l'occasion d'un partenariat avec le secteur privé même si cette dernière n'était pas considérée comme une collaboration et concrétisée par des dispositions juridiques.

Dans la rénovation urbaine des années 1960-70, c'est dans la thématique du perfectionnement de l'habitat que l'on peut déceler l'application de certaines dispositions récupérées par le renouvellement urbain. C'est aussi l'apparition d'un aménagement urbain qualitatif qui ne se

⁴⁰Demouveau J.P., « La notion de renouvellement urbain », in GRIDAUH, Droit de l'urbanisme de l'aménagement et de l'habitat, éditions du Moniteur, Paris, 2002, pp. 125-140).

⁴¹ JAILLET, Marie-Christine, « Renouvellement urbain et transformations sociales : une vieille histoire », Revue Droit et ville. (FRA), N° 55, mai 2003.

⁴² COUDROY DE LILLE, Laurent, « Rénovation et renouvellement urbain, évocation d'un vieux couple », Revue Urbanisme. (FRA), No 346, janv.-fév. 2006

base pas sur la production de masse afin de promouvoir la transformation du tissu existant et l'amélioration du cadre de vie. C'est aussi le rejet par les autorités des interventions lourdes par le biais de l'expropriation, la démolition. C'est bien au contraire la préservation d'activités économiques du parc privé existant en incitant les investissements des propriétaires par le biais d'aides incitatives.

Par conséquent, le « renouvellement urbain » tient à se démarquer de la « rénovation urbaine » des années 1960-70 considérée comme l'ère du « tout démolition ». La démolition est censée être conséquente sans être pour autant totale et elle n'est légitimée que par l'objectif d'une revalorisation vitale du site en question.

Avec la « ville renouvelée », il ne s'agissait donc pas de tout démolir même s'il y a un certain niveau de démolition quand même qu'il faut assurer pour le changement d'image. La ville renouvelée s'attache à donner un rythme de renouvellement tel qu'il soit envisageable de recréer un processus durable de revalorisation

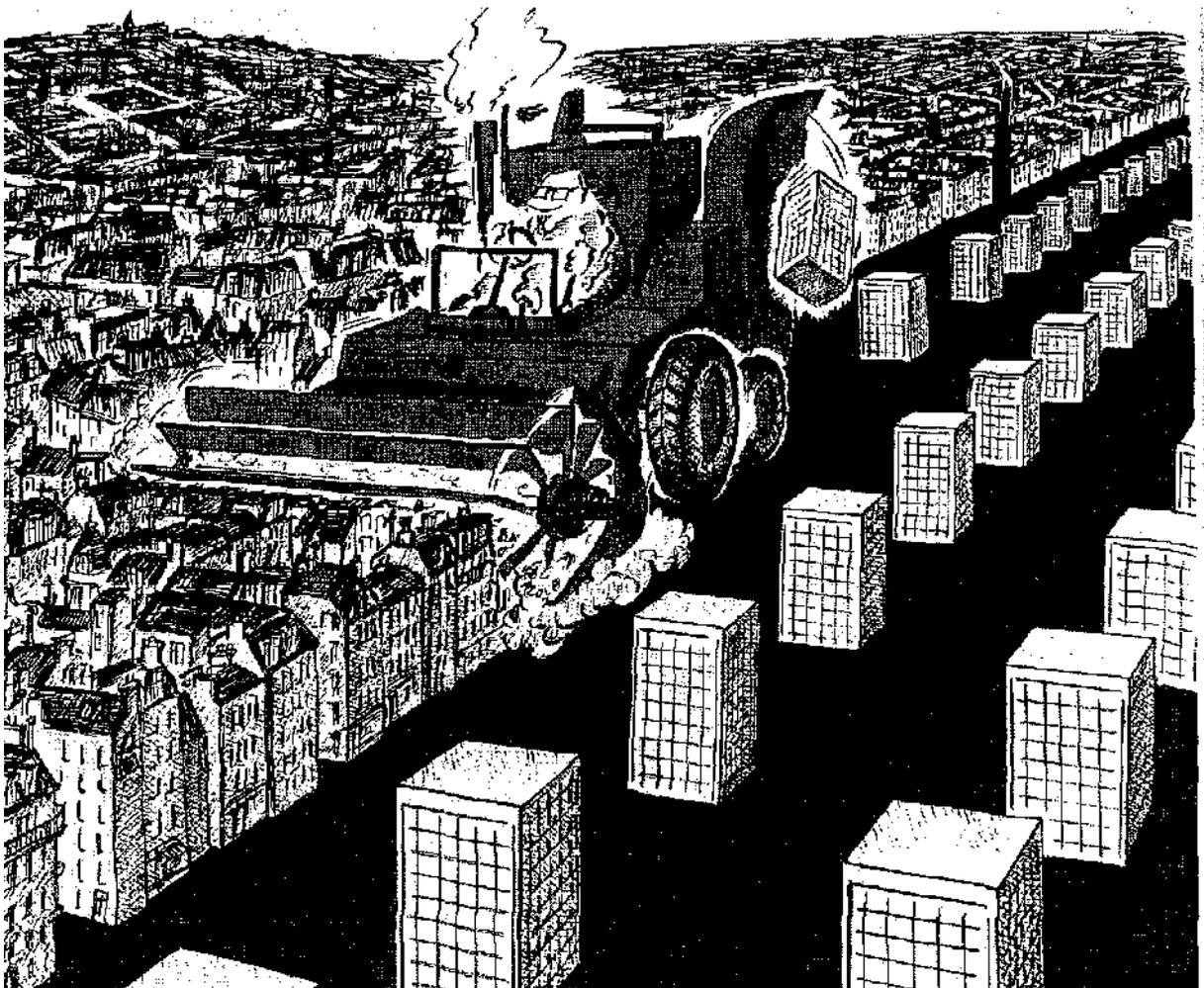


Figure 1. Caricature critiquant la démolition moderniste de la ville de Paris,

Source : Couverture du livre de J.F. Batelier, « Sans retour, ni consigne », éditions Syros, Paris, 1978

2.4. Le renouvellement, une notion fourre-tout ?

Il faut reconnaître que depuis son apparition en France au début des années 1990 la notion de « renouvellement urbain » a connu beaucoup de succès. C'est une formule qui en fait est apparue à l'origine dans le cadre d'une opération locale à Lille, dans le Nord de la France⁴³.

Une décennie après elle fait partie intégrante du Droit français dans la « loi Solidarité Renouvellement Urbain » dite loi SRU.

Au départ, comme les politiques précédentes, il n'est pas facile de lui donner une définition claire et nette. Son sens s'est dilaté au point de devenir difficilement compréhensible et ce au fur et à mesure de son usage par un grand nombre de praticiens, d'aménageurs et bien d'autres acteurs dans des domaines aussi divers que variés touchant à l'urbain.⁴⁴

Certains observateurs s'accorde à insinuer que dès son apparition l'expression était empreinte d'un certain flou, et c'est sans doute cela qui a aidé à son adoption de manière universelle. Le « renouvellement urbain » rappelle ces nouvelles thématiques telles que le « développement durable », la « mixité sociale » ou « le projet urbain » qui s'apparentent à des *notions fourre-tout*. Paradoxalement, avec des mots simples, la notion permet de développer un grand nombre de choses sans grandes précisions et sans justifications et chacun peut ainsi l'apprécier selon ses propres références et choisir sa propre définition⁴⁵. Néanmoins, avec le temps, la notion de renouvellement perd son statut d'outil de communication. Ainsi, le renouvellement urbain a imprégné le domaine des politiques publiques jusqu'à devenir un objectif politique, à voir son nom s'appliquer à des dispositifs publics et d'être introduit dans la législation française. Finalement, nous sommes en présence d'une notion qui englobe à la fois le politique, le juridique et l'opérationnel et qui, malgré son sens implicite, domine des programmes et des enjeux concrets⁴⁶.

⁴³ L'expression « renouvellement urbain » semble apparaître pour la première fois en France en 1995 lors de la formulation du schéma directeur de la métropole lilloise (Roussel F.X. (dir.), Document fondateur de la ville renouvelée de la métropole lilloise, SCET/TEN/CREPAH, 1996).

⁴⁴ Marc Bonneville, « Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France, effets d'annonce, continuité ou rupture ? » Les Annales de la recherche urbaine, N° 97 : Renouvellements urbains, février 2005, pp. 7-16.

⁴⁵ Ibidem.

⁴⁶ Marc Bonneville, « Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France, effets d'annonce, continuité ou rupture ? » Les Annales de la recherche urbaine, N° 97 : Renouvellements urbains, février 2005, pp. 7-16.

2.5. Le renouvellement : une barrière contre l'étalement.

Le renouvellement urbain est fondé sur un constat. Le ralentissement de l'étalement des agglomérations urbaines est une urgence afin de réduire le préjudice causé à l'environnement. Afin de contenir ce phénomène qui ne fait qu'augmenter à cause de la surpopulation urbaine, de l'amélioration constant des réseaux de transports qui raccourcissent les temps de déplacement et l'attraction de la maison individuelle, il est nécessaire de récupérer les centres villes anciens qui tombent en ruines, transformer les friches industrielles et redonner vie aux grands ensembles des quartiers sensibles⁴⁷. En clair, il faut donner la priorité à la transformation de la ville sur elle-même. C'est le renouvellement urbain. La réduction ou la suppression même du gaspillage d'espace et le respect de l'environnement font du renouvellement urbain une démarche qui coïncide avec l'esprit du développement durable qui est à la mode aujourd'hui. Comment en est-on arrivé à ce concept ? Alors que l'étalement urbain semblait ne représenter aucun danger sur l'avenir de l'environnement urbain, la démographie galopante des villes a vite fait explosé l'urbanisation de zones périphériques sous le bien fondé des principes de l'hygiénisme et du zonage sous l'égide de la Charte d'Athènes. Bien au contraire, on découvre que la démarche très rationaliste du zonage géographique des fonctions urbaines menait à éclatement de la ville et non pas à son unité. On découvre enfin que l'on fabriquait la ville avec des cités dortoirs.

Fort de ce constat et avec l'idéal de la ville à la campagne, le concept des villes nouvelles fait son apparition. Sous la pression de la frénésie pour la maison individuelle, avec une détermination ferme de vouloir amorcer une nouvelle forme d'aménagement dans un contexte économique défavorable, les villes nouvelles ont reproduit, bien qu'à moindre échelle que le zonage fonctionnel de la ville. Au final, on découvre que les villes nouvelles n'ont pas non plus fabriqué de la ville.

Malheureusement, avec le temps qui passe vite, des centres villes anciens sont touchés de plein fouet par la paupérisation et dont la décrépitude des logements faisant fuir les habitants, laissant sur place les couches sociales les plus démunies. Il est évident que par manque de ressources les propriétaires ne pouvaient subvenir à un entretien qui coûtait très cher. Ainsi, le patrimoine ancien ou récent était entré dans la spirale de l'insalubrité et de l'obsolescence.

⁴⁷AMARA, Fadela, « Défi (Le) du renouvellement urbain : groupe 3F », Archibooks, Paris, 2009.

2.6. L'influence significative de la « regeneration » britannique.

2.6.1. La « Ville renouvelée » du schéma directeur de la métropole lilloise.

C'est à François-Xavier Roussel à qui l'on attribue souvent la paternité de la diffusion de la notion de « renouvellement urbain ». Au début des années quatre-vingt-dix, il propose lors de l'élaboration du schéma directeur de l'agglomération de la ville de Lille dans le nord de la France, l'expression de « ville renouvelée » pour désigner les grandes orientations de ce document de références.⁴⁸

La notion émerge donc dans le contexte d'une réflexion locale à l'échelle d'une agglomération. Elle n'est alors pas associée à un type de bâti ou à un type de quartier particulier, mais a un projet de grande ampleur qui se veut global.

Le contexte de l'agglomération lilloise à l'époque est très proche de celui des villes industrielles anglaises.⁴⁹

Le schéma directeur est élaboré dans une période de transition dans une phase transitoire de désindustrialisation et un phénomène de métropolisation.

De grands projets nationaux, tels que la venue du TGV en liaison directe avec l'aéroport Charles-De-Gaulle, sont planifiés pour faire de la ville de Lille et des communes environnantes l'un des grands pôles européens et une véritable métropole. Lille a été pionnière dont l'objectif à atteindre est une stratégie explicite pour reconstruire une ville mixte à la fois sur le plan social et fonctionnel, et d'une certaine densification physique.

Afin de satisfaire cette ambition, l'objectif était que la transition ne pourra être concrétisée que si la ville venait à trouver des réponses afin d'endiguer le retard économique et la déchéance sociale et urbaine qui touchent une zone importante de son territoire.

Donc, le verbe « renouveler » ne concerne pas seulement les activités économiques, mais intéresse aussi la structure sociale. Il fallait non seulement faire face au déclin économique, mais aussi initier une intervention publique dont la mission est de lutter contre la ségrégation. L'expérience lilloise rappelle beaucoup les politiques britanniques de « *regeneration* ». Elle s'articule autour du même binôme « désindustrialisation — métropolisation » et de la même

⁴⁸ ROUSSEL, François-Xavier, « La Ville renouvelée, enrayer la spirale de la déqualification », Cahiers de l'ORHA. (FRA), no 14, sept. 1995.- pp. 22-25.

⁴⁹ ROUSSEL, François-Xavier, « Penser la ville. Ville renouvelée, renouvellement urbain, une page de la mutation des villes en train de s'écrire » in : "La ville en débat », L'Harmattan, Paris, 2003.- pp. 165-181 COL Les rendez-vous d'Archimède

méthodologie d'action. Il s'agit de déclencher une impulsion des transformations économiques et urbaines des territoires en friches, comme en Grande-Bretagne des années auparavant.

Comme dans les « *inner cities* » britanniques, les parties de la ville dépréciées et ségréguées qui sont concernées par la notion de « ville renouvelée », sont la plupart des quartiers périphériques du dix-neuvième siècle où l'on trouve un mélange d'habitat, d'industries et de friches en tout genre. Ce ne sont donc pas les quartiers de logements sociaux qui constituent la cible privilégiée du « renouvellement urbain ». Ces derniers sont considérés de la même façon que les quartiers anciens dégradés. Un dénominateur commun réunit ces deux types d'espaces : ils sont touchés par « l'obsolescence » et sont les victimes d'un « habitat dépassé » et d'un « urbanisme rejeté »⁵⁰. La « *regeneration* » britannique est considéré non seulement comme un modèle concrètement adapté pour ce genre d'intervention, mais aussi comme un nouveau modèle ayant la capacité de renouveler de façon efficace et concrète l'intervention publique sur l'urbain.

*« Le terme « renouvelée » était d'autant plus adaptée que, derrière, l'idée forte était que si on voulait le faire, il fallait que l'on renouvelle aussi les pratiques et les méthodes. »*⁵¹.

2.6.2. Redéveloppement et nouvelles valeurs foncières et d'usages.

Comme nous l'avons mentionné plus haut, le renouvellement urbain s'apparente au modèle de la « *regeneration* » britannique dont l'essence est la ville renouvelée et dont l'un des principes cardinaux est la valorisation foncière. La notion, bien qu'elle véhicule une nouvelle méthodologie pour agir sur les zones urbaines dévalorisées en se proposant d'inverser le processus de dégradation ou d'abandon, elle privilégie néanmoins la création de valeurs foncières et immobilières valorisées soumises aux mécanismes du marché.⁵²

Le dégagement de nouvelles valeurs est susceptible de permettre la réduction de l'implication financière des pouvoirs publics qui non seulement peuvent profiter directement de cette plus-value mais aussi, grâce à la perspective d'un profit, sont capables d'associer les propriétaires et d'attirer les investisseurs.

En travaillant en partenariat avec le secteur privé, l'action publique peut se limiter à un champ d'intervention strict tel que la construction d'équipements publics pour augmenter l'attractivité du site (infrastructures de transport, grands équipements) ou la mise à disposition des terrains

⁵⁰ ROUSSEL, François-Xavier, opsit.

⁵¹ Ibidem.

⁵² PIRON, Olivier, « Droit et renouvellement urbain, Revue Droit et ville ». (FRA), N° 55, mai 2003.- pp. 9-26.

pour les promoteurs. Certes, les projets visent des zones qui sont dégradées ou abandonnées mais où s'exerce tout de même une certaine tension foncière.⁵³

Ces opérations s'inscrivent généralement au sein de logiques métropolitaines. L'objectif n'est pas de ramener les zones délaissées à une situation normalisée mais d'y créer une forte valeur ajoutée qui se répercute sur l'ensemble de l'agglomération et contribue à renforcer son attractivité à l'échelle nationale et internationale.

Le renouvellement implique aussi généralement un changement d'usage de l'espace. Donc, à l'origine, le site représente des friches industrielles ou plus éventuellement des quartiers d'habitat dégradé qui deviennent bien souvent des terrains d'accueil pour le développement d'activités tertiaires à forte valeur ajoutée. Etant voué à être l'un des futurs centres névralgiques de la métropole, l'amélioration de la liaison du site avec le reste de la ville et ses autres pôles occupe dès l'origine le cœur du projet. La mixité des aménagements (logements, bureaux, structures commerciales et touristiques, grands équipements) favorise par ailleurs la mobilisation d'investisseurs diversifiés.

Le changement d'usage et la création de nouvelles valeurs engagent un certain niveau de démolition plus ou moins importante. Lorsque cela est nécessaire, la démolition peut être considérée comme l'élément majeur de la transformation de l'image du quartier et de l'inversion du processus de dévalorisation.

2.7. La Solidarité et renouvellement urbain (loi SRU).

Jusqu'à la Solidarité et renouvellement urbain (Loi SRU) du 13 décembre 2000, et depuis plus de quarante ans, on distinguait nettement l'urbanisme réglementaire et l'urbanisme opérationnel. L'urbanisme réglementaire détermine la législation de l'occupation autorisée des sols. C'est un urbanisme défensif destiné à préserver les sites urbains existant. Il s'oppose à l'urbanisme opérationnel, volontariste et a l'origine destiné aux urbanisations nouvelles. L'urbanisme opérationnel était donc dérogatoire par rapport aux règles gérant l'existant⁵⁴.

L'urbanisme réglementaire est profondément modifié par la Loi SRU du 13 décembre 2000. Le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) est remplacé par le Schéma de

⁵³ BOUVELOT, Gilles, « Les Outils de la politique foncière », Revue Cahiers de l'Iau île-de-France. (FRA).No 163, sept. 2012

⁵⁴ PIRON, Olivier, « Evolution des politiques urbaines : de la rénovation au renouvellement ».- Revue Etudes foncières. (FRA). No 95, janv.-fév. 2002.- pp. 8-9

Cohérence Territoriale (SCOT) et le Plan d'Occupation des Sols (POS) par le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La loi SRU donne la priorité et l'exclusivité à une politique urbaine favorisant la reconstruction de la ville sur elle-même : le renouvellement urbain. Comme il a été mentionné plus haut, il s'agit de freiner ou d'arrêter l'étalement urbain générant un gaspillage des espaces naturels, une multiplication des déplacements et une augmentation d'une mobilité inutile, facteurs qui s'opposent au principe du développement durable.

Ainsi, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) représenterait un progrès dans la politique de la ville dans la mesure où elle clarifie pour la première fois la notion selon laquelle la ville se reconstruit sur elle-même. Partant de ce principe, les outils d'urbanisme réglementaire doivent favoriser l'émergence de projets urbains. Le projet urbain ne doit plus être l'exception. Les POS sont supprimés et remplacés par les PLU (Plan Local d'Urbanisme). Par la suppression du PAZ (Plan d'Aménagement de Zone), la ZAC devient un outil de gestion urbaine, économique et foncier et le PLU devient un outil à la fois d'urbanisme réglementaire et d'urbanisme opérationnel. Le Projet Urbain n'est plus dérogatoire à la règle commune. En ce qui concerne la mixité urbaine, la loi SRU définit les modalités financières et les dispositions d'application de la taxe pour insuffisance de logements sociaux et autorise les PLU à prévoir des zones réservées à leur construction (art.123-2)⁵⁵.

Enfin, la loi définit clairement le renouvellement urbain comme un élément constitutif de la stratégie urbaine qui **s'applique aussi bien au centre-ville qu'à la périphérie, aux secteurs de développement immobilier porteur qu'aux quartiers sensibles. Dans ces conditions le renouvellement urbain est à traiter avec les outils classiques d'aménagement de l'urbanisme opérationnel.**

2.8. « Refaire la ville sur la ville avec les friches ».

Les problématiques de désindustrialisation et de métropolisation n'ont pas attendu l'expérience lilloise pour être posées en France. Il existe déjà à l'époque tout un courant de recherche et de pratique concernant les friches, qu'elles soient industrielles ou d'une autre nature⁵⁶.

Comme il a été déjà mentionné plus haut, devant le constat du développement périphérique des villes de plus en plus rapide et de plus en plus coûteux aussi bien en termes d'environnement

⁵⁵ ROUSSEL, François-Xavier, « Planifier le renouvellement urbain ? », Revue Urbanisme. (FRA), No 329, mars-avr. 2003.

⁵⁶ [19]. Chaline Claude, « La régénération urbaine », coll. Que-sais-je ? N° 3496, PUF, Paris, 1999.

qu'en termes d'équipements et de gestion locale, la question de l'étalement urbain devient une préoccupation grandissante. Face à cette problématique, l'idée de « refaire la ville sur la ville » se développe parallèlement à la notion de renouvellement urbain.

La ville ne se construit pas en un jour. L'analyse des tissus anciens montre que la ville est le produit d'époques successives qui font sa richesse. **Il s'agit donc de reconstruire la ville sur elle-même en accompagnant cette transformation avec les concepts du moment que de vouloir à tout prix créer des entités urbaines de toutes pièces.**

C'est ainsi que l'on assiste à la reconquête durable des friches urbaines. Située en milieu urbain, la friche est un terrain bâti, en ruines, ou avec des activités qui ne sont compatibles avec l'urbain. Sa fonction initiale ayant cessé, le site, de taille extrêmement variable, demeure abandonné. La reconversion des friches est souvent l'occasion de "renouer" ou de « recoudre » le tissu urbain, d'en défaire les soudures pour recréer du lien entre les quartiers.

De nombreuses réhabilitations de friches industrielles se sont soldées par des expérimentations de quartiers durables, ou "éco-quartier". Les friches urbaines sont des outils du recyclage urbain des villes. La reconversion des friches urbaines semble faire l'objet d'une réappropriation symbolique de l'espace avec pour objectif principal une preuve des capacités de la ville en terme d'environnement. C'est dans cette perspective que faire la ville sur la ville n'implique pas exclusivement l'emploi exclusif du minéral. C'est aussi la prise en compte du végétal, c'est aussi aérer la ville en aménageant des espaces verts en lieu et place de zones urbaines abandonnées. Les problèmes de pollution peuvent être traités relativement aisément par l'ajout de terres saines et la plantation d'espèces végétales permettant de faire revivre les sols ou d'assainir les eaux de ruissellement avant leur rejet dans la nappe phréatique.

Le parc devient alors un élément clé de renaturation et de renforcement de la biodiversité urbaine. A Madrid, un architecte japonais réalise un parc urbain qui réutilise partiellement l'ancien système d'irrigation afin de transformer un paysage agricole abandonné et asséché. Le site des anciennes cokeries de Drocourt (Pas-de-Calais) a laissé la place au parc des Iles qui comprend un plan d'eau de sept hectares. A Besançon, la ville a décidé de réaménager progressivement la friche laissée par l'usine Rhodiaceta en commençant par créer un parc urbain, espace de détente mais aussi machine à dépolluer les anciens terrains industriels. Dans le 18^e arrondissement de Paris, la ZAC Pajol, programmée sur une friche ferroviaire, doit accueillir un ensemble d'équipements publics destinés au quartier avec au centre un jardin d'un hectare.)

2.6.1. Le projet urbain : De la friche industrielle à la friche urbaine.

Si le sens du terme urbanisme reste général et ambigu, les aménageurs lui ont préféré à partir de la fin des années 1970 celui de projet urbain pour exprimer une pratique présentée comme une alternative à l'urbanisme fonctionnaliste issu de la charte d'Athènes. Néanmoins, l'expression, bien que tardivement, veut signifier certaines réflexions et expériences dont les plus décisives sont attribuées aux architectes et aux historiens de l'architecture italiens tels que Saverio Muratori, Aymonimo, Aldo Rossi, Leonardo Benevolo, etc⁵⁷.

Signalons que cela contribua à rendre célèbre, à partir des années 1960, la politique d'aménagement urbain de Bologne au point d'en faire un modèle dont la notoriété a été déterminante tout au long des années 1970. Mais si les Italiens, tout particulièrement les architectes, ont été les précurseurs, c'est aux acteurs de l'urbain français que l'on doit d'avoir initié l'expression « projet urbain » qui allait s'imposer dans l'ensemble des pays occidentaux. Depuis le début des années 1980 pratiquement toute intervention sur la ville se pose en termes de projet urbain, qu'il s'agisse d'un bâtiment isolé, d'un morceau de ville ou d'un territoire bien plus important. Grâce au projet urbain, Les municipalités cherchent à gagner de la croissance économique afin de favoriser le développement local et donc conforter leur compétitivité. Le projet urbain s'est est le produit d'un choix politique et non plus celui d'un modèle pseudo-scientifique.

Pur un autre plan, n'étant plus réservé à une corporation de spécialistes, le projet urbain supposait donc la participation active de tous les acteurs urbains, y compris les habitants, non pas seulement pour les informer du résultat des études mais dans l'élaboration même du projet d'aménagement. Pour le dire autrement, le projet urbain — et il s'agissait là de l'innovation première — s'est présenté comme une méthode d'élaboration plus que comme une conception nouvelle de la ville. Il n'empêche que, dans la pratique qui avait précédé tout effort de conceptualisation, il apparut très vite que c'était par opposition aux principes cartésien de Le Corbusier et en se replaçant dans la continuité historique que s'affirmaient un certain nombre de convictions⁵⁸.

Autre point important, **c'est l'histoire récente du projet urbain qui est indissociable de celle du renouvellement mais aussi de la friche en général.** Tout d'abord parce qu'il s'agit de deux notions identifiées et désignées par un terme spécifique dans les mêmes milieux (agences d'urbanisme et sociétés d'économie mixte français) à la même époque, c'est-à-dire vers la fin

⁵⁷ FRAMPTON K. « L'Architecture moderne, une histoire critique », Sers, Paris, 1985.

⁵⁸ THEROND, Hugo, « Friches urbaines, effet d'urbanisme », Revue Techni cités. N° 166, mars 2009.- pp. 27-34

des années 1970 ; ensuite parce que c'est pour requalifier certaines friches industrielles qu'ont été réalisés quelques-uns des projets urbains les plus originaux et spectaculaires.

Sous le terme de friche industrielle, **on désigne un terrain, un atelier ou une usine qui, après avoir été abandonnés, entrent dans un processus de dégradation, voire de « ruïnification ». On pourrait penser que le phénomène est nouveau.** Néanmoins, depuis au moins la fin du 18^{ème} siècle, chaque crise économique a, en effet, engendré son lot de bâtiments industriels désaffectés. Cependant, il a fallu attendre la fin des années 1970 pour que ce type de bâtiment se trouvant sur des terrains incompatible avec aucune activité urbaine, soient déclarées « friches ».

2.8.1. Les friches urbaines : deux dynamiques ?

Une appréhension statique des friches insisterait à une considération selon sa dimension de celle-ci donc la surface qu'occupe le terrain en friche, le temps de vacance qui « *représente la durée c'est la durée minimale de non-occupation/sous occupation à partir de laquelle le terrain est considéré comme une friche. La question de la sous-occupation, voire d'une occupation informelle, n'est pas neutre en termes d'enjeux (sécurité, concertation, réglementation...) »*⁵⁹, mais aussi par la nature de la dernière activité qui la occupée.

A partir de cela il peut y avoir des types de friches, on peut y reconnaître :

Les friches industrielles : résultant de la désaffectation du site, de son abandon, et de sa dégradation suite à une réorientation de la nature de l'activité dans le secteur comme cela était le cas en Europe pendant les années de crise économique et de désindustrialisation.

Les friches militaires : ces sites étaient de plus en plus répandus en Europe notamment après la fin de la deuxième guerre mondiale, car la défense n'avait plus besoin d'autant de site à l'intérieure des agglomérations urbaines. En France la cession de ces sites reposait « *presque*

⁵⁹ Association des communautés urbaines de France, Olivier LANDEL, Philippe ANGOTTI, BPCCE

Yann DOYEN, SITEUM, Patrick POMMIER, IEP Paris - Master stratégies territoriales et urbaines, Pauline-Charlotte ROBERT, « Les friches, cœur du renouveau urbain Les communautés urbaines face aux friches : état des lieux et cadre pour agir », caisse d'épargne, 2009, p15.

systématiquement sur un travail de définition de programme immobilier conjoint entre le ministère de la Défense, via la Mission pour la réalisation des actifs immobiliers (MRAI, créée en 1987), et l'acquéreur. Le Livre blanc des Armées avec la nouvelle carte militaire établie en 2008 a accéléré le processus. »⁶⁰



Figure 2 Friche militaire cédée à la ville pour construction de logement en France

Source : <http://www.ouest-france.fr/bretagne>

Il y a aussi les friches ferroviaires qui sont

apparues après la fermeture de beaucoup de lignes ferroviaires et l'abandon des sites qui dataient pour la plus part de l'ère industrielle et qui ne conviennent plus au progrès réalisé dans le domaine ferroviaire ou encore les friches portuaires nées de l'abandon de certains ports, chantiers navals, hangars

Les friches administratives et d'équipements publics constitués de bâtiments appartenant aux collectivités locales (bâtiments administratifs, écoles, fermes, champs, stades...) ou encore d'habitat (quartiers délabrés, bâtiments désaffectés, insalubres ou abandonnés...) peuvent faire l'objet de projets de requalification.

D'un autre point de vue il y aurait une approche plus dynamique de la friche urbaine, qui dans une vision prospective anticiperait l'apparition des friches et leur requalification, ce qui constituerait une maîtrise du développement de la ville et serait stratégique que les pouvoirs locaux prennent en considération les terrains susceptibles d'évoluer en friche en plus de la considération de celles déjà existantes.

Les friches urbaines représentent une transition dans le renouvellement spontané des villes ; des parcelles qui a cours ou long terme forment une discontinuité dans la lecture urbaine et ne

⁶⁰ Association des communautés urbaines de France, Olivier LANDEL, Philippe ANGOTTI, BPCE

Yann DOYEN, SITEUM, Patrick POMMIER, IEP Paris - Master stratégies territoriales et urbaines, Pauline-Charlotte ROBERT, « Les friches, cœur du renouveau urbain Les communautés urbaines face aux friches : état des lieux et cadre pour agir », Caisse d'épargne, 2009. P16.

correspondent pas à l'image voulue de celle-ci. D'un autre côté qu'en est-il des sites dont l'activité ne correspond pas avec la stratégie de développement de la ville, que ce soit à cause de changement d'orientation des activités dans certains secteurs ou dans le cadre d'une volonté de changement des processus de fabrication de celle-ci sous l'impulsion des avancées technologiques et du contexte de forte compétitivité pour répondre aux enjeux d'attractivité et métropolisation et de globalisation.

Alors il semble incontournable aujourd'hui pour les acteurs de la ville d'instaurer une vision globale et dynamique de la friche urbaine rassemblant la dimension statique de celle-ci en tant que site inoccupé ou sous occupé et dégradé depuis un certain temps, tout autant que la dimension prospective qui tient en compte les sites qui ne correspondent pas avec la forme urbaine et ne s'intègrent pas dans les stratégies de développement et de modernisation urbains, et qui sont susceptibles d'évoluer en friche et de l'anticiper pour assurer une maîtrise des processus d'urbanisation et d'extension urbaine.

Conclusion :

Une nouvelle approche des transformations de l'urbain ?

Le renouvellement urbain associe des politiques urbaines, des politiques du logement, des politiques de développement économique et des politiques sociales. Mais le sens de l'expression est l'objet d'interprétations diverses et variées et s'est transformé lorsqu'elle fut institutionnalisée dans le cadre de la politique de la ville.

Si l'expression « renouvellement urbain » fait l'objet de significations et de définitions nombreuses, il n'en demeure pas moins qu'elle possède bien un dénominateur commun : **le renouvellement urbain désigne avant tout un processus de production de la ville à partir de ses tissus existants, donc la transformation de la ville sur elle-même.**

Mais l'engouement pour le renouvellement urbain n'est pas l'unique raison du succès considérable de cette nouvelle notion qui touche à l'urbain. L'histoire urbaine témoigne effectivement que le réaménagement de la ville elle-même a été de tout temps la pratique dominante dans la fabrication de l'urbain.

Les villes sont perpétuellement en situation transitoire, à la poursuite d'une concordance irréalisable entre son cadre bâti et ses activités, entre son contenant et son contenu dont les mutations ne suivent pas les mêmes objectifs et les mêmes temporalités.

Les périodes de croissance économique ou de déchéance, les calamités naturelles ou les volontés du pouvoir ont constamment fait subir aux tissus urbains des transformations et à entreprendre des processus d'adaptation et de réadaptation.

Qu'est-ce qui constitue alors la nouveauté du « renouvellement urbain » ? La croissance périphérique sans précédent qu'ont subie les villes pendant la deuxième moitié du vingtième siècle grâce au développement des moyens de transport a sans doute fait oublier ce mode ordinaire de production de la ville. Les décideurs généralement influencés par un urbanisme reposant sur la facilité de la création et de l'extension sont désarmés face aux exigences de cet urbanisme de transformation qu'ils redécouvrent.

Enfin, c'est sans aucun doute l'émergence d'un nouveau concept sur la ville qui offre autant la possibilité de « renouveler » la forme de l'action publique sur la ville que la forme de la ville elle-même.

Dans la lignée de la *regeneration* britannique, le renouvellement urbain français repose sur une méthodologie d'intervention sur les parties dévalorisées d'une ville (friches industrielles, quartiers d'habitat ancien et d'habitat social) afin de pourvoir à la création de nouvelles valeurs foncières et immobilières et le retour des mécanismes de marché. Dans cette optique, il s'agit pour les pouvoirs publics de créer une impulsion forte en réalisant des équipements structurants susceptibles d'attirer des investisseurs privés.

La démolition, outil central de ce mode d'intervention, est perçue comme le seul moyen de créer une rupture tangible dans le processus de dévalorisation en rendant possible le changement de l'image et des fonctions de la zone concernée. Ces projets centrés sur des territoires spécifiques doivent s'inscrire dans un projet transversal et stratégique à l'échelle de l'agglomération. L'objectif est à terme de renforcer l'attractivité de cette dernière au niveau national et international.

Chapitre 3:
L'évolution du principe de renouvellement
urbain.

3. Les reconstructions du moyen âge, une forme de renouvellement ?

Rome a été une grande civilisation urbaine. Beaucoup de villes ont été fondées par les romains hormis les nouvelles villes du moyen âge. Après la chute de l'Empire romain, les villes déclinèrent en population, en importance et en richesse. Ainsi, à la ville strictement organisée en damier succède une ville plus modeste, resserrée, aux ruelles étroites et sinueuses, occupant un territoire bien plus petit durant le haut Moyen Age. Elle se distingue de la ville romaine par son tracé chaotique et son absence de plan ordonné. La ville médiévale était de forme concentrique abritée par des enceintes de défense militaire où l'on distinguait clairement l'espace de la ville et de l'espace rural. Des guerres les ravageaient périodiquement et il fallait à chaque fois reconstruire la ville et ses fortifications⁶¹. Par conséquent, même les villes médiévales, du 4^{ème} au 15^{ème} siècle ont connus une certaine forme de renouvellement. En effet, Les villes médiévales se développèrent au fil du temps en procédant par accumulation sédimentaire, se reconstruisant en permanence sur elles-mêmes. Cirta, Calama, Thagaste, theveste, Nîmes, Carcassone, et bien que certaines portent de nouveaux noms, sont des villes antiques qui existent toujours. Mais, aucune réflexion n'a guidé l'édification des villes du moyen âge.

4. La Renaissance : l'apparition de l'art urbain

On ne peut ignorer les racines historiques de l'art urbain que Françoise Choay fait remonter à la Renaissance, en nous rappelant la leçon de Léon-Baptista Alberti dans son traité d'architecture, *De re aedificatoria* (1485) qui considère la ville comme un édifice parmi d'autres, « *une grande maison et la maison semblable à une petite ville* »⁶².

Pendant la Renaissance, l'émancipation des villes, le renouveau artistique et culturel, la redécouverte des vastes espaces architecturaux de la ville antique et l'invention de la perspective vont se refléter dans la recherche de nouvelles formes urbaines plus aérées, davantage ouvertes vers l'extérieur. Bien que la période de la Renaissance ne se soit pas accompagné de profondes modifications au niveau de la structure du tissu urbain, de nouveaux savoirs vont fonder la conception des places et des édifices que la société cherche à magnifier. On imaginait le tissu urbain s'ordonnant le long de perspectives rectilignes et d'enchaînements.

⁶¹ GERVOIS, Gérard, « Evolution de la ville et renouvellement urbain. L'exemple de Toulouse », Revue Droit et ville. (FRA), N° 55, mai 2003.- pp. 85-95.

⁶² CHOAY, Françoise, « Alberti, le temps du bâtisseur », Revue des deux mondes. (FRA), janv. 2005.- pp. 85-92

C'est la naissance de l'« art urbain » qui caractérise l'ensemble des compositions urbaines réalisées depuis la fin du 15^{ème} siècle jusqu'au milieu du 19^{ème} siècle. Les savoir-faire des concepteurs portent alors autant sur la composition des espaces que sur la conception des édifices⁶³. À la Renaissance, «l'art de bâtir les villes», selon l'expression qu'utilisera plus tard Camillo Sitte (1843-1903), n'est pas encore l'urbanisme. L'espace de la ville apparaît comme un «espace-spectacle» qui est aussi un espace de classe. C'est la ville produite par des artistes, pour des mécènes. Les ensembles urbains sont des «espaces savants» conçus comme des œuvres d'art et signés par leurs auteurs. Parmi les exemples les plus célèbres, on peut citer en Italie, entre le 16^{ème} siècle et le 17^{ème} siècle, la Place Saint Pierre à Rome (Vatican) 1574-1656 et la Piazza Navona à Rome achevée en 1651.

En France, on assiste aussi au dégagement des grands espaces au sein du tissu urbain afin de réaliser de grandes places royales. C'est une scénarisation de l'espace comme dans le baroque mais également un rationalisme dans la construction de place carrées et fonctionnelles telles que la place Dauphine, la place des Vosges sous Henri IV et la place Vendôme, la place des Victoires sous Louis XIV. Jestaz Bertrand, La renaissance de l'architecture, de Brunelleschi à Palladio, Editions découverte, Gallimard, Paris, 1995.

5. L'apparition de la notion d'embellissement au 18^{ème} siècle.

Le 18^{ème} siècle marque réellement le début de la lente métamorphose de la ville du moyen âge. Les premières mesures de dé densification des tissus urbains des villes et d'aération de l'environnement bâti apparaissent : On nettoie, on assainit, on démolit les constructions sources d'encombrements, on dégage les grands monuments et les édifices symboliques, on fait revenir la nature en ville...⁶⁴

Si la notion d'urbanisme ne voit le jour qu'à la fin du 19^{ème} siècle, le siècle des Lumières engendre l'expression d'« embellissements de la ville » pour désigner les transformations physiques de l'espace urbain, ainsi que les mutations dans les manières de penser, de représenter et de vivre la ville.

Au 18^{ème} siècle, l'acte d'embellir est très enraciné dans les mentalités et fait référence à l'action artistique qui consistait à embellir l'environnement bâti. La notion d'embellissement du 18^{ème}

⁶³ Jestaz Bertrand, « La renaissance de l'architecture, de Brunelleschi à Palladio », Editions découverte, Gallimard, Paris, 1995.

⁶⁴ CLAVAL, Paul, « Ennobler et embellir : de l'architecture à l'urbanisme », Les carnets de l'Info, Paris, 2011.

siècle serait l'équivalent de celle de l'urbanisme, c'est-à-dire « *l'ensemble des procédures d'aménagement de la ville sans valorisation hiérarchique des besoins* ». Ainsi, au 18^{ème} siècle l'art urbain se confond avec la notion d'embellissement urbain.⁶⁵

La notion d'embellissement consistait en cinq catégories: l'aménagement global de la ville, les infrastructures, la santé publique, l'ordre et la sécurité et le commerce autour desquelles il regroupe les textes sur les embellissements de la capitale.

En France, sous Louis XV, les villes de province font l'objet d'un urbanisme municipal avec la réalisation de la place Belle cour à Lyon, les Trois places à Nancy etc. A Paris, les artistes révolutionnaires tentent de se pencher sur l'avenir de l'urbain de la capitale avec la conception du « Plan des artistes pour Paris de 1793 » qui ne sera jamais mis en œuvre.

En revanche, en Angleterre, le libéralisme permettra la réalisation de certaines initiatives privées. Au 18^{ème} siècle, La ville de Bath (sud-ouest de l'Angleterre) va connaître un aménagement urbain qui relève d'un urbanisme précurseur mais qui s'inscrit dans notion d'embellissement urbain. Un architecte inconnu du nom de John Wood, va concevoir un plan d'une naïveté déconcertante mais qui deviendra une référence et un modèle pour les villes de Londres, Paris, Vienne etc. Son œuvre sera poursuivie par son fils.

Le projet consistait en la construction de demeures bourgeoises en employant des formes urbaines nouvelles pour l'époque. La stratégie des Wood's était de relier des espaces ouverts (places carré, circulaire et en croissant) par des rues rectilignes bordées de bâtiments en alignement.

C'est la première fois dans l'histoire de ville, depuis l'antiquité, que nous assistons à une telle composition urbaine.

⁶⁵ CLAVAL, Paul, « Ennobler et embellir : de l'architecture à l'urbanisme », Les carnets de l'Info, Paris, 2011.

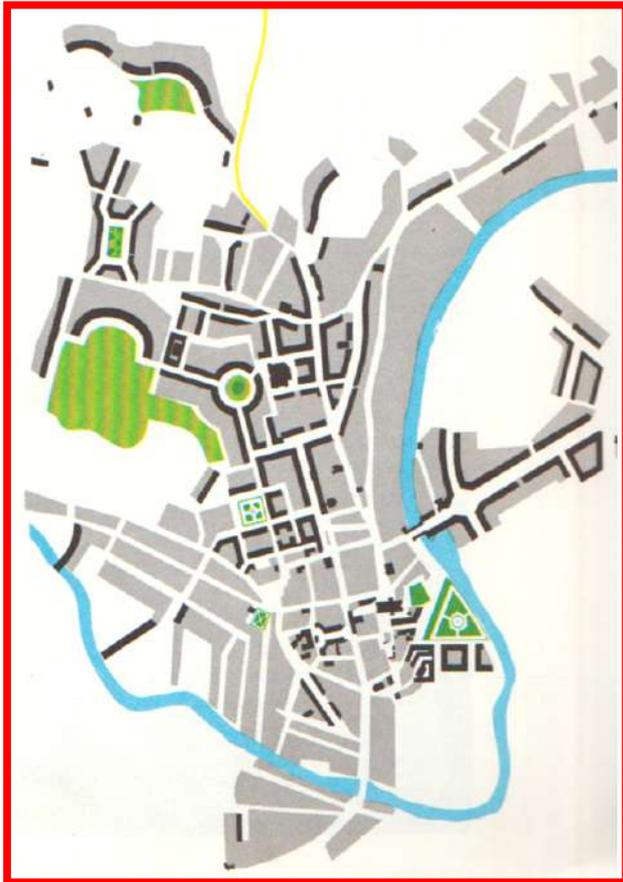


Figure 3 Le projet consiste en la construction de demeures bourgeoises en employant des formes urbaines nouvelles pour l'époque. La stratégie de l'architecte était de relier des espaces ouverts (places carré, circulaire et en croissant) par des rues rectilignes bordées de bâtiments en alignement.

Source: Edmund N. Bacon, « Design of cities », Thames and Hudson, London, 1975, p. 185.

6. Le renouvellement de Londres au 19^{ème} siècle : l'art urbain dans la pratique.

Au début du 19^e siècle, nous assistons en Grande Bretagne au développement et à l'articulation d'une vision moderne de la ville et d'un modèle d'aménagement urbain progressif, qui commence à s'éloigner du concept de l'embellissement et se rapprochant de l'urbanisme.

A cette époque il n'existait ni urbaniste, ni aménageurs. La tâche incombait donc à l'architecte de faire la ville sur la ville. John Nash a exécuté une véritable opération d'embellissement dont le moyen était l'art urbain.

En Angleterre, pour la bourgeoisie qui détenait le contrôle du nouvel ordre économique, les voies de circulation étroites et sinueuses héritées de la ville médiévale ne lui convenaient plus.

Les réseaux de rues et de « squares gardens » de Londres, commencé au 17^e siècle, sera étendu pendant tout le 18^e et 19^e siècle afin de pourvoir aux nécessités de la grande bourgeoisie.⁶⁶

Poursuivant cette démarche, l'architecte John Nash fera une démonstration qui aura du succès auprès de la couronne avec le tracé de Regent's Park contenu dans son plan de 1812. Le projet, après avoir subi des modifications sera concrétisé dans les années 1820. Le résultat a été le développement à grande échelle de l'habitat bourgeois autour d'un grand espace naturel : Regent's Park⁶⁷.

La démarche de l'architecte John Nash est de relier Regent's Park au nord en l'étendant le long d'un espace résidentiel, « Portland Place », au centre de Londres, « Picadilly Circus », grâce à l'élégante artère commerciale, « Regent's street », qui est aussi l'œuvre de John Nash⁶⁸.

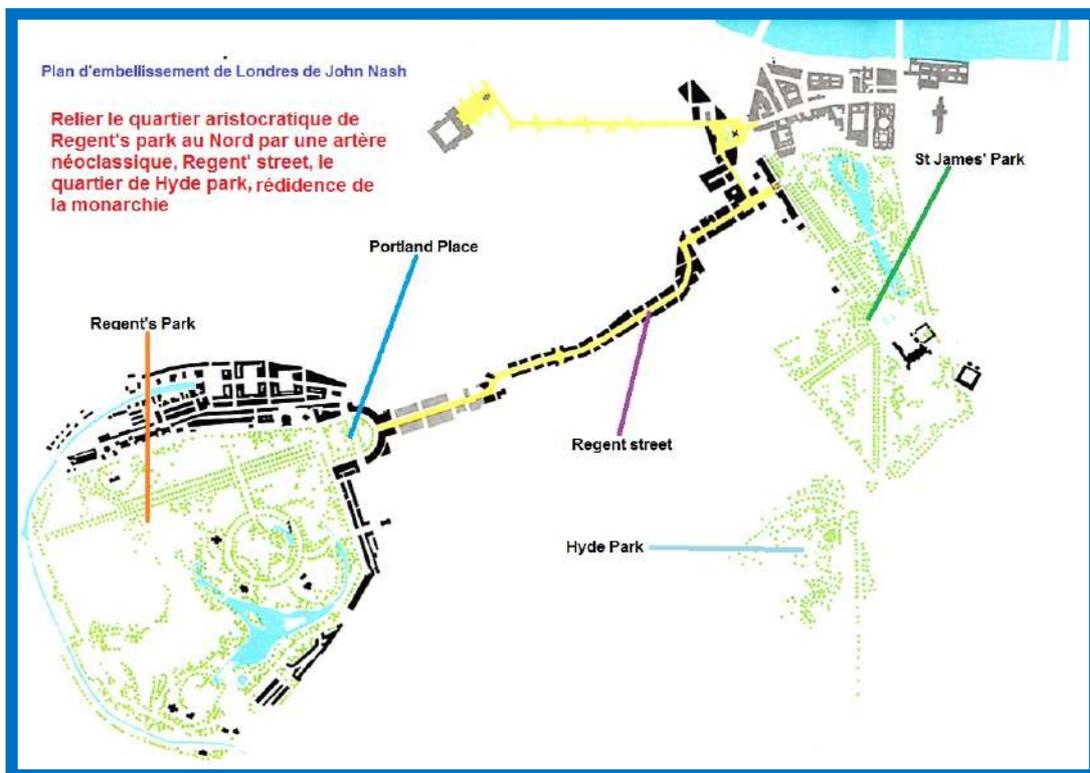


Figure 4 : Liaison de Regent's Park en l'étendant le long d'un espace résidentiel, « Portland Place », au centre de Londres, « Picadilly Circus », par une artère commerciale aristocratique, « Regent's street », jusqu'à Regent Park au sud, quartier de la monarchie.

Source: Edmund N. Bacon, « Design of cities », Thames and Hudson, London, 1975, p. 200.

⁶⁶ FRAMPTON, Kenneth, « L'architecture moderne, une histoire critique », Ch. 2 : Transformations territoriales : développements urbains, éd. Sers, Paris, 1985.

⁶⁷ GIEDEON, S., « Espace, temps, architecture », tome 3 : Le nouvel Urbanisme, Ch. 7 : l'urbanisme du 19^e siècle, Paris, 1968.

⁶⁸ KOSTOF Spiro, "The city assembled. The elements of urban form through history", Thames and Hudson ltd, Londres, 1992, (collab. de Greg Castillo)

Pour la conception de ces deux complexes architecturaux d'envergure, J.Nash a été sans doute influencé par la rue de Rivoli de Paris, construite sous Napoléon 1er.

En dernière phase, J.Nash enferme le parc en rajoutant « Crescent Park », une façade scénographique continue pénétrant dans le tissu urbain. C'est une conception monumentale rappelant le « Royal Crescent » de Bath de John Wood senior (1730). Le résultat est une grande façade de parade s'étendant en forme de ruban, plus ou moins interrompue composée de grandes demeures alignées, du quartier de la grande bourgeoisie de regent's Park au Nord jusqu'à l'urbanité aristocratique de Saint James's Park, au Sud de Londres⁶⁹.

7. Le renouvellement urbain à Paris au 19^{ème} siècle.

La transformation de la ville de Paris était autant un projet économique qu'un projet urbain. D'autres raisons d'ordre économique justifiaient la solution radicale du percement à l'égard de l'aspect physique du réseau d'artère existant qui était devenu inadéquat pour le centre administratif d'une économie capitaliste en pleine croissance. Selon Françoise Choay, les démolitions et les reconstructions avaient pour intention « *de transformer en un tout opérationnel et de donner une unité à l'énorme marché de consommation de l'immense atelier d'agglomération parisienne* ». Elle ajoute que les pouvoirs de l'époque voulaient arriver à la création « *d'une métropole unifiée par la fièvre du capitalisme* »⁷⁰.

Cette opération a exigé évidemment un financement gigantesque : « *De 1853 à 1869, Haussmann engagera dans ses entreprises environ 2,5 milliards de francs en dépenses extraordinaires, 40 fois la somme dépensée sous le roi Louis Philippe. La plus grande partie de ces dépenses a été dévorée par les travaux de voiries ou par le programme de démolitions nécessaires aux percements des rues à travers les quartiers surpeuplés* »⁷¹.

Ainsi sous Haussmann, Paris commence à s'adapter aux conditions foncièrement nouvelles du 19^{ème} siècle.

Cette nouveauté qu'est le projet urbain à l'époque donna naissance à une innovation en matière économique, c'est la spéculation foncière.

La spéculation foncière et immobilière découlant de ce genre « d'opérations chirurgicales urbaines » vont produire l'enrichissement soudain de beaucoup de gens. S.Giedeon ajoute à ce sujet que « *même la commission d'expropriation, qui fixait les dédommagements pour les*

⁶⁹ CHADWICK G.F « The park and the town, public landscape in the 19th and 20 the centuries », The Architectural Press, Londres, 1966.

⁷⁰ CHOAY, F., « L'urbanisme, utopies et réalités, une anthologie », Paris, 1965.

⁷¹ Siegfried Giedion, Espace, temps, architecture, Collection : Médiations, Editeur : Denoël, Paris, 2004. p. 109.

maisons à démolir, avait été composée de propriétaires. Une anecdote... illustre cette situation : alors qu'on demandait à quelqu'un nouvellement riche, comment il avait fait fortune, celui-ci répondait en toute simplicité j'ai été exproprié ! »⁷².

Les interventions urbaines entreprises par Haussmann ont produit, incidemment peut-être, une nouvelle morphologie urbaine⁷³.

En résumé, nous dirons que de nouvelles formes urbaines apparaîtront grâce à un nouvel élément physique qui est le produit du percement, c'est« l'îlot ». Cet élément urbain est de forme rectangulaire longue ou large, de forme trapézoïdale ou triangulaire. Il est entouré de tous ses côtés par des voies de circulation, soit une rue, un boulevard ou une avenue. L'îlot est divisé en un nombre de parcelles plus ou moins grandes, perpendiculaires aux voies de circulation. Sur chaque parcelle est construit un édifice. L'opération haussmannienne résultera aussi sur une nouvelle typologie architecturale donnant un caractère particulier à l'architecture française, une typologie qui consiste en des bâtiments vite faits, à moindre coût et très rentables grâce à une standardisation des éléments architecturaux.⁷⁴

Cela a été accompagné par un très grand nombre de bâtiments de tout genre et aussi des systèmes de mobilier urbain standardisés tels que bancs publics, abris, kiosques à musique, horloges, lampadaires à gaz, panneaux indicateurs etc.

⁷² Siegfried Giedion, « Espace, temps, architecture », Collection : Médiations, Editeur : Denoël, Paris, 2004, p. 127.

⁷³ J.Castex, J.Ch. Depaule et Ph. Panerai, « Formes urbaines : de l'îlot à la barre » (1977)

⁷⁴ MALET, Henri, DANSETTE, Adrien (préf.), « Le Baron Haussmann et la rénovation de Paris », les éditions municipales, Paris, 1973.

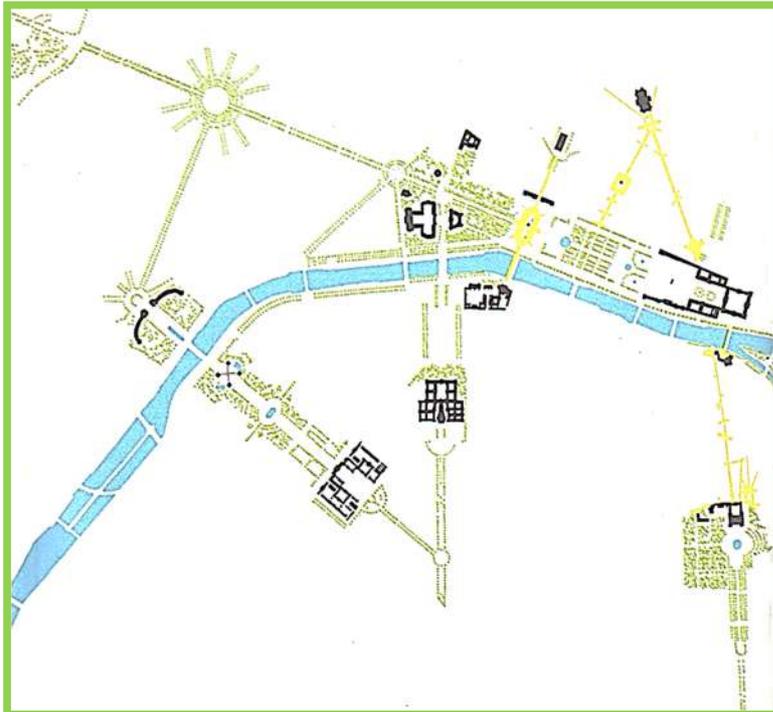


Figure 6 : Chef-d'œuvre d'Haussmann : Conception d'axes fondamentaux reliant les principaux monuments de la ville.

Source: Edmund N. Bacon, « Design of cities », Thames and Hudson, London, 1975, p. pp. 192-193.



Figure 5 : La reconstruction de la ville sur la ville par Haussmann s'est soldée par l'apparition d'un nouvel élément : l'îlot urbain qui est le regroupement de plusieurs habitations entouré par des voies de circulation

.Source :« À quoi ressemblent les villes », http://bloc-notes.thbz.org/archives/2006/06/a_quoi_ressembl.html.

8. Le 20^{ème} siècle : l'urbanisme de « la table rase ».

Si la charte d'Athènes est le fondement de la doctrine idéologique de l'urbanisme moderne, le modèle de la « ville contemporaine de 3 millions d'habitants » représente de mode opération de la table rase. Les deux versions du « Plan voisin » en sont des applications qui devaient montrer la voie à la rénovation urbaine des années 1950-1960.

8.6. La ville contemporaine de trois millions d'habitants.

C'est en 1922 que Le Corbusier divulguera son « Plan pour une ville contemporaine de trois millions d'habitants ». C'est l'aboutissement d'une recherche théorique laborieuse et une tentative de vouloir donner des solutions concrètes aux difficultés de l'urbanisme parisien.

La stratégie de ce plan reposait sur « quatre postulats : 1. décongestionner le centre des villes ; 2. accroître la densité du centre des villes ; 3. accroître les moyens de circulation. 4. accroître les surfaces plantées ».⁷⁵

« La ville contemporaine de 3 millions d'habitants » ne concernait pas directement la ville de Paris, car un autre plan va être élaboré spécifiquement pour le cas de cette ville sous le titre de « Plan Voisin »(1925)⁷⁶.

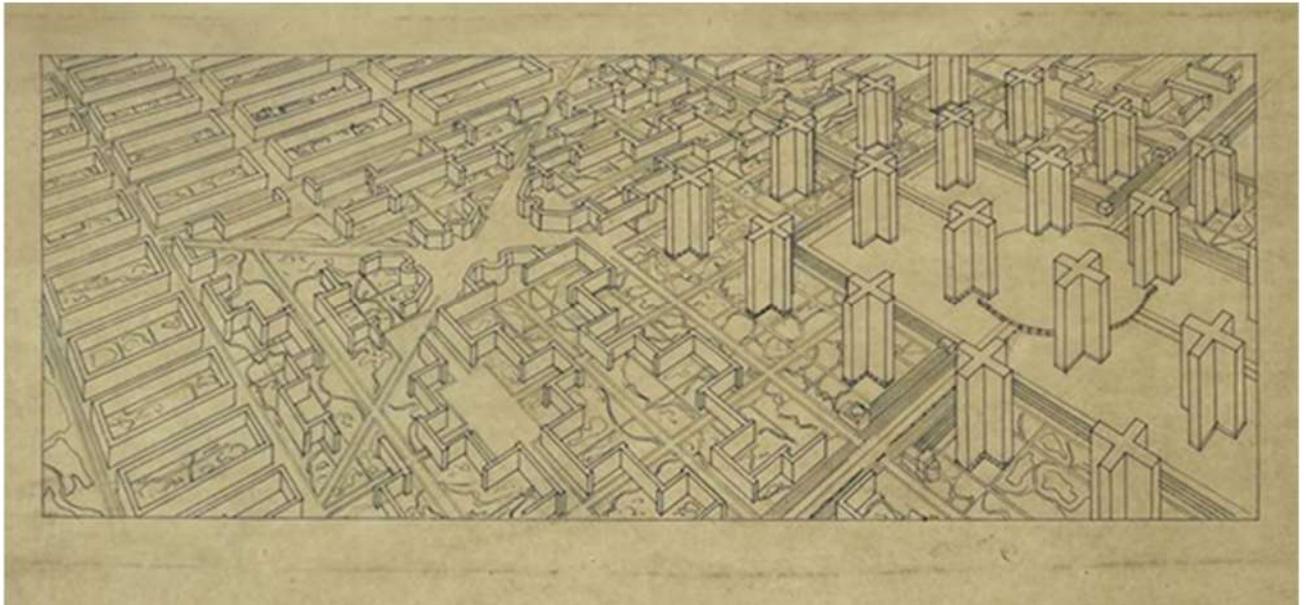


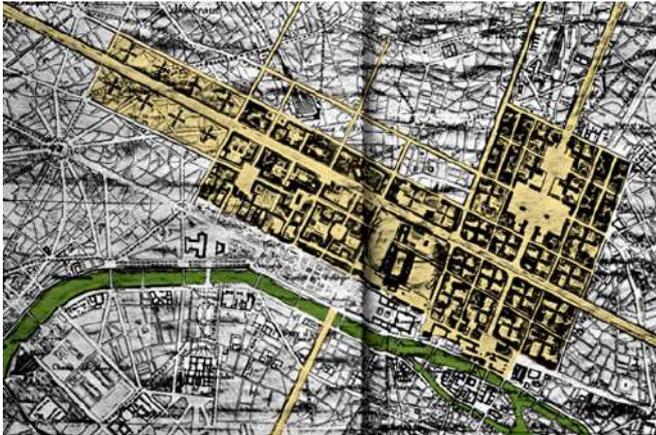
Figure 7 : Vue aérienne en perspective décidée par Le Corbusier de « la ville contemporaine de 3 millions d'habitants ».

Source : Le Corbusier, « Urbanisme », Crès, Paris, 1930, (rééd. Vincent Fréal, Paris, 1966), p. 164.

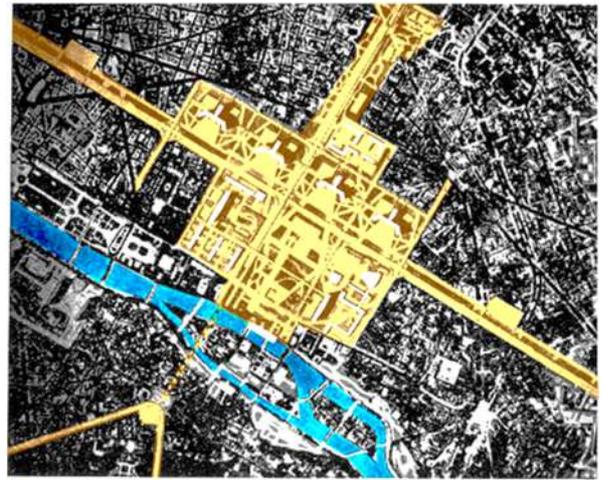
⁷⁵ Le Corbusier, « Urbanisme », Crès, Paris, 1930, (rééd. Vincent Fréal, Paris, 1966).

⁷⁶ Le Corbusier, « Les plans de Paris », Editions de Minuits, Paris, 1956.

Le Plan Voisin est une solution pour le centre de Paris, dessinée entre 1922 et 1925 par Le Corbusier. Il marque le début d'un projet sur lequel l'architecte travaillera épisodiquement jusqu'au milieu des années 40. A partir de cette réorganisation du centre de la capitale, c'est une refonte complète de l'organisation territoriale de la France qui sera publiée dans les Trois établissements humains en 1945.



Le plan voisin de 1925



Le plan voisin de 1937

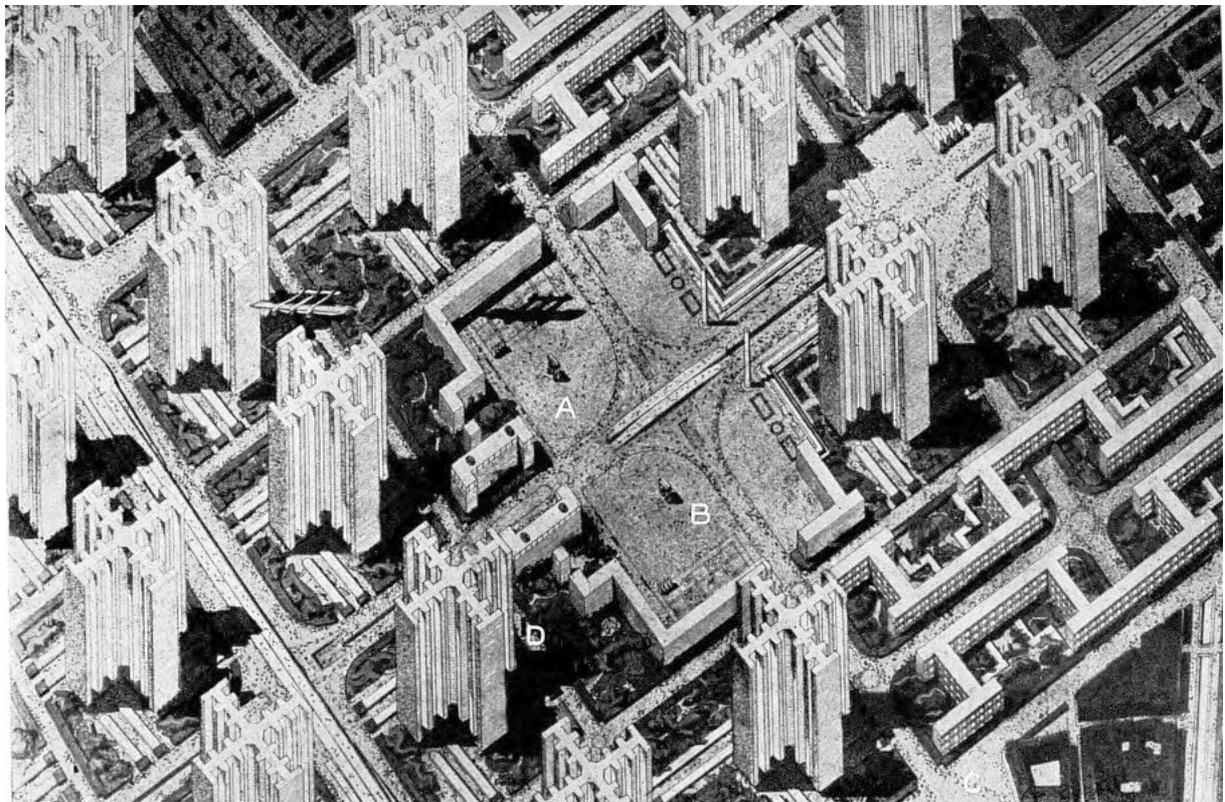


Figure 8 :Plans de masse du plan voisin 1937 et plan de masse et Vue aérienne en perspective des tours et des barres du 1^{er} Plan Voisin de 1925.

Source : « Le Paris de Le Corbusier », <http://paris-projet-vandalisme.blogspot.com/2013/06/le-paris-de-le-corbusier.html>.

Le plan de 1925 semble être une transposition directe du schéma de la « Ville contemporaine de trois millions d'habitants » dessinée en 1922. On y retrouve les immeubles cruciformes et leur disposition régulière dans une trame orthogonale occupant une part très importante de la rive droite de la Seine.

L'espace est fortement structuré par deux nouvelles artères de circulation percées à travers la ville, l'une sur l'axe est-ouest, l'autre sur l'axe nord-sud. Leur rôle n'est pas limité à l'organisation de Paris, comme l'ont été les percées d'Hausmann : celles-là traversent les fortifications et les banlieues, elles ont l'ambition de relier la capitale aux quatre coins du pays, aux grandes villes françaises et européennes. Le carrefour au croisement de ces deux avenues est au centre du plan, au centre de la ville, au centre de la France. Cette question de la centralité est au cœur du projet de Le Corbusier⁷⁷. Il s'oppose à l'idée de la construction d'une nouvelle cité administrative en périphérie (ce que sera La Défense) et propose de bâtir au pied de Montmartre, en face à l'île de la Cité le nouveau centre de commande qu'il juge nécessaire à la vitalité du pays.

Notons, que le plan porte le nom de l'industriel Gabriel Voisin qui a soutenu Le Corbusier beaucoup. Cependant, ce plan n'était pas du tout réaliste et sera même fortement critiqué et contesté. Ne cédant pas à son obstination innovatrice, Le Corbusier reprendra « Le Plan de Paris » en 1937 en adoptant une attitude plus pragmatique mais aussi rénovatrice. Le plan consiste globalement en des zones composées de grandes tours de bureaux et un grand réseau autoroutier périphérique.

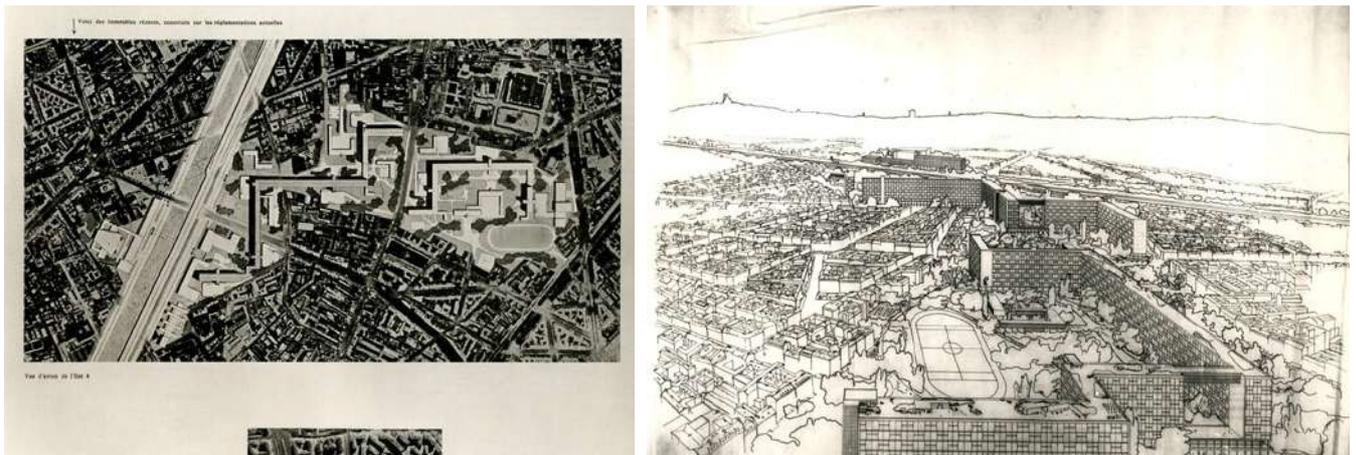


Figure 9 : Plan Voisin. L'urbanisme moderne incrusté dans le tissu Haussmannien constitué d'îlots.

Source : « Le Paris de Le Corbusier », <http://paris-projet-vandalisme.blogspot.com/2013/06/le-paris-de-le-corbusier.html>.

⁷⁷ Le Corbusier, « Urbanisme », Crès, Paris, 1930, (rééd. Vincent Fréal, Paris, 1966).

8.7. Le 20^{ème} siècle : les opérations de rénovations urbaines en France.

Les idées concernant la « table rase » trouveront un écho favorable dans la rénovation et l'urban renewal dans les années 1950-60. Les années 1950 et 1960, ont été marquées par un fort renouvellement du tissu urbain, à base d'équipements et de logements neufs, dans le cadre de politiques de «rénovation» avec démolition des quartiers anciens à rénover. La forme dominante est inspirée des théories fonctionnalistes des années 1930 que nous avons étudiées plus haut et qui vont engendrer les grands ensembles à Paris et le concept du «High rise» (tours) à Londres.

7.2.1. La conception de l'opération de rénovation urbaine Italie 13 : la politique de la table rase

La conception de l'opération rénovation urbaine Italie 13 à Paris illustre parfaitement les recommandations de Le Corbusier. Le projet a été étudiée dans les années 1960 et se concentrait dans trois secteurs : l'ensemble Olympiades, le secteur Vandrezanne, Le quartier Masséna. Ce projet visait à rénover une grande friche située au 13^{ème} arrondissement qui présentait un tissu constitué par des îlots insalubres ou mal construits et d'importantes zones industrielles abandonnées. Pour les aménageurs de l'époque, il s'agissait ni plus ni moins qu'un simple assainissement, d'une transformation urbaine d'ensemble⁷⁸.

Suivant les principes de Le Corbusier la solution était la construction en hauteur afin de libérer des espaces libres au sol et d'assurer aux logements une meilleure luminosité, la séparation des fonctions : les voies destinées à une circulation automobile importante doivent être distinctes de celles qui sont consacrées à la desserte locale ou aux trajets piétonniers. D'autres principes de Le Corbusier, comme celui des parcs entourant les tours, sont toutefois abandonné.

⁷⁸ Atelier Parisien D'urbanisme, « SECTEUR ITALIE – OLYMPIADES, Définition et mise en œuvre du projet 1960-1980, Quartier des Olympiades » – Diagnostic urbain, Mars 2003, <http://www.apur.org>.

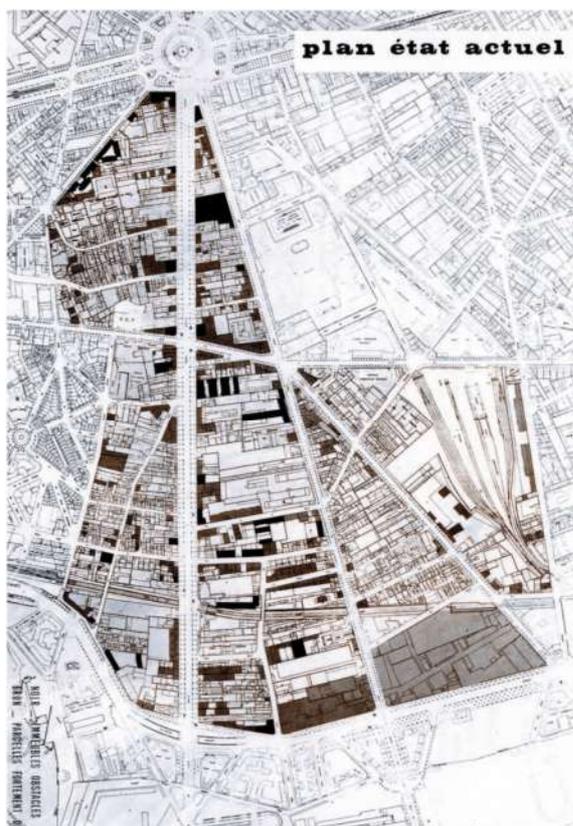


Figure 10 Délimitation du périmètre d'étude sur la friche qui va servir d'assiette au projet Italie 13, 1965.

Source : Secteur Italie – olympiades

Définition et mise en œuvre du projet 1960-1980,
<http://www.apur.org/sites/default/files/documents/150.pdf>.

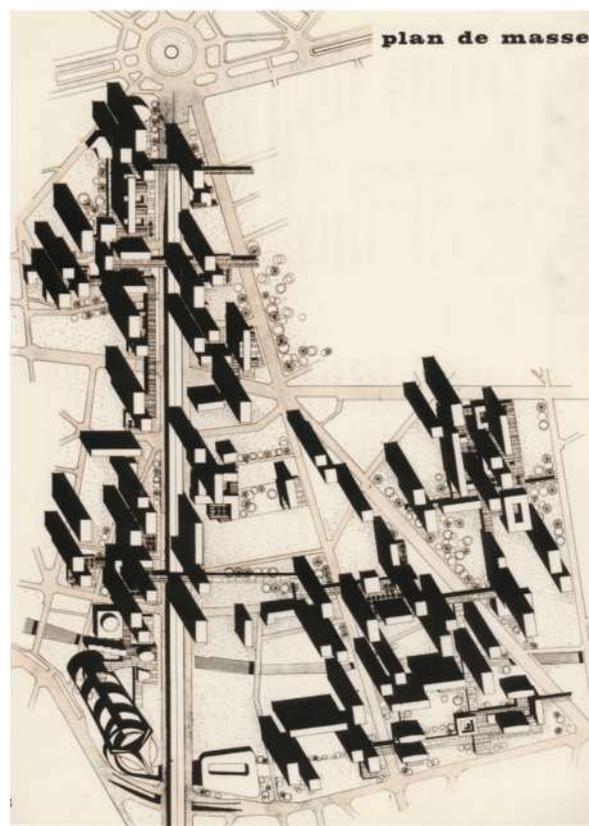


Figure 11 Le plan avec les 55 tours prévues dans le plan Italie 12-1965.

Source : Secteur Italie- olympiades

Définition et mise en œuvre du projet 1960-1980,
<http://WWW.apur.org/sites/default/files/documents/150.pdf>.

A la différence des rénovations antérieures cette opération, fut confiée au secteur privé tant pour des raisons de principe – favoriser l'initiative privée dans la rénovation urbaine-, que financière- la Ville ne disposant pas rapidement des sommes nécessaires pour lancer une opération de rénovation publique classique. Il était alors prévu de détruire 7000 logements et de construire, sur 87 hectares (soit le dixième de l'arrondissement), 14.000 logements neufs dont 2700 logements sociaux et 150.000 m² de surfaces commerciales, 250.000 m² de bureaux, des écoles et autres équipements publics. On pensait que la population concernée, qui était à ce moment-là de 27.000 habitants passerait à au moins 50.000 habitants. Cette opération de grande ampleur et d'un type nouveau et s'inscrivait dans le cadre des visions ambitieuses en matière d'urbanisme puisqu'elle programmait l'édification de 55 tours de 30 étages⁷⁹.

⁷⁹ Atelier Parisien D'urbanisme, opsit.

Le projet se concentrait dans trois secteurs. L'ensemble Olympiades, (huit tours et trois barres) réalisé entre 1969 et 1974, a été orienté indépendamment de l'axe de rues préexistant. Il est construit sur une dalle posée au-dessus des voies souterraines de la gare des Gobelins.

Le secteur Vandrezanne et celui où a été construit aussi au début des années 70 quatre tours et une barre autour d'un jardin privé surplombant le centre commercial. Ce programme était complété par deux projets particulièrement ambitieux : la tour Apogée qui devait être aussi élevée que la tour Montparnasse (autour de 200 mètres) L'avenue d'Italie devait être élargie aux dimensions des Champs-Élysées et transformée en autoroute urbaine, avec des passerelles ou des tunnels pour la traversée des piétons et riverains. Ce secteur n'a pas été complété⁸⁰.

8.7.1. La « dalle » du projet « Les Olympiades »

La dalle des Olympiades (1969-77) est l'opération immobilière qui a été réalisée dans les années 1970. C'est la plus emblématique de la pratique des théories urbanistiques de Le Corbusier appliquées à la rénovation urbaine du secteur Italie. Ce qui était considéré comme le « village dans la ville » comprend six tours de logement privé, deux tours de logements et trois immeubles HLM en forme de barres. En sept ans, trois mille quatre cent logements ont été construits, ainsi que des commerces et des bureaux. Tous les immeubles portent le nom d'anciennes villes hôtes des Jeux olympiques d'hiver ou d'été. Le stadium, un complexe omnisports devant permettre la pratique d'une vingtaine de disciplines, a en effet tenu lieu d'argument marketing choc lors de la vente des appartements des tours de logement privé, comme en témoigne les plaquettes publicitaires. Mais le complexe, composé d'une piscine et patinoire notamment n'a jamais été construit, au grand dam des habitants. Aujourd'hui seul un gymnase appelé stadium situé entre les tours témoigne de ce passé abandonné.

⁸⁰ Atelier Parisien D'urbanisme, SECTEUR ITALIE – OLYMPIADES, Définition et mise en œuvre du projet 1960-1980, Quartier des Olympiades – Diagnostic urbain, Mars 2003, <http://www.apur.org>.

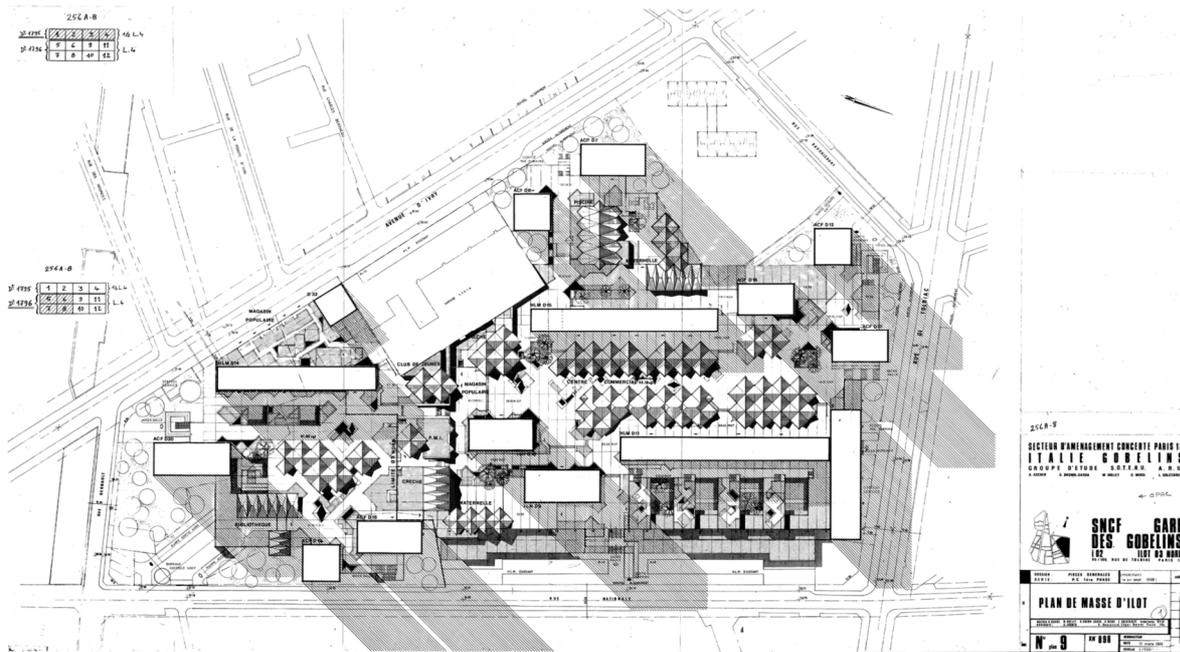


Figure 12 : Projet final des Olympiades ; Plan de masse de l'opération ARU – 1969.

Source : Secteur Italie – olympiades ; Définition et mise en œuvre du projet 1960-1980, <http://www.apur.org/sites/default/files/documents/150.pdf>.



Photo 1 : Vue de l'intérieur de la dalle du quartier des Olympiades, Paris 13.

Source : Auteur

Ce quartier « ultra-moderne » a été déserté par les citoyens français. Il a été repeuplé par des migrants d'origine asiatique. Ce pour cette raison que le quartier « les Olympiades » prend l'appellation de « Chinatown ».

9. La réorganisation urbaine aux USA.

Dans ce chapitre nous allons examiner deux exemples de développement urbain, l'un dans les années 1940 dans le cadre du « urban renewal » et un autre exemple des années 1970 dans le

cadre de la nouvelle politique de redéveloppement. Dans les deux exemples nous voulons montrer comment le changement d'attitude à l'égard de l'organisation de la ville s'est fait, pour passer d'un aménagement basé sur la mono fonctionnalité (logements exclusivement) à un autre fondé sur la mixité des fonctions. C'est que les citoyens ont gagné une plus grande participation communautaire dans la conception des programmes concernant l'aménagement du territoire. En effet, la participation du public dans les affaires de la ville a forcé les développeurs à créer des logements abordables dans l'espace urbain en échange de l'autorisation de construire de nouveaux bâtiments pour faire des profits.

9.1. L' « urban renewal » aux Etats Unis

« Stuyvesant Town » est un quartier de Manhattan, à New York qui forme avec Peter Cooper Village un immense complexe résidentiel. C'est l'exemple typique d'une opération de rénovation privée qui s'est réalisée suite à une délocalisation des habitants et la démolition du tissu existant⁸¹. Avant la construction de Stuyvesant Town, le quartier comportait dix-huit blocks typiques, avec écoles publiques, églises, usines, appartements, petits commerces, et même certains immeubles d'inspiration moderne. Au total, 600 bâtiments, abritant 3100 familles, 500 magasins et petites usines, trois églises, trois écoles, et deux cinémas furent démolis. Comme cela allait être précisé dans plusieurs projets de renouvellement urbain, quelque onze mille personnes furent contraintes de quitter la zone. En 1945, le New York Times mentionna « le plus significatif déménagement de familles dans l'histoire de New York ». Les derniers habitants déménagèrent en mai 1946, permettant à la démolition de s'achever⁸².

Aujourd'hui, Stuyvesant Town constitue un ensemble d'habitations immense de couleur rouge brique, construits dans un style typique des logements sociaux de la ville. La surface totale du complexe est de 32,4 hectares, pour 8 757 logements. L'ensemble Stuyvesant Town-Peter Cooper Village rassemble 110 bâtiments, 11 250 logements, pour plus de 25 000 habitants.

Il s'agit en outre de l'un des exemples les plus représentatifs de l'urban renewal pour la réalisation de complexes privés d'habitations après la guerre. Le projet de Stuyvesant Town a été imaginé en 1943 et achevé en 1947.

⁸¹ Mel Scott, « American city planning since 1890 », University of California Press, Berkeley, London, 1971.

⁸² Ibidem.



Photo 2: L'ensemble Stuyvesant Town Peter Cooper Village est modèle typique de la politique de l'Urban Renewal » américain.

Source: Fortress Circling NYC's Stuyvesant Town Draws Sale Closer; <http://www.bloomberg.com/news/articles/2014-05-19/fortress-circling-nyc-s-stuyvesant-town-draws-sale-closer>.

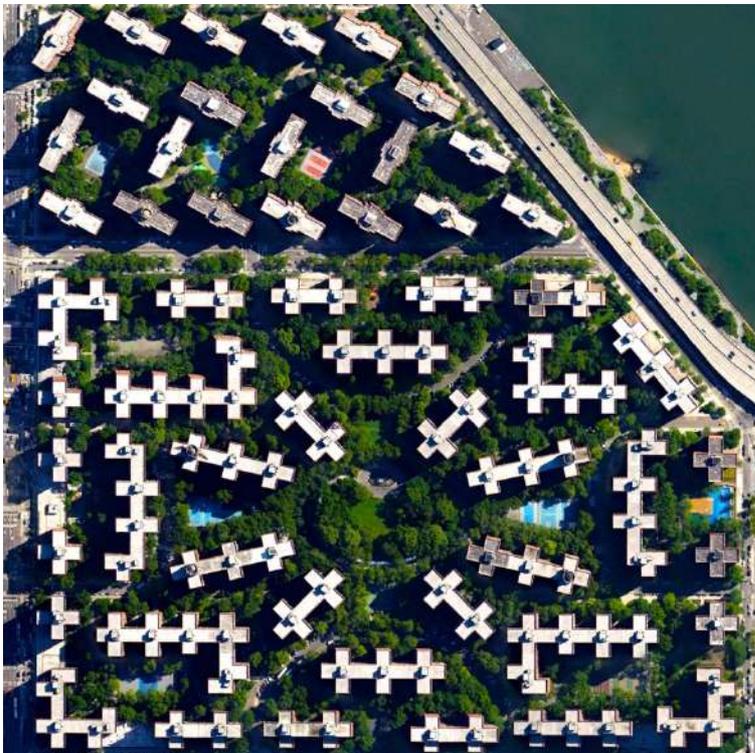


Figure 13 : L'ensemble est une application stricte de la ville contemporaine et d plan voisin de le Corbusier.

Source : Pinterest ; <https://www.pinterest.com/pin/514395588664816458/>

9.1.1. L'aménagement du Golden Gateway à San Francisco.

Avec l'abandon de la politique de l'« urban renewal », nous entrons dans celle du redéveloppement avec le projet de « Golden Gateway » à San Francisco. C'est un aménagement urbain d'un genre nouveau rassemblant sur le même site, habitat collectif et individuel, des tours commerciales, un auditorium immense, des infrastructures culturelles et sportives, le tout rehaussé par des espaces extérieurs où se côtoient l'eau et la végétation.

Le site du Golden Gateway fait partie de l'ancien port de San Francisco. C'est l'ancien emplacement du marché de gros de San Francisco où l'on trouve aussi des bâtiments de production alimentaire. Le site qui était devenu partie intégrante du centre-ville de San Francisco était devenu gênant à cause des problèmes de circulation qu'il générait, de sa dégradation ainsi que pour son activité qui est devenu incompatible avec le centre de la ville. Avec l'aide de l'Agence pour le réaménagement (Redevelopment agency), la plupart des entreprises qui exerçaient sur les lieux ont été délocalisées dans des halles modernes à l'extérieur de la ville.



Figure 14 : Friche du site du projet du complexe Golden Gate

Source: The San Francisco Redevelopment Agency.

La réalisation du projet de réaménagement du site du Golden Gate a commencé au début des années 1960 et a généré 1400 nouveaux logements, la construction de 3,5 millions de mètre carré pour un complexe de bureaux (Embarcadero Center), des magasins , un hôtel de 840 chambres et environ 50 000 mètre carré de places publiques et espaces verts.



Figure 15 : Plan des diverses fonctions sur le site.

Source: The San Francisco Redevelopment agency.

Afin d'améliorer la circulation, il est procédé à la démolition d'une voie de circulation secondaire (Embarcadero freeway) pour l'agrandir afin de devenir une voie de circulation primaire (Embarcadero Roadway) qui va permettre une extension notable entre une grande place publique existante, « la Justin Herman Plaza », dans la zone évacuée le long de l' « Embarcadero Roadway » et une autre desserte du nom de « Washington Street Corridor ». « Ferry building » est l'ancienne gare maritime de San Francisco, jouxtant le site ; elle est préservée, rénovée et requalifiée en grand marché (Market place) ainsi que le développement d'une grande place qui l'entoure. Cet ancien site de la baie San Francisco riverain de la ville est devenu un important espace ouvert de « classe mondiale ». Il offre une grande attraction pour les résidents locaux et les visiteurs de la ville.

Les associations de défense des usagers du quartier imposent la priorité à la réalisation du projet par le commencement de la partie résidentielle du projet qui a débuté en 1962 et achevée en 1965. Cette partie consiste en des tours de 22 étages contenant 400 logements chacune, deux tours de 25 étages contenant 178 logements chacune et 38 maisons individuelles. Toutes les unités sont construites avec des terrasses sur deux niveaux avec des ponts piétonniers reliant des espaces

paysagers sur ces terrasses. Sous les résidences sont localisés des parkings pour 598 voitures et 45.000 mètre carrés d'espace commercial au niveau de la rue.

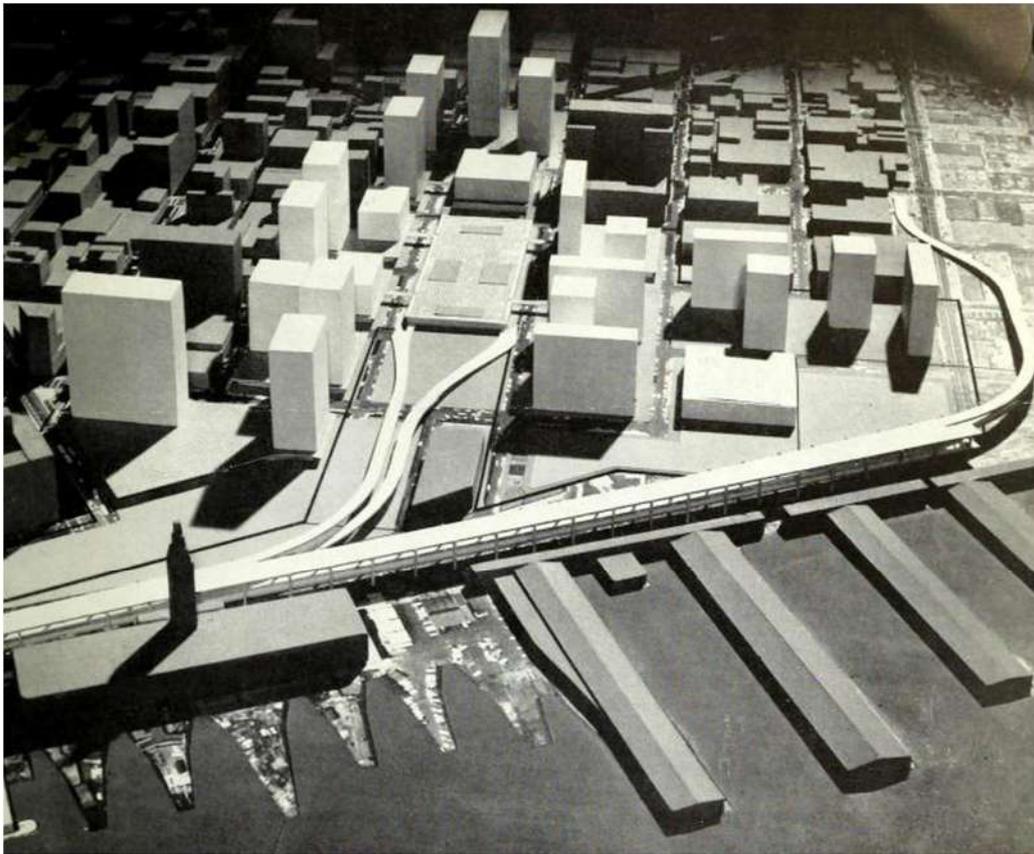


Figure 16 : Maquette du projet initial du complexe Golden Gateway.

Source: The San Francisco Development Agency

La deuxième phase du projet construction commence en Octobre 1964 et a est achevée en 1967. C'est la construction d'un bâtiment de 22 étages contenant 440 unités d'habitation et 20 maisons de ville, également construites sur des blocs de garage à deux étages. Sous les résidences est prévu un parking de 329 voitures, 8000 mètre carré d'installations commerciales, et un club de 7200 mètre carré. Font également partie de cette phase un club de tennis et une piscine extérieure achevée en 1968.

La troisième phase, connu sous le nom de Golden Gateway Commons, a été lancée en 1978 et achevé en 1985. C'est un complexe combinant les activités commerciales à celles résidentiels composés de trois à deux niveaux, où l'on trouve des espaces bureaux, des magasins et des aires de stationnement. Il y a aussi des maisons individuelles de trois niveaux en copropriété. Le site consiste aussi en un aménagement paysager de 1000 mètres carré. Cette phase du projet

comprend plus de 237,900 pieds carrés de superficie commerciale, 155 unités d'habitation, des espace de garage pour 550 voitures et des installations récréatives.

En 1967 est achevé l'Alcoa building, un immeuble de bureaux de 24 étages de bureaux, contenant environ 400 000 mètre carrés d'espace locatif net. La structure est construite sur un parking public de 1325 places.

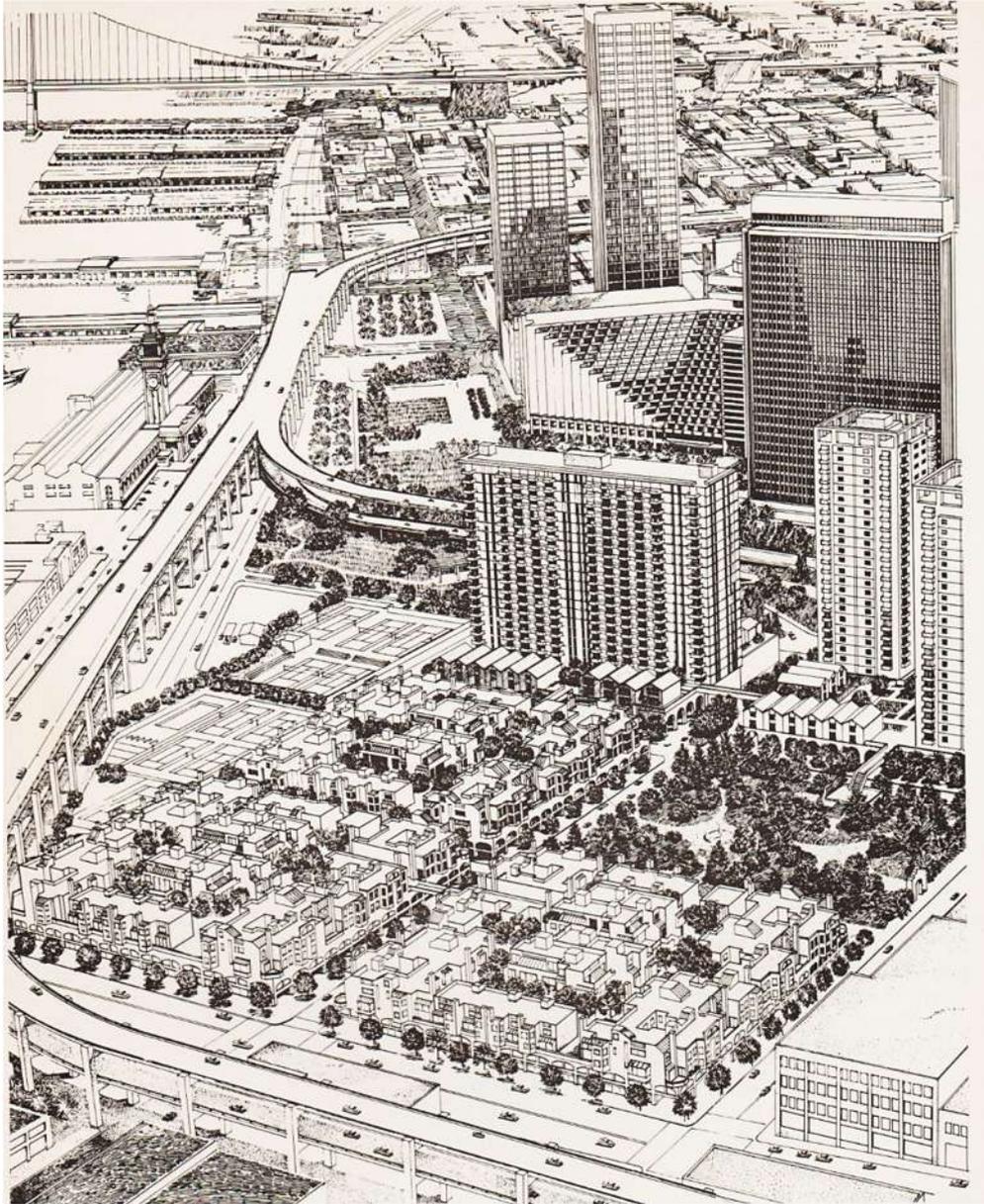


Figure 17 : Perspective aérienne du Gorden Gateway montre le changement d'occupation des sols du centre de San Francisco. L'embarcadère (port) est à gauche avec le « Ferry Building » qui a été conservé. L'ensemble est entouré de voie de circulation aérienne encerclant le complexe urbain. Dans l'arrière-plan, à droite on a les tours de bureaux et l'hôtel de l'Embarcadero Centre. Au milieu, les tours d'habitation et en avant-plan les pavillons avec un grand espace vert.

Source: J. Barnett, Introduction to urban design, HarperCollins Canada, Toronto, 1983.

« Embarcadero Center » est un complexe de cinq blocs comprenant quatre immeubles de bureaux, avec environ 3 millions de mètres carrés bruts, un hôtel grand standing de 840 chambres (Le Hyatt Regency), des commerces et un parking de 2.000 places. La galerie marchande à trois niveaux contient 270.000 mètres carrés de magasins et de restaurants répartis sur une zone de quatre blocs. Ponts et passerelles communicantes permettent au client de visiter l'ensemble du développement de 50 000 m² sans jamais rencontrer un véhicule. Il a été achevé en 1981. Des infrastructures de récréation et de loisirs sont intégrées dans le projet tel que « Sydney G. Walton Square », est un parc ouvert au public 8000 construit dans le cadre du Golden GatewayCenter et géré par ce dernier. Maritime Plaza, est une place de 10 000 m² entourant le bâtiment Alcoa avec à sa base une banque et un restaurant.

« Maritime Plaza » est connecté au Golden Gateway Center et Embarcadero Center par des ponts piétonniers. Le « Justin Herman Plaza » est un parc de 15 000 m² le long de l'Embarcadero. Les espaces qui jouxtent l'Hôtel Hyatt Regency et les installations de divertissement de l'Embarcadero contiennent une large place pavée de briques, un aménagement paysager avec des arbres et des bandes végétales et une piscine avec une grande fontaine. Le reste sera développé avec le programme « Mid Embarcadero Roadway ». Concernant le transport, le Golden Gateway est connecté à la ville par le Métro de San Francisco.

Ce complexe urbain d'un nouveau genre va exercer une influence significative et déterminante sur toute la planète. Chaque grande métropole voulait son « Golden Gateway ». Les projets urbains des années 1980-1990 en Europe en général et en France en particulier vont s'en inspirer fortement avec certes, des modifications et des enrichissements selon les particularités. Le quartier de la Défense en France et Canary Wharf dans le London Docklands en sont de parfaits exemples.

10. La rénovation urbaine en Grande-Bretagne.

Afin d'illustrer la rénovation en Grande-Bretagne nous prendrons deux exemples qui montrent l'engouement pour des interventions qui sont sous l'emprise de l'influence des préceptes de l'urbanisme fonctionnaliste de Le Corbusier. Le Barbican, une opération d'habitat d'envergure dans la city de Londres et le city-centre de Coventry dans le centre de l'Angleterre.

10.1. Le Barbican, une mini Brasilia au cœur de la City de Londres ?

Les raisons principales pour la réalisation d'un ensemble d'habitation dans le centre de Londres sont au nombre de deux : une idée force de l'urbanisme moderne qui est la séparation des fonctions de circulation motorisée et piétonne et le repeuplement d'un centre dominé par l'activité tertiaire au détriment de l'habitat.

L'urbanisme sur dalle, s'il reste essentiellement inscrit dans un registre utopique, trouvera en Angleterre une approche beaucoup plus réaliste : pour les architectes britanniques, la séparation des réseaux de circulation représente une solution applicable au problème de la congestion urbaine qu'il convient de mettre en œuvre. Les références aux projets utopistes ne seront que très rarement reprises, et seront constamment remises dans un contexte passéiste qui n'a plus cours aujourd'hui.

Avec le développement de la place de l'automobile dans la vie urbaine, la ville actuelle est jugée inadaptée et inefficace. La séparation des modes de circulation permettrait de rendre plus rapide les déplacements des véhicules, par la création de grandes artères de circulation, la suppression des intersections et de feu de signalisation, mais également les déplacements des piétons, débarrassés des carrefours, du danger des accidents, des nuisances sonores.

La City s'est fortement dépeuplée, les immeubles d'habitation ayant disparu au profit des immeubles de bureaux : ses 270 hectares comptaient 120 000 habitants en 1821 et seulement 4 000 en 1951. Le jour, 340 000 personnes y travaillent; la nuit, le quartier est déserté, abandonné aux gardiens d'immeubles et aux personnels de service. Aussi, pour tenter de redonner vie à ce quartier la nuit ou durant les week-ends, les autorités locales vont participer à la construction d'un ensemble principalement résidentiel, sur un terrain de 16 hectares en friches abandonnés, partiellement détruit durant la 2^{ème} guerre mondiale. Le projet, qui remonte à 1959, prévoyait la construction de 2 000 logements (pour loger 6 500 personnes)⁸³.

Parmi les premières réalisations qui apparaissent selon ces principes, le redéveloppement du Barbican était l'un des projets phares financés par la ville de Londres dans les années 1960. Conçu par le cabinet d'architecture Chamberlin, Powell et Bon, le plan consistait en une combinaison innovante de logements dans un environnement paysager, une école, un centre d'affaires, un centre des arts et de la culture, le tout construit sur un site de plus de quarante acres. Les trois architectes dans leur conception prennent de nombreux concepts de l'urbanisme

⁸³ Chamberlin, Powell and Bon, "Barbican Redevelopment 1959: Report to the City of London on Residential Development within the Barbican Area", Chamberlin, Powell and Bon, Londres, 1959.

et l'architecture de Le Corbusier: tours, terrasses, allées séparant les piétons de la circulation, jardins, espaces ouverts avec de grands plans d'eau.

Le résultat est un exemplaire complexe de bâtiments brutaliste. L'idée était de créer une ville tranquille et spacieuse dans la ville de Londres et à repeupler un quartier qui avait été sérieusement en déclin. Le construction du Barbican commence en 1962 et a été achevé en 1982. Le Barbican se présente aujourd'hui comme une importante réalisation d'architecture, qui a été une réussite sur le plan architectural, de l'échelle, du plan et de la cohésion mais un échec sur le plan social étant donné le Barbican est devenu un ensemble de pied à terre pour des locataires fortunés.

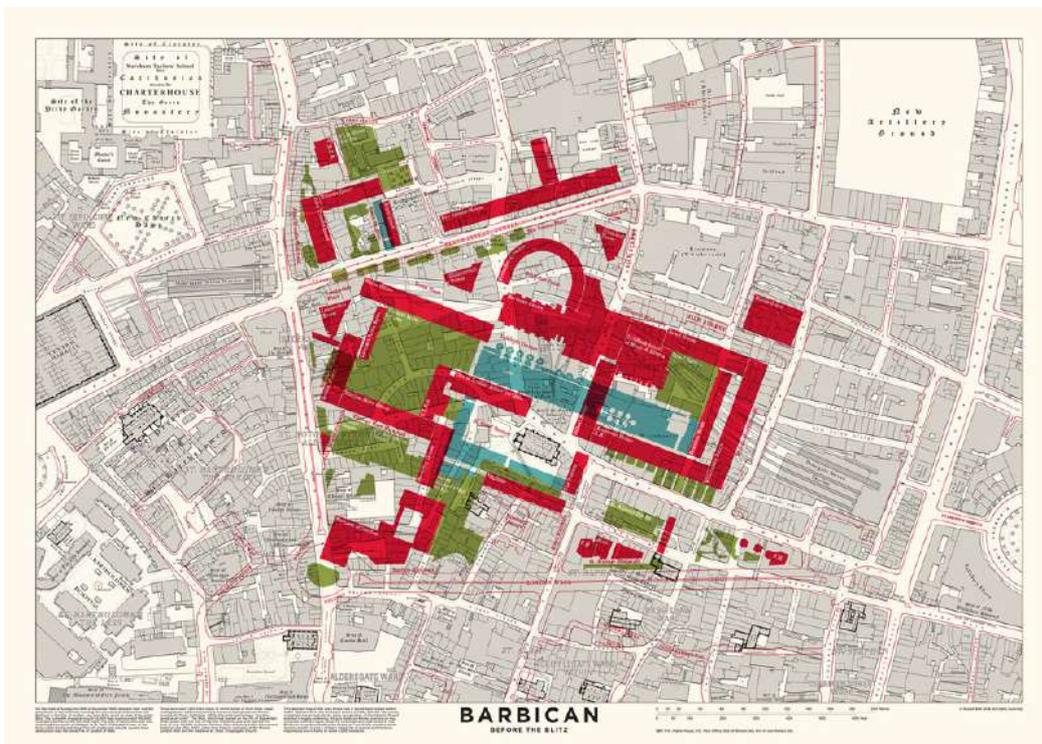


Figure 18 : Le complexe du Barbican est une application stricte des visions de Le Corbusier implanté dans le tissu urbain séculaire de Londres.

Source: Tall buildings in the City of London;

<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1873955>



Figure 19: Vue aérienne du l'ensemble du Barbican dans la City de Londres.

Source: Tall buildings in the City of London;
<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1873955>

10.2. Le redéveloppement de Coventry.

Déjà pendant la guerre, l'équipe de l'architecte Donald Gibson dévoile ses premières propositions de reconstruction lors de l'exposition « Coventry of Tomorrow », un clin d'œil au livre « La ville de demain » de Le Corbusier, dont Donald Gibson est un admirateur. Le plan rejette la trame irrégulière et sinueuse des rues d'avant-guerre, proposant de remodeler le centre-ville en un tout homogène, divisé en sous-zones d'activités, à l'intérieur d'un périphérique (Inner-Ring Road) entourant la partie centrale de la ville. Un des éléments clé du plan se trouve, entre autres, dans

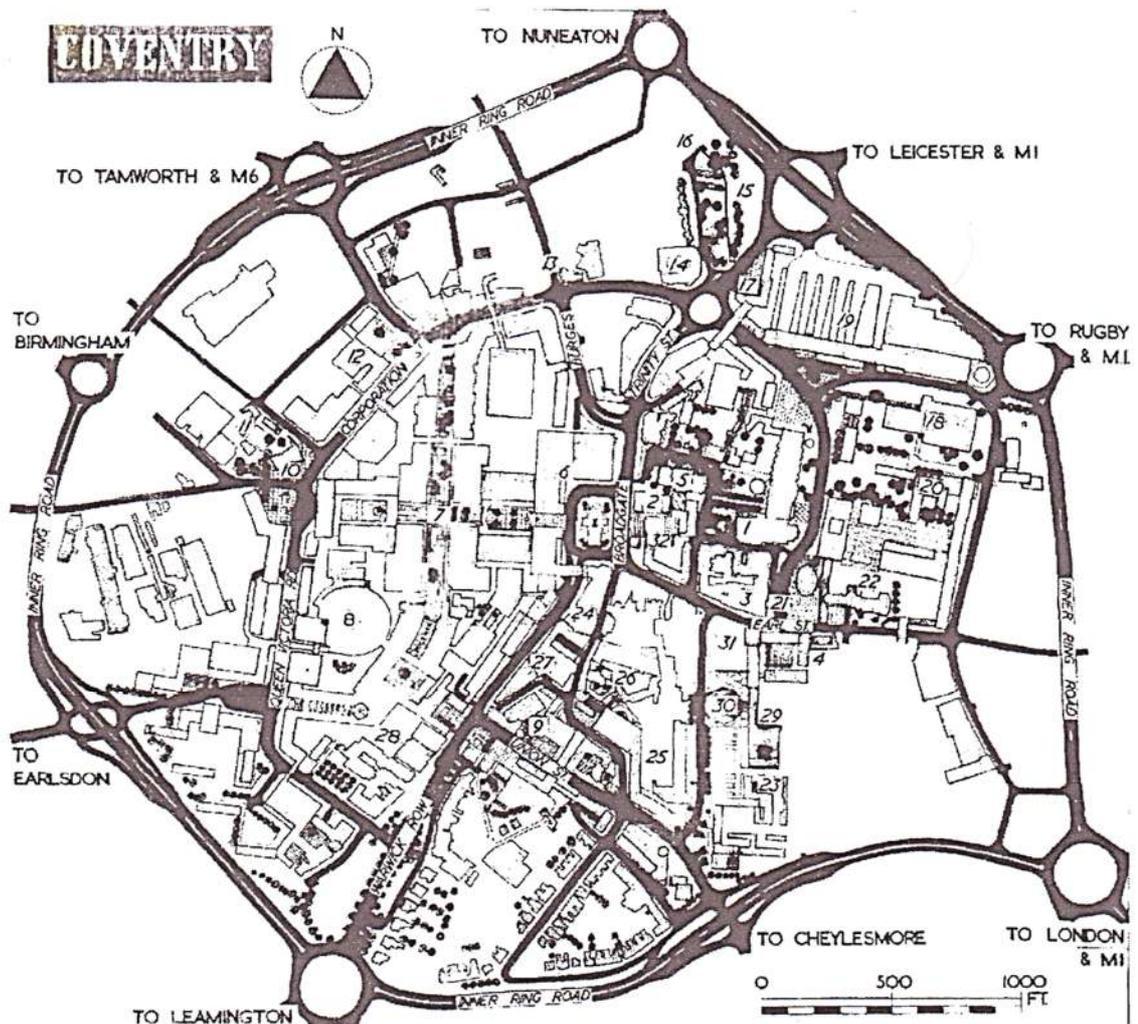


Figure 20 : Le centre-ville est exclusivement piétonnier. Il est entouré d'un périphérique pour les véhicules

Source : La reconstruction et la résilience urbaine: l'évolution du paysage urbain ; <http://www.archipel.uqam.ca/3124/1/D1918.pdf>.

la compréhension et l'organisation de la ville et de ses espaces publics. Tel que Gibson le concevait, l'espace public revêt une importance centrale⁸⁴.

Le processus des consultations publiques, les discussions administratives et financières entre les différents acteurs, les pénuries de main-d'œuvre et de matériaux pour la reconstruction, les bombardements successifs et l'attente du retour à la paix font évoluer cette proposition embryonnaire en un plan dont la réalisation débute dès la fin de la guerre et ne s'achève que dans les années 1960. À cette époque, les zones d'activités et les aires de stationnement sont redéfinies, le périphérique élargi;

⁸⁴ John C Holliday, "City centre redevelopment; A study of British city centre planning and case studies of five English city centres", Paperback, London, 1974.

une constante demeure toutefois: l'aménagement des espaces publics⁸⁵. L'hypothèse proposée est conçue comme un outil de persuasion pour l'avenir des centres urbains britanniques. Les espaces publics ont été reconstruits et réaménagés afin de recréer un milieu de vie urbain et de favoriser l'image d'une société britannique nouvelle. Donc, la reconstruction de Coventry répond à un double discours qui est à la fois pragmatique et symbolique. Les espaces publics y ont été conçus, façonnés de telle sorte qu'ils correspondent à l'image d'une ville moderne et qu'ils répondent aux besoins de sa population. Ces espaces publics sont également devenus, entre les mains des autorités locales, voire nationales, un outil de propagande en vue de la constitution d'une société civile moderne. Ultimement, les espaces publics sont pour la population un objet de réappropriation de son milieu de vie.

Ainsi, Coventry est plus qu'une succession de bâtiments; la ville est une composition dans laquelle les relations entre les espaces construits et non construits, celles entre les espaces publics et privés et finalement celles entre les concepteurs et les usagers ont été au cœur des réflexions sur l'urbanisme.

11. La nouvelle thématique du renouvellement depuis les années 1990 :

11.1. La régénération urbaine.

Depuis le milieu des années 1990, nous assistons à l'apparition d'une nouvelle signification des formules « projet urbain » et « renouvellement ». Les autorités locales en Occident cherchent à élaborer d'ambitieux « projets de ville » voués à inciter la ville à opter pour une dynamique de transformation, coordonnant à un ensemble d'actions économiques, politiques, culturelles, et intégrant des opérations d'urbanisme et d'architecture.

Ainsi le projet de renouvellement se démarque de l'acception et la signification traditionnelle du domaine de l'architecture et de l'urbanisme. Le projet urbain veut démontrer avant tout une forme organisationnelle qui rompt avec une approche sectorielle, programmatique. La nouvelle philosophie du projet urbain veut montrer une signification conforme suivant les situations dont il participe, bien que ce

⁸⁵ John C Holliday, "City centre redevelopment; A study of British city centre planning and case studies of five English city centres", Paperback, London, 1974.

dernier reste aussi médiatisé par des représentations, des images qui le fabriquent, comme dans la rénovation urbaine des années 1950-60.

11.1.1. Le Projet urbain pour la Seine Rive Gauche, Tolbiac, Paris 13ème 1992.

Paris Rive Gauche est une ZAC qui a été divisée arbitrairement en trois parties qu'on appelle des quartiers : Austerlitz, Tolbiac et Masséna. Il s'agit de l'aménagement d'une vaste zone de friches industrielles comprise entre la Seine et les lignes de chemin de fer partant de la gare d'Austerlitz. Jusqu'en 1985 la zone d'intervention était limitée à la partie faisant face au part de Bercy, mais ensuite cette zone a été étendue de la gare d'Austerlitz au boulevard extérieur (y compris la couverture des lignes de chemin de fer)⁸⁶. Il est également à noter qu'à partir de 1989 les projets ont eu à tenir compte de la présence de la Bibliothèque de France qui occupe un vaste rectangle parallèle à la Seine au centre de la zone du projet.

Autour de son bâtiment phare qu'est la Bibliothèque nationale de France François Mitterrand et le nouveau pôle universitaire de Paris émergent de nouveaux quartiers rassemblant tous les équipements utiles à la vie quotidienne. Y voient progressivement le jour, logements, bureaux et activités, commerces, services, écoles, équipements publics et culturels: peu à peu se tisse, s'imbrique et se complète tout ce qui fait d'une ville un lieu pour vivre.

⁸⁶ Donatien Senly, « Paris rive gauche, images, réseaux et financement de l'aménagement », Les annales de la recherche urbaine n° 82, Les échelles de la ville, 0180-930-III-99/82/p. 25-35.

Pourtant, il y a quelques années encore, en parcourant cette partie du 13^{ème} arrondissement, on ne trouvait qu'une succession de friches, d'anciens terrains industriels en mal d'activité. C'est la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) en 1991 qui a permis le lancement de cette opération⁸⁷.

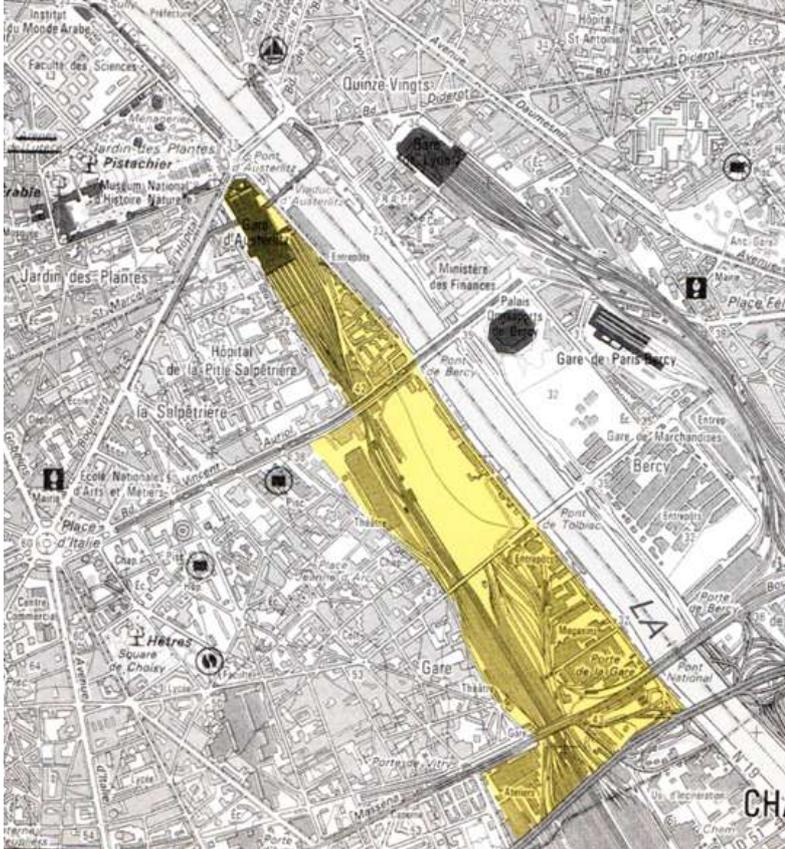


Figure 21: Le site en friche du site Paris rive gauche dans les années 1950.

Source : <http://www.parisrivegauche.com/Projets-et-realizations>

Aujourd'hui, Paris Rive Gauche est un quartier où vivent d'ores et déjà plus de 8 000 habitants qui bénéficient au fur et à mesure de l'épanouissement du quartier, des commerces et des services de proximité, où travaillent 20 000 salariés, 30 000 étudiants, professeurs, chercheurs et personnels administratifs. A terme, dans les années 2020, ce seront près de 20 000 habitants et 60 000 salariés qui se croiseront chaque jour à Paris Rive Gauche. Dix hectares d'espaces verts seront créés et 2 000 arbres seront plantés dans les rues de Paris Rive Gauche⁸⁸.

L'opération d'aménagement Paris Rive Gauche, du fait de sa dimension (130 hectares), a été divisée en plusieurs quartiers qui s'articulent chacun autour d'un centre névralgique.

⁸⁷ Ibidem.

⁸⁸ Donatien Senly, opsit.

La mixité urbaine de Paris Rive Gauche se traduit par l'implantation de bâtiments aux fonctions diversifiées, ainsi dans un même périmètre sont réalisés logements, bureaux, locaux d'activités, commerces, équipements publics... de manière à ce que les quartiers aménagés soient vivants et variés.

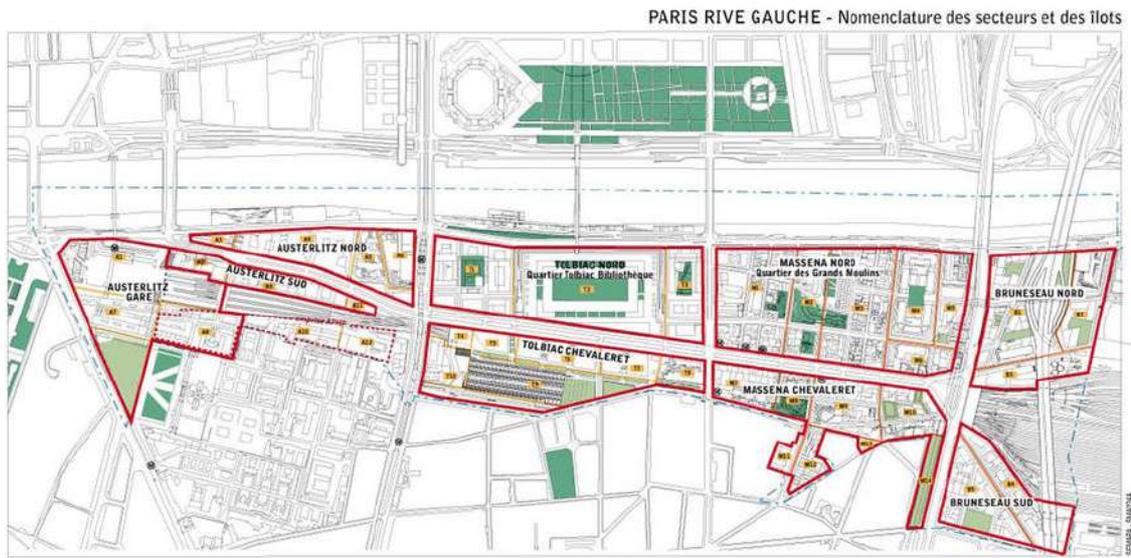


Figure 22: L'opération d'aménagement Paris Rive Gauche, de sa dimension (130 hectares), a été divisée en quatre quartiers qui s'articulent chacun autour d'un centre névralgique.

Source : Paris Rive Gauche ; <http://www.parisrivegauche.com/Projets-et-realizations>

11.1.2. La régénération du London Docklands

Dans les années 1980, les Docklands, immense zone désaffectée aux portes de la City de Londres, deviennent le plus grand chantier de régénération urbaine d'Europe. 2200 hectares sur les bords de la Tamise font ainsi l'objet d'une politique particulière rompant avec les options d'étalement urbain organisé jusqu'alors.

Depuis le début du 20ème siècle, les anciens Docklands ont été construits et gérés par un certain nombre de sociétés concurrentes privées. Les Bombardements allemands pendant la Seconde Guerre mondiale ont causé d'énormes dégâts sur les quais. Néanmoins, après la reconstruction d'après-guerre, ils ont connu un regain de prospérité dans les années 1950. La faillite est survenue subitement dans les années 1960 et 1970, lorsque l'industrie du transport maritime a adopté le système de conteneurs a nouvellement inventé un système de transport de fret. Entre 1960 et

1980, tous les docks de Londres ont été fermés, laissant environ huit miles carrés (21 km²) de terrains en friche abandonnés à East London⁸⁹.

La régénération des Docklands a été d'abord étudié et débattu au cours des années 1960 et 1970, mais aucun des plans et des propositions avancées dans cette période n'ont fourni une stratégie pouvant encourager un financement ou une mise en œuvre. Les Plans réalisés par les autorités locales et d'autres étaient irréalistes en ce sens qu'ils ont échoué à s'entendre sur un accord sur les dépenses publiques et ont peu tenue compte des conditions du marché. Le Développement a donc connu un retard à cause du secteur privé qui avait peu de confiance dans la capacité des autorités locales à fournir l'infrastructure nécessaire pour activer le développement. En effet, dans les années 1970, il y avait un désinvestissement massif dans la région à mesure que les entreprises fermées ou se sont éloignés avec la fermeture progressive du port de Londres⁹⁰.

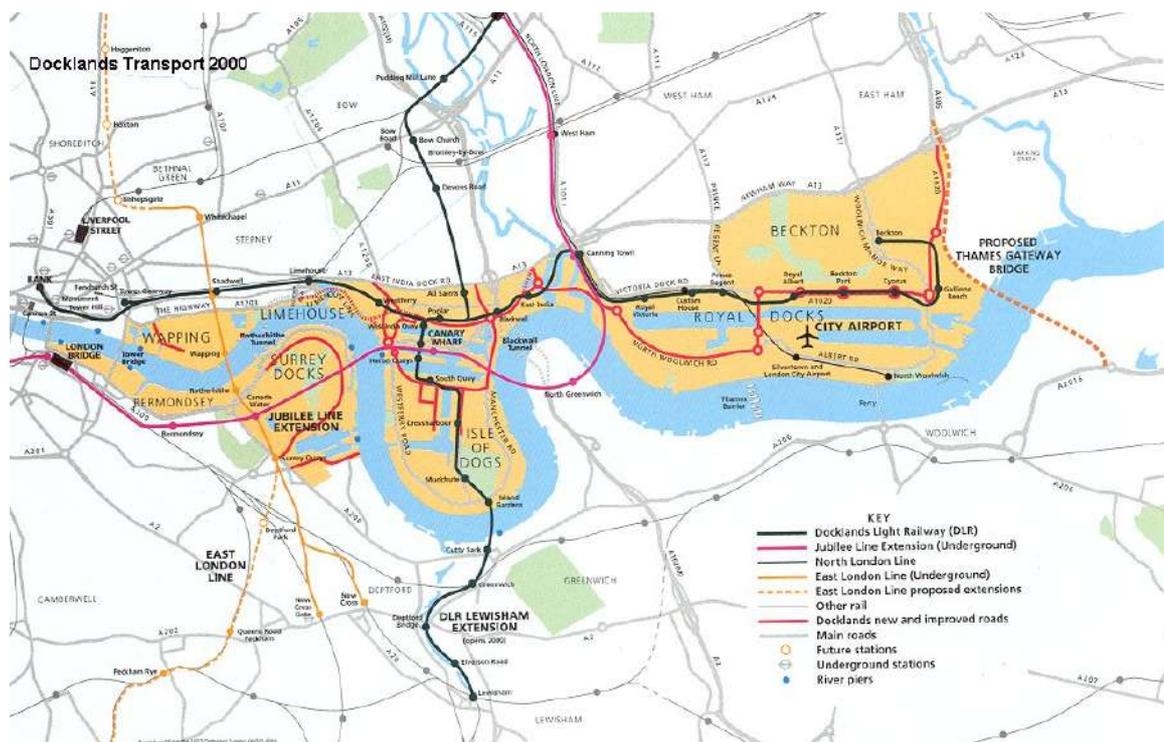


Figure 23: Le site du London Docklands, une superficie de 2200 ha le long de la Tamise.

Source : Docklands layout ; <http://www.lddc-history.org.uk/transport/1tran3.jpg>

⁸⁹ Docklands Joint Committee, London docklands strategic plan (Docks 150), Docklands Development Team, London, 1976.

⁹⁰ Brownill Sue, "Developing London's Docklands: Another Great Planning Disaster?" Paperback, Sagz Publications Ltd, 1990.

Les efforts visant à réaménager les quais ont commencé presque dès leur fermeture, mais il a fallu une dizaine d'années pour la conception de la plupart des projets et une autre décennie pour le réaménagement afin de prendre pleinement effet. La situation a été considérablement compliquée par le grand nombre de propriétaires fonciers concernés: l'APL, le Greater London Council (GLC), le British Gas Corporation, cinq conseils d'arrondissement, British Rail et de la Central Electricity Generating Board⁹¹. Pour résoudre ce problème, en 1981, le gouvernement central va créer la « London Docklands Development Corporation » (LDDC) pour le réaménagement de la zone. Ce fut un organe statutaire nommé et financé par le gouvernement central, avec de larges pouvoirs pour acquérir et céder des terrains dans les Docklands. Il a également servi comme l'autorité de planification du développement pour la région.

Une autre intervention importante des autorités central était la désignation en 1982 d'une zone d'entreprise, un domaine dans lequel les entreprises sont exonérées de l'impôt foncier et en facilitant certaines incitations, y compris la planification simplifiée et les allocations en capital. Cela a fait de l'investissement dans les Docklands une proposition beaucoup plus attrayante et a contribué au démarrage d'un boom de l'immobilier dans la région.

LDDC était controversé par le fait qu'il a été accusé de favoriser une forme de développements encourageant les projets de luxe élitiste plutôt que des logements abordables, et il était impopulaire avec les communautés locales, qui estiment que leurs besoins ne sont pas pris en compte. Néanmoins, le LDDC était au centre d'une transformation remarquable dans la région, bien que dans quelle mesure il contrôlait la situation, cela était discutable. Il a été liquidé en 1998, lorsque le contrôle de la zone des Docklands a été remis aux autorités locales respectives⁹².

L'approche plus pragmatique et progressive adoptée par le LDDC dès le début portait ses fruits. Mais Il a fallu attendre le milieu des années 1980, pour que le développement Docklands soit boosté avec l'arrivée d'Olympia & York et le développement de Canary Wharf. L'état d'avancement de ces propositions massives

⁹¹Ibidem.

⁹² Brownill S "London Docklands Revisited; The Dynamics of Waterfront Regeneration" In Desfor G, Stevens, Q, Schubert, D eds "The Fixity and Flow of Waterfront Regeneration", Routledge, New York, 2010.

de développement étaient tributaire des exigences de transport pour les Docklands. Cette exigence va changer l'attitude des investisseurs privés concernant le financement et la mise en œuvre future, avec la perspective d'une contribution substantielle du même secteur privé⁹³.

Entre 1981 et 1997, le LDDC et ses partenaires ont réussi à construire ou s'engager dans plupart des propositions importantes dans tous les projets réalisés dans les années 1960 et 1970. En outre, l'équilibre entre les voies de circulation et l'utilisation du transport ferroviaire en place est très proche de celui proposé il y a 20 ans.

Le programme de développement massif géré par le LDDC au cours des années 1980 et 1990 va voir la concrétisation d'une immense zone des Docklands converti en un mélange d'espace résidentiel et commercial avec beaucoup d'espaces paysagers. Le symbole le plus significatif de l'ensemble de l'action était l'ambitieux projet nommé « Canary Wharf » qui va construire le plus haut bâtiment de la Grande - Bretagne et va ériger un deuxième centre d'affaires à Londres⁹⁴.

Canary Wharf était loin d'être sans problème et la crise immobilière du début des années 1990 a stoppé la poursuite du développement depuis plusieurs années. Les développeurs se sont trouvés aux prises avec des biens dont ils ont été incapables de vendre ou louer.

⁹³ Brownill Sue, "London Docklands: Reflections on Regeneration" Paperback, Routledge, London, 2009.

⁹⁴ Ibidem.

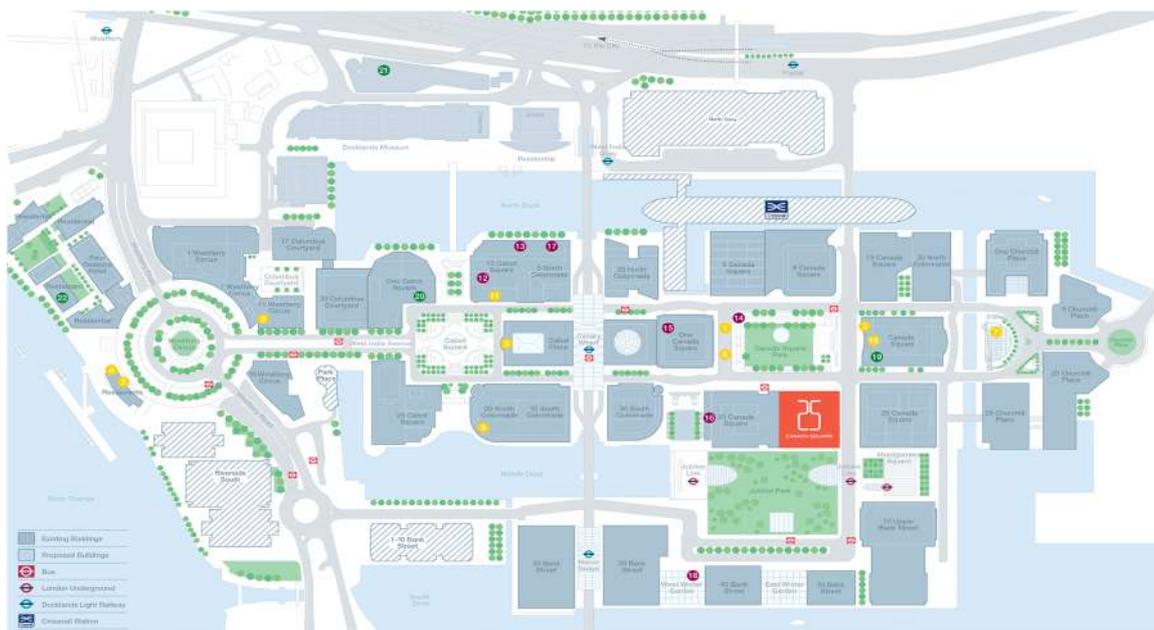


Figure 24: L'ensemble du complexe « Canary Wharf » incluant une grande mixité d'activités urbaines.

Source : <http://www.25canadasquare.com/>.

Les Docklands étaient historiquement desservi par un système de transports pauvre. Cela a été perfectionné par le LDDC avec la construction du Docklands Light Railway (DLR), qui relie les Docklands avec la Ville. C'est un développement remarquablement bon marché, car il reposait sur la réutilisation de l'infrastructure ferroviaire désaffectée et des terrains à l'abandon pendant une grande partie de sa longueur. La réalisation d'une autoroute en tunnel couverte et d'une ligne de métro va faciliter l'accès aux Docklands. Le LDDC a également contribué au développement de l'aéroport de London City ouvert en Octobre 1987, relatif à la colonne vertébrale des Royal Docks.



Figure 26 : Maquette d'une partie du site London Docklands : Canary Wharf

Source : <http://www.cherryman.co.uk/>



Figure 25 : Vue aérienne du site London Docklands.

Source : <http://www.cherryman.co.uk/>

Au cours des 30 dernières années, la population des Docklands a plus que doublé et la région est devenue à la fois un important centre d'affaires et une zone de plus en plus sollicitée. Les liaisons de transport se sont améliorées de façon significative.

Le Canary Wharf est devenu un des plus grands groupes européens de gratte - ciel et un défi direct de la domination financière de la de la ville.⁹⁵

Bien que la plupart des anciens quais et entrepôts Dockland aient été démolis, certains ont été restaurés et transformé en appartements. La plupart des quais eux - mêmes ont survécu et sont maintenant utilisés comme ports de plaisance ou des centres de sports nautiques (la principale exception étant les Docks Surrey Commercial, maintenant en grande partie rempli). Bien que les grands navires puissent entrer dans les anciens docks, tout le trafic commercial a déplacé vers le bas-fleuve. La relance des Docklands a eu des effets majeurs dans zones délabrées environnantes. Greenwich et Deptford sont en cours de réaménagement à grande échelle, principalement en raison des liens de transport améliorés ce qui les rend plus attrayant pour les navetteurs.

Le réaménagement des Docklands a cependant eu quelques aspects moins bénéfiques. Le boom de l'immobilier massif et l'augmentation conséquente des prix des logements a conduit à des frictions entre les nouveaux arrivants et les anciennes communautés de Docklands, qui se sont plaints d'être évincés. Il a également fait pour certaines des disparités les plus frappantes pour être vu partout en Grande-Bretagne: appartements exécutifs de luxe construits à côté de logements sociaux délabrés.

Conclusion :

En remontant loin dans le temps, l'histoire urbaine abonde en exemples de villes qui ont fait l'objet de destruction (guerres, incendies etc.) et qui ont par la suite été reconstruites. Certes, comme au moyen âge, il s'agissait plus de reconstruction que de renouvellement, mais ces milieux urbains illustrent toute la complexité du processus de « rebondissement » urbain, à savoir la capacité des villes de retrouver un cadre bâti nouveau après avoir subi des dommages plus ou moins importants ainsi que la transmission de la ville reconstruite comme paysage urbain.

A la Renaissance, l'invention de la perspective et la redécouverte de l'art de bâtir de l'antiquité ont permis la naissance de l'art urbain. Mais, hormis les places publiques et certains grands palais ainsi que de grands édifices religieux, l'art urbain

⁹⁵ Brownill Sue, "London Docklands: Reflections on Regeneration" Paperback, Routledge, London, 2009.

pendant la renaissance a plus produit des théories et un aménagement visionnaire et utopique que des réalisations concrètes. En effet, du 15^{ème} siècle au 18^{ème} siècle, nous sommes témoin d'une « aération » des tissus urbains de grandes places publiques. Par conséquent, la période de la Renaissance ne s'est pas accompagnée de profondes modifications au niveau de la structure du tissu urbain. Par contre, ce sont de nouveaux savoirs qui fondent la conception des places et des édifices que la société cherche à magnifier.

Au 18^{ème} siècle, l'embellissement introduit une nouvelle dimension dans la réorganisation urbaine de la ville. Les racines des idées modernes sur la ville et l'aménagement urbain remontent à un certain nombre d'idées sur les embellissements de Paris au 18^{ème} siècle, une notion qui préfigure celle d'urbanisme. Une mutation importante de la représentation de la ville idéale s'opéra pendant cette période, même si elle ne donna pas lieu à des transformations majeures des tissus urbains.

A partir de la reconstruction de Paris par Haussmann au 19^{ème} siècle, l'embellissement passe de l'art à la législation. Les pratiques et réflexions théoriques sur l'embellissement de la ville du 19^{ème} siècle inaugurent de nouvelles perspectives plus larges sur les rapports entre l'aménagement urbain et les questions du pouvoir, du contrôle et de l'économie. Nous sommes dans le « pré urbanisme ». En effet, les projets d'embellissement de la ville du 19^{ème} siècle ne sont que les origines d'une vision de la ville et d'une forme d'aménagement qui a trouvé sa pleine expression au 20^{ème} siècle.

Au 20^{ème} siècle, l'idée d'un monde nouveau et meilleur véhiculée par les tenants de l'urbanisme progressiste va se refléter dans la volonté de vouloir éradiquer les tissus urbains historiques. Les idées concernant la « table rase » trouveront un écho dans la rénovation et l'urban renewal dans les années 1950-60. Les années 1950 et 1960, ont été marquées par un fort renouvellement du tissu urbain, à base d'équipements et de logements neufs, dans le cadre de politiques de «rénovation» avec démolition des quartiers anciens à rénover. La forme dominante est inspirée des théories fonctionnalistes des années 1930 qui engendrent les grands ensembles en France et le «High rise» (tours) en Grande-Bretagne.

Les années 1970 sont celles des ruptures. Rupture quantitative dans la construction de logements, à partir de la crise du pétrole. La régénération et la rénovation douce vont prendre peu à peu le relais. Rupture dans les formes d'urbanisme.

Les années 1980-90 marquent une nouvelle attitude à l'égard du renouveau et de la réorganisation urbaine. Les projets urbains tel que celui de Paris Rive gauche et celui du London Docklands sont des illustrations de cette nouvelle vision des choses. Outre le respect du paysage urbain, c'est le remplacement de la reconstruction par la réhabilitation chaque fois que possible. On voit aussi la plus grande attention aux équipements locaux (équipements aussi divers que variés) et surtout aux espaces verts. Avec le développement durable, les années 1980-90 marquent dans tous les pays occidentaux la politique d'espaces verts la plus ambitieuse depuis le 19^{ème} siècle, avec aussi bien de grands parcs que de nombreuses plantations d'alignement et des micro-espaces verts dispersés dans l'ensemble de la ville. En même temps, on a un meilleur respect du piéton (pas seulement par le biais de la piétonisation), mais aussi par l'élargissement des trottoirs, et la réduction des largeurs des chaussée motorisées.

Chapitre 4 :
Renouvellement et développement
local.

Introduction

Le développement local : Concept basé sur la capacité de mobilisation des forces vives locales.

Le développement local ne se décrète pas, il repose sur la capacité de mobilisation des forces vives des territoires (habitants, collectivités locales, tissu associatif, entreprises). Les projets des territoires sont censés répondre aux problèmes et aux aspirations des habitants qui ne veulent plus vivre leur vie comme un destin.

Le développement local est un concept d'actualité et omniprésent dans la plupart des discours sur le développement en général. En effet particulièrement ces dernières années, nous sommes témoin d'une remise en cause de la pertinence des politiques établies et contrôlées par le pouvoir central, en particulier « l'Etat Providence »⁹⁶.

Cette remise en cause repose sur les conséquences d'un certain nombre de constat d'échecs tout en encourageant des alternatives nouvelles en faveur du concept de développement local.

Apparu dans les années 60, le développement local part d'un principe simple : la mobilisation des potentialités locales (ressources naturelles, sociales, individuelles,...) peut orienter les dynamiques sociales, économiques et spatiales. Il est utile aussi de signaler que le concept de développement local a été une réaction d'une part à la mondialisation dont on commençait à sentir les effets, et d'autre part la volonté d'engager une approche durable par rapport à l'aménagement du territoire soumis à la planification centralisée.

12. Le concept de développement local repose sur la notion de territoire.

Le développement local est constitué du terme « développement » et de celui de « local ».

Le concept de « développement », phénomène multiforme et multidimensionnel, est souvent défini comme un processus de transformation qui accompagne la croissance économique dans une évolution à long terme. Ce processus est étroitement lié au changement structurel, au progrès technique et à l'innovation globale et intéresse

⁹⁶ PAUL PREVOST, « le développement local : contexte et définition », cahiers de recherche IREC 01-03.

par conséquent tous les aspects de la vie⁹⁷. Le concept de « local », se fonde sur la notion de territoire qui, elle-même est liée au découpage administratif parfois arbitraire et à l'appartenance identitaire au sens large qui offre un potentiel de ressources humaines, financières, d'infrastructures et institutions dont la mobilisation et la valorisation engendrent des idées et des projets de développement⁹⁸. De quoi s'agit-il ? Le développement local est un processus qui vise à améliorer la situation d'un territoire des points de vue économique, social, environnemental et culturel, à partir de l'analyse des intérêts, des besoins et des initiatives de différents acteurs locaux (publics et privés), et par la mise en place concertée entre ces différents acteurs d'actions cohérentes. La mise en place de ces actions se fait grâce à des ressources internes et externes au territoire et en relation continue avec d'autres territoires de même niveau et de niveau plus vaste.

En outre, le développement local, c'est la volonté politique de certains acteurs de changer la situation du territoire sur lequel ils vivent en entamant un processus et des actions en vue de construire, par leurs efforts conjoints avec le reste de la population, un projet d'avenir du territoire intégrant les différentes composantes économiques, sociales, culturelles et en articulation avec les autres niveaux de décision et d'action⁹⁹. Le développement local peut donc être entendu comme un processus qui impulse, construit et conforte des dynamiques locales et dont l'objectif est une amélioration substantielle du vivre ensemble et du bien-être de tous. Ainsi, le développement local est susceptible de dépasser l'idée traditionnelle de croissance économique pour se placer dans la perspective d'un développement durable associant les dimensions économiques, sociales et culturelles, piliers de la durabilité du développement¹⁰⁰.

⁹⁷ Ministère de l'Industrie, de la Petite et Moyenne Entreprise et de la Promotion de l'Investissement, Direction Générale de la Veille Stratégique, des Etudes Economiques et des Statistiques, Série Politique économique et développement, Rapport n°1, « Développement local : CONCEPTS », Stratégies et Benchmarking, 1ère contribution de MIPMPEPI au débat sur la promotion du développement local en Algérie, Septembre 2011.

⁹⁸ Ibidem.

⁹⁹ A. BOUZIDI, le développement local : une tâche complexe, le quotidien d'Oran du 16/9/2004.

¹⁰⁰ CHALINE, Claude, « Les nouvelles politiques urbaines : une géographie des villes », Ellipses, Paris, 2007.

12.1. Les objectifs du développement local.

Par conséquent, le développement local peut être envisagé comme une démarche qui consiste à privilégier les initiatives multiples socio-économiques et écologiques des acteurs publics et privés à l'échelle d'un territoire donné (espace) visant l'amélioration des conditions de vie par le biais d'une certaine autosuffisance qui s'appuie sur la diversification et l'intégration des activités. Elle insiste particulièrement sur la prise en compte des traditions productives locales et des valeurs culturelles des réalités locales qui restent réceptives aux changements technologiques et à la modernisation. En d'autres termes, ce sont des réseaux souples de petites unités de production caractérisées par une grande flexibilité qui répondent à la demande du marché. Ou encore en termes de développement local y trouve sa pleine expression et constitue un ferment commun aux habitants voire une certaine fierté¹⁰¹.

Enfin, le développement local est plus qu'une question de décentralisation même si celle-ci reste une condition nécessaire et suffisante sur le plan organisationnel et institutionnel. Si on accepte la conception précédente, le développement local se différencie fondamentalement du processus de décentralisation consistant en la mise en place ou l'extension des pouvoirs de l'Etat attribués à des institutions publiques appelées collectivités locales et dont les compétences sont définies par la loi. Par ailleurs, pour que décentralisation et développement local s'appuient mutuellement l'une l'autre, c'est leur articulation qu'il est nécessaire de concevoir et de chercher à tout moment.¹⁰²

13. Le développement local en Algérie.

13.1. Remise en cause de l'Etat providence et recours au développement local.

En Algérie le développement local est une réaction et en même temps une alternative au développement centralisé de la période socialiste (de la période centralisée post indépendance jusqu'aux années 80).

¹⁰¹ KATALYN KOLOSZ, « Le développement local : réflexion pour une définition théorique du concept, www.globenet.org.

¹⁰² Ibidem.

En effet, l'Algérie a vécu un développement économique que l'on peut diviser en deux périodes : la période de l'Etat providence reposant sur les plans de développement (1967-1977) et la période d'un développement reposant sur la décentralisation (1980-1989) c'est-à-dire la période d'émergence du développement local en Algérie pour ensuite passer à la période de l'économie de marché (post 1990).

L'embellie financière des années 2000 a complètement fait oublier le développement local. C'est l'Etat-providence qui est l'Etat distributeur de la rente pétrolière. Selon la conception de l'Etat-providence, l'Etat doit jouer un rôle actif dans la recherche et la réalisation du progrès économique et social.

La chute des prix des hydrocarbures se solde par une crise financière qui commence en 2012 va faire resurgir la nécessité du développement local. L'Etat providence est systématiquement remis en cause.

13.2. Changement d'attitude à l'égard du développement local.

Quelles sont les raisons du changement d'attitude à l'égard de la politique économique socialiste ?

- 1- Un changement d'orientation dans la politique économique du pouvoir.
- 2- Échec et essoufflement de la politique de planification centralisé et la volonté d'adopter un modèle reposant sur l'économie de marché
- 3- Effondrement des prix du pétrole et du gaz.

Récemment, l'impact de la chute du prix du baril du pétrole a conduit à un changement d'attitude optant pour un discours économique-politique encourageant l'augmentation de la cadence du développement local. Les wilayas doivent trouver des ressources indépendamment de l'Etat. L'Etat veut actionner les leviers économiques locaux. Pour ce faire, la collectivité est appelée à devenir un maillon du processus de développement. L'Etat reconnaît que les potentialités de certaines wilayas sont non négligeables. En Algérie il existe plusieurs pôles productifs susceptibles de propulser l'économie locale.

Face à cette exigence, l'Etat propose la mise en place d'une batterie de textes et de dispositions pour l'accompagnement des collectivités dans leur quête de développement et de modernisation. Des mécanismes seront élaborés pour diversifier les richesses locales.

Ainsi, le développement n'est plus uniquement une affaire de l'Etat, mais aussi l'affaire de nouveaux acteurs locaux¹⁰³.

14. Le développement local est la création de ses propres richesses.

Le contexte local ne peut se dissocier de celui national et, par ricochet, les collectivités subissent de plein fouet cette politique d'austérité dictée par le gouvernement et qui a fortement ralenti le rythme de développement. D'où ce canevas en matière de gestion pour diversifier les recettes. Partant du constat que chaque région dispose de spécificités et d'atouts, bien que l'Etat central ambitionne un programme de développement équitable qui ne laissera aucune région à la traîne, il est recommandé aux municipalités de chercher des alternatives pour remplir les caisses de leur ville. Notons qu'officiellement, 62% des communes algériennes sont déficitaires et vivent des dotations de l'Etat. Le développement d'un territoire dépend ainsi de sa capacité à valoriser ses ressources spécifiques et à en créer de nouvelles. La valorisation des richesses locales à travers une approche de développement basée sur les initiatives locales et la mise en place d'initiatives locales innovantes qui peuvent être une éventuelle solution¹⁰⁴.

Pour y remédier, les maîtres-mots sont l'assainissement du foncier industriel, la libération des initiatives d'investissement et l'abandon de la mentalité rentière. *«Le temps de la dépendance aux finances publiques est révolu, c'est à vous de créer vos richesses par l'investissement, l'augmentation des recettes, la revalorisation du patrimoine et du foncier local, les impôts sont insuffisamment recouverts (...) certains biens sont exploités sans contrepartie et d'autres détournés de leur vocation. Ces carences relevées dans la majorité des 4541 communes du pays sont*

¹⁰³ Ministère de l'Industrie, de la Petite et Moyenne Entreprise et de la Promotion de l'Investissement, Direction Générale de la Veille Stratégique, des Etudes Economiques et des Statistiques, Série Politique économique et développement, Rapport n°1, « Développement local : CONCEPTS », Stratégies et Benchmarking, 1ère contribution de MIPMPEPI au débat sur la promotion du développement local en Algérie, Septembre 2011.

¹⁰⁴ BOUKRIF Moussa, « L'entrepreneuriat un levier du développement local » www.univ-bejaia.dz/documents/cooperation/Webdays_DR_BOUKRIF.

à pallier au plus vite pour que les trésoreries locales puissent se renflouer. »
(Discours du ministre de l'intérieur¹⁰⁵).

Les collectivités locales se doivent de prendre les mesures de réajustement qui s'imposent afin d'améliorer les mécanismes de perception des impôts d'autant par la mise en place d'instruments qui permettent de se départir de la gestion approximative des finances pour aller vers une administration plus pointue des biens et des ressources. Gestion des finances et obligation qui est désormais faite aux communes et collectivités locales de s'autonomiser en matière de ressources, sont les maîtres mots du nouveau discours suite à l'effondrement des prix du pétrole et du gaz.¹⁰⁶

15. Renouveau et développement local.

15.1. Le renouvellement : une dynamique urbaine

Comme nous l'avons vu dans les chapitres précédents, le renouvellement offre un grand nombre d'opportunités dans les zones situées dans les centres urbains. Ainsi, le renouvellement urbain peut constituer une dynamique économique¹⁰⁷.

En effet, le renouvellement urbain peut être considéré comme un des piliers du développement local dans l'optique du progrès social. Sans aucun doute, les projets urbains réalisés dans toutes les agglomérations urbaines en Europe et en Amérique ont contribué à dynamiser leur économie loin de la dépendance de l'Etat central. La reconversion des friches a été souvent l'occasion de « renouer » ou de « recoudre » le tissu urbain, d'en défaire les coupures pour recréer du lien entre les quartiers. De nombreuses réhabilitations de friches industrielles ont donné lieu à des expérimentations de quartiers durables, ou "éco-quartier".

Toutes les villes algériennes possèdent des assiettes foncières occupées par des activités non compatibles avec la fonction urbaine et qui peuvent constituer des atouts pour le développement local. Pour l'exemple, dans les villes anglo-saxonnes, les collectivités locales ont permis à des sociétés et autres grandes entreprises de réaliser des projets sur ces friches sans pour autant déboursier un sou ou vendre leurs

¹⁰⁵ Quotidien El Watan le 14.06.16)

¹⁰⁶ BOUKRIF Moussa, opcit.

¹⁰⁷ Adrian Atkinson, Meriem Chabou, Daniel Karls (Editeurs), « Stratégie pour un développement durable local », Renouveau urbain et processus de transformations informelles, Technische Universität, Berlin, 2008.

terrains (lease hold) tout en obtenant des « gains urbains » tels que équipement sportifs, culturels et autres. Les collectivités locales, étant propriétaires de l'assiette foncière sont allés jusqu'à s'associer dans une « joint-venture » avec des investisseurs et autres sociétés et entreprises.

A Constantine par exemple, certains sites, une fois réaménagé, tel que le « chemin des touristes » peut constituer une manne considérable pour la collectivité locale. Le projet, une fois réalisé peut tabler sur 2 millions de visiteurs par an. Avec 10.000 visiteurs par jour, sur 200 jours et si on suppose un ticket d'entrée à 500 dinars, un prix tout à fait normal, cela fera un chiffre d'affaires annuel de 100 milliards de centimes. L'investissement qui selon un bureau d'études français coûterai 130 milliards de centimes pour réaménager le «Chemin des touristes» sera amorti dès les deux premières années d'exploitation¹⁰⁸.

Dans cette approche, le renouvellement urbain peut devenir un agent moteur de la croissance économique et de stabilité sociale.

15.2. La nécessité du renouvellement

En Algérie, la revitalisation des zones centrales, déstructurées par les délocalisations et l'envahissement de l'économie informelle, la reconquête d'assiettes foncières que l'on peut considérer comme friches urbaines, et leur exploitation rationnelle selon une stratégie de développement rationnel ainsi qu'une réforme possible de la finance locale participeront incontestablement à une redynamisation du développement social par effet d'entraînement.

En outre, l'installation des entreprises qui exige le développement de nouveaux services et équipements, la modernisation des infrastructures et l'offre d'espace de bureau, impliqueront l'accroissement de l'offre d'emplois et favoriseront la mixité fonctionnelle. La ville algérienne doit avoir un rythme de renouvellement urbain particulièrement élevé afin de créer les réalisations urbanistiques qui doivent être à la hauteur du rôle qu'elles peuvent être appelées à jouer dans le développement local.

Dans toutes les villes algériennes, c'est en effet l'ensemble des équipements, des infrastructures, du parc de logement qui sont obsolètes du fait du régime politique et du système économique : problèmes d'entretien, de mauvaise qualité des constructions, de mauvaise gestion... C'est donc le tissu urbain dans son ensemble

¹⁰⁸ Le quotidien d'Oran, le 25.08.2016.

qui est potentiellement concerné par un tel renouvellement urbain. Les interventions sur le bâti, les espaces publics, le paysage urbain peuvent constituer un facteur d'attractivité pour les investisseurs. Mais d'abord, il va falloir mettre un terme aux inerties qui sont nombreuses.

La nécessité de « reconstruction » implique que le centre historique doit constituer un objectif prioritaire pour la municipalité en matière de renouvellement urbain. Partant du principe que ce centre hérité représente un atout important à l'heure où le patrimoine constitue un vecteur d'image important dans la compétition entre villes, la municipalité est en devoir d'actionner des quelques leviers dont elle dispose.

Une bonne chose pour la ville, c'est la réalisation du réseau de tramway qui constitue certes l'un des vecteurs, à court, moyen et long terme, de renouvellement urbain utilisés par les pouvoirs publics. L'étalement de la ville, la nécessité de relier des quartiers résidentiels disposés sous forme de tâches d'huile, l'ampleur des flux quotidiens, ainsi que la volonté de revaloriser les quartiers historiques ont justifié cette option. La décision a été certainement influencée par l'expérience des grandes villes occidentales qui ont réintroduit le tramway à partir des années 1980 pour limiter l'étalement urbain et la pollution. La présence du tramway est également un vecteur d'image : il est devenu pour les villes qui en sont dotées un symbole de dynamisme et de modernité.

Mais, certainement les ressources financières mobilisées par les travaux du tramway ont été colossales pour une ville algérienne et qui s'appuient sur un financement central mais aussi local. En conséquence, les fonds restés disponibles pour la réalisation des autres travaux d'infrastructure sont restés modestes, ce qui se traduit par la dégradation de la voirie routière et par l'aspect insuffisamment soigné des espaces verts, surtout dans les quartiers des grands ensembles. Conséquence de cette situation, la ville apparaît de plus en plus poussiéreuse, sale et embouteillée, ce qui va à l'encontre des objectifs d'amélioration du paysage urbain et de l'image de la ville. Mais l'on assiste progressivement à certaine tentative pour l'amélioration du cadre de vie dans certains quartiers de la ville.

15.3. Entreprendre une opération de « reconstruction /revitalisation » du centre historique

L'événement « Constantine, capitale de la culture arabe » a favorisé et incité une revitalisation urbaine qui s'est soldé néanmoins par des résultats qui restent mitigés.

Ce dont la ville a besoin en fait c'est une opération « reconstruction /revitalisation » du centre historique parce que tout est à refaire en matière de paysage urbain, d'ambiance, en un mot, en matière d'urbanité. En d'autres termes, il s'agit dans une logique d'adaptation à l'économie de marché, de « valoriser » ces espaces et de favoriser leur « consommation ». La priorité est de promouvoir une présence commerciale modernisée et favorable au développement d'espaces récréatifs, dans un cadre historique valorisant. Même si la présence commerciale actuelle serait soumise à une forte concurrence des grandes surfaces péricentrales, cela est bon pour la santé économique de la ville, en témoigne le grand mall ouvert récemment à Sétif qui va être une source de bienfaits pour la ville.

Sur un autre plan, il serait bénéfique d'inciter les propriétaires à louer leurs sous-sols pour implanter des bars, clubs, qui doivent se multiplier dans la Cité, bien que nous sommes témoin de l'arrivée d'une nouvelle génération de commerçants qui a entraîné la modernisation progressive des enseignes du centre-ville. Les autorités locales doivent également incité les cafetiers à investir l'espace public en implantant des terrasses. Afin de revaloriser les espaces centraux et contribuer à leur marchandisation, la municipalité doit aussi organiser également des événements festifs, pour attirer notamment une population jeune avec des concerts et autres manifestations culturelles.

A ce sujet, c'est dommage que le « zénith » de Constantine ait été rejeté à la périphérie de la ville au milieu de champs agricoles ? Erigé au centre de ville, l'effet serait celui d'un monument, d'un objet architectural remarquable dans le tissu urbain créant un lieu apprécié de rassemblement et de rencontre pour toute sorte de population en plus des dividendes qu'aurait pu tirer la ville en terme financier et de renommé de la ville. Le « Zénith » aurait contribué grandement à la « revitalisation » du centre-ville de Constantine. Hélas, l'urgence a encore une fois frappé.

Pourtant, il y a beaucoup de terrains occupés par des activités non compatibles avec l'urbain.

Les villes algériennes sont constituées de population jeune, sans oublier que la plupart sont des villes universitaires qui ont une forte population étudiante. Cela représente une clientèle particulièrement stratégique pour revitaliser le centre historique. La vie urbaine la plus dynamique, c'est surtout la vie nocturne, avec son atmosphère typiquement urbaine. Pourquoi ne pas créer une animation au profit des

quartiers historiques ? Les universités peuvent jouer un rôle majeur en matière de renouvellement urbain, malgré leur rejet elles aussi en campus à la périphérie de la ville.

La croissance continue et extraordinaire du nombre d'étudiants dans une période de crise financière incite à faire des acquisitions immobilières pour étendre les espaces destinés aux activités didactiques et de recherches. N'est-il pas logique de récupérer ainsi certains bâtiments qui avaient appartenu à l'université les décennies précédentes, tandis que d'autres immeubles seraient rachetés et réutilisés. L'ancienne Casbah et la Medersa sont situées en plein centre-ville et peuvent suite à des transformations être réoccupée. A travers sa reconversion et son remodelage, la Casbah, cet ancien ensemble militaire a vocation à devenir un autre campus universitaire de la ville. Il faut bien se mettre à l'évidence que le flux de jeunes circulant entre les différents campus, à travers le centre-ville, devrait contribuer à sa revitalisation.

15.4. Revaloriser les places publiques.

Afin de promouvoir ces activités commerciales et festives, les autorités ont la possibilité d'engager une revalorisation des espaces publics, les places notamment, qui constituent le cadre privilégié de ces animations. Ces places constituent des éléments emblématiques de la ville, et contribuent fortement à l'image de marque positive dont elle bénéficie et représentent une forte valeur symbolique pour les habitants. Du point de vue historique et patrimonial, la place « Si El Houes » constitue l'héritage le plus ancien et le plus important de la ville. De forme rectangulaire, la place est entourée par l'un des ensembles architecturaux les plus prestigieux non pas de Constantine mais de l'Algérie avec le palais du Bey et la mosquée ottomane « souk leghezal ». Servant de parking et restée longtemps en marge du centre-ville, cette place ne fait l'objet d'aucune attention spéciale de la part des autorités. La restauration des immeubles les plus significatifs qui la bordent, l'augmentation du nombre des événements culturels et surtout, la multiplication des locaux commerciaux de standing et des terrasses vont faire la réussite de cette place en un lieu attractif.

15.5. Patrimoine et renouvellement urbain

La question de la revitalisation du centre-ville est bien entendu intimement liée à celle de la mise en valeur du patrimoine. Depuis quelques décennies, le patrimoine a pris une importance grandissante dans l'imagerie urbaine, en Europe notamment.

Et cette problématique du patrimoine interfère nécessairement avec celle du renouvellement urbain, qui doit tenir compte de l'héritage prestigieux des quartiers historiques. La ville dispose d'un atout important en la matière que l'on peut considérer comme « historiques ». Certes, ces immeubles ont été restaurés partiellement ou totalement, la moitié seulement de ces restaurations ayant été respectueuses du bâti ancien.

Les autorités locales doivent prendre conscience que laisser ce patrimoine dans l'état de délabrement dans lequel il se trouve pourrait à terme s'avérer au contraire dissuasif pour les investisseurs. Les principaux quartiers historiques doivent être désormais protégés dans le cadre d'un zonage et faire l'objet de la plus grande attention.

L'habitat colonial et postcolonial en état de dégradation avancée et soumis aux aléas des risques naturels nécessitent des actions urgentes de réhabilitation. **Les opérations de réhabilitation peuvent constituer des opportunités de création d'entreprises, d'emploi et par conséquent représentent une source de richesse et de valeurs ajoutées.** En outre, les friches urbaines ainsi que les terrains occupés par activités non compatibles avec l'urbain peuvent être considérées comme des outils du recyclage urbain des villes.

15.6. Un patrimoine reconnu encore insuffisamment mis en valeur

Même s'il était reconnu et officiellement protégé, le patrimoine architectural de la ville n'a pas été entretenu depuis l'indépendance. Comme cela a généralement été le cas dans les villes des pays du tiers-monde et anciennement socialiste. Les investissements étatiques et privés maintenant ont privilégié le logement collectif à la périphérie. Par ailleurs, la cession des appartements dans un contexte de grave crise du logement a accentué les phénomènes de dégradation.

Une loi des années 1980 a contraint la puissance publique à la cession des logements au profit des anciens occupants. La vente s'est faite en dehors des prix du marché, à des habitants plutôt pauvres et la puissance publique a perdu l'essentiel de ses capacités d'intervention. Si certains ont revendu dans une logique spéculative, et si l'on assiste à une « amorce de gentrification », le niveau de vie moyen reste faible et la dégradation des immeubles reste très prononcée. Les parties communes de ces immeubles, dont les façades, ne sont pas entretenues car les copropriétaires n'en ont

pas les moyens. Plus grave, les structures de nombreux immeubles sont menacées par l'humidité du sous-sol et le manque d'entretien des charpentes des toitures.

La loi sur les monuments historiques impose la protection des édifices protégés ou localisés dans les zones historiques mais ne protège pas des immeubles d'habitation même s'ils ont un siècle d'existence et une valeur architecturale certaine. En outre, la loi financière interdit l'usage de moyens publics pour l'entretien d'une propriété privée. Donc la collectivité locale ne peut intervenir à l'échelle de l'immeuble tout entier. Elle peut agir dans les rares cas où elle est seule propriétaire.

Compte tenu de la crise financière et de ses faibles moyens d'action, que ce soit du point de vue juridique ou financier, la municipalité peut faire appel au privé national ou des partenaires étrangers dans le cadre d'un éventuel programme d'une réhabilitation respectueuse et d'une revitalisation économique des quartiers historiques. La municipalité peut initier un organisme en partenariat soit avec un privé national ou étranger afin d'établir des diagnostics, des formations et des conseils (restauration, financement). Ce genre d'action peut contribuer également à la sensibilisation du public.

15.7. Patrimoine et recyclage : les enjeux du renouvellement urbain.

Comme dans tout processus de renouvellement urbain, la tentation de la démolition existe, compte tenu de la pression exercée par le marché immobilier sur les prix du foncier dans les quartiers centraux. Nombreux sont les acquéreurs potentiels de bâtiments anciens qui ne sont pas intéressés par les immeubles en tant que tels mais par les surfaces qu'ils occupent, dans la perspective de les remplacer par des constructions neuves beaucoup plus rentables, certains attendant que leur immeuble finisse par s'écrouler. C'est la responsabilité des autorités locales de résoudre la contradiction potentielle entre la volonté de conserver les héritages bâtis et la volonté d'attirer les investisseurs dans les quartiers anciens.

C'est la question du patrimoine, dans sa relation au renouvellement urbain, qui est ainsi posée. Cette notion de patrimoine est liée à l'obsolescence d'un héritage et à la reconnaissance d'une nouvelle valeur, qui n'est plus celle de la valeur d'usage. Mais pour que le patrimoine soit conservé et revalorisé, cela suppose qu'il soit « habité », c'est à dire réutilisé, généralement avec une fonction différente de sa fonction d'origine. Comme nous l'avons vu dans les chapitres précédents dans les pays occidentaux, par rapport aux années 1950-60, où l'intervention sur le tissu

urbain hérité passait fréquemment par la table rase, dans les années 1990-2000, ce que l'on appelle renouvellement urbain s'appuie bien souvent sur la « patrimonialisation » d'objets architecturaux jugés significatifs et valorisants, qui sont ainsi réinvestis et intégrés dans les projets urbains. La patrimonialisation renvoie donc à une dialectique entre conservation et recyclage qui n'est pas sans soulever des problèmes concrets qui n'ont pas de place dans ce modeste travail.

Conclusion :

L'expression développement local suppose que la qualité et la capacité des acteurs impliqués dans les affaires de la cité contribuent à créer des relations qui les rapprochent davantage afin d'impulser des marges de manœuvres nouvelles pour harmoniser l'action de tous les secteurs impliqués dans la transformation de la ville.

Cela veut dire que le territoire en général ou l'espace urbain en particulier n'est pas tributaire de dynamiques attachées exclusivement à l'autorité centrale mais qu'il est mis en action par les citoyens qui y sont attachés en tant qu'habitants et acteurs.

De ce point de vue, **le développement local joue le rôle d'instrument déclencheur des dynamiques locales en produisant un renforcement du vivre ensemble et du bien-être de tous.** Le renouvellement urbain peut constituer une dynamique de progrès dans la ville. Ainsi, **le développement local pourrait aller au-delà du concept de la croissance économique afin de créer les conditions d'un développement durable réunissant les critères économiques, sociales et culturelles, fondements de la durabilité du développement.**

Conclusion de la première partie :

On sent que la survie et le succès de la ville occidentale sont fortement soumis à son aptitude et à sa capacité à se renouveler. **Une ville qui ne se renouvelle pas est menacée par l'obsolescence et la désintégration, et donc à brève ou longue échéance par son déclin et sa disparition.**

Les premières opérations de rénovation urbaine sont réalisées dans l'urgence, et aussi dans une opacité totale. Au fond, on ne savait pas trop quoi faire. Les théories et les modèles proposés par Le Corbusier et ses acolytes dans les années 1930 vont être d'un grand secours. On les appliquera naïvement, surtout dans la périphérie, laissant les tissus urbains centraux se dégrader de plus en plus. A mesure que la ville était soumise à l'étalement, les centres villes abritant le patrimoine sont touchés de plein fouet par la décrépitude.

Suite aux conséquences de la rénovation brutale des années 1950-60, des mouvements de protestation vont commencer à remettre en cause cette politique urbaine. Sous la contrainte de nombreux groupes de pression, les décideurs commençaient à s'intéresser de plus près aux problèmes de la ville en général. Le résultat, sans doute, le plus significatif dans ce mouvement de protestation a été la reconnaissance de l'importance du rôle du citoyen dans les problèmes de l'urbanisme et de l'architecture.

Un certain nombre de questions majeures préoccupaient l'attention du public à cette époque, entre autres, la participation du public dans les décisions concernant son environnement de vie, l'écologie et le développement durable, des interventions à une échelle modeste.

La première question concernait la portée de l'implication du public dans le processus de prise de décisions qui pouvaient le toucher directement. Cela va de la « participation » symbolique avec les autorités locales jusqu'à l'autonomie totale. Désormais, le public voyait en l'architecte et l'urbaniste, non pas des adversaires mais des praticiens n'imposant plus leurs propres solutions, mais plutôt des collaborateurs dans la conception des projets. Le décideur est aussi devenu un allié du public afin de glaner des voix dans les éventuelles élections.

En outre, dans les années 1960-70 nous sommes témoin **d'une évolution et un perfectionnement des outils réglementaires, législatifs, financiers et fonciers sans lesquels le renouvellement urbain ne peut avoir lieu.** L'« urban renewal », la « regeneration », la « rénovation douce » et le « renouvellement » ne peuvent

avoir lieu qu'à condition que ces instruments soient clarifiés au départ, surtout concernant l'acquisition et les expropriations des friches. En France par exemple, qui est la dernière à entreprendre le renouvellement à cause de beaucoup de désagréments dans sa législation urbaine, **il a fallu introduire la loi solidarité et renouvellement (Loi SRU) afin de faciliter et commencer à entreprendre des projets urbains pour la transformation des friches.**

Le renouvellement urbain dans les années 1980-90 est fondé sur un constat. Le ralentissement de l'étalement des agglomérations urbaines est une urgence afin de réduire le préjudice causé à l'environnement. La solution qui s'impose c'est de faire la ville sur la ville à ce que la ville se transforme sur elle-même.

La réduction ou la suppression même du gaspillage d'espace et le respect de l'environnement font du renouvellement urbain une démarche qui, dans un premier temps coïncide avec la recherche d'un aménagement plus humain que celui engendré par l'urbanisme progressiste et par la suite l'établissement d'un environnement qui coïncide avec l'esprit du développement durable qui est à la mode aujourd'hui.

La participation du public dans le destin de sa ville va avoir un impact considérable sur la qualité des projets urbains. On constate une évolution positive dans les interventions sur la ville et non une régression grâce à un enrichissement non seulement dans les instruments mais aussi dans la pratique de l'urbanisme.

Les différents secteurs impliqués dans la gestion et le devenir de la ville interviennent dans le cadre d'actions coordonnées se soldant par la conception et la réalisation de projets urbains réglés avec la précision d'une horloge. La transparence est la condition *siné qua non* dans les affaires de l'urbain. L'urbanisme est une affaire trop sérieuse et ne peut s'accommoder de la désinvolture. L'urbanisme aussi, n'est pas affaire de volonté du plus fort mais plutôt la reconnaissance de tous les acteurs des différents secteurs de la ville travaillant en symbiose, aménageurs, organismes privé ou public, édiles élus ou désignés. **L'urbanisme est plus affaire de solidarité entre tous les acteurs de la ville.**

Enfin, si dans les années 1990 le souci des projets urbains visaient surtout l'amélioration du cadre bâti et de vie, dans les années 2000 avec la percée du développement durable et de l'écologie urbaine, le renouvellement donne l'accent à la notion de paysage et d'environnement urbain. Ainsi, les projets urbains

atteignent un degré de perfectionnement inédit et inouï, que ce soit sur le dessin ou dans la réalité construite.

Ce mémoire porte sur les obstacles et les perspectives du renouvellement à Constantine. Nous avons voulu terminer ce chapitre par la relation du renouvellement urbain avec le développement local. En effet, tous les exemples de renouvellement et de projets urbains que nous avons étudiés plus haut ont pour finalités et priorité **la création de richesses et de valeurs ajoutées à l'échelle locale engendrant des moyens financiers pour entreprendre d'autres projets au profit de la ville et de ces citoyens**. La réussite du développement local n'implique pas seulement le recouvrement de la fiscalité et certaines recettes dérisoires. Cette politique exige surtout **le recouvrement de tous les biens fonciers et immobiliers appartenant à la ville afin de créer des projets urbains pour le bien être de toute la population**.

Deuxième partie :
Obstacles et opportunités de
renouvellement urbain à
Constantine.

Introduction de la deuxième partie :

Nous consacrerons cette partie composée de trois chapitres, premièrement à la présentation de la ville de Constantine qui est une ville millénaire avec une histoire très riche et un site la dotant de paysages exceptionnels, et qui bénéficie d'une situation géographique stratégique. En tant que capitale de l'est-elle se trouve au croisement des plusieurs axes économiques et de communication stratégiques. Cependant ces atouts ne l'ont pas exempté de multiples problèmes, particulièrement de forte croissance démographique sous l'effet de l'exode rural, ni des dysfonctionnements imputables notamment sa morphologie très particulière due à son site (fragmentation et mono centralité). Nous verrons en outre que ces problèmes, se sont traduits spatialement par la dilapidation des terrains urbanisables et un grand étalement urbain. A travers ces éléments nous effectuerons donc un diagnostic de la ville.

Dans le deuxième chapitre nous développerons notre hypothèse qui repose sur la présentation des opportunités de renouvellement urbain à Constantine, d'abord en identifiant les poches et friches urbaines qui pourraient être utilisées dans le cadre d'un renouvellement, puis en démontrant l'obsolescence de la localisation de certaines activités dans le centre-ville et ce, pour certains, depuis l'indépendance, et qui monopolisent des sites stratégiques au cœur de celle-ci et que nous considérerons comme friche urbaine. Puis nous nous intéresserons aux tissus urbains présentant des caractéristiques, notamment de délabrement, de dégradation du cadre bâti ou encore de précarité, et dont la reconsidération dans une stratégie globale pour la modernisation et la mise à niveau de la ville représentent des opportunités pour le renouvellement urbain opérationnel de la ville.

En fin nous consacrerons le dernier chapitre au statut du renouvellement urbain dans le cadre juridique et réglementaire et des politiques de la ville en Algérie, qui à travers l'histoire ont façonné les villes d'aujourd'hui, en nous intéressant particulièrement à la gestion foncière et modalités d'utilisation des sols, mais aussi en questionnant les instruments d'urbanisme et d'aménagement du territoire sur leur éventuelle intégration de la faisabilité du renouvellement urbain. Nous verrons grâce au cas de la ville de Constantine dont le renouvellement est annoncé depuis ces deux dernières décennies, à travers la conduite de divers projets de modernisation et de restructuration bénéficiant de fort portage politique mais qui ne

cadrent pas avec les orientations des instruments d'urbanisme et sur un autre coté par l'initiative privée qui suivant le courant du laisser-faire change l'image de la ville éloignant toute maîtrise du renouvellement de la ville. Ce qui nous amènera à nous questionner sur le déphasage entre la juridiction, les instruments d'urbanisme face à la réalité du terrain et des volontés politiques.

Chapitre 1:
Constantine : présentation et
diagnostic d'une ville historique mais
problématique.

16. Présentation de la ville de Constantine.

Cité antique et ville millénaire, la ville de Constantine demeure la capitale de l'est algérien, aujourd'hui grande métropole régionale, sa richesse est éclatante tant par son site exceptionnel et sa configuration en « nid d'aigle perché sur un rocher » [côte 2010], que par son histoire rayonnante de traditions et de cultures, et qui lui ont longtemps conférés une image prestigieuse. Constantine et sa région ont vécu une histoire riche en événements, qui sont à l'origine de sa configuration actuelle et des dysfonctionnements qui en ont résulté et qui continuent de freiner et d'entraver son bon développement. Nombreuses civilisations sont passées par Kirta la numide et y ont gravé leurs traces ; phénicienne, carthaginoise, romaine, byzantine, arabe, locale, ottomane, française ; et ont fait la richesse de son histoire.

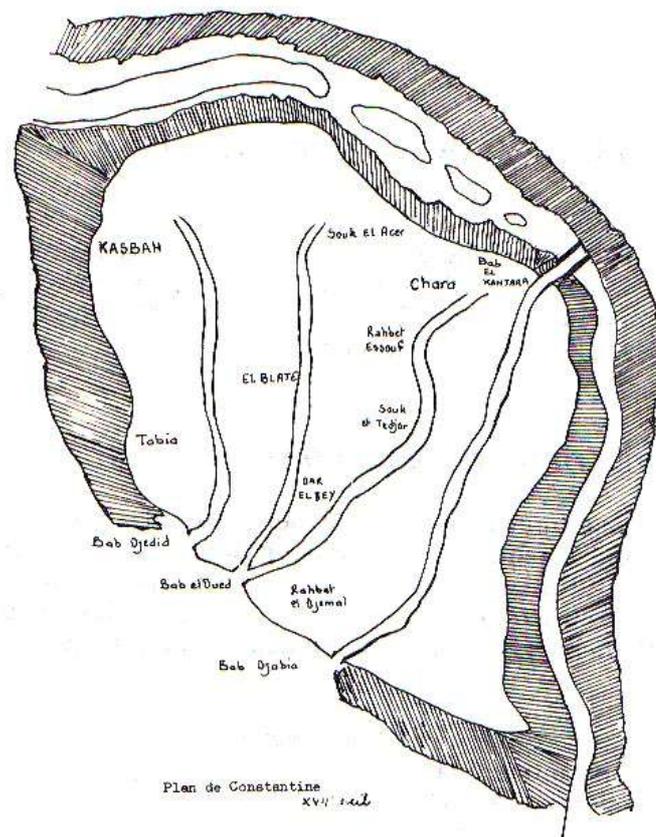


Figure 27 : Plan de Constantine à l'époque turque.

Source : <http://www.constantine-hier-aujourd'hui.fr/plans de Constantine.htm>

Les premières implantations furent militaires dont celle du plateau du Mansoura qui à ce jour hypothèque le terrain le plus intéressant et le plus convoité par les responsables locaux qui se sont succédés à Constantine, pour essayer d'apporter une quelconque solution aux dysfonctionnements innombrables de la ville.¹⁰⁹

L'expansion s'est ensuite poursuivie vers El Kantara, Coudiat Aty, Belle Vue, et Sidi Mabrouk qui serviront de principales assises et premières étapes pour l'urbanisation extra muros de l'époque coloniale.

17. Situation géographique et site de la ville de Constantine :

Ville carrefour de par sa position géographique, Constantine se trouve au centre de l'est algérien au croisement des hautes plaines du tell oriental. Elle est située à environ 437 Km de la capitale Alger et à 245 Km des frontières Algéro-tunisiennes.

La situation privilégiée de Constantine l'inscrit dans un domaine environnemental pourvu en richesses naturelles et dont les principaux indicateurs sont :

- Près de 138 Ha de terres à typologie agricole ;
- Près de 27624 Ha de superficie forestière ;
- D'importantes richesses botaniques et zoologiques notamment situées à Djbel ouahch et Draa naga.¹¹⁰

-Limitée au sud par la wilaya de Oum El Bouaghi, à l'est par la wilaya de Guelma, à l'ouest par la wilaya de Mila et au nord par la wilaya de Skikda, la wilaya de Constantine s'étend sur une superficie de 2297.20 Km². Administrativement elle est divisée en 12 communes dont la commune de Constantine qui en est le chef-lieu.¹¹¹

¹⁰⁹ F.Benedir, » URBANISME ET PLANIFICATION URBAINE ; Le cas de Constantine. », Thèse présentée pour l'obtention du diplôme de doctorat d'état, 2007, p71.

¹¹⁰ Phase I PAW CNE tome I géographie de la wilaya et développements, p 19/20.

¹¹¹ IDEM

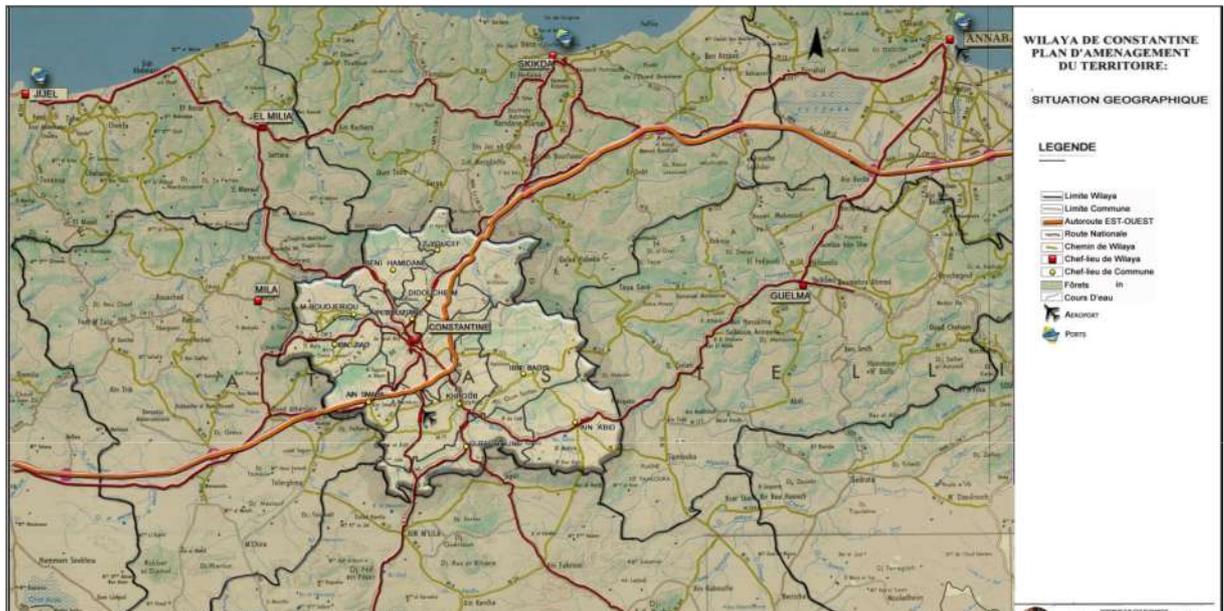
Tableau 1 : Découpage administratif de la Wilaya de Constantine.

Source : Urbaco 2012.

Dairate	Communes	Superficie Km2
CONSTANTINE	Constantine	183
EL KHROUB	El khroub	255
	Ain Smara	123,81
	O.Rahmoun	269,95
AIN ABID	Ain abid	323,80
	Ibn Badis	310,42
ZIGHOUD YUCEF	Zighoud Youcef	255,95
	Beni Hamidene	131,02
HAMMA BOUZIANE	H.Bouziane	71,18
	D.Mourad	115,70
IBN ZIAD	Ibn Ziad	150,77
	M.Boudjeriou	106,60
TOTAL WILAYA		2 297,20

Constantine jouit d'une position centrale dans le réseau urbain Est, dominée par des métropoles régionales qui s'affirment (Batna-Sétif-Annaba), et par les autres centres dynamiques de la région (Skikda, Guelma, Tébessa Jijel...etc.). **Par ailleurs, elle se trouve aussi à la bifurcation de plusieurs axes majeurs et des grandes infrastructures techniques (autoroute, routes, rail...etc.).**

Tous ces facteurs renforcent le rôle de Constantine en tant que « principal centre d'animation » de l'Est algérien mais aussi le centre culturel, culturel et scientifique.



Carte 1 : Situation de la Wilaya de Constantine. (URBACO 2011)

Le site initial de Constantine a depuis sa création constitué sa force et sa richesse, le rocher choisit à l'origine pour son caractère défensif et escarpé. De 42 Ha de superficie et culminant à 650 m d'altitude, ce bloc calcaire est ceinturé par les canyons abyssaux de l'oued Rhumel sur les côtés nord et est, à l'ouest par un gigantesque escarpement qui domine de 300 m de dénivellation les jardins du Hamma. Seule le côté sud était accessible par un isthme étroit et pentu (Bab el Oued) [Marc Côte, 2010].

Dès l'époque des Beys on dénota la volonté d'expansion hors du rocher, cependant c'est la colonisation française qui s'engagea à franchir les limites du rocher, les terrains alentours n'étant pas plans pour autant, il fallut travailler tous ces sites ; plateau du Mansourah à l'est, les collines de Belle vue au sud-ouest, les collines argileuses de Boufrika au sud.

S'ajoutent à cela l'obstacle naturel que représentent les Oueds (Rhumel supérieur, Boumerzoug Rhumel inférieur) et la fragilité géologique des terrains notamment sous l'influence des éléments naturels extérieurs (séismes, glissements de terrains, inflations d'eau...etc.)¹¹².

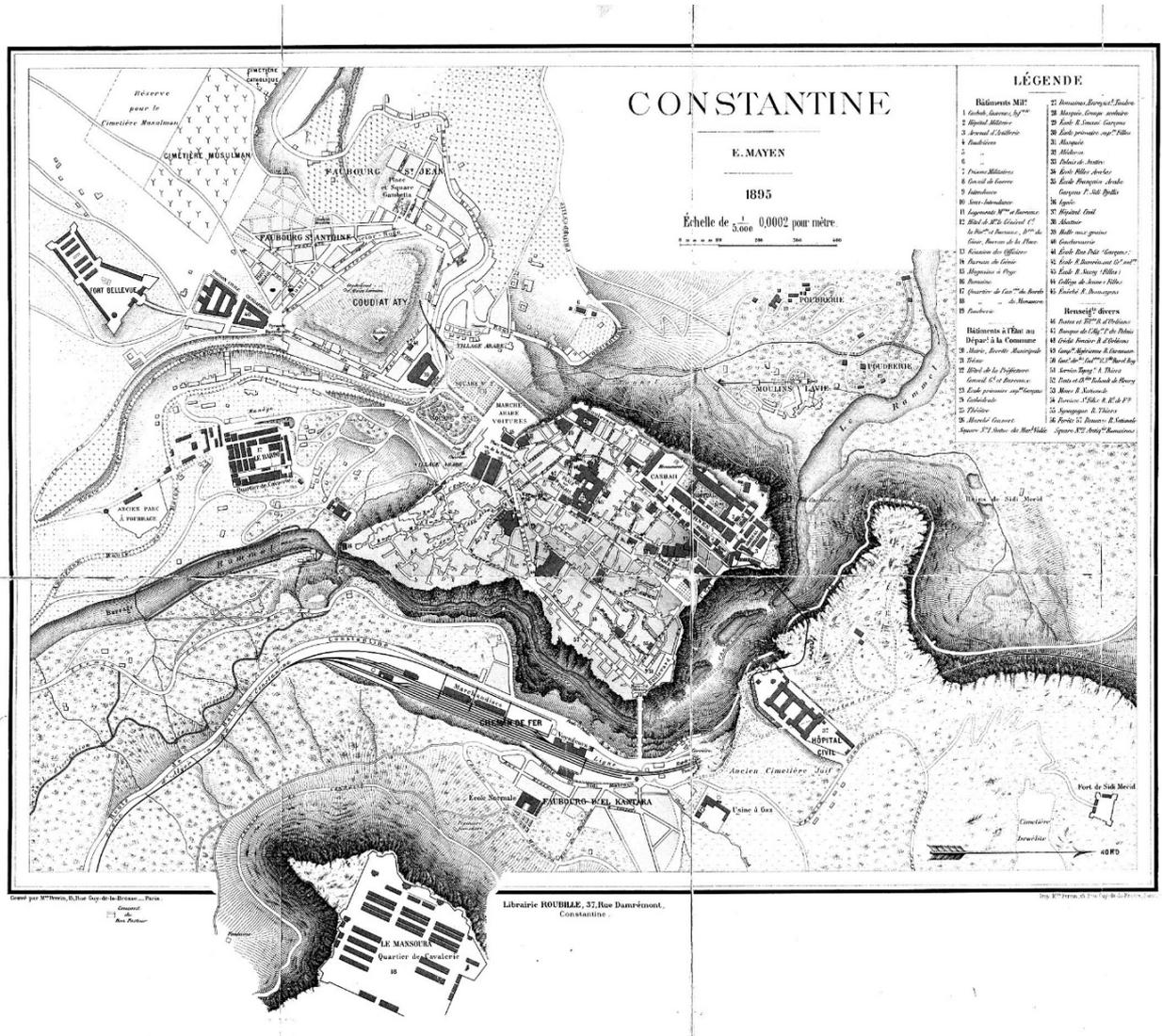


Figure 29 Figure : Plan de Constantine 1895.

Source : <http://www.constantine-hier-aujourd'hui.fr/plans de Constantine.htm>

Ayant besoin de plus d'espace, la colonisation française envisagea en premier de créer une ville européenne séparée de la ville traditionnelle, **elle aurait été construite sur le plateau du Mansourah, aux terrains stables**. Finalement les militaires prirent le dessus et le site fut occupé par les casernes. S'en suivit un

¹¹² Les terrains appuyés sur le rocher calcaire (argiles, schistes, conglomérats) sont peut résistants et risquent de se détacher sous l'effet des éléments extérieurs (séismes, inflations d'eau). [Constantine, cité antique et ville nouvelle, Marc Côte, Média plus, 2010.

développement en continuité relative avec le rocher, par la réalisation de faubourgs coloniaux morcelés.

L'adaptation au site difficile (partout des pentes, des collines, des morceaux de plateaux, des versants d'oueds...) s'est édifiée par le gommage de la topographie. Cela a été le cas au 19^{ème} siècle avec le remblaiement de la dépression de Bab el Oued, qui a permis ainsi à la colonisation de bâtir la place de la « Brèche » comme espace d'articulation entre médina et ville coloniale, et au 20^{ème} siècle avec l'arasement de la colline du Coudiat, permettant la réalisation d'un quartier administratif ex nihilo, portant lycée et musée.

Cependant, les travaux les plus importants et les plus impressionnants furent les infrastructures de liaison entre le rocher et les espaces environnants ; routes en corniche comme la route de l'Abîme menant à Békira et tunnels pour la voie ferrée ; ou encore les ponts et passerelles jetés sur les oueds pour franchir les gorges (Pont d'El Kantara ; reconstruit sur l'emplacement d'un pont romain, pont de pierre de Sidi Rached, pont suspendu métallique de Sidi M'cid). À échelle plus locale l'adaptation aux pentes s'est faite par des escaliers, plusieurs centaines au total (Souika sur le rocher, ou dans les quartiers informels comme Benchergui)¹¹³.

18. Croissance démographique¹¹⁴.

La situation de la population de la wilaya de Constantine présente les mêmes caractéristiques de structure et d'évolution que la population de l'Algérie entière qui se caractérise par une démographie en train de sortir graduellement et définitivement de la phase de « démographie de transition ».

La wilaya de Constantine présente une **baisse du taux d'accroissement naturel qui passe de 1,34 % en 2000 à 0,80 % en 2030** ; celui-ci est à peine en dessous de la moyenne nationale ce qui fait que le poids de la wilaya de Constantine qui est de 2,77% de la population algérienne en 2000 ne sera que 2,65 % en 2030 selon les projections de l'ONS.

¹¹³ Marc Côte, « Constantine, cité antique et ville nouvelle », Média plus, 2010.

¹¹⁴ Wilaya de Constantine, « PROJET DE MODERNISATION DE LA METROPOLE CONSTANTINOISE », 2007.

A côté de cette tendance à la baisse du taux d'accroissement naturel, la wilaya de Constantine, tout comme l'ensemble de l'Algérie, note une évolution à la baisse du taux de reproduction (1,08 en 1998) et une évolution à la hausse de l'espérance de vie (76 ans pour les hommes et 80 ans pour les femmes en 2005).

Tableau 2 : Evolution de la population de la wilaya de Constantine 2000 - 2030.

Source : ONS

Année	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
Effectifs	832.155	889.211	950601	1.014.194	1.076.200	1.131.859	1.178.048

Tableau 3 : Evolution du taux d'accroissement naturel de la population de la wilaya de Constantine 2000-2030.

Source : ONS.

Périodes considérées	2000 - 2005	2005 - 2010	2010 - 2015	2015 - 2020	2020 - 2025	2025 - 2030
Taux d'accroissement naturel	1.34%	1.34%	1.30%	1.19%	1.01%	0.80%

En valeur absolue la population de la wilaya de Constantine et seulement au titre de l'accroissement naturel, va augmenter de 345893 habitants en trente ans soit une augmentation de 41% par rapport à l'année 2000. Ceci selon l'hypothèse basse retenue par L'ONS qui fixe le taux d'accroissement naturel à 1.34 jusqu'à année 2015 alors que le taux estimé sur le terrain par le service de la DPAT de Constantine est de 1.72%. Cela implique que l'augmentation de la population par accroissement naturel sera un peu plus grande et ses effets sur la composition de la population en tranches d'âge seront différés d'une dizaine d'année.

Sur le tableau qui suit nous constatons que le développement urbain rapide des communes voisines (Khroub, Ain smara, Hama Bouzien...) ainsi que celui des nouvelles villes Ali Mendjeli et Massinissa et les programmes d'habitat qui les ont

accompagnés, a provoqué l'accroissement de la population de l'aire urbaine¹¹⁵ Constantinoise entre 2004 et 2015 de 20,66% soit 157 000 habitants entre 2004 et 2015; mais cet accroissement ne se fait pas de manière égale sur les différentes agglomérations de cette aire.

Tableau 4 : Evolution de la population de l'aire urbaine 2004-2015.

Source : INGEROP

Années Espace	2004	2010	2015	Taux d'accroissement
Commune Constantine	467 000	427 831	420 240	0.91
El Khroub + Massinissa	116 100	142 890	151 200	2.74
Ali Mendjeli	36 950	113 136	170 816	32.9
Ain Smara	34 320	37 440	43 776	2.4
Hamma Bouziane	65 200	77 670	84 070	2.65
Didouche Mourad	42 630	44 525	49 370	1.29
Total aire urbaine	762 000	844 000	919 000	1.87

Hamma Bouziane et de Didouche Mourad augmentent moins vite à l'intérieur de l'aire urbaine, alors que Ain Smara a une tendance plus nette à l'augmentation.

Entre 2004 et 2015 la population de Khroub - Massinissa passe de 116 000 à 157 000 soit une augmentation de 41 000 habitants ou 36% sur 11 ans.

Alors que la nouvelle ville Ali Mendjeli a vu sa population multipliée par trois fois et demi passant de 48 000 habitants en 2004 à 170 000 en 2015.

¹¹⁵ **L'aire urbaine de Constantine comprend :**

- La commune de Constantine.
- La commune de Khroub
- La commune d'Ain Smara.
- La commune de Hamma Bouziane.
- La commune de Didouche Mourad

Selon cette même estimation, la commune de Constantine va voir sa population diminuer de 456000 en 2004 à 427000 en 2015 (- 6%) ou -29000 habitants en valeur absolue.

Cette recomposition du rapport de la population à l'espace qui la contient se révèle aussi dans la densité de la population et dans le taux d'urbanisation.

Tableau 5 : Evolution de densité de la population selon les différents espaces.

Source : DPAT - INGEROP

Années	2004	2010	2015
Espaces	Ht/Km ²	Ht/Km ²	Ht/Km ²
Constantine	2491	2404	2333
Aire urbaine Sans Constantine	540	714	869
Aire urbaine totale	1017	1127	1227
Hors aire urbaine ¹¹⁶	93	103	113
Total willaya	388	437	476

Nous constatons dans ce tableau une croissance pour l'ensemble de la wilaya, et le plus important est que la densité de la population pour l'aire urbaine sans compter

¹¹⁶ **L'espace hors aire urbaine comprend.**

- La commune d'Ouled Rahmoun.
- La commune d'Ain Abid.
- la commune de Ben Badis.
- la commune de Béni Hamidene.
- la commune de Zighoud Youssef.
- la commune de Boudjeriou.
- La commune Ibn Ziad.

Constantine est 8 fois supérieure à la densité de population hors - aire urbaine dans la wilaya.

La densité du chef-lieu reste sans égale et introduit les multiples problèmes liés à l'encombrement de la commune et de ses dysfonctionnements.

Donc :

La situation démographique de Constantine et de son aire urbaine est le résultat de trois événements démographiques :

- Un accroissement naturel qui, même en baisse, reste suffisamment significatif et non négligeable.
- Un accroissement de la population des chefs-lieux par exode rural.
- Un transfert sur les agglomérations de l'aire urbaine de l'excédent de population de la ville de Constantine qui se surajoute aux autres accroissements démographiques.¹¹⁷

19. Constantine : Diagnostic de dysfonctionnement d'une ville vieillissante qui s'étale.

Le site majestueux et la riche histoire de Constantine ont en fait une ville prestigieuse avec un patrimoine inestimable. Sa position stratégique au carrefour des différents réseaux, ainsi qu'au centre des grandes villes régionales lui ont conféré le statut de capitale de l'est Algérien.

Cependant, le revers de la médaille, demeure dans le fait que l'attractivité de Constantine est à l'origine de grands flux migratoires, sa croissance démographique n'a cessé de croître depuis le début de la colonisation jusqu'à nos jours, entraînant ainsi une **expansion incontrôlable au profit des terres agricoles et même sur les sites non urbanisables à travers les quartiers bidonville et illicites.**

L'expansion urbaine très rapide de la ville de Constantine à travers le territoire de la wilaya, a entraîné la consommation d'une grande partie de celui-ci. Le report de croissance sur les villes satellites s'est avéré insuffisant, et a engendré beaucoup de

¹¹⁷ Wilaya de Constantine, « PROJET DE MODERNISATION DE LA METROPOLE CONSTANTINOISE », 2007.

problème dans ces centres urbains qui n'étaient pas préparés à faire face à l'afflux de populations qu'ils devaient accueillir dans l'urgence. Les dysfonctionnements de la ville mère se sont très vite propagés à tout le groupement urbain et se sont accentués dans celle-ci.

La morphologie mono centrique et fragmentée, ainsi que la croissance démographique et l'expansion urbaine non maîtrisée de la ville sont autant de problèmes qui s'accumulent et se multiplient au fil du temps.

19.1. Morphologie problématique :

19.1.1. Mono-centralité:

La morphologie de la ville de Constantine est intrinsèquement liée à son site, ce dernier présentant des caractéristiques très particulières et difficiles à appréhender, de ce fait **l'urbanisation s'est faite selon les sites qui y étaient favorables.**

Le centre de Constantine est son noyau historique ; le rocher ayant été relié par la colonisation aux différentes parties qui l'entourent par des ponts ou des remblais renforçant alors sa polarité.

Cette polarité s'est renforcée au fil des années, cela est essentiellement dû à la mono centralité de la ville, **en effet jusqu'à nos jours l'urbanisation de Constantine s'est faite par extensions selon les disponibilités foncières, sans stratégie aucune en faveur de la création d'autres centres urbains fonctionnels et attractifs.**

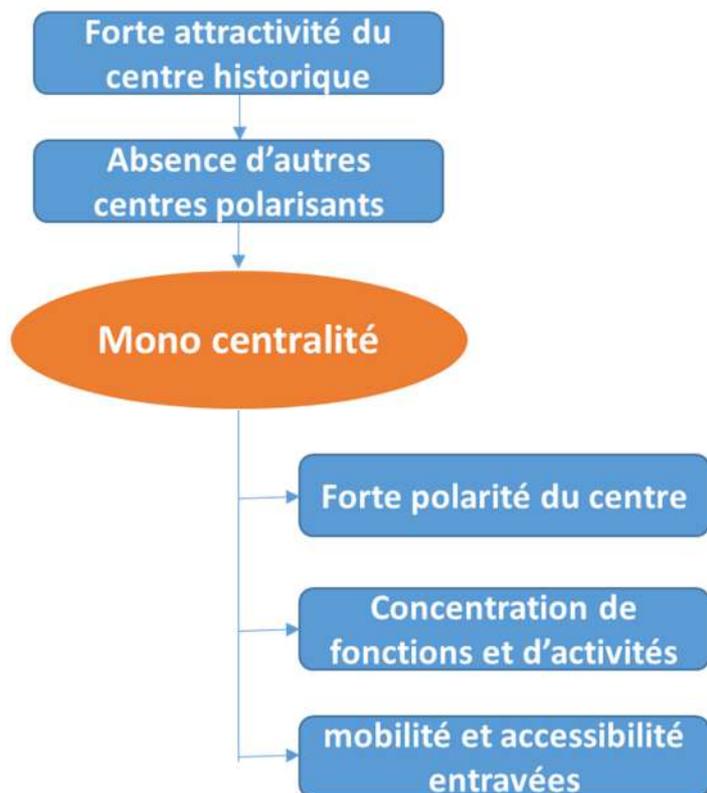


Schéma 1 : Causes et impacts de la mono centralité à Constantine.

Source : Auteur.

Toute l'agglomération est magnétisée par le centre historique, où se concentre encore un nombre très important de fonctions (libérales, commerces, administrations...) à l'origine du congestionnement de celui-ci, mais aussi des problèmes de plus en plus ingérables, de mobilité et d'accessibilité dont souffre le centre-ville, mais qui s'est étendu aujourd'hui à toute la ville.

Le centre de Constantine s'asphyxie et se trouve aujourd'hui complètement saturé, d'une part par l'afflux démographique et journalier toujours attirés par la concentration des fonctions, et d'autre part par la concentration des différentes activités (Culturelles, économiques, commerciales, libérales, administratives...)

Ce centre reste très attractif, face à l'inertie des autres centres urbains à travers le groupement communal, car ces derniers ayant été établis dans l'urgence et accueillant une population bien plus nombreuses que leurs capacités prévues, éprouvent d'énormes difficultés à répondre aux différents besoins et attentes de cette population en matière de services, d'emplois et de qualité de vie.

Cette saturation est à l'origine des dysfonctionnements et des difficultés de gestion auxquels font face les autorités locales. **Les problèmes de mobilités ont atteint un degré critique, la circulation automobile est très largement entravée**, même en dehors du centre, les périphéries souffrent du même problème de congestionnement des axes de circulation et ce en dépit des différentes opérations d'élargissement et de réfection de ces derniers.

On dénote aussi, un grand manque de places de stationnement, dû à la saturation et au manque des espaces de parking dans la ville. Bien que les autorités aient entrepris la construction d'un parking à étage, les problèmes perdurent et persistent.

Cet afflux majeur et incessant vers le centre de Constantine, le rend victime de son attractivité.

19.1.2. Fragmentation du tissu urbain :

D'un autre côté, une forte contradiction demeure dans la **fragmentation du tissu urbain Constantinois**, résultant des contraintes liées au site et aux disponibilités des terrains urbanisables, mais aussi de la dispersion des quartiers, particulièrement les quartiers illicites et spontanés, à travers le territoire de l'agglomération, dont certains se sont développés et ont été « améliorés » par les habitants dans un premier temps, puis maintenus et restructurés par les autorités

pour face à la crise de logement. Par ailleurs, Les responsabilités de la ville de Constantine sont de plus en plus grandes, et de multiples équipements centraux et régionaux y ont vu le jour ces dernières années, cependant leur localisation a été tributaire des disponibilités de terrains, d'où leur dispersion à travers le territoire de la ville, le choix de leur situation a donc été aléatoire et ne s'intègre dans aucune stratégie globale de création de nouveaux centres. **La fragmentation du tissu urbain de la ville est renforcée par la dispersion de ces équipements**, à titre d'exemple : direction de transport est à Filali, la direction régionale de l'enseignement à distance est à la cité du 20 Août, la bibliothèque nationale et l'école des beaux-arts à Boussouf. Zouaghi, a reçu des équipements régionaux tels que la direction régionale de l'environnement, l'Algérienne des eaux, un tribunal, le théâtre de verdure et un hôtel 5 étoiles...

Cet éclatement et cette fragmentation donnent un tissu urbain amorphe, qui n'a pas de forme, et qui tend de plus en plus vers l'étalement urbain et la consommation foncière. Cela augmente les distances et par là même les déplacements et accentue le trafic et les impacts environnementaux qui en résultent, mais génère aussi une multitude de dysfonctionnements et de problèmes de gestion.

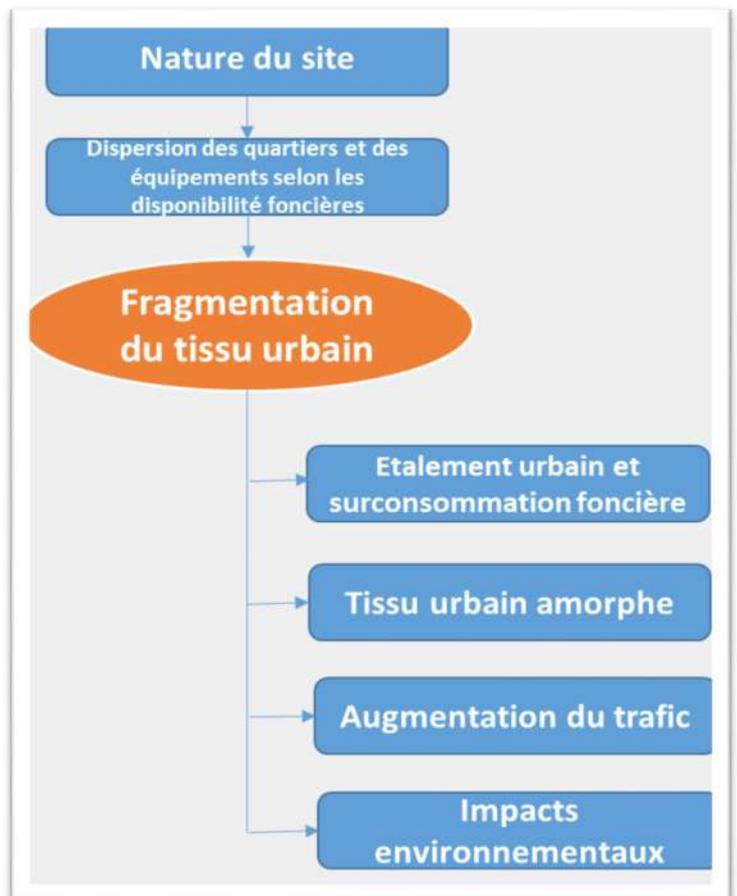
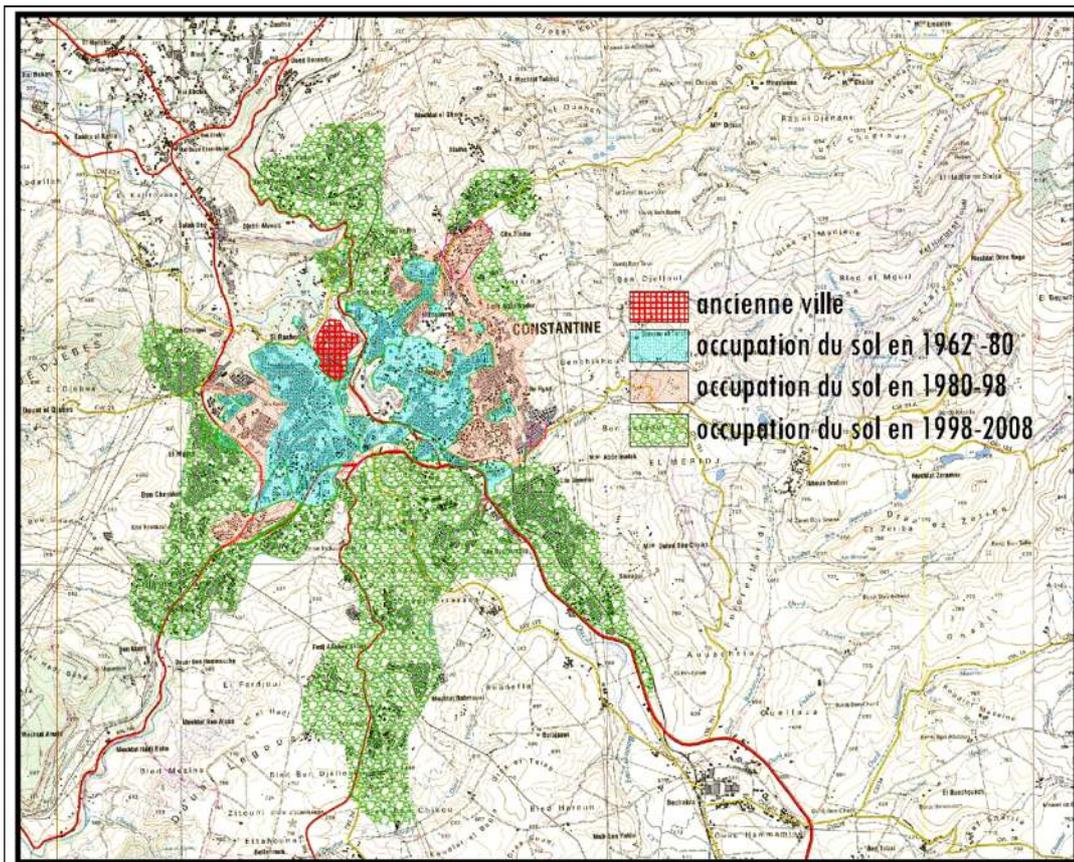


Schéma 2: Cause et impacts de la fragmentation du tissu urbain constantinois.

Source : Auteur.

19.2. Groupement urbain : Report de croissance ou report de problèmes ? :

D'une superficie de près de 30 ha au début de la colonisation française en 1837, la ville est passée un siècle après (1937) à 234 ha. Au début des années cinquante, elle a atteint 1 800 ha. Après l'indépendance (1962), Constantine s'est progressivement étendue et la consommation des terres s'est amplifiée pour atteindre 2 558 ha en 1977, 3 285 ha en 1987, 4 547 ha en 1993 et 5 138 ha en 2000.



Carte 2 : Evolution du cadre bâti de Constantine (1962-2000).

Source : DUC/URBACO Constantine.

Depuis les années d'après-guerre, le développement de la ville de Constantine est marqué par une urbanisation effrénée pour faire face à la demande de logements de plus en plus pressante.

Durant les premières années, les autorités étant bien occupées avec la reconstruction du pays et la reprise des différents systèmes éducatifs, sanitaires ...et comptaient donc sur les biens vacants et sur l'achèvement des différentes cités de recasement laissées par la colonisation pour loger la population. Cependant cette solution s'est vite avérée insuffisante face à l'afflux démographique incessant vers la ville ajouté

à la structure mono centrique et fragmentée de la ville, autant de pressions exercées sur la ville de Constantine et ses responsables.

Par la suite, face à l'urgence et à la crise que représentait le manque de logement et les milliers de demandes insatisfaites, les autorités entreprirent sur tout le territoire national un large programme de logements basé sur une urbanisation planifiée. On entreprit alors la production de de logements collectifs dans un premier temps puis individuels sous forme de lotissements (RHIAD, Mensourah, Guammas...), grands ensembles (Cité du 20 Aout 1955, cité Daksi), ZHUN et ZI (Boussouf, Djbel Ouahch...).

En parallèle cette urbanisation planifiée mais néanmoins non maîtrisée, a proliféré **une urbanisation spontanée et illicite**, de véritables « cités » bidonvilles constituées de constructions précaires et sans aucun accompagnement ont envahi les sites inoccupés ou normalement non urbanisables.

Tout cela a entamé une **véritable dilapidation des réserves foncières de la ville et a repoussé de plus en plus les limites**. La ville a connu une consommation rapide de l'espace, due à une extension urbaine effrénée, cela a entraîné **une saturation des sites urbanisables et une grande partie des terres agricoles, et créé un besoin sans cesse croissant en terrains constructibles**. [DUC/URBACO Constantine].

Cette crise qu'a connue la ville a mené les autorités à se pencher sur d'autres solutions. Elles ont opté pour **le choix de nouveaux terrains en dehors mais toujours dans l'environnement immédiat de la ville**.

Faire face au problème de disponibilité des terrains d'urbanisation, les autorités locales de la wilaya de Constantine dont le territoire à cette époque était bien plus étendu qu'aujourd'hui, à travers la troisième phase du PUD de 1977, avaient fait appel au **groupement urbain de Constantine qui comprenait Constantine, Hamma Bouziane, El Khroub, Didouche Mourad, Aïn S'mara, Lamblèche, Aïn Kerma et Ibn Ziad**.

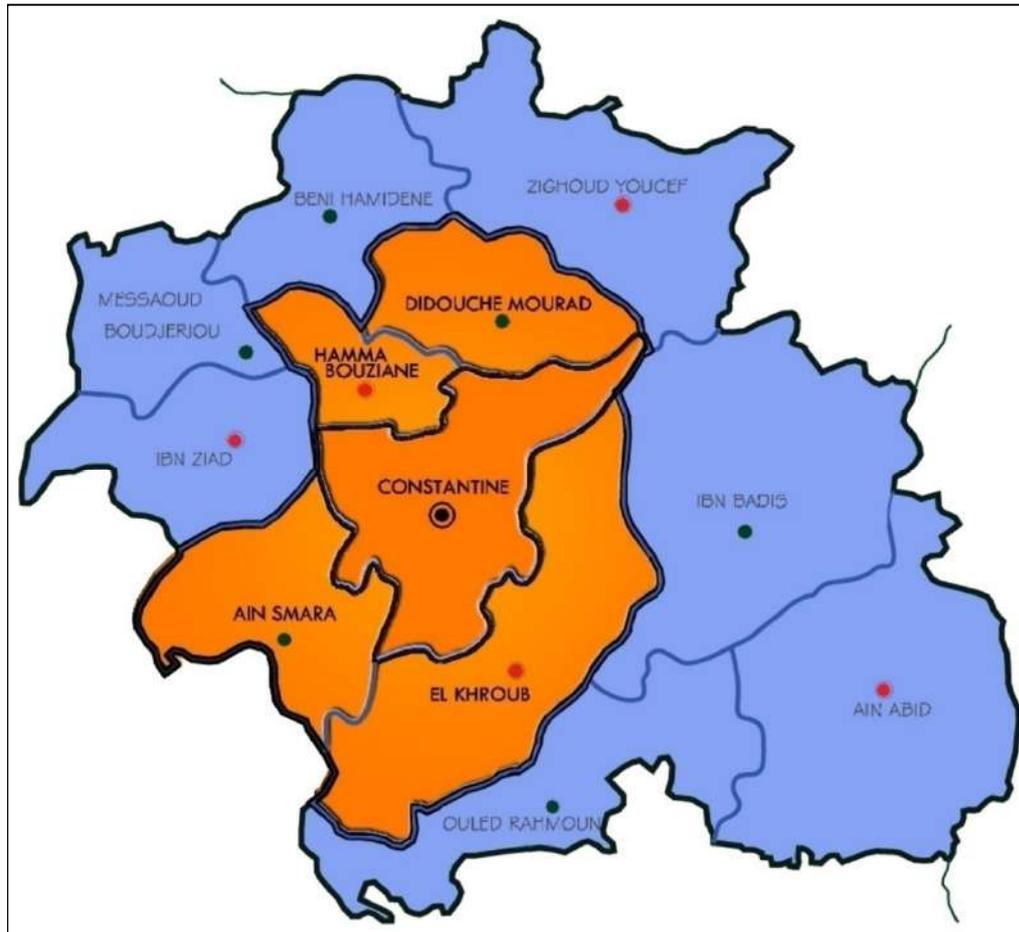
Tableau 6: Découpage administratif de la Wilaya de Constantine.

Source : Urbaco 2012.

Communes	Agglomérations secondaires	Communes	Agglomérations secondaires
Constantine	Salah Bey	Didouche Mourad	Béni Mestina
	Ain E Bey		Retba
	Ouled Yacoub	Ain Abid	Maamra {20 Août
	1er Novembre 54		Bordj mehiris
	Ben abdelmalek Ra		Kahalcha Kebar
	Hamma bouziane	Eldjdour	Zahana
Bekira		Beni Hamiden	Néant
Djabli Ahmed		Ouled Rahmoune	El Guerrah
Zeghrour larbi			Bounouara
Ghamriane			Bedoual boudjema
Ben badis		<i>Kaidi abdellaha</i>	Ain Smara
	Gare base de vie	Messaoud Boudjeriou	Ain S Bey (A -srna
	Béni Yagoub		Ain Kebira
Zighoud Youcef	ElHambli	Ibn Ziad	Kef Beni Hamza
	Zaarouia		El malha
	Mihoubi	Far Allah	
El Khroub	Ksar Naadja	Oualdjet el Kadi	
	Bendjeddou youcef	EIKaria	
	Guettar el Aich		
	Salah Deradji		
	Frères Brahmia		
	Oued Hamimime		
	Nouvel Ville Ali Mendjli		
	Chelia ex Aissani Amar		
	Allouk Abdellah •		
	hay Ain El Bev Cité		
	Ain N'Hasse		
Maoualkia			

Plus tard, le PUD 1982 préconisa de ne prendre que les villages se trouvant à proximité des grands axes de circulations, finalement, Constantine, Hamma Bouziane, El Khroub, Aïn S'mara et Didouche Mourad ont constitué le groupement urbain de Constantine. C'est dans cette échelle que se font les études ainsi que les recherches de solutions aux problèmes cruciaux de cette grande ville. Mais seuls les trois petits villages coloniaux de la couronne périurbaine : El Khroub, Aïn S'mara et Didouche Mourad étaient programmés pour accueillir l'excédent démographique

de Constantine, dans le cadre du report de croissance. Ainsi sont nées les villes satellites.¹¹⁸



Carte 3 : Groupement urbain de Constantine.

Source : DUC/URBACO Constantine.

Le groupement avait pour rôle l'absorption du surplus démographique pesant sur la ville de Constantine et de faire face à la crise de logements. Les villes satellites ont donc accueillis de grands programmes de logements, des zones d'habitat urbaines nouvelles (ZHUN) s'y sont élevées ainsi que d'importantes unités industrielles pour y assurer l'emploi. L'établissement de ces villes en grande partie sur des terres agricole parfois à très haut rendement, et le manque de densité de leur urbanisation a sérieusement entamé leur portefeuille foncier, et causé un étalement urbain incontrôlable.

¹¹⁸ F.Benedir, » URBANISME ET PLANIFICATION URBAINE ; Le cas de Constantine. », Thèse présentée pour l'obtention du diplôme de doctorat d'état, 2007, p238.

Tableau 7: Classification des centres urbains de la wilaya de Constantine.

Source : Urbaco 2012.

Centres	Population	rang
Constantine	418672	1
El khroub	89253	2
Nouvel ville ali mendjli	64118	3
Hamma bouziane	43577	4
Didouche mourad	40028	5
Ain smara	32055	6
Zighoud youcef	28764	7
Bekira	26295	8
Ain abid	22529	9
Ain e bey	20110	10
Ibn ziad	11567	11
Ben badis	11517	12
Ouled rahmoune	11263	13
Salah deradji	7350	14
El guerrah	5947	15
Messaoud boudjeriou	5400	16
Bounouara	5292	17
Djabli ahmed	3060	18
Beni hamiden	3022	19
Frères brahmia	2836	20
Guettar el aich	2438	21
Oued Hamimime	2377	22
Annane derradj	2265	23
Ouled yacoub	2227	24
Chelia ex Aissani Amar	2211	25
Eldjdour	2177	26
Mihoubi	2094	27
El malha	2054	28

Centres	Population	rang
Zeghrour Larbi	1894	29
Bordj mehiris	1834	30
Béni Yagoub	1764	31
Maamra {20 Août	1557	32
Béni Mestina	1472	33
Salah Bey	1417	34
Ain N'Hasse	1308	35
Allouk Abdellah	1297	36
Ghamriane	1284	37
Gare base de vie	1141	38
Far Allah	1073	39
kaidi abdellaha	1070	40
ElHambli	1017	41
hay Ain El Bev Cité	1011	42
Zaarouia	871	43
Ain Kebira	862	44
Kahalcha Kebar	806	45
Retba	684	46
Bendjeddou youcef	668	47
Kef Beni Hamza	646	48
Maoualkia	626	49
ElKaria	595	50
Oualdjet el Kadi	593	51
Zahana	526	52
Bedoual boudjemaa	484	53
Ben abdelmalek Ra	458	54
1er Novembre 54	196	55
Ain S Bey (A -srna	000	56

Malgré l'appui foncier et le report de croissance sur ces villes satellites, les problèmes de dysfonctionnement liés aux taux d'accroissement très fort persistent et se sont même propagés sur toutes les villes du groupement. Le problème a donc été multiplié. Cette opération avait précipité leur accession au rang de villes alors qu'elles n'étaient pas préparées et n'offraient pas les conditions requises.

Cette superficie importante devait donner un temps de répit assez long avant que ne se pose encore le problème du foncier urbain. Elle était appelée à prendre en charge l'excédent de population et d'équipements du groupement de Constantine sur le long terme. Le plan de la ville était conçu et dessiné par les architectes et urbanistes de l'URBACO.¹¹⁹

¹¹⁹ F.Benedir, opsit.

La croissance urbaine très rapide de la ville de Constantine à travers le territoire de la wilaya, a entraîné la consommation d'une grande partie de celui-ci. Le report de croissance sur les villes satellites s'est avéré insuffisant, et a engendré beaucoup de problème à ces centres urbains qui n'étaient pas préparé à faire face à l'afflux démographique et ce qu'il a entraîné comme opérations urbaines menées dans l'urgence. Les dysfonctionnements de la ville mère se sont très vite propagés à tout le groupement urbain.

19.3. La ville nouvelle Ali Mendjeli :

Pour atténuer la pression sur la ville mère et ses satellites, les autorités locales envisageaient depuis les années 80 la création d'une ville nouvelle proposée comme réserves foncières de tout le groupement pour une capacité initiale de 220.mille habitants, pouvant être portée à 300 mille habitants.

Le site vierge de 1500 hectares qu'offrait le plateau d'Aïn El Bey et leur faible valeur agricole avaient orienté le choix final du site de la ville nouvelle.

« Cette ville nouvelle est venue pour soulager la métropole de son poids démographique, qui par l'ampleur de sa croissance débordait sur ses satellites les plus proches. Cette situation de crise de croissance est en train d'ébranler la structure de ces satellites, qui dans un passé récent faisaient figure de zones rurales. »¹²⁰

¹²⁰ In PUD de Constantine de 1988.

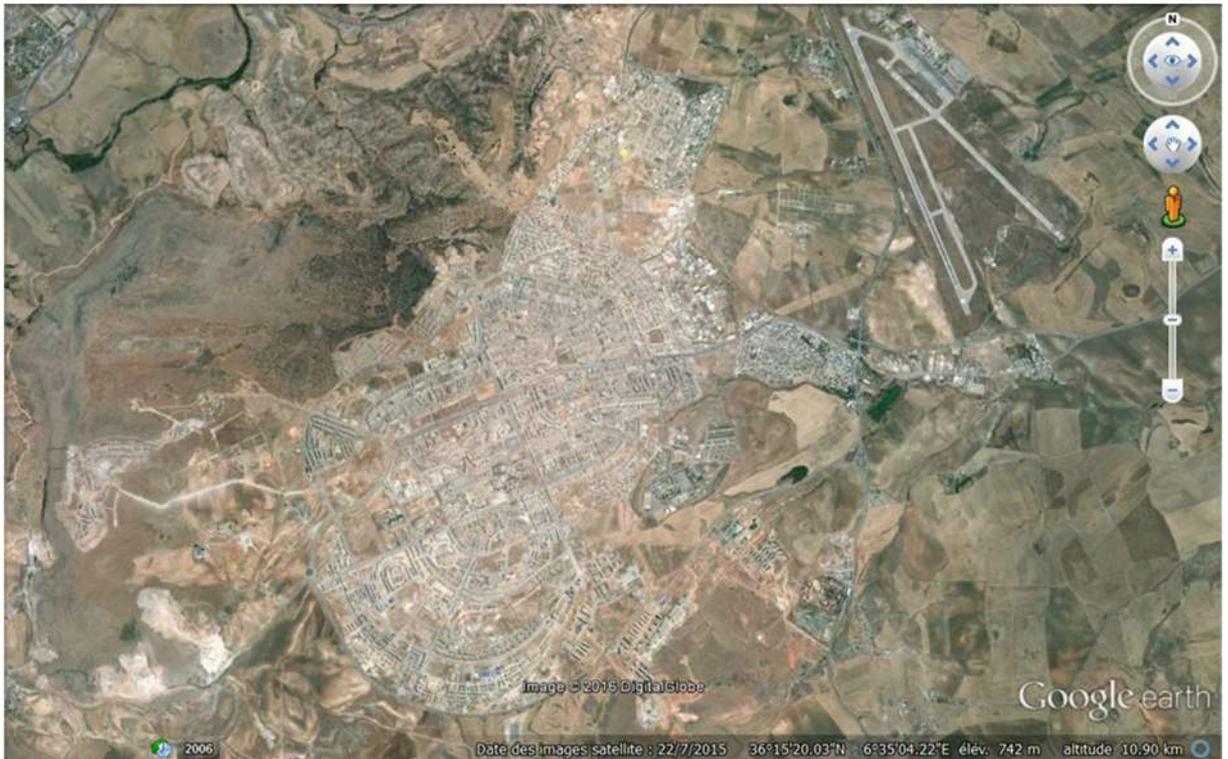


Figure 30 : Vue Satellite de la Ville nouvelle Ali Mendjeli.

Source : Google earth.

Cette ville nouvelle s'est « développée à un rythme effréné et compte aujourd'hui environ 150 000 habitants. Aux heures de pointe, la circulation devient infernale aux nombreux carrefours et sur les boulevards, rien à envier à sa grande sœur. Ville-dortoir ? Ce qualificatif galvaudé par le Constantinois moyen, adopté par les responsables et pratiqué même par les universitaires, semble aujourd'hui caduc devant la réalité de cette cité qui offre en tout cas davantage d'animation que la ville historique. Si le contraire est conditionné par le nombre d'équipements que doit comporter une ville vivable, Ali Mendjeli renferme l'essentiel : deux pôles universitaires, une zone d'activité, deux hôpitaux dont l'un, militaire, est hypersophistiqué, des banques, des sièges d'administration et des succursales de proximité, des hôtels, des infrastructures de sport et loisirs et un réseau routier considérable. »¹²¹

Malgré le fait que cette ville nouvelle ait engrangé un très grand nombre de logements et équipements, les problèmes afférents à la ville mère n'ont pas été

¹²¹ http://www.algeria-watch.org/fr/article/eco/nouvelle_ville_mendjeli.htm. 18/07/2016.

réglés pour autant mais ont bien été « transmis » à Ali Mendjeli et cela est imputé à la mauvaise gestion de la ville et au fait qu'elle n'ait toujours pas de statut de ville mais est rattachée administrativement au Khroub.



Figure 31 : distance entre Constantine et la ville nouvelle Ali Mendjeli.

Source : Google maps.

D'autre part sa proximité avec la ville de Constantine (20 KM) en plus de la concentration des administrations centrales dans la ville mère multiplie les déplacements de milliers de personnes et le fait que la ville nouvelle ne compte qu'une seule entrée principale engendre de grands problèmes de mobilité, qui se répercutent sur la périphérie de la ville de Constantine, principalement sur l'axe la reliant à la ville nouvelle à travers le plateau de Ain el bey, qui présente un congestionnement permanent.

19.4. Dégradation du cadre bâti :

L'état de dégradation le plus avancé se trouve dans la médina, centre historique de la ville de Constantine classée au patrimoine national. La partie haute, transformée par la colonisation présente des caractéristiques techniques moyennement avancées (par rapport à la partie basse) et des façades plus ou moins entretenues au fil des années. L'état des habitations et des cages d'escaliers

présente cependant des signes flagrants de délaissement et de délabrement, malgré cela ces bâtiments coloniaux attirent un grand nombre de locataires pour la plus part de fonction libérale (bureaux d'études d'architecture, d'engineering, les cabinets médicaux, d'avocats, de notaires, de comptables) qui profitent du rush de ce centre et en même temps participent à la à la polarisation de plus en plus forte de celui-ci. Quant aux bâtisses initiales de la médina, beaucoup d'entre elles sont dans un état de dégradation avancé, certaines ne sont plus habitables car en ruine.

La partie la plus authentique de la médina, la plus basse de la vieille ville, est aujourd'hui partiellement en ruine, les voies et réseaux divers sont dans le même état de dégradation que les bâtiments de la vieille ville.

D'autre part, étant donné qu'il s'agit d'une zone située sur un terrain accidenté où seules 115 constructions restent encore debout sur un ensemble de 321 parcelles, le reste étant occupé soit par des ruines, soit par des talus entassés depuis plusieurs décennies, et qui exercent un effet de poussée dangereux sur les constructions mitoyennes.¹²²



Photo 3 Médina : Etat de dégradation avancé.

Source : Auteur.

¹²² PPSMVSS (vieille ville de Constantine) *Phase III* : rédaction finale du PPSMVSS.

Pourtant les multiples tentatives de rénovation, de sauvegarde et de réhabilitation n'ont jamais concrètement aboutis, et cet état de dégradation est visible sur ses rues, ses façades, ses structures.

En dehors de la vieille ville, certains quartiers de la ville souffrent d'un état de délabrement avancé. Ayant été construits pendant une situation de crise de logement et dans l'urgence. Pour certains, c'est le vieillissement et l'absence prolongée de gestion et de maintenance qui agissent depuis déjà plusieurs années, et dont les habitants souffrent des conditions d'hygiène et du manque d'équipements et de services. Ces cités, ont pour la plus part été conçues pour une durée de vie limitée, pour faire face à la forte demande sous la pression démographique.



Photo 5 : Cité Djnen zeytoun.

Source : auteur.



Photo 4 : Cité des muriers, Constantine.

Source : Auteur

Ces cités de recasement en logements collectifs et individuels (Oued El Had, El Bir...) et les cités évolutives, habitat individuel (la cité des mûriers) en périphérie de la ville. A la base ces logements individuels étaient très rudimentaires et de type rural.



Photo 5 : Cité Djnen zeytoun

Source : Ammar Hamdi

http://www.panoramio.com/photo_explorer#view=photo&position=18&with_photo_id=61468035&order=date_desc&user=6115741.

Les cités dortoirs de l'urbanisation planifiée, ne sont pas en reste de cette dégradation. En plus de la vulnérabilité face aux risques majeurs (mouvements/ glissements de terrains, séismes, intempéries, inondations...) qui a entamé l'intégrité de certains bâtiments par endroits, et sur lesquels sont visibles fissures, infiltrations ainsi que les traces de différents travaux et modifications des habitants sur les façades ; on dénote le délaissement des aménagements extérieurs et des voies et réseaux divers (routes dégradées, égouts bouchés et débordants, tranchées et avaloirs bouchés...) ainsi que le manque flagrant d'espaces verts et de détente.

Le caractère dispersé et le manque de densité de ces cités, dus à leur mode de construction accentuent encore les problèmes de leur gestion et celle de leurs espaces résiduels.

Quant aux lotissements ils se caractérisent pour la plus part par l'inachèvement des constructions, car produits pour la plus part par leurs propriétaires sans contrôle ni application des règles d'urbanisme, beaucoup construisent sans permis, ce qui a largement entravé l'application des instruments d'urbanisme (PDAU, POS).

19.5. Une image prestigieuse altérée :

L'habitat précaire, illicite ou spontané ont proliféré à travers les différentes étapes de l'extension urbaine de Constantine et représentent de nombreuses taches dans le paysage urbain de celle-ci.

Depuis l'indépendance, l'habitat illicite n'a cessé de proliférer à travers la ville, la pression démographique et le flux migratoire très important ont impulsé la multiplication des quartiers spontanés sur les terrains non urbanisés ou non urbanisables. Les habitants attendant pendant des années leur relogement qui tardait, ont entamés dans certains quartiers l'amélioration de leurs habitats et de leurs cadres de vie. Les baraques de tôles laissèrent alors place à des habitations en dur, souvent typées sur des modèles ruraux.

La gestion de cette crise par les autorités, a eu différentes facettes, l'une était **la résorption de certains bidonvilles et le relogement de ses occupants, mais sous la demande de plus en plus croissante, l'alternative de collaboration avec les habitants de ces quartiers spontanés s'est imposée, et il a fallu la régularisation de ces derniers.** Cette intégration sous certaines réserves notamment la stabilité des structures des maisons, s'est faite graduellement.

*« Les habitations ainsi modifiées et améliorées à travers les nombreux quartiers spontanés, représentent de fait un parc logements stratégique face à la crise qui n'en finit pas. Les responsables locaux et même nationaux, afin d'atténuer les méfaits de la crise de logements, avaient opté pour l'intégration officielle des quartiers illicites au parc national ».*¹²³

Cependant, ces quartiers régularisés et « intégrés », **restent d'origine spontanée et ne s'insèrent pas dans une quelconque stratégie de production urbaine, ils présentent en grande partie un état d'éternel inachèvement et altèrent l'image**

¹²³ F.Bénidir, opsit.

de la ville de Constantine dont le tissu urbain doit refléter la diversité et la richesse des civilisations qui l'ont bâtie.

D'autres parts, L'habitat illicite occupe des assiettes foncières importantes et parfois stratégiques pour le développement pérenne de la ville selon les exigences imposées par son rang de métropole régionale et nationale.

Conclusion :

Nous avons vu à travers ce chapitre **l'importance du site de Constantine qui à travers les siècles et les civilisations qui s'y sont succédées, a joué un rôle prépondérant dans le façonnement de la ville et de son histoire glorieuse.**

D'un autre coté il a constitué le principal obstacle à un développement homogène et cohérent de la ville, et est resté longtemps infranchissable et ce jusqu'aux réalisations de la colonisation française.

Quant à sa situation, elle lui a toujours **conféré une place indétrônable de capitale de l'est Algérien** car elle se trouve au carrefour des axes d'infrastructures principaux et entourée par d'importantes métropoles régionales. Cela a renforcé de plus en plus **l'attractivité de la ville et a engendré un exode important** de populations à la recherche de travail, de services et de stabilité sociale.

La croissance démographique très importante, principalement depuis l'indépendance n'a cessé de croître au fil des années et qui même si selon les prévisions sera en baisse reste non négligeable, ajouté à cela l'accroissement des populations des centres urbains autour de la ville qui représente un apport par transfert très important.

Dans le cadre de notre étude, le diagnostic de la ville a fait apparaître de multiples problèmes et dysfonctionnements inhérents au mode de développement de la ville et de son expansion :

- **La mono centralité et la forte polarité du centre historique**, accentués par la concentration de multiples activités et de fonctions diverses, engendrent de grands problèmes d'encombrement et entrave la mobilité et l'accessibilité au cœur de la ville.

-La fragmentation du tissu urbain et l'éclatement de la structure urbaine, dus aux spécificités du site mais aussi à l'expansion anarchique des quartiers spontanés, à la raréfaction des terrains urbanisables et à la dispersion des équipements centraux selon les disponibilités foncières.

-L'étalement urbain, la dilapidation des réserves foncières et notamment des terres agricoles, et le recours au report de croissance sur les communes voisine qui s'est soldé par un report de problèmes.

-La dégradation du cadre bâti et du paysage urbain de la ville dont le constat le plus éloquent et le plus alarmant réside dans la médina dont les détériorations et le vieillissement sont très avancés principalement dans la partie basse qui est presque entièrement en ruine. Le patrimoine colonial n'est pas épargné malgré plusieurs opérations de réhabilitation, surtout de ravalement de façades. Quant aux autres quartiers, entre habitat illicite, planifié et lotissements, les dégradations varient entre vieillissement, instabilité, inachèvement, précarité et insalubrité.

-L'altération de l'image prestigieuse de la ville est une conséquence de la dégradation du cadre bâti, mais aussi et surtout par la prolifération à travers son territoire des bidonvilles, dont il a toujours été très difficile pour les autorités d'éradiquer complètement, et de l'habitat illicite et spontané qui s'est enraciné, et qui se caractérise par la vétusté des habitations et des infrastructures, l'inachèvement perpétuel, et des façades sans aucun aspect architectural.

Ce diagnostic établi sur la base de l'étude urbaine de la ville de Constantine, nous a permis **d'identifier les problèmes et les dysfonctionnements qui ont longtemps fait l'objet du développement urbain de la ville jusqu'ici incontrôlé et incohérent.**

La croissance démographique et le mode de développement urbain de la ville ont entraînés une large consommation des terrains urbanisables et ont sérieusement entamés les terres agricoles, cet étalement urbain ne peut se perpétuer dans le temps car les réserves foncières atteignent leurs limites

D'autre part, la saturation du centre, la dégradation du cadre bâti et de l'image de la ville **nous incitent à reconsidérer l'espace bâti de celle-ci en tant que champ à remodeler, car cet état de stagnation ne peut perdurer, et la nécessité de réinvestir la ville, de refaire la ville sur elle-même, de la restructurer, et de la renouveler s'impose.**

Chapitre 2 :
Identification des opportunités de
renouvellement urbain à
Constantine.

Introduction :

Le constat des différents dysfonctionnements dont souffre la ville de Constantine nous a amené à reconsidérer la nécessité de réinvestir la ville en travaillant sur l'existant, et en mettant un frein à son étalement urbain et à la dégradation de son cadre bâti.

Pour cela nous allons à travers ce chapitre, mettre en évidence les opportunités et les potentialités que recèle la ville pour son renouvellement urbain.

Nous procéderons donc en premier lieu à **l'identification des poches et friches urbaines ainsi que des assiettes foncières, à haut potentiel, dont la vocation stagne depuis les années d'occupation française et dont les fonctions n'apportent aucune plus-value à la ville n'ont plus leur place à l'intérieur de celle-ci, encore moins au centre de celle-ci, vu l'état d'encombrement et de saturation auquel il fait face.** Ces terrains peuvent-ils être considérés comme friches urbaines, **du fait de l'incompatibilité de leur affectation avec les ambitions de développement et de renouvellement de la ville ?**

Puis nous allons **désigner les tissus urbains de la ville dont l'état actuel ne correspond pas à l'image d'une métropole contemporaine que Constantine se doit d'arborer.** Notamment les quartiers illicites et spontanés, les cités de recasement, les quartiers d'habitat collectif, et les lotissements, qui présentent des caractéristiques de délabrement, de dégradation et de vétusté d'infrastructures, et dont la prise en compte en vue de restructuration et de rénovation et de remise à niveau ou encore de récupération des assiettes foncières à travers la démolition, et ce dans le cadre d'une stratégie cohérente de renouvellement urbain de la ville.

19. Potentiel foncier à réinvestir.

19.1. Poches urbaines.

La commune de Constantine ne compte pas beaucoup de poches dans son tissu urbain. Les terrains urbanisables s'étant raréfiés au fil des opérations d'urbanisation, cependant, avec les différentes opérations d'éradication de bidonville à travers la commune un certain nombre de nouvelles poches a été généré.

La plus importante est celle du Bardo résultant de la démolition de l'ancienne caserne militaire et ce qui l'entourait comme habitat précaire et illicite, une partie de ces terrains est aujourd'hui occupée par le parc de l'entreprise chargée de la réalisation du pont trans-rhumel Salah Bey, le reste des assiettes foncières libérées après les démolitions de l'habitat illicite ainsi que celles dégagées grâce au projet de recalibrage de l'oued Rhumel a été affectée pour l'édification d'un « parc citoyen ».



Photo 6: Site du Bardo, Constantine

Source : Auteur.

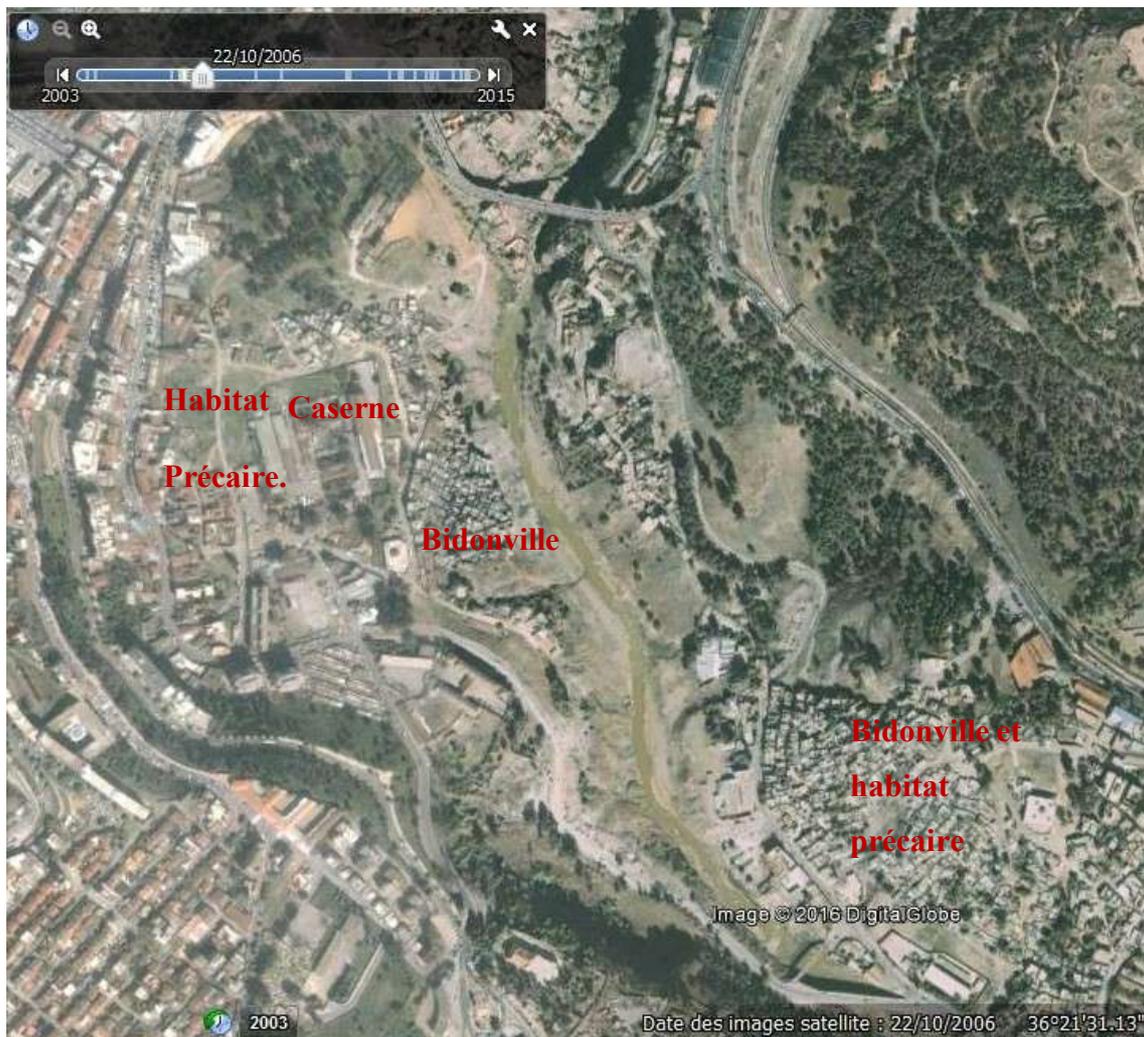


Figure 32: Le site de Bardo avant démolition de l'ancienne caserne et de l'habitat précaire et illicite.

Source : auteur sur image Google earth.



Poches résultants du dégagement de la zone du

Figure 33: Bardo après éradication de l'habitat précaire et illicite.

Source : auteur sur Image Google earth.

Nous voyons sur cette carte satellite que d'importantes surfaces ont été dégagées (dont une partie a reçu à l'issue du PMMC et de la manifestation Constantine capitale de la culture arabe une affectation pour la création d'une zone verte de détente « Parc citoyen » qui devait être livré pour le mois du ramadhan 2016 mais qui semble aujourd'hui au point mort), elles constituent donc une réelle opportunité rénovation de cette partie de la ville qui a longtemps été défigurée par les bidonvilles et ce qu'ils véhiculaient comme désagréments, dysfonctionnements et image néfaste pour la ville de Constantine. **Cependant, il est indispensable aujourd'hui**

d'intégrer ces poches dans une stratégie de renouvellement urbain basée sur une base solide de cohérence et de durabilité pour leurs éviter des affectations aléatoires, ou encore leurs réinvestissement par l'habitat illicite.

19.2. Etat de stagnation : des fonctions dépassées dans un centre saturé.

Depuis l'indépendance la ville de Constantine n'a cessé de s'étendre, consommant de plus en plus de terres, **cet étalement a provoqué la naissance de très grandes surfaces urbanisées dispersées à travers le territoire de la wilaya. La fragmentation de la ville et sa mono-centralité toujours très polarisante exacerbent les problèmes et les dysfonctionnements dont souffre la ville.**

Le développement de la ville s'est, spatialement et temporellement, fait de manière

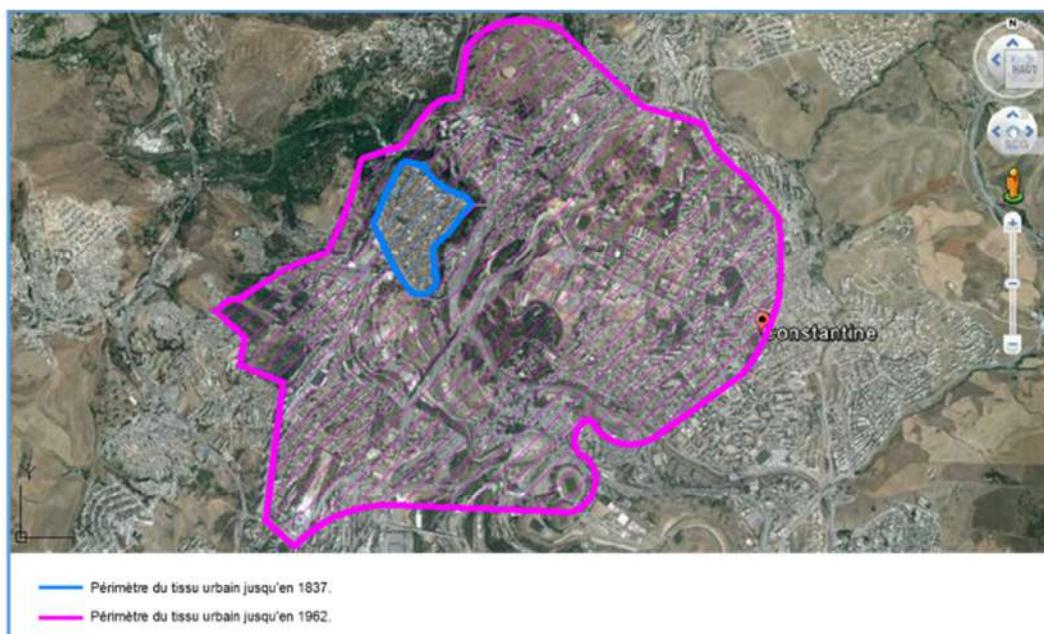


Figure 34 : Etendue du tissu urbain constantinois jusqu'en 1962.

Source : l'auteur sur image satellite Google earth.

ponctuelle à travers les différents PDAU. Les constats de fragmentation, d'incohérence dans la lecture du paysage urbain, et d'un état d'inachèvement et de travaux perpétuels, démontrent **l'absence d'une stratégie concertée, cohérente, et globale de faire la ville.**

-Parmi les différents maux du centre-ville constantinois, sa saturation par la concentration des différentes fonctions et activités dans un tissu urbain vieillissant et dégradé. Depuis l'indépendance, **la majorité des fonctions et activités, de ce**

qui est aujourd'hui le centre de Constantine mais qui pendant les années de colonisation représentait la ville dans sa globalité [fig 7], ont stagné et occupent toujours les mêmes sites que du temps où les limites de la ville étaient représentées par ses tout premiers faubourgs.

-certaines de ces fonctions occupent des sites stratégiques de première importance pour la ville et sa régénération, ils représentent de véritables gisements fonciers accaparés par des activités devenues inutiles pour la ville, n'apportant aucune plus-value mais au contraire constituent un véritable frein au renouvellement de la ville, et empêchent un éventuel développement durable et pérenne de celle-ci. Parmi ces sites, les plus importants au cœur même de la ville de Constantine :

19.2.1. Les sites militaires.

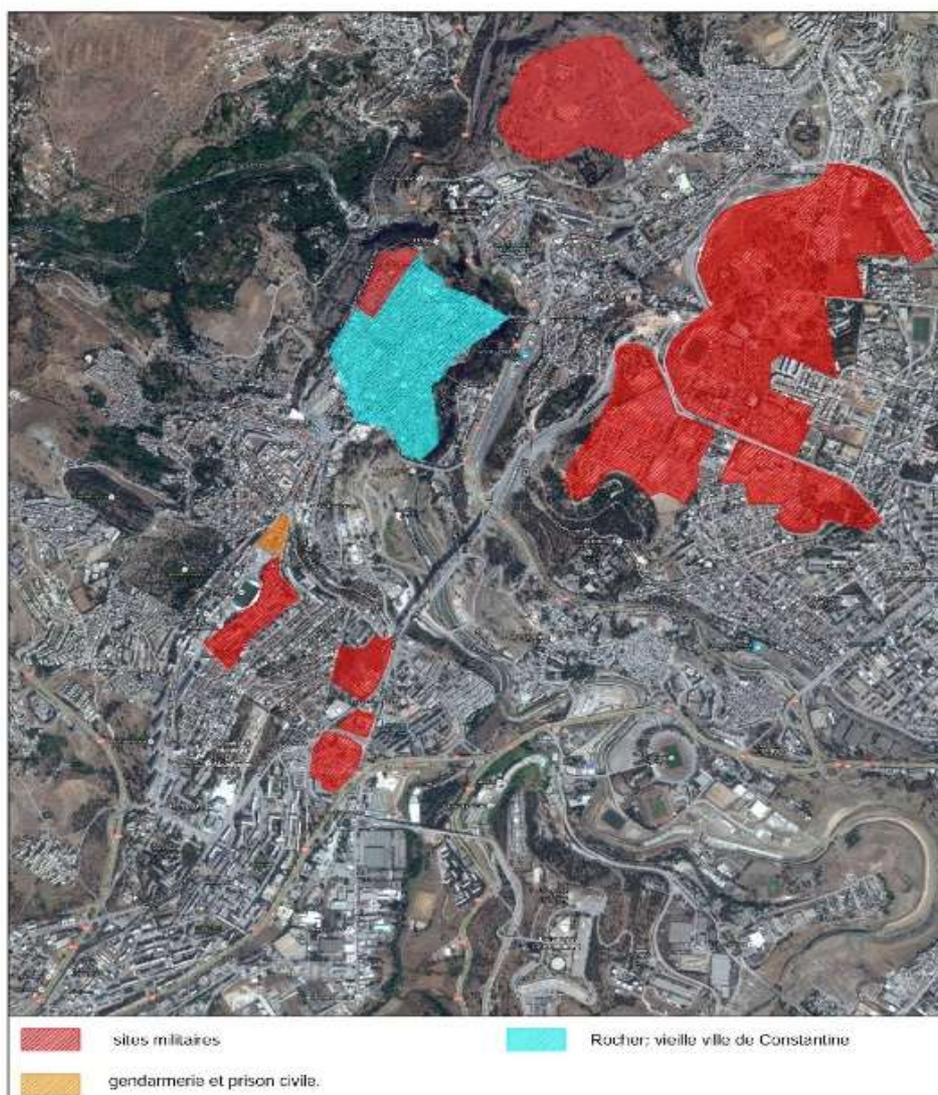
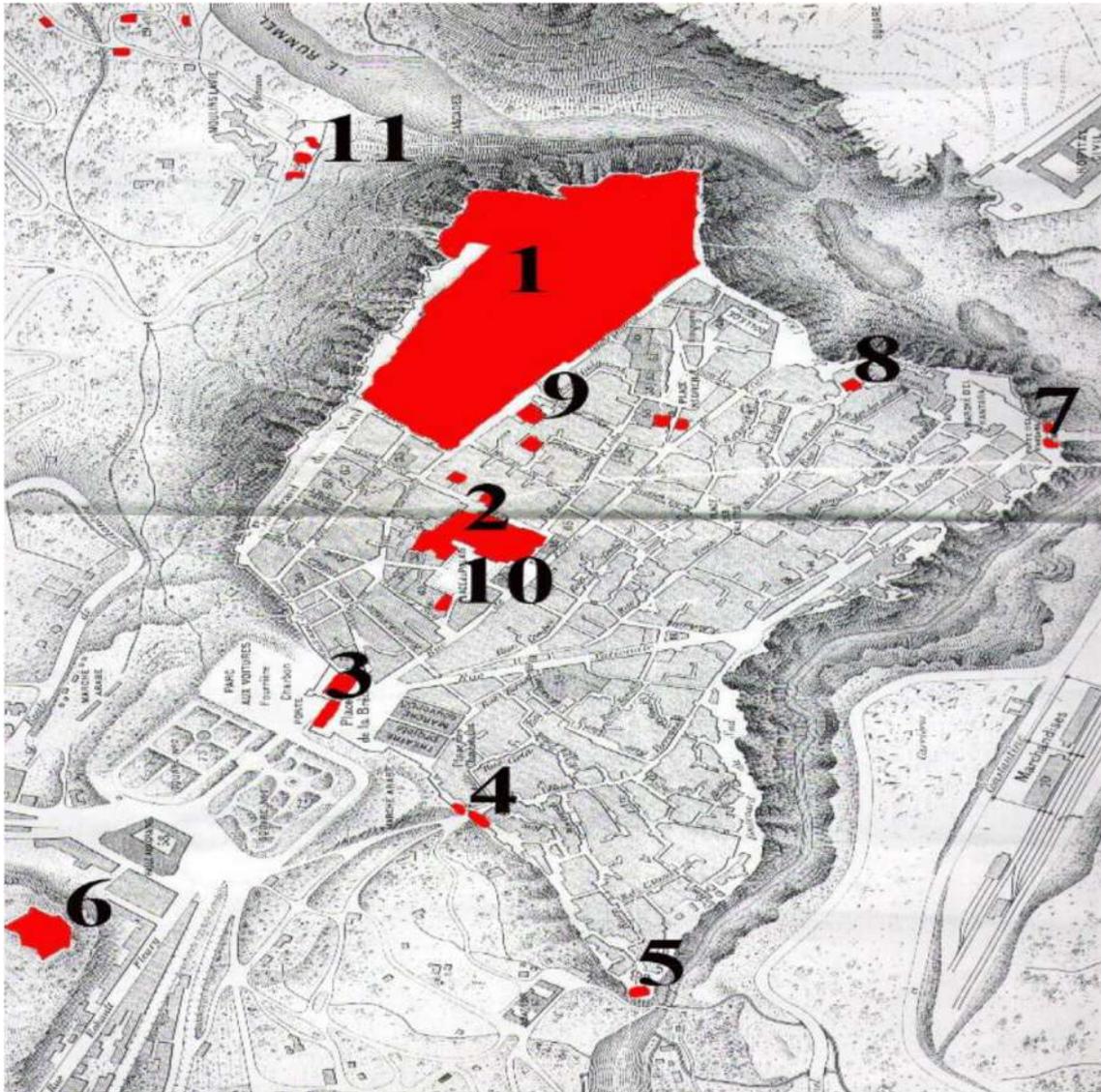


Figure 35 : Carte (satellite) d'identification des différentes zones militaires à Constantine. Source : Auteur.

Les sites militaires de la ville de Constantine sont pour la plus part les mêmes que du temps de la colonisation, et ce bien que **leurs situations à l'intérieur de la ville ne soient plus justifiées depuis des décennies**. Le fait est que leurs emplacements n'ont pas changés pour la majorité depuis les années de colonisation française, hors, la ville s'est développée et entamé son large étalement depuis longtemps, et ces sites militaires qui lors de leurs implantations étaient au limites de la ville et pour des motifs et des objectifs dépassés et aujourd'hui complètement obsolètes, **se sont retrouvés au cœur même de la ville, accaparant des sites stratégiques et de**

haute valeur notamment aujourd'hui pour le renouvellement de la ville qui s'impose face à l'épuisement des réserves foncières de la ville et sa saturation.



Carte 4 : Les principaux équipements militaires de la place de Constantine 1875

Source : Thèse doctorat Mme Boufennafa Kh.

1 : casbah (arsenal, hôpital militaire, casernement et prison militaire), 2 : palais du Bey, 3 : porte Valée, 4 : porte Djébia, 5 : porte EdDjid, 6 : fort de Bellevue, 7 : porte El Kantara, 8 : Batterie, 9 : Tribunal militaire, 10 : Intendance, 11 : fort de Sidi M'cid. (Les casernements du Bardo, du Mansourah n'ont pas été représentés car ils y étaient encore sous forme de baraquements.)

La préoccupation principale pendant les années d'occupation française était d'assurer la défense, et ce dans toutes les villes assiégées. Constantine représentait un véritable défi pour les français, tant la difficulté avait été grande de surpasser le site presque infranchissable de la ville et la résistance farouche de sa population. Pour assurer cette défense, l'armée colonisatrice s'est attribué les sites alentours en hauteur, les plus stables mais les plus propices au développement de la ville.

Aujourd'hui, 53 ans après l'indépendance et bien malgré les problèmes de dysfonctionnement, de congestion et de saturation de la ville, et n'ayant pour la plus part, plus de fonction défensive comme cela était le cas auparavant, **ces implantations militaires accaparent toujours les mêmes sites qui aujourd'hui représentent de véritables opportunités pour un renouvellement de la ville, la régénération de son fonctionnement ainsi que pour y assurer un développement pérenne.** Déjà pendant les premières années de l'occupation ces sites représentaient les terrains les plus stratégiques pour le développement de la ville de Constantine.

A. La Casbah.

Se situant au nord-ouest du vieux rocher, le quartier de la casbah bénéficie d'un emplacement stratégique de tous points de vue. Autrefois c'est l'aspect défensif du site qui a primé et qui fait que depuis l'époque des beys, la citadelle occupait ce point culminant du rocher. Après les ottomans les français y ont érigé un hôpital militaire, des casernes, des prisons, un arsenal et une manutention. Les maisons



Figure 36 : Site militaire de la Casbah de Constantine.

Source : Auteur sur <http://acme.com/planimeter/>

traditionnelles ont servi de logements pour la Garnisons, les écuries, et les magasins, elles serviront également à loger les premiers colons européens.

Après l'indépendance et jusqu'à nos jours le site est toujours occupé par les militaires, bien que certaines parties de ces locaux ont à travers le temps été occupées par d'autres fonctions notamment universitaires (institut d'architecture, puis de chirurgie dentaire) aujourd'hui les militaires y ont repris leurs droits et détiennent toujours les lieux.

Représentant un patrimoine historique inestimable, il est indispensable aujourd'hui de reconsidérer ce site d'une telle envergure qu'il pourrait représenter une grande opportunité pour la réhabilitation du vieux rocher et son renouvellement en y injectant des fonctions ré-dynamisantes d'exploitation et de mise en valeur de ce patrimoine.

En 2013, le wali alors en fonction, M.Noureddine Bedoui, annonçait **la rétrocession au secteur public civil, de la caserne militaire de la Casbah, en vue d'y installer « un musée de l'art et de l'artisanat » dans le cadre de la manifestation Constantine capitale de la culture arabe 2015** ».

« Considérée comme l'un des monuments historiques les plus emblématiques de la ville du Vieux Rocher, la caserne de la Casbah, que les Constantinois ne connaissent que de l'extérieur, sera enfin ouverte au grand public à la faveur de ce projet dédié à l'art, a souligné M. Bedoui, faisant part de l'impact de ce projet sur la redynamisation de la vie culturelle dans une ville où le foncier se raréfie. »¹²⁴

Cet accord a été annulé par le ministère de la défense et ne sera pas concrétisé, et selon les informations que nous avons récoltées lors de nos entretiens avec des éléments de la Direction des Infrastructures Militaires, le site en question fera l'objet d'une rénovation à l'initiative des autorités militaires pour la création d'infrastructures socioculturelles exclusivement réservées à eux et à leurs familles.

B. Le plateau du Mansourah (Commandement de la (5ème région militaire):

Sous l'occupation, la plus grande caserne et le bois d'honneur occupaient une grande superficie 73 hectares pour la caserne et 74 hectares le bois d'honneur. Ils étaient implantés sur le plateau du Mansourah, où les Turcs avaient, avant les

¹²⁴ <http://www.elmoudjahid.com/fr/flash-actu/10357>

Français érigé un fort pour surveiller les abords Est de la ville et les routes de Tunis et Bône. ¹²⁵



Figure 37 Site militaire Mansourah / côté nord.

Source : Auteur sur <http://acme.com/planimeter/>

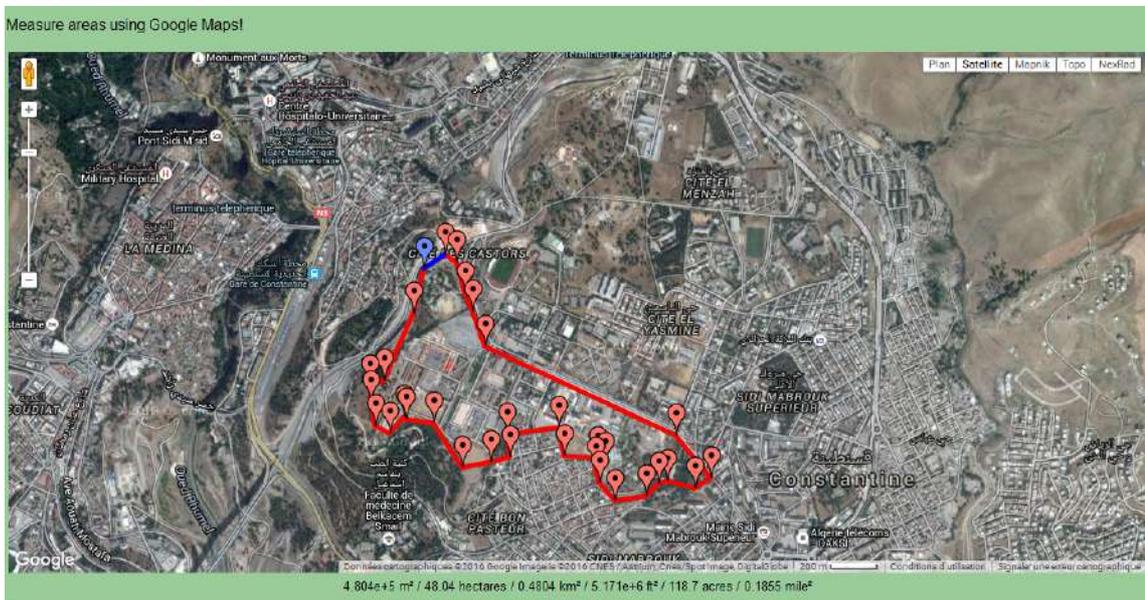


Figure 38 : Site militaire Mansourah / côté sud.

Source : Auteur sur <http://acme.com/planimeter/>

¹²⁵ [Benidir, 2007.]

Ce site représente la plus grande superficie occupée par les militaires à Constantine

Ce plateau devait dans un premier temps accueillir une ville pour la communauté européenne, cependant les implantations militaires prirent les devant, et depuis le site est toujours sous leur emprise.

La situation stratégique des terrains du Mansourah avec la vue panoramique sur la ville, leur stabilité ainsi que leur grande superficie en font la plus importante et la meilleure opportunité pour réinvestir le centre de Constantine dans le but d'une profonde restructuration et un renouvellement urbain.

C. Le fort de Sidi M'cid :

Culminant à plus de 770 m d'altitude au nord nord-est du rocher, ce fort a été construit en 1877 par les français, y habitait les militaires et présentait l'avantage d'avoir des vues très étendues sur les collines du Mridj et des deux vallées de Bou-Merzoug et du Rhummel, et assurait la surveillance des routes de Philippeville, de Ain-el-Bey, de Sétif, le pont d'Aumale ainsi que la ligne de chemin de fer. Au côté ouest du fort, fut inaugurée en 1960 la statue Notre Dame de la Paix dont l'accès est aujourd'hui interdit ainsi que toute la zone autour du fort.

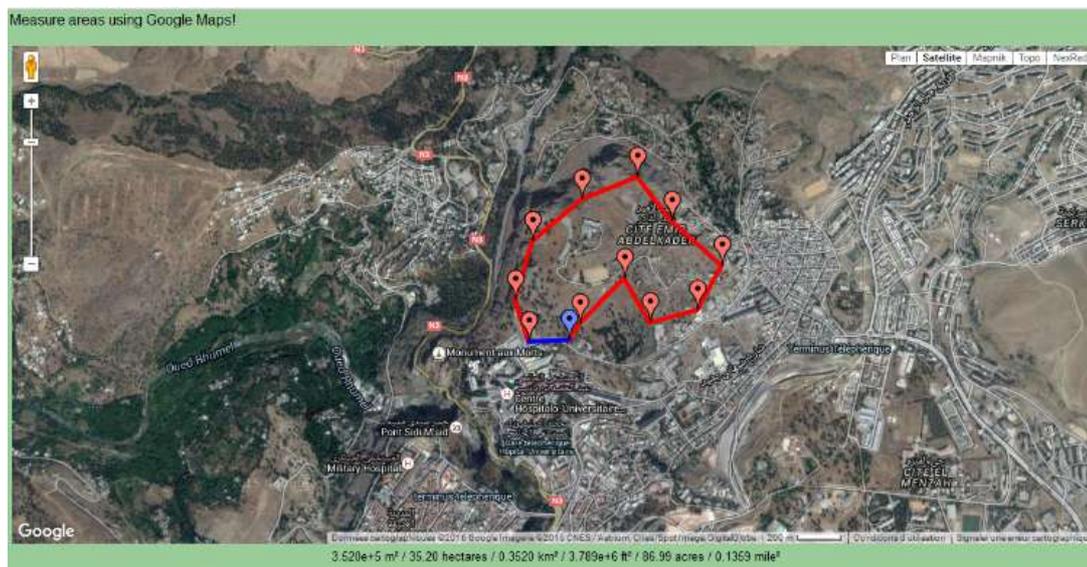


Figure 39: Site militaire Sidi M'cid.

Source : travail auteur sur <http://acme.com/planimeter/>

Bien qu’officiellement le site militaire se limite à l’assiette du fort, en réalité l’accès à l’intégralité du plateau dont la statue « Notre dame de la paix » est interdit par les militaires.

L’exploitation de ces terrains dans le secteur touristique représenterait une opportunité de remettre à niveau ce dernier et de redorer l’image prestigieuse de cette ville millénaire et riche de son histoire.

D. Le fort de Belle Vue (caserne et cité militaire) :

Cet ancien fort a été construit durant les premières décennies d’occupation française, l’artillerie et le train d’artillerie y ont été évacués en 1877. Il a été le catalyseur de l’urbanisation européenne à Constantine. Après l’indépendance le fort a été récupéré par l’armée algérienne et fait toujours partie de la 5^{ème} région militaire.

La position de cette caserne est l’une des plus importantes et son site l’un des plus intéressants de la ville. Située au cœur même de la ville d’où il domine sur tous les côtés. La récupération de l’assiette foncière de cette caserne ou ne serait-ce qu’une partie de celle –ci représenterais une grande opportunité pour apporter des solutions pertinente, viables et durables aux problèmes du centre-ville constantinois.

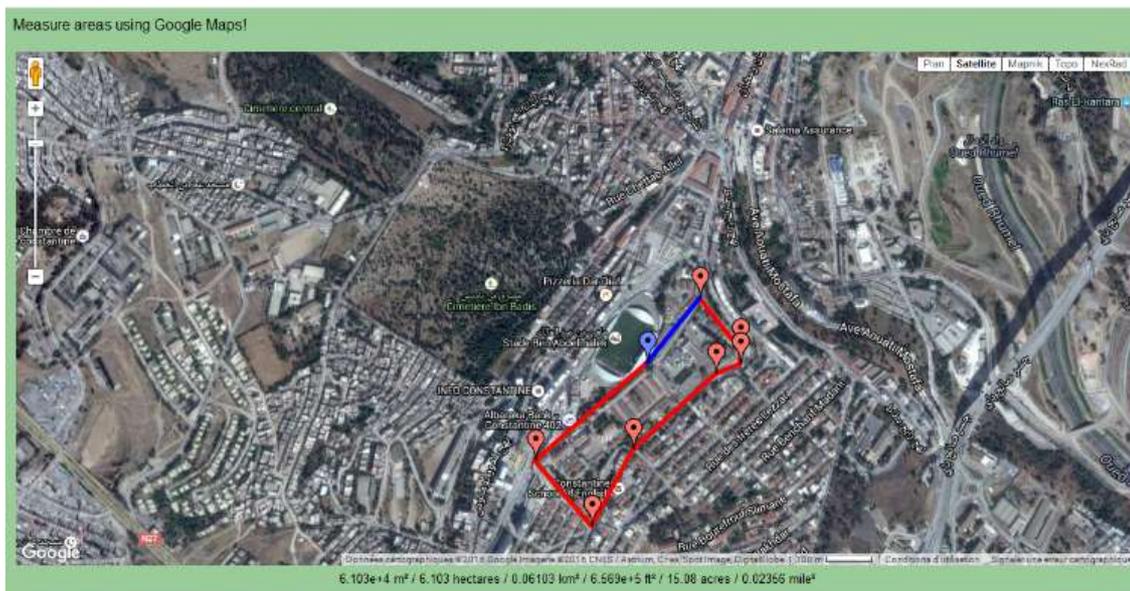


Figure 40: Site militaire « Fort de Belle vue »

Source : travail auteur sur <http://acme.com/planimeter/>

E. L'hôtel militaire les combattants.

Situé entre le centre culturel Malek Haddad et la station de bus Khemisti, cet hôtel militaire occupe une surface très importante, le terrain est limité à l'est par la route de sortie du pont Salah Bey et à l'ouest la rue Docteur Calmette limitrophe au quartier des combattants et menant au centre-ville via Boulevard de la république.

La construction en cours du nouvel hôtel militaire à quelques centaines de mètres seulement de celui-ci pose la question du devenir de ce site, car son éventuelle déclassification du domaine militaire vers le domaine civile représenterai une opportunité de plus dans la restructuration des espaces de la ville et son renouvellement.



Figure 41 Site militaire "Fort de Belle vue"

Source : travail auteur sur <http://acme.com/planimeter/>

F. Caserne de la 5^{ème} région militaire Fadila Saadane (nouvel hôtel militaire) .

Le cas de cette caserne représente un des précédents dans le domaine des transactions foncières entre le domaine militaire et civil. Sa récente démolition pour la construction du nouvel hôtel militaire mais aussi la cession d'une partie du terrain à la ville en contrepartie d'autres terrains en dehors de la ville et d'une partie du site attendant appartenant à la direction de l'hydraulique, ont permis une restructuration de la zone et apporté une solution au grand problème de circulation qui se posait au niveau des croisements de plusieurs directions. Le nouveau tracé de route sur cette partie du terrain règlera un des nombreux problèmes de congestion des routes à Constantine.



Figure 42 : Le Nouvel hôtel militaire en face à Fadila Saadane.

Source : travail auteur sur <http://acme.com/planimeter/>

19.2.2 La gendarmerie nationale (ex place de la pyramide) et la prison civile.



Photo 7: Gendarmerie et pyramide (pendant la colonisation)

Source : engival.fr

Les bâtiments de la gendarmerie ont été construits durant l'occupation française et étaient dès lors occupés par la gendarmerie française. L'emplacement de cette gendarmerie est au cœur même de la ville, elle fait face à la place de la pyramide, une place très importante du centre-ville marquant l'histoire de Constantine et de son occupation par les français.

Bien que l'occupation de l'édifice par la gendarmerie fut contestée à maintes reprises par les architectes urbanistes et intellectuels de la ville, et malgré le débat acharné autour de la démolition de celle-ci ainsi que la prison civile mitoyenne, Notamment lors des travaux d'étude et de réalisation du tramway de Constantine, dont le tracé fut modifié car Le président de la république Abdealziz Bouteflika avais fini par trancher en faveur de la conservation des deux équipements. En 2007 le wali alors en poste Abdelmalek Boudiaf annonçait : « par décision du président de la République, la prison civile de Constantine ne sera pas démolie et a désormais le statut de patrimoine historique national »¹²⁶, et ce bien qu'une année auparavant il annonçait le passage du tramway sur les deux terrains.



Photo 8: Gendarmerie et pyramide.

Par Yves Jalabert/flickr.com

Cela dénote des discordances entre les autorités locales et le pouvoir central. Aujourd'hui leur position sur ce sujet et sur l'importance de libérer des sites aussi stratégiques que ceux-ci ne change pas, et ce en dépit de la raréfaction des terrains d'urbanisation la saturation du centre-ville et la multiplication de fonctions et d'activités qui encombrant la ville qui n'ont plus leur place au cœur de celle-ci.

¹²⁶ Journal La Tribune, « **La prison civile de Constantine ne sera pas démolie** » par A. Lemili, 24 Avril 2007.

19.2.3. La zone industrielle Palma vers une reconversion en zone d'activité commerciale ?

La zone industrielle de la commune de Constantine se trouve en contrebas de la cité Boussouf sur le flanc Ouest de l'Oued Rhumel, où sont regroupés une multitude d'activités industrielles au début puis administratives et commerciales par la suite. Le site de cette zone industrielle se trouve dans la proche périphérie du centre constantinois, et en considérant l'état d'étalement de la ville, ce dernier se retrouve au cœur de la ville. Alors les activités industrielles ont-elles leur place aussi près du centre de la ville ? D'autre part d'un point de vue environnemental, la localisation de cette zone industrielle n'est-elle pas problématique vu la proximité du oued ? Ne serait-il pas nécessaire de revoir l'affectation de ce site vers des activités conformes avec la localisation du site et son importance, mais aussi avec les enjeux environnementaux qui s'en rapportent ? Et d'y opérer une requalification et une restructuration dans le cadre du renouvellement ?

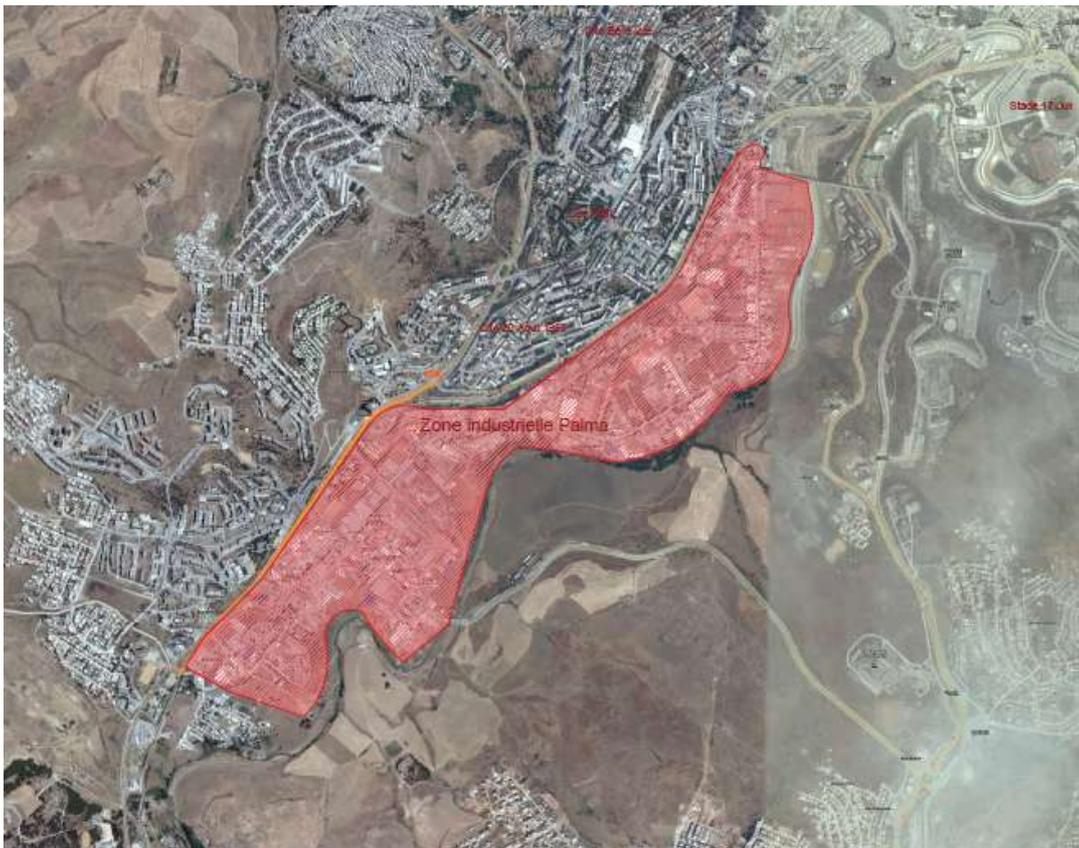


Figure 43: Zone industrielle Palma.

Source : Auteur sur Google earth.

La zone industrielle Palma a reçu, grâce à l'éradication de l'habitat illicite qui occupait une partie du site, un nombre important d'administrations et

d'équipements régionaux (celles de l'artisanat, du commerce, de la protection civile, de la formation professionnelle et de l'emploi, des postes et télécommunications, du contrôle techniques des constructions (CTC), la caisse régionale de la mutualité agricole, l'institut régional de la cartographie, les directions régionales de Djezzy et Mobilis, les banques). Sans compter toutes les directions générales des entreprises industrielles et économiques qui s'y étaient installées avant.

Durant la dernière décennie, nous avons observé un revirement dans la nature des activités de la zone industrielle, et ce avec l'initiative privée, vers une tendance commerciale et administrative grandissante, (opérateurs téléphoniques, concessionnaires de voitures, salles de fêtes, centre commerciaux...).

Cela pourrait amorcer une reclassification de la zone industrielle ou ne serai 'est-ce qu'une partie de celle-ci en une zone d'activité commerciale, qui serait intégrée et plus en cohérence avec l'environnement urbain.

19.2.4. Cités universitaires de la commune : quel destin après le déménagement des étudiants vers le nouveau pôle universitaire Ali Mendjeli ?



Figure 44 : Anciennes cités universitaires dont les sites représentent des opportunités pour le renouvellement urbain à Constantine.

Source : Auteur.

Avec la création de la ville universitaire « Université Constantine 3 » à Ali Mendjeli, et qui compte plus de 44000 places pédagogiques accompagnées par des cités universitaires d'hébergement regroupant 38000 lits, un grand nombre d'instituts et d'écoles s'y sont installées, ce qui pose la question du devenir de ces infrastructures, seront-elles réaffectées et rénovées ou démolies pour en récupérer les assiettes foncières ?

La première cité universitaire à avoir été réaffectée est « Aicha oum el mouaminin » (2000 lits) qui vient d'être affectée au secteur du tourisme sous la fonction d'école de formation hôtelière. En ce qui concerne les autres, l'annonce a

été faite de leur réhabilitation et mise à niveau, cependant, du fait du transfert d'une grande partie des étudiants vers la nouvelle ville universitaire, ces dernières ne seront pas entièrement exploitées. Certaines de ces cités occupent de très grands terrains dont de grandes surfaces ne sont pas utilisées, comme c'est le cas pour la cité « Zoighy Slimane » qui déjà depuis des années compte plusieurs blocs fermés et des terrains de sport inutilisés.

19.3. Tissus urbains à reconsidérer : contraintes et opportunités de renouvellement.

Après l'identification des terrains en friche qui occupe des situations stratégiques au cœur de la ville de Constantine, nous allons nous intéresser aux tissus urbains dont l'état de vieillissement, de dégradation, ou de vétusté altèrent l'image de la ville et génèrent de multiples problèmes et dysfonctionnements. Il est important alors de les prendre en considération en tant que véritable contrainte pour les villes, et de mettre en évidence l'importance de leur requalification, réhabilitation ou rénovation comme opportunité pour la mise en place d'une stratégie de renouvellement urbain.

19.3.1. Tissus anciens : entre réhabilitation et rénovation.

A/ La médina :

Depuis les années 60 la vieille ville de Constantine est au centre des préoccupations de l'administration et des aménageurs, le rocher a eu droit à maintes études de renouvellement, de sauvegarde, d'amélioration du cadre bâti, ou encore de destruction reconstruction "modernisation" notamment le projet du wali de l'époque d'y construire des tours.

Ce n'est qu'après la prise de conscience de la valeur inestimable de ce site et de son intérêt historique, architectural, et artistique, que sa protection, sa restauration, sa réhabilitation et sa mise en valeur sont devenus une priorité pour les autorités. En 2003 **une cellule chargée de la mise en œuvre des opérations de sauvegarde, de réhabilitation et de gestion urbaine de la vieille ville de Constantine** est créée dont le secrétariat est assuré par la direction de l'urbanisme et de la construction. Puis la promulgation du décret n°03-324 du 05 octobre 2003 d'application de la loi 98-04, et relatif aux modalités d'établissement du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés.

La même année fut lancée une étude appelée « **Master Plan** » dans le cadre d'un partenariat entre l'Algérie et l'Italie, dont les objectifs étaient de « donner un élan majeur au patrimoine historique et culturel, de maintenir certains traits fondamentaux du tissu social et économique, et en même temps d'intégrer les innovations techniques dans cette perspective de sauvegarde et de mise en valeur ».

Quelques années plus tard, en 2006 le projet Mellah Slimane voit le jour, soutenu par une forte volonté politique, aurait rassemblé tous les acteurs de la ville (décideurs locaux, pouvoirs publics, société civile, les associations concernées et surtout les habitants qui auraient été initiés au projet dès son commencement).

Ce projet est passé par plusieurs étapes dont la réhabilitation des VRD, des maisons donnant sur les deux accès et d'autres saisies sur la base de différents critères (La typologie, la valeur architecturale, la valeur historique, l'état de dégradation, le statut juridique...)



Photo 9: Mellah Slimane réhabilitation de quelques maisons.

Source : Auteur, le 29/10/2013.

Ce n'est qu'en 2007 que l'appel d'offre pour l'étude du "Plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés" PPSMVSS fut lancé par la direction de la culture de la wilaya de Constantine, et dont la méthodologie d'approche était d'abord de freiner le processus de dégradation et de "*paupérisation de la vieille ville de Constantine, et de mettre ensuite les jalons d'une revalorisation durable*".

Les caractéristiques spécifiques de la médina de Constantine, et plus précisément sa forte polarité et sa densité rendent très délicate toute approche de sauvegarde ou de réhabilitation.

D'autant plus qu'elle est en majorité occupée par une population démunie qui rechigne à s'impliquer, ce qui enraye les opérations, d'où la ruine presque totale de la partie basse de la Souika et qui est la plus ancienne, et la réappropriation des maisons partiellement effondrées ou dégradées par d'autres occupants dans le but de l'obtention de logement sociaux.



Photo 10 : Vieille ville de Constantine: état de dégradation très avancé.

Source : Auteur, Le 08/11/2007.

Les poches résultants des effondrements s'entassent et deviennent de véritables dépotoirs et souvent des lieux de débauche et de délinquance, affectant ainsi l'image du rocher et la sécurité de ses habitants et de ses visiteurs. L'état de dégradation très avancé dans lequel se trouve la vieille ville de Constantine et l'extrême difficulté que constitue la mise en place d'un plan de sauvegarde et de réhabilitation qui soit à la fois efficace et cohérent, posent la question de la pertinence de ce dernier sur ce tissu très ancien, à moitié effondré. Ne faudrait-il pas reconsidérer le site dans sa

globalité pour un renouvellement intégrant les valeurs historique et patrimoniales de celui-ci tout en y réinvestissant les friches ?

B/ Le colonial ; entre délabrement et rénovations spontanées.

Après les réalisations militaires, les faubourgs de Constantine étaient les premières opérations d'extension hors du rocher, auxquelles s'est attelée la colonisation à réaliser.

Elle a donc commencé par les sites qui avaient le plus de relation avec le rocher, Le faubourg Saint Jean et Saint Antoine du côté sud-ouest qui avaient contourné la colline du Coudiat Aty, centre administratif, et le faubourg d'El Kantara côté nord-est, le faubourg Lamy, puis les quartiers résidentiels Belle vue et Sidi mabrouk.



Photo 11: Bâtiment colonial en état avancé de dégradation, Avenue St Jean.

Source : Auteur, le 25/08/2016.

Ces constructions bâties pendant l'occupation française, destinées aux colons, ont été achetées ou récupérées après l'indépendance par les algériens en tant que biens vacants. Beaucoup d'immeubles ont été dégradés par le vieillissement et le manque d'entretien, ces dégradations sont le plus visibles sur les façades et les cages d'escaliers. Quant aux maisons individuelles et villas coloniales, une grande partie d'entre elles ont été modifiées par les habitants d'autres effondrées ou détruites ont

été reconstruites, il en reste cependant plusieurs dans leur état initial mais en majorité très endommagées.

Bien que plusieurs opérations de « rénovations » occasionnelles consistant essentiellement en des entreprises de ravalement de façades et rafraichissements de peinture extérieure, l'état général des tissus urbains coloniaux s'aggrave de plus en plus. Récemment à l'occasion de l'évènement « Constantine capitale de la culture arabe 2015 », un grand nombre d'opérations de réfection et de rénovation de façades et cages d'escaliers des bâtiments coloniaux ou post indépendance ont été réalisées, principalement ceux se trouvant sur les axes dits « protocolaires ». Cependant, ces opérations n'intègrent pas d'études approfondies sur l'état de stabilité spécialement sur les anciens bâtiments.

19.3.2 Bidonvilles :

Ce type d'habitat constitue le problème commun des grandes villes du monde, il est une réalité implacable et reflète les problèmes socio-économiques de celles-ci.

« On constate que depuis quelques décennies, une croissance sans précédent s'opère dans les grandes villes du monde entier. Cet accroissement est surtout très prononcé dans les quartiers informels que l'on appelle bidonvilles. Aujourd'hui un milliard de personnes vivent dans des bidonvilles soit un habitant sur six dans le monde ou encore un tiers de la population urbaine dans le monde. Un chiffre alarmant et en constante augmentation »¹²⁷. Ces quartiers résultent de la forte croissance démographique ajoutée à un fort exode rural. Ces populations sont démunies et s'établissent dans des baraquements de fortune, des abris précaires dénués d'hygiène et construits avec des matériaux de récupérations ou fabriqués par les habitants eux même (Zinc, Tôles, briques d'argiles, planches, bidons, blocs de roches récupérés...) d'où leur nom bidonvilles, et généralement ils étaient construits dans des délais très rapides (souvent la nuit).

Ces constructions caduques occupent illégalement des sites appartenant à l'état ou à des privés, et souvent sur des poches urbaines classées non urbanisables en raison de risques ou de nuisances (terrains en forte pente, inondables, sujets aux glissements...).

¹²⁷ <http://www.6climats6habitats.com/bidonvilles.htm>

A Constantine la prolifération des bidonvilles remonte aux années de colonisation, avec la crise internationale de 1929 qui força les populations rurales à fuir vers les villes en quête de moyens de subsistance. Puis la guerre de libération et la politique de la terre brûlée obligèrent de plus en plus de ruraux à se diriger vers la ville fuyant l'insécurité des campagnes pour s'installer dans les bidonvilles et plus tard dans les différentes cités de recasement dans le cadre du plan de Constantine qui consistait à résorber tous les bidonville en relogant les occupants dans des habitations en dur mais basiques, sous forme de bâtiments collectifs, de lotissements évolutifs ou de chalets préfabriqués.

Un recensement des bidonvilles de Constantine a été effectué en 2010 par la direction de l'urbanisme, ces deniers y ont été décortiqués par localisation (zone/secteur), superficie, nombre de baraques, de foyers, de familles, nature juridique et date de création.

Tableau 8: Fiche technique bidonvilles de la commune de Constantine.

Source : Direction de L'urbanisme de Constantine.

Site	Zone	Superficie	Nbre de Baraques	Nbre de Foyers	Nbre de Familles (Lgts)	Nature Juridique	Date de Création	Secteur Urbain
Cité El Berda	01 , 02 et 03	8559	74	74	96	Etatique	1950	Ziadia
Cité Fellahi	04 et 05	13051	352	352	360	Etatique	1975	Ziadia
En Face Bt 2003 la BUM	6	13700	50	50	57	Etatique	1953	Ziadia
Cité Sarkina	7	15429	205	205	242	Privé	1962	Ziadia
Derrière Ecole Bencheikh Hocine	8	27370	129	129	132	Etatique	1978	Ziadia
Stade Cité Gammas	9	43633	226	226	250	Etatique	1962	Gammas
Benmahmoud	10	30129	232	232	272	Privé	1980	Gammas
Cité Nassr	11	4823	61	61	72	Etatique	1994	Gammas
Cité Sissaoui Ben Ali	12	12743	69	69	84	Etatique	1950	Gammas
Chaabani	13	21222	192	192	234	Privé	1987	Sidi Mabrouk
Cité Djebballi Frères Abbes	14	37580	137	137	154	Privé	1968	Sidi Mabrouk
Cité Frères Abbes	15	30132	158	158	179	Etatique	1978	Sidi Mabrouk
Djaballah	16	20859	437	437	463	Etatique	1950	Sidi Mabrouk
Arris Miloud	17	8634	81	81	99	Etatique	1950	Sidi Mabrouk
Alexandra	18	8562	57	57	98	Domanial	1970	Kantara
Fedj Errih	19	350000	881	881	1283	Domanial	1953	Kantara
Ferondo	20		136		169	Domanial		Kantara
Sidi M'cid (Benchaib Hocine)	21	14039	83	83	119	Privé	1985	Sidi Rached
Amirouche et Nouvelle Poudrière	22	24287	171	171	278	Etatique	1965	Sidi Rached
Pont Bouberrara (El Masrouka)	23	6388	22	22	34	Etatique	1990	Sidi Rached
Pont Bouberrara (El Menia)	24	3778	14	14	16	Privé		Boudraa Salah
Entre Menia ,t Benchergui et Cité El Maleh	25	7816	30	30	32	Privé		Boudraa Salah
Salah Bey	26	2540	9	9	13	Privé		Boudraa Salah
Zone Industrielle Bellevue	27	5335	35	35	57	Etatique	1947	Bellevue
Chouhada	28	2303	7	7	8	Privé		Boudraa Salah
Ameziane	29	3373	50	50	77	Privé	1960	Boudraa Salah
Benchergui	30	4375	4	4	4	Privé	1970	Boudraa Salah
Boukeffous	31	1065	5	5	7	Privé	1985	05-juil
Aifour Ain El Bey	32	1548	11	11	11	Privé		06-juil
Zerzara	33	6754	34	34	34	Privé	1953	05-juil
Djedour (Hors Perimètre Urbain)	34							Muriers
Séme KM ONAMA	35	12892	108	108	121	Etatique	1986	Muriers
Essalam (Boumerzoug)	36	65700	551	551	722	Etatique	1989	Muriers
Ferme Gerard	37,38 et 39	5933	34	34	56	Etatique	1988	Muriers
Arcades Romaines	40	3671	30	30	40	Etatique	1980	Muriers
Autotraction	41	11568	99	99	135	Etatique	1968	Muriers
Khattabi	42	2417	25	25	32	Privé	1988	Muriers
Massali	43	31425	47	47	56	Privé	1990	Muriers
Arcades Romaines Inférieures	44	15000	63	63	73	Etatique	1950	Muriers
Touifez	45	1091	13	13	16	Etatique		Bellevue
Bidi Louisa	46	609	3	3	3	Etatique	1980	Bellevue
TOTAL		880333	4925	4789	6188			

Sur la carte ci-dessus nous voyons la répartition des bidonvilles en 2010 sur tout le territoire de la commune, que ce soit au centre que dans la périphérie. Ces derniers ont longtemps détérioré l'image et le paysage urbain de la ville.

Constantine devait être expurgée de toutes ces baraques en Décembre 2009, promesse faite par le wali alors en place Abdelmalek Boudief mais non tenue alors vu les recensements sans cesse renouvelés, les échéances non respectées et au grand déficit en logements.

Pour venir à bout des 65 bidonvilles dénombrés qui proliféraient à l'intérieur de la wilaya et qui la ceinturaient, les autorités ont opté pour une pré-affectation de logements décentes basée sur un « contrat programme » qui est un document liant l'administration qui est représentée par le chef de daïra ou chef de l'APC au comité représentant chacun des quartiers recensés. Ce dernier a permis de réinstaller la confiance entre les deux parties dans le cadre du programme de résorption de l'habitat précaire¹²⁸.

Aujourd'hui presque la majorité des bidonvilles de Constantine a été résorbée grâce aux opérations de relogement, et de démolition de certains, **cependant une des caractéristiques principales de ce genre d'habitat illicite est la vitesse à laquelle ils réapparaissent si les sites sur lesquels ils se dressent ne sont pas réutilisés. C'est déjà le cas dans certains sites comme celui de Djaballah à la cité Oued el Had, ou des centaines de familles des cités limitrophes continuent d'affluer, et ce car celui-ci a bien été vidé mais les constructions n'y ont pas été détruites !**

¹²⁸ <http://lecourrier-dalgerie.com/comment-constantine-a-pu-venir-a-bout-de-ses-bidonvilles/>

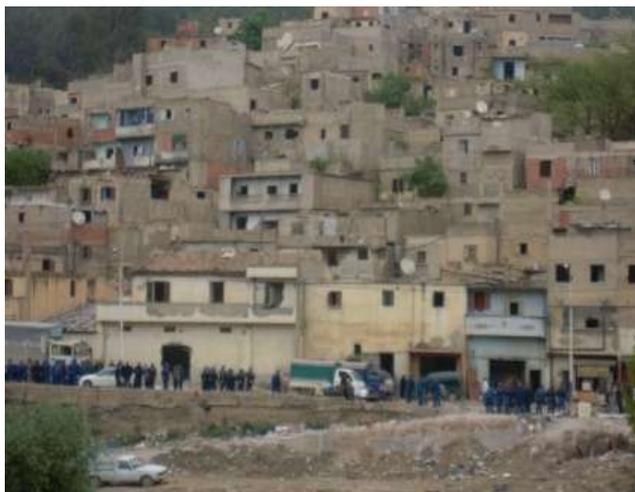


Photo 12 : Opération de délogement des habitants de l'ancien bidonville de la rue de Roumanie.

Source : Auteur, le 15/04/2008.



Photo 13: Démolition de l'ancien bidonville de la rue de Roumanie.

Source : Auteur, le 15/04/2008.

Il est donc indispensable que ces opérations de débidonvillisation de la ville soient accompagnées par une stratégie de réaffectation des sites dans des projets intégrés et cohérents.



Photo 14: Bidonville Djaballah qui se reconstitue.

Source : <http://www.liberte-algerie.com/radar/le-bidonville-djaballah-se-reconstitue-a-constantine-246611>

19.3.2. Les quartiers spontanés : conséquence du laisser-faire :

Le laisser faire prolongé des autorités face aux bidonvilles a permis à ceux-ci d'évoluer à travers le temps et donner naissance aux quartiers spontanés d'aujourd'hui, **sous l'effet des dynamiques de mutation et de transformation des habitations précaires par leurs occupants.** Les habitants, après plusieurs décennies à attendre leurs relogements, entreprirent des améliorations dans l'illégalité.

Les quartiers spontanés n'avaient droit à aucun équipement, et n'étaient raccordés à aucun réseau d'alimentation, ce qui a fait leurs juxtaposition aux cités planifiées elles même sous équipées, afin d'en tirer ce qu'ils pouvaient d'eau et de fils d'électricité, mais aussi pour profiter de la proximité des écoles, des commerces et des transports.

Cependant l'état se voyant dépassé par la crise du logement, entrepris la régularisation de certains quartiers spontanés, notamment par le raccordement aux différents réseaux (eau, gaz, électricité) et par endroits en octroyant des actes de propriété.

La précarité de ces quartiers et l'image néfaste qu'ils donnent à la ville n'imposent-elles pas la nécessité de leur prise en compte dans le renouvellement urbain de la ville ?

19.3.3. Cités de recasements et ZHUN : planification éphémère :

Ces cités ont vu le jour dans le cadre du « Plan de Constantine », un plan de développement économique et social pour l'Algérie promulgué par De Gaulle en octobre 1958 dans un contexte de crise de logement, de résorption des bidonvilles et d'apaisement des tensions sociales au cœur de la révolte algérienne, sous couvert d'une action socioéducative. Ces cités d'habitat « provisoire », « d'assistance », « dépotoir » ou encore « prison » et caractère contradictoire entre dispositif d'urgence et pérennisation du provisoire, entre action sociale et contrôle policier, entre ségrégation spatiale et intentions d'assimilation¹²⁹.

« La création de trois cités de recasement : El Bir, Garigliano, les Mûriers, a permis de reloger 6000 personnes parmi celles qui étaient venues se réfugier en ville, fuyant les zones interdites pendant la guerre. En réalité, ces cités ont abrité un plus grand nombre de personnes que celui donné plus haut, car plusieurs familles cohabitaient dans un même logement. » (Formes de croissance urbaine au Maghreb, 1982, P 188)¹³⁰



Photo 15 Photo 16 : Cité des Mûriers avec accolé en haut le quartier spontané.

Source : Auteur.

¹²⁹ Muriel Cohen & Cédric David, « Les cités de transit : le traitement urbain de la pauvreté à l'heure de la décolonisation », *Métropolitiques*, 29 février 2012. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Lescites-de-transit-le-traitement.html>.

¹³⁰ Nadia LABED – RIGHI, mémoire de magistère « RÉAPPROPRIATION DE L'ESPACE DANS LES CITÉS DE RECASEMENT CAS DE GAMMAS A CONSTANTINE », juillet 2010.

Après l'indépendance, le parc immobilier laissé par les français s'est avéré largement insuffisant face à l'afflux des populations mal logées ou issue de l'exode et de l'accroissement démographique. L'état algérien, malgré la forte demande n'entreprit aucun programme de logement et ce longtemps après l'indépendance, si on exclut la reprise des chantiers de logements entamés par la colonisation dans le cadre du «plan de Constantine ». Plusieurs chantiers laissés à l'arrêt étaient repris, par les entreprises de réalisation algériennes, dans le cadre «l'opération carcasse », dont l'actuelle cité Filali, ex Bellevue les jardins, les terrasses, et bien d'autres projets à travers la ville. [Thèse Bénédir].

En juin 1975, les autorités publiques décident d'implanter 2000 chalets, pour recevoir 2000 familles, issues des bidonvilles. Deux sociétés danoises se chargent de réaliser le montage des chalets. La main d'œuvre algérienne exécute les travaux sous l'assistance des deux entreprises. Les chalets en bois seront implantés sur deux terrains situés à la périphérie de la ville. Le terrain de Gammas porte environ 1500 chalets et celui d'El Bir en reçoit 500¹³¹.

Aujourd'hui ces cités marquent de plus en plus la fragmentation et l'incohérence de l'urbanisation de la ville et sont loin de répondre aux normes urbaines contemporaines, elles sont caractérisées pour certaines, notamment les barres d'habitat collectif ZHUN, **d'espaces urbains non définis, diffus et dépourvus d'espaces appropriés de vie communautaire, de dégradation des bâtiments (vieillessement, modifications, altérations...etc.), d'appropriations illégales des espaces publics, de manque d'infrastructures et d'équipements.** Pour d'autres, particulièrement celles auxquelles l'habitat spontané illicite s'est mêlé, s'ajoutent le règne de la violence et l'insécurité dues à la marginalisation de ces groupes sociaux qui peinent depuis des décennies à s'intégrer dans la vie citadine.

En termes de prévisions à moyen et long terme, ces cités seront complètement inhabitables, **alors dans le cadre d'une stratégie de renouvellement urbain de la ville, comment prendre en compte ces cités ??** Les différentes opérations d'embellissement des espaces et de rafraîchissement des façades seront-elles suffisantes pour les remettre à niveau ? **Ou ne serait-il pas préférable de**

¹³¹ Nadia LABED – RIGHI, mémoire de magistère « RÉAPPROPRIATION DE L'ESPACE DANS LES CITÉS DE RECASEMENT CAS DE GAMMAS A CONSTANTINE », juillet 2010.

considérer leur démolition à fin de mieux reconstruire et de ce fait engager un renouvellement effectif ?

Une de ces cités a été désaffectés et ses habitants relogés en 2013, c'est la cité Boudraa Salah, une décision de démolition a été arrêtée par le wali Hocine Ouadah en 2015 et une entreprise nationale nommée pour la tenue de l'opération. Ces Bâtiments construits dans le cadre du « plan de Constantine » étaient constitués d'appartements F1 et ont été déclarés inhabitables dès les années 1970, pourtant leur désaffectation ne s'est faite qu'en 2013 et leur démolition ne cesse d'être retardée malgré le fait qu'aujourd'hui ces bâtiments sont squattés par des bandes de malfaiteurs ainsi que par des familles défavorisées qui espèrent un relogement. Pourtant la démolition de ces bâtiments règlerait le problème sécuritaire auquel fait face la zone et libèrerait une assiette importante et très intéressante dans le cadre du renouvellement de la ville.

19.3.4. Lotissements : D'un état d'inachèvement vers un paysage urbain hétéroclite.

Dès sa création, l'agence foncière de Constantine avait loti de nombreux terrains à travers la commune de Constantine et les villes satellites pour offrir à l'acquisition de ses habitants 13.000 lots. Les logements sont produits par leurs propriétaires et c'est le seul type où le citoyen était sollicité financièrement et matériellement. Mais l'acquisition des lots de construction leur pose problèmes, car ils sont toujours en deçà de la demande, malgré les milliers de lots déjà fournis par le PDAU (23.387 promotionnels et 7.293 sociaux)¹³². Ce qui pousse la population et surtout les plus démunies, à s'étendre sur les différents terrains communaux ou privés propageant ainsi les quartiers illicites et les bidonvilles à travers les poches de la ville.

A l'exception de ceux construits à l'époque coloniale, la majorité des lotissements de Constantine, à l'instar de ceux de toutes les villes algériennes, se caractérisent par les transgressions au code de l'urbanisme notamment l'inachèvement des constructions, la surélévation, l'appropriation de parties d'espace publics tel les trottoirs, activités commerciales non adéquate aux quartiers résidentiels, architecture monotone...etc. D'autre part ces lotissements. Mis à part

¹³² F.Benedir, » URBANISME ET PLANIFICATION URBAINE ; Le cas de Constantine. », Thèse présentée pour l'obtention du diplôme de doctorat d'état, 2007, p133.

quelques rares aménagés récemment (une partie du lotissement dit Jérík à Ain el bey, les eucalyptus, Belhadj, Djebel Ouahch,), souffrent depuis de longues années de l'absence d'infrastructures de base tels routes, trottoirs, assainissement, éclairage... (Benchikou, Zoighy, Bab el Djedid, Boussouf...). **Cependant, des opérations d'aménagement et d'embellissement ponctuelles sur certains lotissements ont montré leurs limites face à l'inachèvement perpétuel des travaux et chantiers et ce qu'il en résulte de nuisances et de pollution de l'environnement.**

Pour certains même la distribution d'eau potable d'électricité et de gaz ont tardé à venir, ajouté à cela une pollution généralisée due aux déchets des chantiers qui couramment jalonnent les constructions, mais aussi à la défaillance des logistiques de collecte des déchets ménagers et de nettoyage.

Tous ces problèmes résultent d'une accumulation de failles dans l'application des lois et des instruments d'urbanisme déjà dépassés dans leur conception par une réalité urbaine et sociale qui se reflète aujourd'hui sur le paysage urbain du pays tout entier, mais dénote aussi de la gestion défaillante de la ville.

Alors est-il possible dans le cadre du renouvellement de la ville d'établir une stratégie cohérente de reconquête de ces espaces par les autorités compétentes avec l'implication indispensable des habitants et leur participation à la requalification de leur environnement urbain.

Conclusion :

A travers ce chapitre nous avons donc mis en évidence les éléments qui représentent de véritables opportunités pour des opérations de renouvellement urbain de la ville de Constantine.

Nous avons constaté au cours de notre étude que les terrains urbanisables se sont raréfiés dans la commune de Constantine, ce qui encourage l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles et amène vers une conurbation qui est aujourd'hui devenue une réalité.

Le diagnostic résultant de l'analyse urbaine de la ville, avance la nécessité urgente

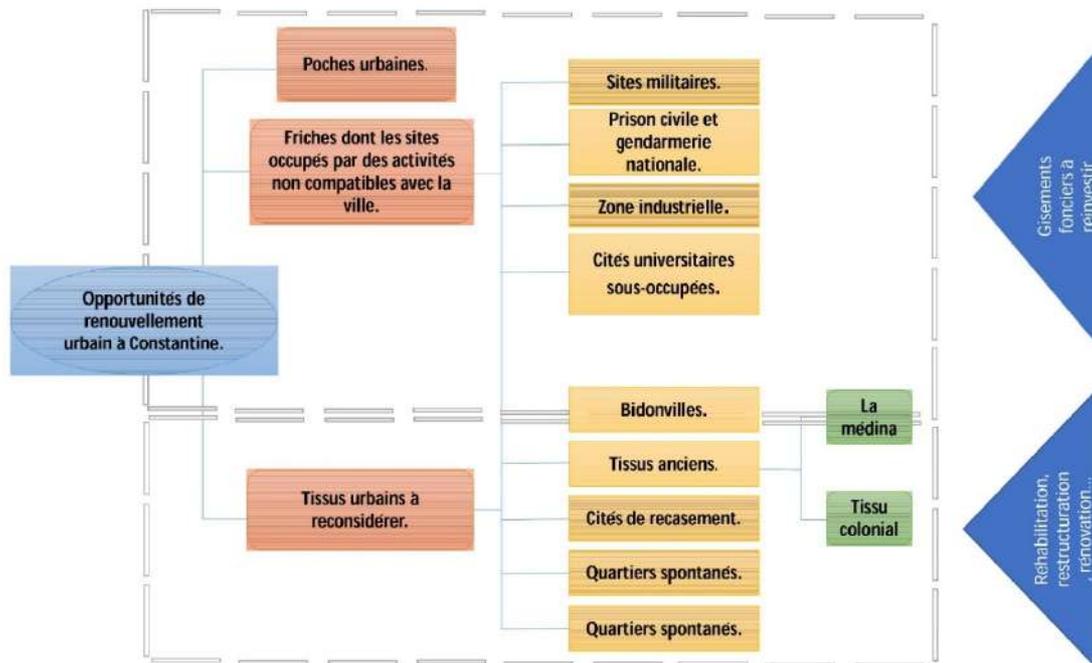


Schéma 3: représentant les opportunités à saisir pour le renouvellement urbain à Constantine.

Source : Auteur.

de repenser la manière de faire la ville et d'orienter son développement vers des processus intégrant le réinvestissement des tissus existants sur la base de deux logiques complémentaires celle de la reconversion/ rénovation et celle de la préservation /requalification.

Dans le cadre de la première nous avons entrepris l'identification des éléments représentant des opportunités de renouvellement de la ville, et dont la stagnation des fonctions et affectations représente un obstacle à celui-ci et qui sont incarnés dans les friches et les sites dont les attributions ne cadrent plus avec l'image de modernité et de progrès que celle-ci se doit d'arborer, ils se sont présentés comme tel :

- **Les poches urbaines**

- **Les sites militaires : qui occupent des assiettes stratégiques** avec des surfaces importantes, et dont les emplacements au cœur de la ville ne sont plus justifiés.
- **La gendarmerie nationale, place de la pyramide**, qui occupe un des terrains les plus importants au centre de Constantine.
- **La prison civile**, sur le même axe que la gendarmerie et le fort de Belle vue, et qui accapare cet emplacement clé et ce bien malgré plusieurs projets qui devait en prendre la place particulièrement le projet du tramway, cependant son classement au patrimoine nationale écarte tout projet de démolition mais pas de reconversion.
- L'éventuelle conversion de la **zone industrielle Palma en zone d'activité commerciale**.
- **Les cités universitaires** devenues inutile après la création du Nouveau pôle universitaire à la ville nouvelle Ali Mendjeli.

En deuxième plan nous avons appréhendé les opportunités de renouvellement urbain à travers la reconsidération des tissus existants nécessitant une remise à niveau, revalorisation, requalification, réhabilitation, densification, ou alors la démolition pour la récupération de l'assiette foncière et reconstruction dans le cadre de projets urbains intégrés dans le renouvellement urbain. Pour ce faire nous avons identifiés :

- **Les tissus anciens : Vieille ville et tissu colonial.**
- **Les cités d'habitat informel : Bidonvilles et spontanés.**
- **Les Cités de recasement et ZHUN.**
- **Les lotissements.**

La prise en compte de la requalification de ces éléments de la ville par les pouvoirs publics et leur insertion dans une stratégie globale et cohérente de la gestion de la ville, ne transparait pas dans les différents instruments d'urbanisme, dans lesquels il est bien fait mention théorique de renouvellement, de restructuration, de réhabilitation et de requalification. Cependant la réalité du terrain ne permet pas l'application des directives de ces instruments, et cela se traduit par des opérations ponctuelles, événementielles, et sélectives, telles les opérations de rénovations du parc immobilier, de réfection des espaces publics et de réhabilitations entreprises dans le cadre de l'évènement « Constantine capitale de la culture arabe 2015 » et

qui à moyen terme ne sont qu'éphémères et dont les résultats ne sont visibles que sur les axes protocolaires.

Chapitre 3:
Politiques urbaines et cadre
législatif : la place du renouvellement
urbain.

Introduction :

L'urbanisation en Algérie après l'indépendance se caractérise jusqu'à nos jours par le facteur d'urgence, ce qui a façonné un paysage urbain fragmenté, incohérent et hétérogène. Les politiques urbaines pendant longtemps se sont focalisées sur la nécessité urgente de répondre aux besoins en matière d'habitat et de services, favorisant ainsi l'aspect quantité et négligeant la qualité.

D'autre part nous verrons que ces politiques ont largement influencé la gestion des sols, qui durant la période socialiste demeurait strictement centralisée avec la mise en place de l'agence foncière qui imposait un certain monopole à travers ses prérogatives notamment la constitution des portefeuilles fonciers et son implication dans leurs utilisations. S'en est suivie une nouvelle aire avec la loi de 1990 portant orientations foncières qui a permis la libéralisation du marché foncier et instauré une nette décentralisation dans la gestion foncière, cependant nous verrons que cela ne durera pas, avec l'avènement du boom économique des années 2000 et la relance économique avec la volonté affichée de l'état de reprendre la main mise sur le marché foncier notamment à travers la diminution dans le rôle des autorités locales et la multiplication des institutions, mais cela va-t-il été efficace avec la sectorisation qui caractérise le fonctionnement de ces dernières ?

Aujourd'hui les différents instruments d'aménagement du territoire hiérarchisés de l'échelle nationale (SNAT) jusqu'à la plus petite (POS) font face aux problématiques inhérentes au mode de développement urbain de nos villes et aux politiques qui l'ont instauré, la nécessité de recourir à de nouveaux modes de développement sain et durable, à travers le renouvellement et grâce à des outils tels que le projet urbain, s'impose de plus en plus. Alors existe-t-il en Algérie une base assez solide pour engager ce renouvellement ? Le cadre juridique urbain permet-il le lancement et la mise en place de politiques et d'opérations de renouvellement urbain ?

En fin, nous nous intéresserons à travers ce chapitre à la ville de Constantine, qui il y a quelques années se retrouva dans un état avancé de dégradation avec un tissu urbain vétuste et délabré aggravé par l'épuisement des terrains urbanisables, cela n'a pas manqué d'alerter l'opinion publique ainsi que les autorités sur l'urgence d'y remédier notamment avec l'intervention du président de la république lors de sa visite en avril 2008, et qui a qualifié l'état de la ville de déplorable et exigé sa mise

à niveau et sa modernisation. Constantine étant la capitale de l'est et se trouvant au croisement des axes d'échange les plus importants de la région, et dont le rayonnement s'y étend, aspire donc à une métropolisation qui lui permette d'engager des processus aux enjeux d'essor et de progrès. Le SDAAM outil d'aménagement du territoire vise la modernisation de la ville et son alignement sur des standards internationaux.

Les différents projets structurants et de requalification qu'a connue la ville ces dernières années ont contribué à l'amélioration du cadre de vie des habitants, de l'image de la ville et ont remédié à plusieurs dysfonctionnements, cependant nous allons voir que ces projets ne peuvent pas prétendre à l'apport de cohérence pour la ville ni à un véritable renouvellement urbain, et bien que conçu en fonction des besoins de la ville il n'y répondent pas forcément car ne prenant pas en compte toutes les dimensions de celle-ci. Le projet de modernisation de la ville PMMC a permis le lancement de divers projets très bénéfiques pour la ville et a permis la libération d'assiettes foncières importantes précédemment occupées par l'habitat illicite, la continuité du PMMC se projeta avec la grande opportunité que représentait l'évènement Constantine capitale de la culture arabe, grâce auquel d'autres projets de grande importance furent lancés notamment dans le champ culturel à travers des équipements de premier ordre. Bien que ces projets représentent un apport considérable pour la ville et son renouvellement, sur quelle base peuvent-ils engager un renouvellement effectif favorisant un développement urbain durable pour la ville ? De plus il est important d'inscrire ces projets dans un cadre législatif, alors comment ces derniers sont-ils légitimés ?

Dans la même logique, nous verrons la généralisation de mutations urbaines exercées par l'effet de l'initiative privée qui opèrent des changements radicaux dans les fonctions dans certains quartiers à travers des rénovations en totale rupture avec les caractéristiques et les fonctions initiales de ces quartiers, en parallèle aux grandes opérations de modernisation. Cela pose la question de l'intégrité des administrations concernées et la possibilité d'un renouvellement maîtrisé.

20. Les politiques foncières et de la ville en Algérie :

Toutes les villes algériennes souffrent aujourd'hui de nombreux dysfonctionnements liés principalement à un processus d'urbanisation qui a été de

nature problématique et ce depuis les premières années d'indépendance, cela est le résultat de l'absence d'une politique cohérente de développement urbain.

Plusieurs études ont constaté l'inexistence d'une politique globale de la ville durant les trois premières décennies post indépendance mis à part le SNAT en 1987 qui s'intéresse pour la première fois (depuis le plan de Constantine) à la ville en tant qu'entité support du développement territorial, les plans quadriennaux, quinquennaux) consécutifs orientaient la politique de la ville vers le renforcement des équipements des villes existantes¹³³.

En effet l'urbanisation s'est caractérisée depuis l'indépendance par l'urgence de combler les besoins essentiels de la population avec la prédominance de la fonctionnalité, la prolongation de l'application du plan de Constantine et la promotion des implantations industrielles dans les villes importantes notamment dans les pôles urbains côtiers, les amenant ainsi à assumer ces activités industrielles au détriment de leur aménagement et de leur développement urbain.

Cela conjugué avec une planification sectorielle et centralisée, a généré les dysfonctionnements et l'anarchie des tissus urbains.

Durant les années 70 et 80 s'est généralisée la politique sociale et socialiste sous l'égide de la centralisation, focalisée sur l'habitat et basée sur la répartition de quotas de logements avec équipements. Les ZHUN (Zones d'Habitat Urbaines Nouvelles) outils d'expansion urbaine à grande échelle, ont été propagées sur tout le territoire national. Ces programmes visaient à répondre à la très forte et croissante demande de logements dans l'urgence, ne s'accordaient cependant aucunement aux attentes de la société et ne présentaient pas de qualité de vie urbaine.

A la fin des années 1990, ce sont 500 000 logements qui sont livrés et habités. Les ZHUN concentrent l'extension urbaine mais elles demeurent sous-équipées, mal intégrées et mal reliées aux anciens tissus¹³⁴.

Cette politique d'urgence instrumentalisée par le PUD, à l'époque instrument à caractère programmatique dépassé par le rythme effréné de l'urbanisation, s'est

¹³³ Ewa Berezovska-Azzag, « Projet urbain, guide méthodologique : comprendre le projet urbain. », Synergie, Alger, 2012.

¹³⁴ Pierre Robert Baduel, « La ville et l'urbain dans le Monde arabe et en Europe », p. 135-146, Bouziane Semmoud, Ali Aït-Amirat « Évolutions politiques et planification, production et gestion urbaines en Algérie », © Institut de recherche sur le Maghreb contemporain, 2009.

soldée par une explosion de l'urbanisation et une dilapidation à grande échelle des terrains urbanisables.

Par la suite, l'habitat individuel commence à s'installer, dans un premier temps limité aux populations de classes aisées et moyennes puis élargies aux plus défavorisées, changeant de spécificités selon les conditions de chacune.

Les coopératives immobilières, plutôt réservées aux classes aisées sont introduites en 1976 par l'ordonnance 76-92 en vue de favoriser le logement familial, mais n'est appliquée qu'à partir des années 80 vu le décalage généralisé entre la mise en place des documents d'urbanisme et leur application opérationnelle.

L'introduction de la politique de lotissement annonce la volonté de désengagement de l'état en ce qui concerne l'habitat, marquée notamment par la levée d'obligation de viabilisation des terrains avant cession des lots, entraîne la prolifération des lotissements en majorité non viabilisés.¹³⁵

L'incapacité de l'état à satisfaire les besoins grandissants et de plus en plus pressants de la population en matière d'habitat et l'accès sélectif à l'habitat public entraîne la prolifération (en plus de l'habitat précaire) de l'habitat illicite, d'où la formation de ceintures périurbaines construites sans permis faute d'actes de propriété, créant des paysages urbains hétéroclites, inachevés et de qualité inégale. La forte aspiration populaire à l'acquisition de lot de terrain que ce soit légalement ou dans l'informelle, s'insère dans le désengagement de l'état et sa volonté de réduire l'aide sociale à l'acquisition de l'habitat social, cela marque le tournant libéral qu'a pris le marché de l'immobilier et la loi (81-01) qui en a libéré les transactions accélérant de ce fait l'étalement urbain. En 1986 sont créées l'agence foncière nationale et des agences foncières locales communales ou intercommunales, et dont le rôle était d'apporter assistance technique et juridique aux APC en matière de contrôle et de mise en œuvre des prescriptions du plan d'aménagement par les opérateurs et constructeurs implantés dans les zones d'aménagement. Elles se doivent de mettre en œuvre les opérations inhérentes à la constitution des réserves foncières communales et de mettre des terrains à la disposition des opérateurs publics ou privés. En d'autres termes, et ceci jusqu'en 1990, l'APC possède le monopole

¹³⁵ Bouziane Semmoud, Ali Aït-Amirat « Évolutions politiques et planification, production et gestion urbaines en Algérie », In « La ville et l'urbain dans le Monde arabe et en Europe », © Institut de recherche sur le Maghreb contemporain, Rabat, 2009, p. 135-146.

exclusif de création des lotissements et de l'attribution des lots de terrain, établit la liste des bénéficiaires selon des critères qui peuvent confiner à la subjectivité, tandis que l'agence est cantonnée dans des tâches juridiques et techniques : démarches concernant la cession de l'assiette foncière et le transfert de la propriété, acquisition des documents d'urbanisme (permis de lotir), trésorerie et articulation avec les instruments d'urbanisme¹³⁶.

Face à ces phénomènes, les années 90 marquent un changement de cap avec le passage à l'économie de marché, en direction d'une meilleure assise de la maîtrise du fait urbain et dans l'élaboration des instruments d'urbanisme s'opèrent notamment suite à la promulgation des loi portant orientation foncière (n°90-25), relative à l'aménagement et à l'urbanisme (n°90-29), portant loi domaniale (n°90-30), relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique (n°91-11) ou relative à la protection du patrimoine culturel (n°98-04), avec ce qu'ils ont avancés comme décrets exécutifs mettant en places les nouveaux instruments de mise en œuvre (PAW, PDEAU, POS, PPSMVSS)¹³⁷.

20.1. La création de l'agence foncière :

Le décret n° 86-04 du 07 janvier 1986, signe le lancement de l'agence foncière comme acteur. Très sommaire dans son contenu, ce dernier est parvenu tout de même à installer l'agence foncière au cœur de la démarche foncière, avec des attributions offrant à cette dernière un certain monopole.

Sa mission (Art 2) consistait à :

- La mobilisation et la constitution de portefeuille foncier et ce conformément au plan d'urbanisme.
- Préparer les dossiers techniques et administratifs afin de faciliter les décisions de programmes d'aménagement.
- D'engager des études et des travaux d'aménagement des zones d'habitat, et des zones industrielles et ce conformément au plans d'urbanisme
- Mettre à la disposition des opérateurs publics et privés les terrains disponibles.

¹³⁶ Ibidem.

¹³⁷ Eva azzag, opcit.

- L'assistance des autorités locales dans le control et la mise en œuvre des prescriptions en conformité avec les plans d'urbanisme.

- La coordination des intervenants dans l'acte d'urbanisation.¹³⁸

Cependant il est apparu que la mission de l'agence foncière était alourdie par de multiples attributions pouvant être assumées par d'autres secteurs tel que le control et la coordination par exemple, et principalement la mission relative à la réalisation des études et des travaux d'aménagement des zones habitat et des zones industrielles, qui nécessite une certaine organisation interne évoluée nécessitant une prise en charge des services spécialisés et d'un personnel qualifié. D'autre part, Bien que l'agence fût censée refléter un outil de la commune, elle ne disposait pas en réalité d'assez d'autonomie pour représenter réellement l'échelle locale mais était sous l'égide du pouvoir central.

20.2. Foncier, Le changement de cap :

La loi 90-25 du 18 novembre 1990, qui a été un véritable tournant dans le domaine foncier en Algérie, portant orientation foncière, a fixé la nouvelle consistance technique et régime juridique du patrimoine foncier ainsi que les instruments d'intervention de l'Etat, des collectivités locales et des organismes publics. Cette loi abroge les dispositions de l'Ordonnance 74-26 du 20 février 1974 relative aux réserves foncières et vient en application de la Constitution de 1989 qui « garantie le droit à la propriété privée et l'indemnisation juste, équitable et préalable en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique ».

Les dépositions de l'Ordonnance 71-73 du 8 novembre 1971 portant « révolution agraire » sont à leur tour abrogées par l'Ordonnance 95-26 du 25 septembre 1995, complétant la loi d'orientation foncière, et les terres nationalisées sont restituées à leurs propriétaires d'origine sous conditions.

Désormais " *la propriété foncière privée est définie comme étant le droit de jouir et de disposer d'un bien foncier et/ou droits réels immobiliers pour tout usage conforme à la nature ou la destination des biens ainsi qu'à l'intérêt général légalement établi*".

¹³⁸ Mici Makram, « Revitalisation de l'espace économique de la ville d'Annaba : L'occasion de réinvestir qualitativement l'urbain. », Mémoire de magister, Mai 2012.

Elle est désormais régie par les seuls dispositions du Code Civil "La propriété foncière privée est obligatoirement établie par acte authentique, soumis aux règles de publicité foncière; dès lors, tout détenteur ou occupant d'un bien foncier et/ou de droit réel immobilier, doit nécessairement disposer d'un titre légal justifiant cette détention ou cette occupation" (extraits de la circulaire du 17 février 1991 portant application de la loi sur l'orientation foncière).

La Constitution de 1996 qui érige l'économie de marché en mode de gestion économique, sacralise, par la même, la propriété privée.

En son article 52, la Constitution de 1996 clame que « la propriété privée est garantie ». ¹³⁹

20.3. Décentralisation de la démarche foncière :

L'avènement du décret exécutif n° 90-405 du 22 décembre 1990 fixant les règles de création et d'organisation des agences locales de gestions et de régulation foncière urbaine, ce dernier introduit une certaine autonomie dans la démarche de l'agence foncière sur fond de restructuration de son statut et de réaménagement de son rôle.

Cette période est notamment marquée par un revirement de politique qui a pris une tournure démocratique à travers l'évolution de la prise de décision dans la création de l'agence foncière qui ne dépend plus des communes mais des assemblée populaires communales et de wilaya (ART2).

Cela mettait en avant la décentralisation qui s'est opérée à l'époque, particulièrement par le fait que les APC et APW était élues au suffrage universel (pluralisme), alors que précédemment les communes étaient dépourvues d'autonomie et dépendait de l'administration centrales.

Le changement était aussi visible dans la démarche foncière, qui incluait une contrepartie dans la transaction foncière contre la constitution de portefeuilles fonciers basée auparavant sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

D'autre part, un allègement de la mission de l'agence foncière s'est effectué d'une part par l'extraction d'une partie des prérogatives de cette dernière, issues du décret n° 86-04 du 07 janvier 1986, à l'exemple de l'action d'aménagement des zones industrielles et d'habitat, qui vont être attribués à d'autres acteurs. Et d'autres part

¹³⁹Ahmed BENAÏSSA, « L'évolution de la propriété foncière à travers les textes et les différents modes d'accès à la propriété foncière »,

l'introduction de nouvelles obligations, tel que la promotion des lotissements, afin de remplacer les opérations d'auto construction et des ZHUN, qui se sont illustrées, par leurs effets négatifs sur le foncier (surconsommation et désordre urbain).

Aussi et dans le même cadre des nouvelles attributions de l'agence, il a été introduit deux nouvelles dimensions de l'activité foncière :

- La première relative à la gestion foncière et qui a été imposée par l'accumulation de patrimoine foncier conséquent nécessitant une prise en charge effective.

- La deuxième incarnée par la régulation foncière, qui est devenue une urgence et qui s'est imposée d'elle-même, par rapport au retard cumulé dans la délivrance des actes de propriétés, qui a créé un blocage, empêchant ainsi l'émergence d'un véritable marché foncier et immobilier, anticipant ainsi sur toute l'action urbaine.

140

Le décret de 1990 révolutionne le statut et le fonctionnement de l'agence, avec la mise en avant du rôle des collectivités locales à travers leurs élus représentés dans le conseil d'administration mais aussi avec l'implication et le droit de regard des associations (qui sont aussi désignées par les collectivités locales) dans la démarche foncière démontrant une nette décentralisation de cette dernière.

20.4. La recentralisation de la démarche :

La relance économique des années 2000 est introduite avec l'instauration d'une nouvelle politique d'aménagement du territoire, mise en œuvre rapidement dans le cadre de la politique de relance économique. De grands travaux d'infrastructures et d'équipements sont lancés pour accroître l'attractivité du territoire national afin de le rendre compétitif à l'échelle maghrébine. Parallèlement à cette politique de valorisation territoriale, l'État n'a pas cessé de se pencher sur la question foncière présentée souvent comme facteur d'inertie. Il s'engage alors dans le développement d'une offre foncière publique, souvent de récupération, en mettant en place des dispositifs appropriés pour en contrôler et en gérer l'accès.¹⁴¹

¹⁴⁰ Mici Makram, « Revitalisation de l'espace économique de la ville d'Annaba : L'occasion de réinvestir qualitativement l'urbain. », Mémoire de magister, Mai 2012.

¹⁴¹ Laala Boulbir, Kaddour Boukhemis, Anissa Zeghiche, « CRISE DE L'OFFRE FONCIÈRE ÉCONOMIQUE EN ALGÉRIE : DU BLOCAGE À L'INVESTISSEMENT INFORMEL. LE CAS DE LA VILLE D'ANNABA », Armand Colin | « Revue d'Économie Régionale & Urbaine », 2012/3 août | pages 353 à 377.

Le décret exécutif n° 03-409 du 05 novembre 2003, venu pour modifier et compléter le décret exécutif n° 90-405 du 22 décembre 1990, amorce un grand revirement vers une recentralisation de la démarche foncière et retours en arrière en matière de gouvernance. Cela transparaît notamment dans la réorganisation du conseil d'administration, et l'attribution de la présidence au wali premier représentant de l'état qui propose au premier ministre pour nommer le directeur, et le renforcement de la présence de l'état dans l'élargissement du conseil avec l'introduction de nouveaux acteurs directement rattachés aux services publics de l'état. Quant aux associations (2) membres du conseil d'administration, avec le décret de 1990 elles étaient désignées à l'initiative des collectivités mais après celui de 2003 la désignation est passée au soin du wali.

Toutes ces dispositions affichaient clairement un revirement de situation en faveur de la recentralisation de la démarche foncière, et un regain de force dans l'implication de l'état.

Le rôle de l'agence foncière en tant qu'acteur dans le cadre de la décentralisation, a dévié de son objectif de faire profiter les collectivités locales de leurs ressources foncières.

Sur un autre volet, cette recentralisation du pouvoir s'est traduite par la multiplication des structures de gestion foncière, c'est clairement l'état qui reconstitue ses réserves foncières.

Cette multitude de structures affiche néanmoins une nette sectorisation dans la gestion du foncier national, et bien sûr la mise à l'écart des structures locales, mais aussi et surtout implique la multiplication des conflits entre ces secteurs. La démultiplication des structures a eu pour effet la confusion, les conflits de compétences et d'intérêts et une réduction notable des pouvoirs fonciers au niveau local, et notamment celui du CALPI¹⁴². Le Ministère de l'Intérieur cherche à maintenir un certain droit de regard sur le foncier à travers la recomposition du CALPI en CALPIREF¹⁴³ qui doit coexister avec l'ANIREF¹⁴⁴, mais en vain. Le tout

¹⁴² Comité d'Assistance Locale & de Promotion de l'Investissement.

¹⁴³ Comité d'Assistance pour la Localisation et la Promotion de l'Investissement et Régularisation du Foncier.

¹⁴⁴ Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière.

devrait passer par adjudication et l'ANIREF est reconnue comme seule agence compétente à gérer le foncier domanial. Le Ministère de l'Habitat récupère le patrimoine de l'URBAN. De ce fait, que reste-t-il au CALPIREF ? Alors que le conflit persiste, les politiques cherchent à convaincre que le CALPIREF et l'ANIREF ne sont pas concurrentielles, mais complémentaires. Ce qui laisse supposer l'existence en parallèle de deux modes de gestion, l'un à caractère politique, représenté par les autorités territoriales locales et un autre à caractère « technico-économique » représentant le pouvoir foncier central sectorisé par l'intermédiation de l'ANIREF¹⁴⁵.

A Constantine, dans le cadre de la politique foncière post indépendance, la commune devait viser les objectifs de rationalisation de la pratique de l'espace, d'homogénéisation de la projection de la planification et de maîtrise foncière. Cependant, à Constantine l'effet inverse s'est produit, étant donné la spécificité du site et l'irrationalité des parcelles, notamment celles des bâtiments administratifs, des équipements publics, des sièges de société,...etc. les dispositifs des réserves foncières et l'octroi de terrains dépassant largement les besoins réels, à des prix très bas, ont participé à la désarticulation spatiale du tissu urbain¹⁴⁶.

Avec la libéralisation du foncier et la libéralisation de la propriété foncière, Constantine s'est retrouvée confrontée, comme les autres villes algériennes, à la problématique de la spéculation foncière, laissant libre court aux manipulations illicites : la vente de parcelles illégalement, sans étude préalable, sans viabilisation, sans cahier des charges, on est parvenu à mettre en péril les lois élémentaires de l'urbanisme et de la sécurité.

20.5. L'expropriation pour cause d'utilité publique :

C'est la loi du 8 mars 1810 qui fixe le premier régime juridique de l'expropriation. Elle sera rendue plus efficace par les lois du 7 juillet 1833 et surtout du 3 mai 1841. Ce droit va évoluer encore avec le décret-loi du 8 août 1935. Il est entièrement refondu avec l'ordonnance du 23 octobre 1958.

¹⁴⁵ Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière.

¹⁴⁶ Boudjabi Naouel Hanane, « les stratégies de la reconstruction de la ville sur la ville. Analyse d'un cas d'étude : Constantine. », Mémoire de magister, option urbanisme, 2005.

«l'expropriation pour cause d'utilité publique est une opération administrative par laquelle l'Etat ou les collectivités locales obligent un particulier à lui céder tout ou partie de la propriété d'un immeuble, bâti ou non, dans un but d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité»¹⁴⁷ Ainsi MAOUIA.S définit l'expropriation comme étant une procédure qui permet à la collectivité de retirer des parcelles au marché foncier, même si leurs propriétaires n'ont pas exprimé une volonté de vente, et ce pour réaliser des projets d'intérêt général et d'utilité publique. A ce titre, l'expropriation peut être considérée comme une vente forcée. Elle est un mode exceptionnel d'acquisition de la propriété privée par l'état. Elle est régie par la loi 91-11 du 27 avril 1991 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique.¹⁴⁸

Le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique par l'état est conditionné par :

- l'épuisement de tout autre moyen d'acquisition.
- l'existence des instruments d'urbanisme qui la justifient.
- la mise en œuvre d'opérations résultant de l'application des instruments régulier d'urbanisme, d'aménagement du territoire et de planification concernant.
- la réalisation d'équipements collectifs ou d'ouvrages d'intérêt général.
- a déclaration d'utilité publique du bien à exproprier l'indemnisation juste et préalable du bien exproprié.

Le but de l'expropriation doit être dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique après une enquête définissant les modalités, après quoi le propriétaire a droit à des indemnisations couvrant le prix réel des parcelles excluant l'inflation due à la spéculation.

L'achat de parcelles par les collectivités locales à des prix ne comprenant pas l'inflation foncière et immobilière n'exempt pas celle-ci de les payer à leurs

¹⁴⁷ Maouia Saïdouni, « Eléments d'introduction à l'urbanisme ; Histoire, méthodologie, réglementation », Casbah éditions. P 185.

¹⁴⁸ Nedjai Fatiha, « les instruments d'urbanisme entre propriétaire foncier et application cas d'étude : la ville de Batna », Mémoire présenté en vue de l'obtention Du diplôme de Magister, Université Mohamed Khider Biskra, Faculté des sciences et de la technologie, Département d'architecture. p

justes valeur ce qui implique l'impératif de disposer des fonds financiers suffisants, comme l'explique Maouia.S « *une règle universelle est celle que toute politique ou action urbanistique nécessite une maîtrise foncière et que toute maîtrise foncière nécessite des moyens financiers* » ce qui implique que de grandes opérations urbanistique notamment de renouvellement urbain nécessitent la mobilisation de fonds financier pour pouvoir atteindre une maîtrise foncière indispensable à ce dernier, ce qui n'est pas le cas des collectivités algériennes qui reposent sur le portage politique centrale pour réaliser leurs grands projets.

20.6. La préemption :

Cette procédure implique l'obligation des vendeurs de biens fonciers ou immobiliers d'en faire déclaration à fin que la collectivité ait la priorité de regard sur l'achat en vue d'actions urbanistiques d'utilité publique, dans le cas où celle-ci décide d'acquérir, l'indemnisation sera comme dans le cas de l'expropriation sans plus-value spéculative. D'après MAOUIA.S les avantages de la préemption pour les collectivités sont :

-« La facilitation pour la collectivité d'acquérir de bonnes affaires foncières et immobilières.

-Elle constitue n véritable observatoire du marché foncier local, du fait que tout prétendant à la vente doit se faire connaître.

-Elle est n moyen de pression sur les prix et la spéculation foncière dans les secteurs urbains convoités sachant qu'il devra vendre son bien à la collectivité a prix déclaré si celle-ci exprime le vœu d'acheter- le spéculateur foncier fait preuve de prudence dans son intérêt pour les terrains situés dans des périmètres de préemption. »

L'expropriation et la préemption sont des opérations indispensables pour les collectivités locales dans le cadre de leur renouvellement, car permettent de constituer les fonds fonciers nécessaires et indispensables pour la réalisation de projets structurants porteurs de modernité et de progrès.

21. Droit et instruments d'urbanisme en Algérie :

Quelle place pour le renouvellement urbain et le réinvestissement des friches urbaines:

Le droit Algérien s'est inscrit depuis l'indépendance dans la lignée du droit français, ce qui a lourdement handicapé la réflexion sur l'élaboration d'un urbanisme algérien, et a renforcé l'implication de l'administration dans l'élaboration, la conception, la mise en vigueur, et le contrôle en matière d'urbanisme, cela s'est traduit par l'exclusion de toute initiative intellectuelle ou créativité.

21.1. Défaillance des instruments règlementaires :

Les instruments d'urbanisme qui s'en sont dégagés sont aujourd'hui dans l'impuissance de gérer ni de faire face à la réalité urbaine en Algérie. *« À la lecture des textes sur les PDAU et les POS, l'impression qui s'en dégage est que les rédacteurs de ces textes savent plus ou moins ce qu'il ne faut plus faire mais ne savent pas encore ce qu'il faut faire. Il semble que ces rédacteurs n'ont pas véritablement de projets urbains, d'où une absence de définition du contenu des plans, que ce soit pour les PDAU ou les POS. »*¹⁴⁹

*« Les instruments d'aménagement et d'urbanisme de 1990 définissent des interdits tout en indiquant ce qu'il serait souhaitable de réaliser. Or, de par leur nature, ils ne sauraient aller plus loin »*¹⁵⁰

Ces instruments rigides et inefficaces manquent aujourd'hui de fiabilité. Alors la cause serai-t-elle dans le processus de leur conception ? Et donc des mécanismes de conception jonchés d'incohérences, Ewa Berezowska-Azzag souligne ses faiblesses au niveau des procédures et des mécanismes de planification comme tels :

« -Difficulté de coordination verticale et quasi absence de coordination horizontale au stade de la conception des instruments (qui existe par contre au stade d'approbation) ;

¹⁴⁹ Aziz Bachir Bensalem, www.lequotidien-oran.com, 15/11/2007.

¹⁵⁰ Farid Belhadj, El Watan, 03.03.2011.

-décalage entre le rythme du processus de planification et celui de la dynamique du processus d'urbanisation, qui rend les orientations des plans dépassés au moment de leur mise en œuvre ;

-planification sans assise économique et sans prospective des conditions de développement ;

-programmation urbaine linéaire et rigide, obéissant à la logique de satisfaction des besoins en sol urbanisable pour les différents programmes issus des projections démographiques, sans la prise en compte des aspects socio-économiques et environnementaux corollaires, sans la prise en compte des seuils de développement induits par les capacités de charge territoriales environnementales ;

-implantation anarchique des programmes de logements et des projets structurants au gré de la disponibilité du foncier et des décisions politiques techniquement peu justifiées, indépendamment des orientations et des règlements des plans et par dérogations spéciales ;

-planification sans vérification d'impacts, de rentabilité et de faisabilité des projets proposés (habitat, grands équipements, transport, etc.), peu de possibilité de revenir sur les décisions lourdes d'aménagement sans passer par des procédures de révision longues et très contraignantes, absence de flexibilité et d'adaptabilité des aménagements à l'évolution des besoins ;

-périmètres d'études inadaptés ;

-absence de base de données urbaines fiables et visualisables (SIG) ;

-inachèvement du cadastre. »¹⁵¹

21.2. Instruments d'urbanisme et d'aménagement du territoire :

Quelle place pour le renouvellement urbain.

Une prise de conscience de l'état, face aux multiples problématiques urbaine, s'est développée durant la décennie 2000. Cela s'est traduit par l'instauration de plusieurs lois notamment celle relative à l'aménagement et au développement durable du territoire (n° 01-20), mais aussi :

¹⁵¹ Ewa Berezovska-Azzag, « Projet urbain, guide méthodologique : comprendre le projet urbain. », Synergie, 2012.

- La loi n°03-10, relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable ;
- La loi n° 02-02 relative à la protection et à la valorisation du littoral ;
- La loi n° 04-20 relative à la prévention des risques majeurs et à la gestion des catastrophes ;
- La loi n°02-08 relative aux conditions de création des villes nouvelles et leur aménagement ; et
- La loi n°06-06 portant orientation de la ville.

La loi n° 10-02 portant approbation du Schéma National d' Aménagement du Territoire (SNAT) dans laquelle ce dernier est introduit comme étant « *un acte par lequel l'État affiche son projet territorial. Le SNAT montre comment l'État compte assurer, dans un cadre de développement durable, l'équilibre, l'équité et l'attractivité du territoire dans toutes ses composantes y compris la défense et la sécurité nationales, telles qu'énoncées par l'article 5 de la loi n° 01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire.* »¹⁵²

Le SNAT est structuré par quatre lignes directrices sous lesquels se déclinent vingt Programmes d'Action territoriales (PAT).

21.3. L'introduction du renouvellement urbain dans le SNAT :

Les lignes directrices qui structurent le SNAT répondent aux enjeux du développement du territoire national tels qu'ils ont été identifiés dans le diagnostic puis déclinés en futurs possibles dans les différents scénarios :

La ligne directrice n°1: Vers un territoire durable.

La ligne directrice n°2: Créer les dynamiques du rééquilibrage territorial.

La ligne directrice n°3: Créer les conditions de l'attractivité et la compétitivité des territoires.

La ligne directrice n°4: Réaliser l'équité territoriale.

C'est la dernière ligne directrice du SNAT qui va présenter le **renouvellement urbain en tant que stratégie dans la logique d' « assurer le rattrapage des**

¹⁵² SNAT

territoires à handicap et anticiper la mise à niveau des zones qui peuvent se voir distancer par le jeu de la compétitivité. » (MATET)

Cette ligne directrice se décline en trois programmes d'actions territoriales (PAT) dont le « PAT 18 » qui comporte le renouvellement urbain et la politique de la ville dont l'enjeu majeur est « *de rétablir la ville dans sa dimension fonctionnelle et de réunir les conditions favorables pour l'amorcer vers une ville durable.*» [MATET].

Le PAT 18 est constitué par les actions suivantes :

- La rénovation urbaine,
- Le rattrapage et l'intégration des zones urbaines à handicaps,
- La réforme de la gestion et du management urbains.

En effet c'est cette action de rénovation, qui reconnaît le tissu urbain national comme vétuste et dégradé, mais aussi pour la première fois oriente les stratégies d'aménagement du territoire vers une nouvelle attitude basée sur le réinvestissement des friches urbaines et la requalification des tissus urbains. Elle annonce aussi la réhabilitation des grands ensembles, la résorption de l'habitat illicite, la mise à niveau des équipements, structuration du tissu urbain, intégration urbaine et aménagement des espaces publics, **l'affectation des immeubles abandonnés en vue de les réintégrer dans le fonctionnement urbain, et reconquête des friches urbaines.** Et c'est donc la première fois que le terme « friche urbaine » est cité dans le journal officiel.

Cependant ces actions s'appuient sur les anciens documents d'urbanisme PDAU et POS qui ont depuis longtemps montrés leurs limites, et qui n'intègrent aucunement les principes et les fondements du renouvellement urbain, ni encore la démarche de projet urbain.

21.4. Les apports des assises nationales de l'urbanisme (2011):

Ayant pour résultat des séries de recommandations émises au terme des travaux de quatre ateliers relatifs aux thématiques urbanistiques : **La cohérence urbaine comme outil de qualité du cadre bâti, la régénération urbaine comme outil de revitalisation des fonctions urbaines, l'aménagement rural intégré et l'adaptation de la réglementation.**

Les recommandations des deux premiers ateliers s'orientent, dans le premier vers une prise en compte de l'insertion du projet urbain dans les mécanismes de production urbaine et d'élaboration des instruments d'urbanisme, et insistent sur la refonte de ces derniers sur la base des nouvelles exigences urbanistiques mais aussi la promotion de l'intersectorialisation et la médiation entre les différents acteurs, dans le but d'assurer la cohérence urbaine. Quant au deuxième, il intègre l'idée du renouvellement urbain sous l'égide de la régénération urbaine et aborde l'institutionnalisation de la revitalisation des tissus urbains « *La situation complexe des tissus urbains impose l'implication de différents acteurs comme partenaires incontournables dans le processus de leur revitalisation. En raison des contraintes d'ordre juridique, administratif, technique et financière ce processus doit être institutionnalisé.* »¹⁵³, Et définit la nécessité de ces actions urbaines dans le but d'assurer la « *qualité urbanistique et architecturale du cadre bâti, la revitalisation des tissus urbains anciens par l'injection d'équipements de proximité et de services et enfin la constitution de potentialités foncières.* »¹⁵⁴.

Les conclusions de cet atelier convergent vers l'instauration d'une stratégie de régénération urbaine sur la base de l'intégration « *valeurs du développement durable, en privilégiant l'optimisation de l'occupation foncière, et l'amélioration du cadre de vie, via la culture du projet urbain* »¹⁵⁵

22. Constantine : des projets de restructuration et de requalification sans véritable stratégie de renouvellement :

22.1. Processus de métropolisation et projets de modernisation.

Le processus de mondialisation, qui a ouvert la voie à une concurrence de plus en plus aigüe entre pays et entre villes d'une même région géographique pour attirer les investissements, l'emploi et les richesses, a contraint les villes candidates à la

¹⁵³ Ministère De L'habitat Et De L'urbanisme, « assises nationales de l'urbanisme

Rencontre régionale « EST », recommandations des travaux d'ateliers, CONSTANTINE LE 19 février 2011- université Mentouri, RECOMMANDATIONS DE l'atelier N°02 : « la régénération urbaine comme outil de revitalisation des fonctions urbaines », p04.

¹⁵⁴ IDEM

¹⁵⁵ IDEM

métropolisation, à faire des efforts pour se rendre plus attractives, en présentant les services dont peuvent avoir besoin les entreprises pour leur fonctionnement, et en incitant ainsi managers et cadres à choisir de s'y installer¹⁵⁶.

Ces villes ne peuvent prétendre à la métropolisation que dans une logique d'unification du territoire de la ville et de son aire urbaine, en élargissant l'implication aux villes voisines dans un contexte de compétitivité mais aussi de complémentarité pour une attractivité au niveau régional.

Depuis des siècles Constantine a conservé son statut de capitale de l'est Algérien grâce à la richesse de son histoire et sa culture, à son site majestueux, et à sa situation au carrefour des grands axes structurant de la région.

Dans le cadre de la politique de développement durable du territoire, et en continuité avec la mise en place des outils d'aménagement du territoire initiés par le Ministère de l'Aménagement du Territoire de l'Environnement et du Tourisme (MATET) que sont le SNAT (Schéma National d'Aménagement du Territoire) et le SRAT (Schéma Régional d'Aménagement du Territoire), est apparu le SDAAM (Schéma Directeur d'Aménagement d'Aires Métropolitaines) pour les quatre grandes villes du pays à savoir Alger, Oran, Constantine et Annaba et dont l'enjeu est « *offrir une réponse - à la fois stratégique et opérationnelle - à une situation, à des problématiques, à des besoins et à des attentes ;. Ce qui revient à dire qu'il faudra proposer des projets, des outils, des concepts et des plans d'actions adaptés à la situation de l'Aire métropolitaine considérée et cohérente avec la politique d'aménagement du territoire initiée par le Ministère.* »¹⁵⁷

L'aire métropolitaine constituée est formée, en plus du chef-lieu de Constantine, du Khroub, Ain Smara, Hamma Bouziane et Didouche Mourad, soit le groupement d'urbanismes.

Cependant, Jusqu'ici nous n'avons pas pu apprécier de mise en place effective de la phase opérationnelle. Un rapport méthodologique établi conjointement par le groupement URBACO- EDR et qui définit les axes majeurs qui structurent un support théorique solide quoique trop étendu sur ce dernier.

¹⁵⁶ Wilaya de Constantine, « un grand projet de modernisation urbaine d'une capitale régionale »

¹⁵⁷ Groupement URBACO-EDR, Schéma D'Aménagement de l'aire métropolitaine de Constantine, MATET, 2007.

Les pouvoirs publics insistent sur les grands projets de modernisation qui selon eux vont propulser la ville vers un statut de grande métropole régionale, « *Or, il semble que les temps actuels ne sont pas aux projets de prestige qui contribuent à aggraver les disparités, mais à la recherche d'une cohérence en repensant le problème de l'armature urbaine tout en repensant le déploiement économique et social, car c'est à l'évidence ce dernier qui est à la base des mouvements migratoires et du dysfonctionnement spatio-social* »¹⁵⁸.

22.2.1. Le « Projet de Modernisation de la Métropole Constantinoise » PMMC.

Pour les autorités la question de la métropolisation occupe le centre des réflexions sur la ville et son développement, et ce dans le contexte des exigences de la mondialisation, qui induisent **une nouvelle manière de faire la ville sur la base de méthodes et de pratiques urbaines, qui à leurs tour introduisent la notion de compétitivité entre villes et territoires et dont les enjeux sont la valorisation et l'attractivité.**

Initié par les autorités locales, et confié à des universitaires spécialistes pour étude et conception, ce projet devait répondre à l'exigence du président de la république **de remettre à niveau la ville de Constantine dont l'image s'était considérablement détériorée et qui montraient des signes alarmants de dysfonctionnement**, Le PMMC est basé sur un nombre d'actions volontaristes dont les objectifs convergeaient vers l'aboutissement du « Nouveau Constantine ».

L'objectif de la modernisation de la ville devait doter la ville de toutes les qualités d'une métropole et dont les **objectifs s'orientaient vers un renouvellement urbain, mais ce dernier devait être basé sur les grands projets structurants de manière à ce que ces derniers déclenchent les transformations et soient accompagnés par les actions tendant vers une restructuration et un remodelage des tissus urbains.**

Aussi, le programme du Plan de Modernisation Urbaine visait l'amélioration de la qualité de vie à « *améliorer le cadre de vie des habitants, à renouveler le tissu urbain, à améliorer la mobilité et les déplacements au sein de l'agglomération et à*

¹⁵⁸ Hassina Guerni, « Aire métropolitaine : approche dynamique de l'organisation spatiale (cas de Constantine) », Penser la ville {approches comparatives, Oct 2008, Khenchela, Algeria.

développer des activités économiques suivant les règles du développement durable [...]Le programme doit prendre en charge le développement de l'infrastructure des équipements culturels et sportifs, qui permettent l'organisation d'événements métropolitains, renforcent l'attractivité et le rayonnement de la métropole constantinoise.

Le projet de modernisation est la conséquence d'une somme d'actions envisagées, d'échelles et de thématiques très variables ayant la capacité de consolider la métropole, et concernent aussi bien:

- la préservation et la valorisation des espaces naturels;*
- le traitement et la mise en valeur paysagère des berges du Rhummel;*
- le renouvellement urbain sur les secteurs résidentiels ou d'activités;*
- les aménagements liés aux activités culturelles et de loisir;*
- La programmation de nombreux équipements majeurs et de rangs métropolitains font défaut à Constantine tels que des Parcs d'affaire polyvalents, bureaux, grands hôtels; résidence de haut standing, Palais des Congrès, Palais des Expositions, ...»¹⁵⁹ .*

Cette étude de modernisation pour la métropolisation de la **ville énonce le renouvellement urbain comme objectif sans pour autant le définir en tant que tel**, ce renouvellement se fait-il comme résultants des différents projets projetés sur la ville ? Ces projets bénéficiant de portage politique et dont les portées le sont autant, des projets structurants dont les enjeux portent sur la mise à niveau de la ville, mais qui sont inscrits dans des programmes locaux en totale rupture avec les orientations et les obligations des instruments d'urbanisme, et qui bouleversent les procédures institutionnelles.

Des projets réalisés, d'autres abandonnés :

Initialement, le PMMC incluait un certain nombre de projets dont certains à l'époque étaient en voie d'achèvement et qui sont aujourd'hui opérationnels, d'autres sont toujours en cours d'étude ou de réalisation, et certains ont été abandonnés :

¹⁵⁹ Wilaya de Constantine, « un grand projet de modernisation urbaine d'une capitale régionale »

-Le théâtre de verdure, L'hôpital militaire, Le Centre National de Recherche en Biotechnologie CNRB, Le pôle universitaire Ali Mendjeli.



Figure 45: Plan de masse du pôle universitaire Constantine 3.

Source : <http://www.binyen.com/2014/07/constantine-ville-universitaire-ali-mendjeli-universite-constantine-3>

D'autres dont la réalisation était lancée et qui pour la majorité sont aujourd'hui achevés : Le téléphérique, La réalisation du tronçon constantinois de l'infrastructure autoroutière (autoroute Est-Ouest), Trois hôtels hauts standings (2 Hôtels Accor et l'hôtel Boulefkhad à la Ville nouvelle Ali Mendjeli), Ville universitaire (Ali Mendjeli), Le tramway (reliant le centre-ville et la ville nouvelle par Zoighy)

En ce qui concerne ce dernier, le premier tronçon reliant le centre-ville et Zoighy est achevé et opérationnel, cependant celui allant vers la Ville nouvelle et passant par la ville universitaire est jusqu'à nos jours en étude de réalisation.

D'autres projets ont été déclarés en étude par le PMMC :

-Le Trans-Rhumel (ou le huitième pont de Constantine achevé et opérationnel), Gare routière centrale : gare multimodale Zoighy, 3 Hôtels privés de hauts standings, Complexe sportif (Chahid Hamlaoui), Cité des sports, La résidence d'état, La restructuration du quartier Boudraa Salah.

Parmi ces projets, Seul le pont Salah Bey a été récemment achevé. Le projet de la gare multimodale a été mis en standby. Le PMMC a aussi avancé la proposition de plusieurs projets de grande envergure : Palais des congrès, Palais des expositions, Le bardo Viva Cité, La ville de la communication, Nouveau siège de la wilaya, Les

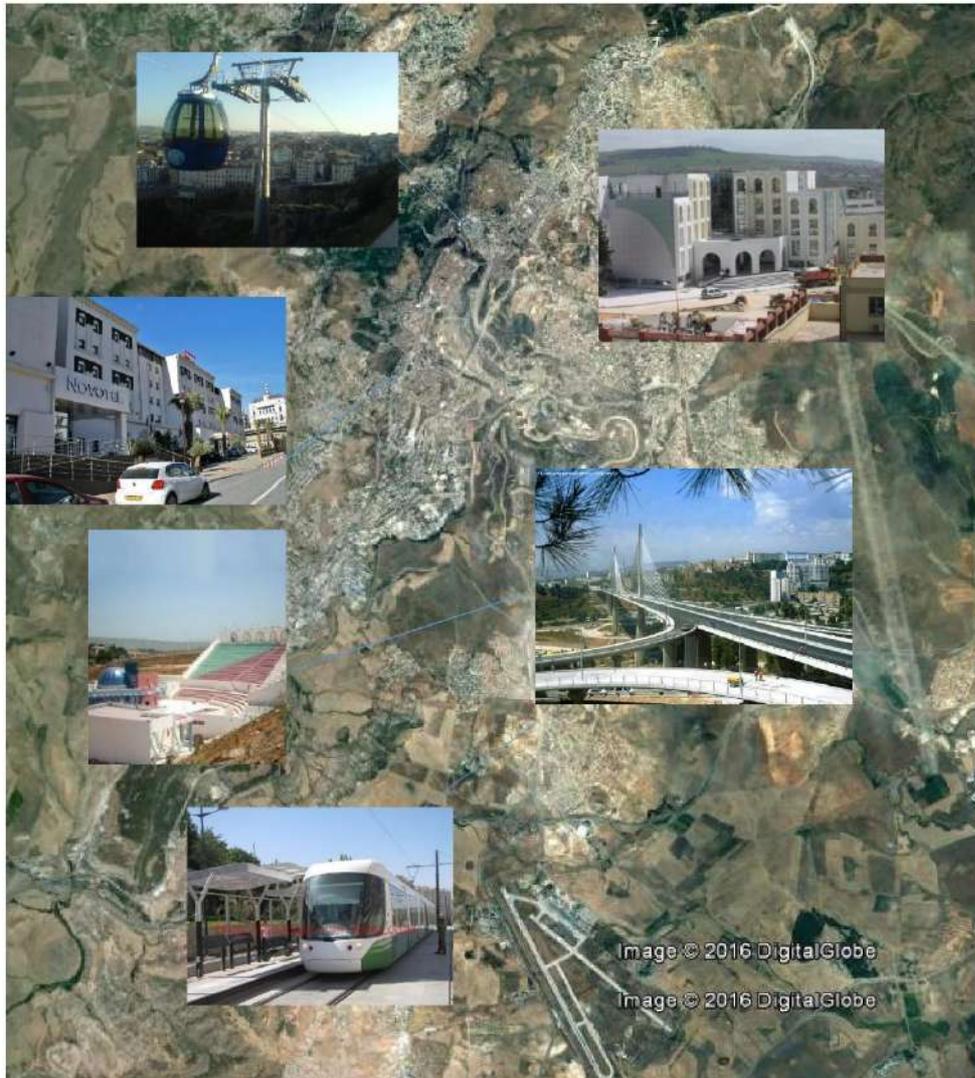


Figure 46 : Quelques-uns des projets structurants du PMMC.

Source : Auteur.

entrées de Constantine.

A part le nouveau siège de la wilaya qui se trouve aujourd'hui à la cité Daksi, ces derniers grands projets n'ont pas été concrétisés suite au changement de politique qui s'est opéré après le départ du wali Abdelmalek Boudief et l'installation de l'exécutif suivant, beaucoup de projets ont été abandonnés d'autres ont changés de vocation notamment celui du bardo qui a néanmoins provoqué **l'éradication d'une grande partie de l'habitat illicite et précaire qui gangrénait le site ainsi que la démolition de la caserne du Bardo**. Cette opération représente un **antécédent majeur dans les opérations de récupération du foncier dans le but du renouvellement urbain de la ville et de sa modernisation**.

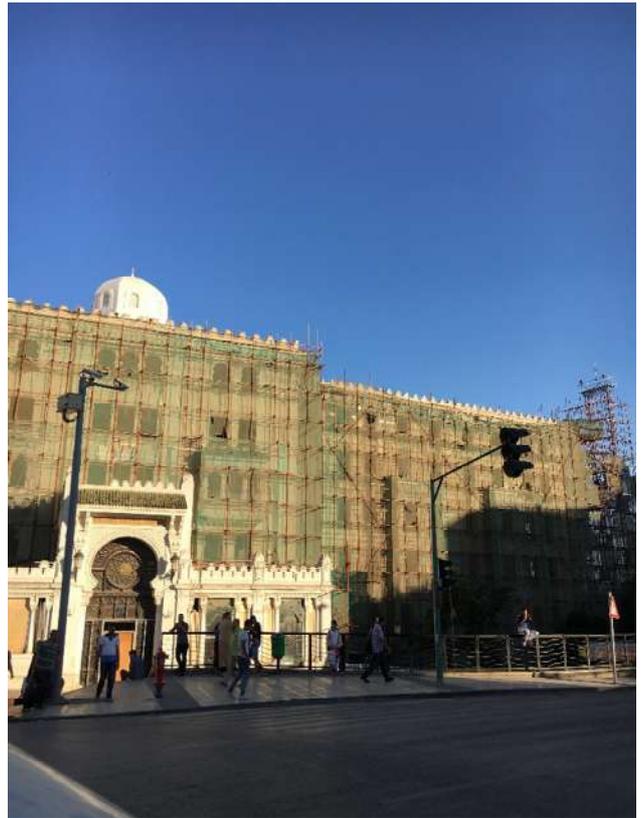


Photo 16: Réhabilitation de l'hôtel Cirta, Constantine, dans le cadre de la manifestation Constantine capitale de la culture arabe 2015.

Source : Auteur. Le 25/08/2016.

22.2. Constantine capitale de la culture arabe : renouvellement évènementiel ?

Cette manifestation a été initiée par l'ALESCO qui l'a désignée en décembre 2012, et lui permettre ainsi que toute l'Algérie d'étendre son rayonnement sur le monde arabe et y conforter sa position, et de diffuser sa culture à l'échelle internationale.

Outre la dimension culturelle, cet évènement comporte des enjeux urbains et économiques majeurs, et dans le contexte de compétitivité contribue largement à son attractivité, et dans ce sens apporte une légitimité pour la régénération et le renouvellement urbains. A travers le projet urbain.

La désignation de la ville de Constantine comme capitale de la culture est certes une réelle opportunité de prendre en main les problèmes inhérents à son fonctionnement et à son image, à travers l'injection de divers grands projets, de réhabilitation et de requalification urbaine.

En effet dans le cadre de la manifestation un grand programme a été mis sur pied, comportant la réalisation d'un **grand nombre d'équipements culturels** (Salle de spectacle zénith, pavillon des expositions, palais de la culture, musée d'art et d'histoire...) et **la réhabilitation de beaucoup d'autres** (maison de la culture Malek Haddad, palais du bey, Medersa...) ainsi que de certains bâtiments avec la mise à niveau de certaines artères sur les axes protocolaires. D'autre part **redynamisation du secteur touristique et hôtelier** par la mise en valeur de plusieurs sites (chemin des touristes, Tiddis, construction de l'hôtel haut standing Marriott, et rénovation des hôtels Cirta et Panoramic), **perfectionnement des infrastructures routières et de transport** en plus d'**opérations d'aménagement urbain** (parcs urbains, réfection de chaussées et trottoirs, mobilier urbain...).

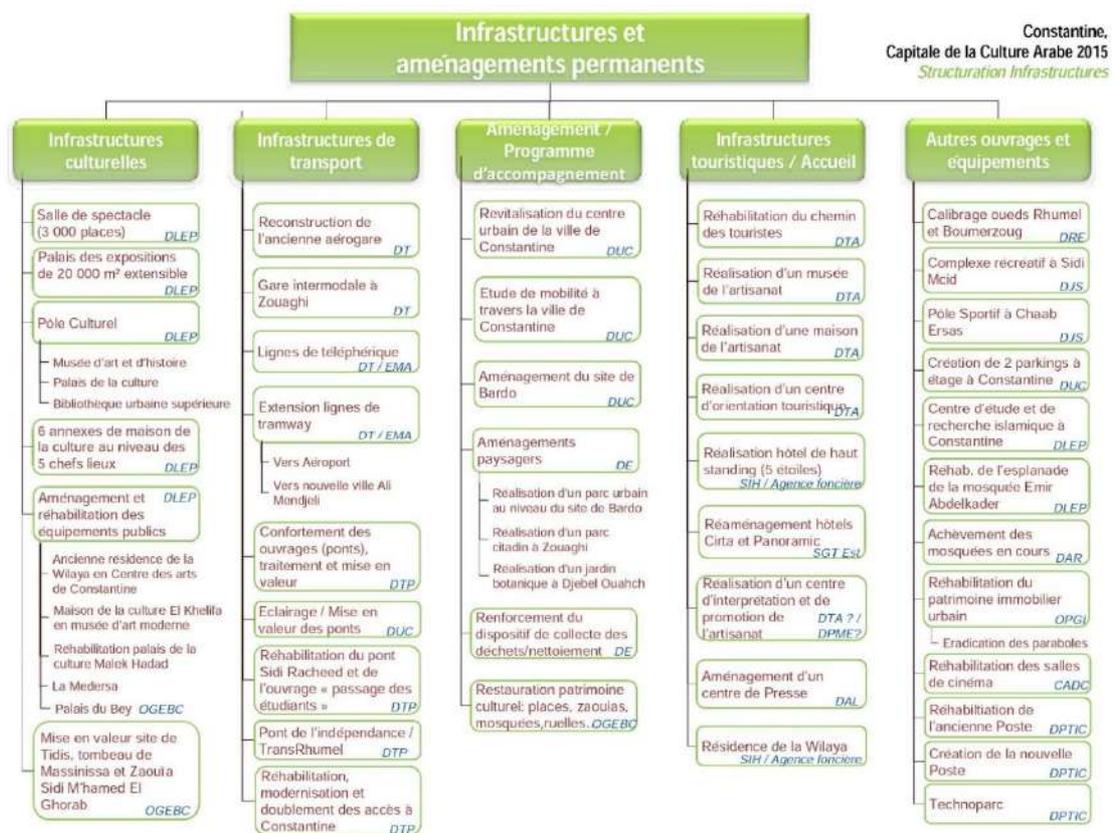


Figure 47 : Structuration de l'organisation fonctionnelle de la manifestation Constantine capitale de la culture arabe 2015.

Source : Algoé Algérie, Constantine, Capitale de la Culture Arabe 2015 : Diagnostic / Revue de projet N°1, 2013.

Les projets ayant débutés en 2013 et l'ouverture de la manifestation ayant eu lieu en Avril 2015, il est indéniable que ce programme a été tenu **dans l'urgence la plus absolue**, l'attribution des projets s'est faite de gré à gré ce qui favorise largement la corruption et la dilapidation des budgets alloués et qui encore retardé et entravé sérieusement la qualité de réalisation¹⁶⁰.



Photo 17: Hôtel Marriott Constantine.

Source : www.marriott.fr

Jusqu'à aujourd'hui beaucoup de projets ne sont pas encore achevés à l'instar des pavillons d'exposition, du musée, de la bibliothèque, de la réhabilitation des hôtels Cirta et Panoramique ou encore le parc urbain sur le site du Bardo très attendu durant l'été 2016 mais qui n'a pas été livré, les travaux de calibrage des oueds Rhumel et Boumerzoug sont toujours en cours.



Figure 48: simulation 3D. Musée d'art et d'histoire (en cours de réalisation)

Source : <http://www.qasantina2015.org/fr/presentation/grands-projets/>

¹⁶⁰ http://www.algeria-watch.org/fr/article/eco/corruption/capitale_culture_arabe.htm.

L'évènement Capitale de la culture arabe 2015 constituait bien une grande opportunité pour la ville de Constantine de redorer son image et son paysage urbain grâce à des projets structurants qui engagerait son renouvellement urbain. **Cependant la conduite dans l'urgence de ces projets et ainsi que l'absence de leur inscription dans une stratégie préalable à l'évènement visant la mise à niveau des différentes composantes de la ville et son renouvellement urbain et ce en cohérence avec les orientations nationales et locales de développement urbain n'entravent t ils pas leurs efficience au long terme dans la modernisation de la ville et son alignement au rang des métropoles internationales ?**

D'autre part nous nous sommes intéressés à la logiques de répartition et d'implantation des différents projets programmés dans le cadre de cet évènement, et sur la base de notre enquête auprès des différents services consternés, il se trouve que le choix des terrains a été fait en coordination entre les services de la wilaya et de l'agence foncière locale ainsi que ceux de l'urbanisme.

Pour titre d'exemple prenons parmi les projets phares réalisés pour l'évènement : le zénith (3000 places), dont la localisation a fait l'objet de plusieurs propositions dont une sur le site du Bardo, a finalement été implanté sur le plateau d'Ain El Bey près de l'aéroport, sur une assiette foncière hors PDAU de la ville ! Complètement en retrait de la ville. **Les principaux enjeux de ce projet, qui en soit est censé représenter un emblème pour la ville, ne sont-ils pas de s'intégrer dans la ville afin d'en promouvoir l'image et la culture et en y favorisant le tourisme et pour booster l'économie ?**



Photo 18: Zénith de Constantine.

Source : www.Impact24.info

Les projets implantés dans le cadre de cette manifestation à l'instar de ceux du PMMC reposent sur un portage politique et sont légitimés par l'évènement. Ils ne sont pas inscrits dans le PDAU ni dans les POS et ne figurent pas dans la révision du PDAU, ce qui les met en dehors du cadre légal.

Ces projets contribuent à la rénovation de la ville mais n'étant pas inscrits dans une stratégie de renouvellement urbain cohérente, globale et prenant en compte toutes les évolutions et les scénarios de développement de la ville, restent dans la lignée des projets évènementiels décidés et élaborés dans l'urgence et sans insertion dans les instruments d'aménagement ou réglementaires.

23. Le renouvellement à travers l'initiative privée ? Le laisser faire qui génère l'incohérence.

Nous avons évoqué précédemment les conséquences dues au laisser faire et à l'impunité concernant les bidonvilles et les quartiers spontanés qui a généré le paysage urbain qui domine à travers toutes les villes algériennes sans exception et qui a fait des quartiers spontanés avec leurs constructions inachevées un élément invariable dans l'urbanisation en Algérie.

Plus encore ce phénomène s'est largement étendu aux lotissements où l'aspect désolant des constructions inachevées avec leurs briques, parpaings et poteaux indéfiniment apparents pour la majorité des cas. Pourtant en 2008 a été promulguée la loi n° 08-15 du 17 Rajab 1429 correspondant au 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement contenant des dispositions légales et des sanctions en cas de non-conformité et de non-respect de la



Photo 19: Construction de grands bazars commerciaux à la place des villas coloniales à Sidi mabrouk supérieur.

Source : Auteur. Le 25/08/2016.

présente loi. Cependant, il est évident que la mise en pratique du contenu de celle-ci est loin d'être engagé. Par ailleurs nous avons pu constater ces dernières années un nombre important de démolitions reconstructions notamment dans les quartiers coloniaux dont les maisons datant de l'époque coloniale sont pour la majorité vieillissantes et occupées par des classes sociales pauvres ou moyennes qui ne peuvent en assumer la rénovation, ce qui les poussent à vendre, d'autant plus que le marché du foncier et de l'immobilier sont en constante hausse sous l'effet de la forte spéculation. Les nouveaux acquéreurs procèdent alors à la rénovation des constructions et dans beaucoup de cas recourent à la démolition pour reconstruire.

Ces reconstructions sont menées de manières complètement détachées du contexte et du site dans lesquels elles s'implantent n'en respectant ni la typo-morphologie ni la nature de l'activité.



Photo 20: Construction de grands bazars commerciaux à la place des villas coloniales à Sidi mabrouk supérieur.

Source : Auteur. *Le 25/08/2016.*

Prenons le faubourg colonial Sidi mabrouk, il y a quelques années ont commencé les premières reconstructions, qui non seulement n'étaient pas en adéquation avec le cachet ni la fonction du quartier mais en plus ont commencé à impulser une forte activité commerciale. Aujourd'hui une grande partie du quartier notamment supérieure s'est transformée en quartier à vocation commerciale après la construction sur les terrains des maisons démolies de grands bazars à plusieurs étages se juxtaposant au marché jusqu'au square.

Ce genre d'opérations commence à apparaître dans les sites comportant des bâtiments coloniaux d'une certaine valeur, notamment l'avenue Saint-jean ou encore à la rue Pinget qui compte quelques-uns des bâtiments art déco les plus

beaux, dont la plus part ont bénéficié de l'opération de réhabilitation qui a été menée dans le cadre de la manifestation Constantine capitale de la culture arabe 2015 et qui comportait principalement le ravalement des façades et de certaines cages d'escaliers.

Cet ancien faubourg de l'époque coloniale qui fait partie aujourd'hui du centre historique de celle-ci ne nécessite-t-il pas une considération particulière notamment concernant les modifications qui y sont apportées et qui risquent d'entraver l'image de la ville ? La reconstruction des bâtiments démolis ou en état de dégradation avancée ne devrait 'elle pas être encadrée pour garantir la conservation du paysage urbain et du cachet du centre constantinois ?

Ces démolitions et constructions ont été établies grâce à des permis de démolir et de construire délivrés par les autorités locales. Dans quelle logique ces dernières permettent-elles de dénaturer la fonction résidentielle du quartier et de créer une discontinuité dans la lisibilité urbaine et d'en perturber la cohérence ?

Il est certain qu'une prise de conscience est indispensable concernant ce phénomène qui engendre de nouvelles dynamiques, non maîtrisées, dans la ville et ses quartiers, si le laisser faire persiste et que le « renouvellement » de la ville s'effectue de manière spontanée à travers des démolitions reconstructions privées qui ne cadrent pas avec les orientations des instruments d'urbanisme et ne s'intègrent pas dans une stratégie globale pour la modernisation de la ville et l'amélioration du cadre de vie de ses habitants, son développement urbain sera anarchique et tendra à amplifier les problèmes et en générera beaucoup d'autres.



Photo 21: Démolition d'un immeuble colonial, Avenue de St-Jeaun.

Source : Auteur. Le 25/08/2016.

Conclusion :

Nous avons vu à travers ce chapitre que les politiques urbaines d'hier ont engendré nos villes actuelles avec leurs dysfonctionnements et leurs problématiques. L'urgence de répondre aux besoins croissants de la population en matière de logements et de services s'est traduite par la fabrication de villes morceau par morceau, suivant les disponibilités foncières et en fonction de l'état des ressources économiques. Cela s'est traduit aujourd'hui par un paysage urbain hétéroclite mélangeant tissu ancien avec grands ensembles, habitat spontané et lotissements échappant à toute réglementation d'urbanisme.

La dilapidation des ressources foncières, l'empiètement sur les terres agricoles et la conurbation qui se généralisent dans toutes les régions urbanisées, ne démontrent-ils pas l'échec dans la gestion foncières et l'obsolescence des institutions qui y sont affectées ?

Opérer le renouvellement urbain, devra forcément inclure une révision du cadre juridique urbain en prenant en compte les éléments indispensables au succès de celui-ci et ainsi à la revalorisation de nos territoires et leur mise à niveau. Les instruments d'aménagement du territoire qui commencent à peine à faire référence au renouvellement urbain, ne peuvent progresser dans le sens d'un renouvellement opérationnel à travers des projets urbains tant que les instruments d'urbanisme restent dépassés par la réalité du terrain et complètement opaques à l'intégration d'éléments nouveaux dans les modes d'urbanisation.

D'autre part, il existe un autre déphasage que celui entre la réalité du terrain et le cadre réglementaire urbain, c'est celui entre ce dernier et les différentes inspirations politiques. Nous avons vu ça à Constantine avec les grandes opérations de modernisation comme le PMMC, ou encore l'opération événementielle Constantine capitale de la culture arabe 2015, qui ont bénéficié d'un grand portage politique prônant le renouvellement urbain de la ville mais qui ne s'insèrent pas dans le cadre juridique et qui dépassent les instruments réglementaires. Il est clair que la volonté politique est indispensable pour la mise en place d'une réelle stratégie de renouvellement urbain en Algérie mais ne faudrait-il pas d'abord élaborer une nouvelle base juridique et réglementaire incluant le renouvellement urbain comme nouveau processus de production urbaine, afin de garantir efficacité, durabilité et rendement ?

De plus, le laisser faire généralisé et qui se reflète aujourd'hui dans l'image de nos villes à travers le non-respect des lois et règlements d'urbanisme par les propriétaires privés, et qui déjà par le passé a complètement défiguré nos villes (bidonvilles, habitat spontané, modifications sur les bâtiments collectifs, occupation des espaces collectifs, non achèvement des constructions...), constitue un réel obstacle à la mise en place d'un renouvellement urbain opérationnel et cohérent, dans cette logique, la rénovation par démolition reconstruction ne devrait-elle pas être strictement régie à fin d'assurer une maîtrise du développement urbain ?

Ce chapitre interpelle donc sur la nécessité d'une profonde refonte des politiques urbaines et du cadre législatif urbain et de leurs interactions pour assurer une bonne maîtrise des territoires et de leur développement assurant donc leur cohérence et leur essor.

Conclusion de la deuxième partie :

Nous avons consacré cette partie à l'élaboration d'un diagnostic de la ville de Constantine à travers ses constituants urbains et les politiques qui ont contribué à son développement, et ce afin de pouvoir faire ressortir les obstacles au renouvellement de la ville et d'y identifier les potentialités et les opportunités pour la mise en place de ce dernier.

La ville de Constantine est la capitale indétrônable de l'est algérien, elle jouit de la richesse de son histoire et de sa culture, mais aussi de son site exceptionnel et sa situation au carrefour des villes et des réseaux les plus importants de la région. Cependant nous avons constaté de nombreux dysfonctionnements à travers son analyse urbaine. Ces derniers ont résulté en plus de sa morphologie fragmentée et de sa mono centralité, d'années d'urbanisation au gré des besoins et des disponibilités des terrains urbanisables et dans l'urgence de répondre aux besoins sociaux pressants. Cela s'est soldé par un étalement urbain qui a épuisé les réserves foncières de la ville et un transfert des dysfonctionnements de la ville aux communes et villes avoisinantes.

En effet ces problèmes sont parfaitement reflétés sur le paysage urbain de la ville, la dégradation du cadre bâti renvoie une image négative de la ville et freine largement sa progression pour la métropolisation et son alignement sur un niveau international de progrès et de modernité, notamment dans le contexte actuel de forte compétitivité territoriale.

Aujourd'hui il est indispensable d'avancer des solutions viables pour réorienter le développement de la ville vers un développement durable reposant sur la mise en valeur de la ville et de son territoire, en utilisant les ressources et les potentialités locales et en y concevant des projets novateurs et porteurs d'innovation, afin d'assurer une attractivité positive et d'engager l'essor de la ville.

Notre identification des opportunités de renouvellement de la ville nous a amenée à porter un nouveau regard sur le territoire de la ville et sur ce qu'elle recèle comme potentiel pour engager son renouvellement urbain. Il nous est apparu que le centre de la ville se meurt étouffé par une multitude d'activités qui s'y agglomèrent et pour certaines depuis l'époque coloniale, et qui ne présentent aucun apport pour la ville.

Ces activités occupent des sites stratégiques à l'intérieur de la ville et leurs constructions sont pour la plus part incompatibles avec l'image de la ville.

Pour prétendre au renouvellement urbain de la ville, le réinvestissement de la ville par la récupération des poches et des friches urbaines, ces dernières incluant de manière dynamiques les sites accaparés par des activités incompatibles avec la ville et sa modernisation.

D'autre part, la ville est composée de différent types de tissus urbains, reflétant la composition de la ville à travers son histoire, cependant ces tissus présentent pour la plus part des caractéristiques de vieillissement, de dégradation, et de précarité. Le renouvellement de la ville préconiserait de reconsidérer ces tissus urbains pour leur restructuration, leur réhabilitation ou encore, pour ceux qui présentent des caractéristiques de dégradation avancée, la récupération de l'assiette foncière par la démolition.

En fin, nous avons vu dans notre dernier chapitre que les politiques urbaines tendent vers une forte centralisation dans la gestion notamment des ressources foncières, et ce malgré la libéralisation du marché foncier dans les années 90, la centralisation s'est accrue avec le regain économique et le lancement de grands projets territoriaux ainsi que la raréfaction des terrains urbanisables. Les collectivités territoriales ne disposent donc pas d'assez de pouvoir dans la gestion de la ville particulièrement dans la constitution de réserves foncières pour l'édification de projets urbains. Et malgré l'existence de législation promulguant le droit aux autorités locales de disposer de terrains pour leurs projets annoncés, leur permettant d'exproprier et d'avoir la priorité de regard sur les terrains en vente (expropriation pour cause d'utilité publique et préemption) leur mise en exécution reste très limitée et difficile car la réalité du terrain reste dominée par une forte spéculation et une pression sociale souvent difficile à dépasser.

De plus les instruments d'urbanisme réglementaires sont encore plus dépassés par cette réalité du terrain, car trop rigides et ne faisant que promulguer des interdictions et d'émettre des orientations, mais qui en réalité sont complètement dépassés par l'inefficacité de l'application face au laisser faire et à l'incompétence dans leur mise en œuvre et qui se reflète dans le paysage urbain hétéroclite et dégradé, et encore plus aujourd'hui à travers des rénovations privées en totale rupture avec la législation et avec l'image de la ville. Leur légitimité est d'autant plus compromise

face aux instruments d'aménagement du territoire qui quant à eux affichent un nouveau regard sur le territoire et sur l'importance de l'intégration de notions telles que le développement durable, l'attractivité et la compétitivité et le renouvellement urbain.

Conclusion générale.

Nous nous sommes intéressés dans le présent mémoire aux mécanismes de transformation, d'évolution et de progrès qu'ont connu les villes occidentales afin d'en tirer les meilleurs enseignements, indispensables comme base de réflexions sur les modes de développement de nos villes et des modes de gestion et des politiques appliqués à celle-ci, en l'occurrence dans le cas présent à la ville de Constantine, et ce en nous appuyant sur le diagnostic des problématiques et dysfonctionnements qui y sont inhérentes, pour y appliquer notre hypothèse qui englobait l'exploitation des richesses et des potentialités de la ville pour son renouvellement, et la possibilité de réalisation de celui-ci par l'adaptation de la législation et des instruments d'urbanisme et ainsi de les mettre en phase avec les politiques urbaines, suivant une stratégie cohérente et concertée impliquant tous les acteurs de la ville.

En effet, nous avons vu, qu'en fonction du contexte de chaque modèle des villes qui se sont reconstruites, que ce soit en Amérique avec l'urban renewal et sa politique de rénovation lourde, ou la rénovation douce en Allemagne et la « regeneration » en grande Bretagne qui y ont succédé, ces dernières ont grâce à des politiques qui convoitent les espaces dans les tissus urbains présentant un état de dégradation et de déclin touchant l'image de la ville, le secteur économique ou social et de cadre de vie, pour y insuffler de nouvelles dynamiques apportant innovation, revitalisation et progrès.

Le renouvellement urbain en France qui les a suivis s'en est inspiré, tout en tirant les leçons de la rénovation urbaine, trop brutale, prônant le principe de la table rase et délaissant les tissus anciens, pour s'étendre de plus en plus sur la périphérie. Il apporte un élément de grande importance dans l'application des politiques de transformation urbaines, qui est la mise à niveau et le perfectionnement des cadres législatifs et ses outils réglementaires, économiques et fonciers, pour intégrer les principes du renouvellement urbain grâce à la Loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) et parvenir à maîtriser les mutations urbaines en inhibant les mécanismes aléatoires et en reconstruisant la ville sur elle-même.

Le renouvellement urbain ayant été fondé sur le constat d'échec de l'urbanisme progressiste et de la nécessité de maîtrise du développement urbain et de son orientation vers le développement durable, intègre la démarche de projet urbain en mettant en avant les avantages de la participation citoyenne, du management et du

marketing urbain, afin de viabiliser les processus d'urbanisation, renforcer l'attractivité, et impulser des dynamiques urbaines novatrices et porteuses de progrès et d'essor.

Sur la base de cette étude théorique fondée sur la base d'une recherche bibliographique approfondie, notre travail s'est axé sur l'étude du cas de la ville de Constantine, à travers une analyse urbaine qui nous a permis de faire ressortir les problématiques se rapportant au différents dysfonctionnements qu'elle présente et qui entravent les processus de métropolisation et de modernisation auxquels aspirent ses dirigeants et citoyens.

Le mode de développement de la ville de Constantine s'est fait par accolement de différents tissus urbains dont les caractéristiques diffèrent suivant le contexte de leur apparition. La ville s'est développée par extensions suivant les politiques d'habitat d'urgence, délaissant le centre historique contenant la médina et le centre colonial, et s'étalant au profit des terrains urbanisables et agricoles à travers les cités dortoirs, les ZHUN et les lotissements, le tout parsemé par les bidonvilles et les quartiers spontanés qui se sont enraciné grâce au laissez faire des autorités sous la pression sociale due à la crise de logement. Les résultats de tout cela se reflètent négativement sur l'image de la ville et son paysage urbain et par la dégradation du cadre bâti et de vie des citoyens.

Sur la base de ces constatations indiquant le déclin de la ville, il nous est apparu indispensable de mettre à profit les enseignements tirés des expériences occidentales, dans la mise en évidence des opportunités que recèle Constantine pour son renouvellement, en mettant un frein à l'étalement urbain et à l'épuisement du foncier, à l'état de dégradation et de vétusté de son centre, et à la l'anarchie qui règne dans ces quartiers (collectifs, lotissements et spontané).

La dilapidation des terrains urbanisables dus à l'urbanisation intensive mais aussi à la morphologie de la ville impose de rediriger l'attention sur les tissus existants, nous y avons constaté la multiplication de terrains en friches, dont les plus importants sont les sites « sous-occupés » et dont les fonctions ne cadrent pas avec la ville et ses ambitions. Nous avons identifié plusieurs activités concentrée dans le centre-ville et dont la légitimité de leur localisation est largement dépassée, vu la saturation de celui-ci. Notamment les sites militaires qui occupent les terrains les plus stratégiques au cœur de la ville, mais aussi le site de la zone industrielle qui

bien que lors de sa projection était aux limites de la ville, aujourd'hui se trouve bien à l'intérieur, et dont les pulsions de l'initiative privée l'orientent vers une mutation de fonctions, en plus des cités universitaires qui présentent des caractéristiques de vétusté et dont le maintien à l'intérieure de la ville serait à revoir car aujourd'hui le nouveau pôle universitaire Constantine 3 Couvre largement les besoins des étudiants en hébergement en plus de la délocalisation vers celui-ci de la plus part des formations universitaires.

Les quartiers présentant des signes avancés de vétusté et de dégradation entrent largement en compte dans le renouvellement urbain de la ville, car dans l'état ils en représentent des obstacles, mais leur reconsidération en tant que potentiel à réinvestir en fait des opportunités. En effet, notamment, les quartiers de recasement construits dans le cadre du plan de Constantine pour « caser » les populations démunies, représentent aujourd'hui des taches dans le paysage urbain mais aussi social de la ville car trop vétustes et ne présentant pas les critères de base pour le logement décent. La récupération de leurs assiettes foncières représente un grand atout pour le renouvellement de la ville.

Il est évident aujourd'hui qu'une prise de conscience des autorités sur la nécessité de maîtriser le développement urbain de la ville à travers son renouvellement urbain en établissant des stratégies englobant toutes les dimensions de la ville, et impliquant tous les acteurs dans une logique participative et de concertation, et de réinvestir la ville par la récupération foncière en cohérence avec le développement local, et de donner plus de flexibilité aux collectivités locales dans la gestion du développement de leur ville, pour la mise en place de projets urbains structurants, et prônant le développement durable dont les enjeux dépassent les limites de la ville.

Cependant nous avons vu que les politiques urbaines en Algérie persistent dans l'urbanisation d'urgence, en fonction des contextes socioéconomiques, et selon les disponibilités foncières, d'autant plus que la centralisation du pouvoir décisionnel et de gestion foncière est toujours présente et handicap le développement local et la mise en place de véritables jeux d'acteurs.

Alors, pour prétendre à la mise en place d'un renouvellement urbain opérationnel, il faudrait l'inscrire dans le cadre juridique et réglementaire de l'urbanisme, il est indéniable qu'aujourd'hui cela est loin d'être le cas. Bien que les instruments d'aménagement du territoire l'annoncent comme l'une de leurs prérogatives et

orientations, et qu'une prise de conscience commence à s'opérer, notamment à travers les rencontres scientifiques qui englobent le sujet, la réalité sur le terrain n'y correspond pas. En effet les instruments d'urbanisme ont depuis longtemps montré leurs limites, et sont complètement incompatibles avec les transformations maîtrisées de la ville et son évolution positive.

A Constantine, nous avons connu ces dernières années un regain de volonté de la part des autorités, quand à la mise à niveau de la ville à travers sa métropolisation et sa modernisation, ce qui a permis aux grandes opérations de modernisation telles que le PMMC qui a permis l'édification de divers projets restructurants et qui ont introduit l'intervention sur plusieurs tissus urbains dégradés (éradication de bidonvilles et libération de grandes surfaces, réhabilitation et requalification de tissus anciens, introduction de nouveaux modes de transports, ...). Le PMMC s'inscrit dans une politique initiée au niveau central et qui s'aligne sur les instruments d'aménagement du territoire, complétant donc le SDAAM, un de ses maux d'ordres et objectif principaux est le renouvellement urbain, qui j'jusqu'ici n'est qu'un concept théorique.

Succédant au PMMC, et dans la même logique de portage territorial et de renforcement de l'attractivité, l'évènement Constantine capitale de la culture arabe 2015, a introduit plusieurs projets revitalisants et restructurants, qui ont apportés beaucoup de solutions aux dysfonctionnements de la ville, particulièrement les problèmes de congestion, par la création de nouvelles infrastructures routières, mais aussi par l'injections de grands projets améliorant l'image de la ville.

Le PMMC et l'évènement capitale de la culture arabe ont bénéficié de grands portages politiques et médiatiques, cependant ils ne s'insèrent nullement dans les dispositions des instruments d'urbanisme, la révision du PDAU aujourd'hui en cours d'approbation ne projette même pas les nouveaux projets déjà réalisés! Le renouvellement de la ville se fait donc en dehors du cadre juridique et réglementaire mais aussi de manière éphémère par des projets disséminés selon les disponibilités foncières et financières. Peut-on alors parler de renouvellement en tant que processus reposant sur des stratégies étudiées, et concertées entre les différents acteurs de la ville mettant en exergue des projets urbains opérationnels aux enjeux élargis ?

Il semblerait que non, d'autant plus qu'en parallèle des grands projets centraux, la ville se reconstruit autrement, suivant les initiatives privées, qui nous l'avons vu peuvent avoir de grandes influence sur le type d'activité et la typo morphologie des tissus urbains, et donc impulser des dynamiques très différentes que celles projetées par les instruments d'urbanisme, ce qui engendre ne reconstruction de la ville de manière spontanée. Le laissé faire des autorités autrefois concernant les quartiers spontanés a modelé le paysage urbain d'aujourd'hui, et ce bien qu'il ne touchait que la typo morphologie du tissus sur lequel il se greffait, celui des temps modernes en plus de modifier la typologie des quartiers influe largement sur les dynamiques de développement de la ville entière.

Il est indéniable que la ville de Constantine malgré sa prestance et sa notoriété historiques, présente de nombreux dysfonctionnements en plus de la vétusté de ces tissus anciens, de la précarité de beaucoup d'autres et de la dégradation de son cadre bâti et de son paysage urbain, elle s'avance vers un déclin certain en dépit des grands projets qui y ont été projetés, car ne s'inscrivant pas dans la cohérence ni dans la durabilité. D'un autre point de vue, la ville recèle de grandes opportunités pour son renouvellement urbain, en se reconstruisant sur elle-même par la reconquête des sites stratégiques non occupés et sous occupés, et en prenant avantage de ses atouts, et de ses ressources locales (naturelles, sociales, économiques, individuelles). Cependant cela ne peut se faire sans une volonté réelle de la part des autorités centrales, locales et des collectivités.

En définitive, la perspective du renouvellement urbain à Constantine reste pour l'heure floue, car les bases de la mise en place de celui-ci ne sont pas définies. Il est certain que la construction de politiques cohérentes et en phase avec la volonté de renouvellement urbain, impliquerait la mise en conformité de la législation et la création d'instruments d'urbanisme novateurs et s'accordant avec la réalité changeante de nos villes et l'initiation de partenariats entre tous les acteurs de la ville à tous les niveaux, n'est-il donc pas nécessaire de procéder à un renouvellement des politiques, des lois, des instruments et des règlements d'urbanisme et de leurs méthodes d'application, en amont d'un renouvellement urbain opérationnel ?

Bibliographie.

- ABDELBAKI SMATI (Centre universitaire de Souk-Ahras), « Nature du développement local et rôle des collectivités locales dans son financement », in Revue Recherches économiques et managériale – N° 5/ Juin 2008, Faculté des Sciences Economiques et Commerciales et des Science de Gestion Université Mohamed Khider – Biskra, Centre universitaire de Souk-Ahras.
- ABDELYAKINE MAALEM, « Comment Constantine a pu venir à bout de ses bidonvilles », Le Courrier d'Algérie QUOTIDIEN NATIONAL D'INFORMATION. URL : <http://lecourrier-dalgerie.com/wp-content/uploads/2014/07/Le-Courrier-dAlg%C3%A9rie-du-mardi-8-juillet-2014.pdf>
- ADRIAN ATKINSON, MERIEM CHABOU, DANIEL KARSCH (Eds) « Stratégies pour un développement local durable ; Renouvellement urbain et processus de transformations informelles, Univerlagtuberlin, Berlin, 2008, 223p.
- Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille-Métropole : pour un renouvellement urbain durable, 2ème étape de la recherche : guide méthodologique, Recherche pour le PUCA, Programme RUE 2000, février 2005, disponible sur : www.lillemetropole2015.org/adu/travaux/puca/ptical.pdf.
- AMARA, Fadela, « Le Défi du renouvellement urbain : groupe 3F », Archibooks, Paris, 2009.
- ANDERSON, Martin, “The Federal Bulldozer: A Critical Analysis of Urban Renewal: 1949–1962”, Cambridge, Mass.: MIT Press, 1964.
- Annales de la recherche urbaine. (FRA), N° 97, déc. 2004.- pp. 17-22
- ANNICK Tanter, « Conservation sociale ou culturalisme », thèse de doctorat troisième cycle en études urbaines, EHESS, Paris, 1979.
- ARAMA Y, « Péri-urbanisation, métropolisation et mondialisation des villes l'exemple de Constantine », Thèse de Doctorat d'État Option Urbanisme, Université Mentouri Constantine 2007, 262p.
- ARNOLD, Françoise, « Urbanisme, la fin du plan masse in DA, N°89, décembre, 1998. Atelier Parisien D'urbanisme, Secteur Italie – Olympiades, Définition et mise en œuvre du projet 1960-1980, Quartier des Olympiades – Diagnostic urbain, Mars 2003, <http://www.apur.org>.
- AVITABILE, Alain. « Lutte contre l'étalement urbain et le renouvellement urbain : densification ou dé densification ? » (Point de vue sur le renouvellement urbain), [en ligne] <http://www.urbanistes.com> (La société française des urbanistes), 2001.
- B. Labii, « Grands projets, modernisation et démocratie », URL <http://architous.1fr1.net/t224-grands-projets-modernisation-et-democratie-d-apres-mr-labii>.
- BACHMANN, Christian ; LEGUENNEC, Nicole, « Violences urbaines: ascension et chute des classes moyennes à travers cinquante ans de politique de la ville », Albin Michel, Paris, 1995.
- BACHOFEN, Charles ; TABOURET, René ; WOEHL, Bernard, ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE STRASBOURG, FRANCE. MINISTERE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE. DIRECTION DE L'ARCHITECTURE. SECRETARIAT DE LA RECHERCHE ARCHITECTURALE, « Fondement du projet urbain: processus et enjeux. Vol. 2 : Concepts et méthodes du projet urbain », Strasbourg, Ecole d'Architecture, 1989.
- BACON Edmund N., « Design of cities », Thames and Hudson, London, 1975.
- BACQUE Marie-Helene, « De la reforme urbaine au management social : l'exemple du développement communautaire aux Etats-Unis », Les Annales de la Recherche Urbaine n° 86, juin 2000, pp 66-76.
- BARNETT J., “Introduction to urban design”, Harper Collins Canada, Toronto, 1983.
- BARRY Goodchild, « La politique urbaine en Grande Bretagne », Sheffield, PUCA, 1991.
- BELGUIDOUM S., MOUAZIZ N., « L'urbain informel et les paradoxes de la ville algérienne : politiques urbaines et légitimité sociale », Espaces et sociétés, 2010/3 (n° 143), p 101 – 116. Url : <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2010-3-page-101.htm>.
- BENEDIR F., « URBANISME ET PLANIFICATION URBAINE ; LE CAS DE CONSTANTINE. », Thèse présentée pour l'obtention du diplôme de doctorat d'état, Université Mentouri Constantine, 2007, 381p.
- BENOIT, Théo. DARRIGRAND, Alain. « Curitiba la ville écologique ». [En ligne] <http://www.curitiba.pr.gov.br/>

- BEREZOWSKA-AZZAG E, « Régénération urbaine, moteur de développement durable », in Actes du séminaire international « Renouvellement urbain, densification et intégration métropolitaine », AIMOU Cergy-Pontoise, 2006.
- BERNARD Helene, « La participation des habitants à Berlin », 23 entretiens, Recherche pour le PUCA, 2004.
- BERNARD Lege, « Une réhabilitation sociale » in Althabe G, Lege B., Selim M., « Urbanisme et réhabilitation symbolique » Ivry, Bologne, Amiens, L'Harmattan, Paris, 1993.
- BERTHIER, Isabelle ; ALLAMAN, Martine ; LEMONIER, Marc ; CHAVALLET, Catherine, -- BONILLO, Jean-Lucien, « Un projet urbain...malgré eux » (les architectes N.D.R) -, in cahier de la recherche architecturale, N°32/33, Marseille, Parenthèse, 1993.
- BONNEVILLE Marc, « Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France. Effets d'annonce, continuité ou rupture ? », Les Annales de la Recherche Urbaine, n° 97, janvier 2005, pp 7-16.
- BONNEVILLE Marc, « Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France, effets d'annonce, continuité ou rupture ? », Les Annales de la recherche urbaine, N° 97 : Renouvellements urbains, février 2005, pp. 7-16.
- BORJA, Jean-Stéphane ; DERAÏN, Martine ; MANRY, Véronique
- BOUFENARA K., « Le rôle du Génie militaire dans la production des villes coloniales en Algérie. Annaba et Constantine », Thèse pour l'obtention du diplôme de doctorat es-sciences option : urbanisme, Université Mentouri Constantine, 403p.
- BOUKRIF Moussa, « L'entrepreneuriat un levier du développement local » [www.univ-bejaia.dz/documents/cooperation/Webdays_DR BOUKRIF](http://www.univ-bejaia.dz/documents/cooperation/Webdays_DR_BOUKRIF).
- BOUVELOT, Gilles, « Les Outils de la politique foncière », Revue Cahiers de l'au île-de-France. (FRA).No 163, sept. 2012.
- BOUZIDI A., « Le développement local : une tâche complexe », le quotidien d'Oran, 16/9/2004.
- BROWNILL Sue, "Developing London's Docklands: Another Great Planning Disaster?" Paperback, Sagz Publications Ltd, London, 1990.
- BROWNILL Sue, "London Docklands Revisited; The Dynamics of Waterfront Regeneration" In Desfor G , Stevens, Q. Schubert, D. editors "The Fixity and Flow of Waterfront Regeneration", Routledge, New York, 2010.
- BROWNILL Sue, "London Docklands: Reflections on Regeneration" Paperback, Routledge, London, 2009.
- BRUNET-JOLIVALD, Geneviève ; ANESA, Nathalie, FRANCE. MINISTERE DE L'EQUIPEMENT. CENTRE DE DOCUMENTATION DE L'URBANISME ; FEDERATION NATIONALE DES AGENCES D'URBANISME ; FRANCE. MINISTERE DE L'EQUIPEMENT. DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA CONSTRUCTION, « Vive la ville. Les enjeux du renouvellement urbain, Bibliographie », Paris-La-Défense : Editions de la DGUHC, 1999.
- Caisse des Dépôts et Consignations, « Vivre la ville », Actes du colloque du 19 janvier 1999 à L'UNESCO, Paris, 1999.
- CAMERON, Stuart, « La Régénération urbaine d'une région industrielle défavorisée: Newcastle-upon-Tyne », Revue Annales de la recherche urbaine. (FRA), no 48, oct. 1990.- pp. 31-40
- CASTEX J, DEPAULE J.Ch., PANERAI Ph., « Formes urbaines : de l'îlot à la barre » (1977).
- CATTAN S, PUMAIN E, ROZENBLAT V, SAINT-JULIEN R, « Le système des villes européennes », ed Anthropos, collection ville, 1994.
- CAVALIER, George. Nouvelle recommandation pour la négociation des contrats de villes de la nouvelle génération (2000-2006) / rapport présenté à Claude Bartolone, mai 1999. [En ligne] [http : // www.perso.wanadoo.fr](http://www.perso.wanadoo.fr), décembre 2003.
- CERVELATTI, Pier-Luigi ; SCANAVINI, Roberto ; ANGELIS, Carlo de, « La Nouvelle culture urbaine. Bologne face à son patrimoine » Trad. par E. Tempia et A. Petita, Editions du Seuil, Paris, 1981.
- CHADWICK G.F « The park and the town, public landscape in the 19th and 20 the centuries », The Architectural Press, London, 1966.
- CHALINE Claude, « La régénération urbaine », coll. Que-sais-je, n° 3496, PUF, Paris, 1999.
- CHALINE, Claude, « Les nouvelles politiques urbaines : une géographie des villes », Ellipses, Paris, 2007.
- CHALINE, Claude, « Les Politiques de la ville », Paris : PUF, 1997.
- Chamberlin, Powell and Bon, "Barbican Redevelopment 1959: Report to the City of London on Residential Development Within the Barbican Area", Chamberlin, Powell and Bon editors, London, 1959.
- CHEMETOV, Paul, « La fabrique des villes », Editions du Pavillon de L'Arsenal, 1994.

- CHERABI Abdelaziz, CHERRAD Salah Eddine, SAHRAOUI Badia, BOULEDROUA Abdelkrim, Wilaya de Constantine, « PROJET DE MODERNISATION DE LA METROPOLE CONSTANTINOISE », 2007.
- CHERABI Abdelaziz, SAHRAOUI Badia, BOULEDROUA Abdelkrim, Wilaya de Constantine, « PROJET DE MODERNISATION DE LA METROPOLE CONSTANTINOISE », 2007.
- CHOAY, F., « L'urbanisme, utopies et réalités, une anthologie », Paris, 1965.
- CHOAY, Françoise, « Alberti, le temps du bâtisseur », Revue des deux mondes. (FRA), janv. 2005.- pp. 85-92.
- CHOQUET, Hélène, « Le Recyclage urbain des quartiers à friches urbaines », Reims : IATEUR, Université de Reims, 2010.- 87p.
- CHOQUET, Hélène, « Parcs urbains sur friches », Revue Le Moniteur des Travaux publics et du Bâtiment. (FRA), No spécial, juin 2009.- pp. 61-71.
- CIANCHETTA, Alessandra, « Régénération urbaine à Barcelone. Le Forum 2004 à Barcelone (Mateo, Herzog a de Meuron, FOA, Lapena et Torres), Revue D'architectures. (FRA), N° 139, août-sept. 2004.- pp. 60-67.
- CLARA GUILLAUD, « Interstices urbains et pratiques culturelles », Implications philosophiques.org, Dossier - L'habitat, UN monde à l'échelle humaine, 2009. URL : <http://www.implications-philosophiques.org/Habitat/Guillaud1.html>
- CLAVAL, Paul, « Ennobler et embellir : de l'architecture à l'urbanisme », Les carnets de l'Info, Paris, 2011.
- CNV sur l'implication / participation des habitants, [En ligne] <http://www.ville.gouv.fr>, France, Février 2000.
- COHEN Muriel, DAVID Cédric, « Les cités de transit : le traitement urbain de la pauvreté à l'heure de la décolonisation », Métro politiques, 29 février 2012. URL: <http://www.metropolitiques.eu/Lescites-de-transit-le-traitement.html>.
- COING H. « Rénovation urbaine et changement social », Les éditions ouvrières, Paris, 1966.
- Colloque international sur les risques majeurs et l'aménagement du territoire. Constantine du
- COMITE INTERMINISTERIEL POUR LES VILLES, « Pour des villes renouvelées et solidaires », La Plaine-St-Denis : CIV, 1999.
- COTE Marc, « L'Algérie ou l'espace retourné », Media-Plus/Algérie, Constantine1993
- COTE Marc, « L'Algérie, mondialisation et nouvelles territorialités », Méditerranée 2011/1 (n° 116).
- COUDROY DE LILLE, Laurent, « Rénovation et renouvellement urbain, évocation d'un vieux couple », Revue Urbanisme. (FRA), No 346, janv.-fév. 2006.- pp. 29-31.
- CRETEIL, « La ville et son renouvellement : échanges entre acteurs et chercheurs », Créteil, 30 juin 2003 ; GIS socio-économie de l'habitat, Opérationnalisation des politiques de renouvellement urbain programme de séminaires, Paris, 2004-2005 ;
- CRETEIL, « La ville et son renouvellement : échanges entre acteurs et chercheurs », Créteil, 30 juin 2003 ;
- DA CUNHA A et al., « Enjeux du développement urbain durable », PPUR, Lausanne, 2005.
- David Harvey, "The Condition of Postmodernity: An Enquiry into the Origins of Cultural Change", Blackbell, Cambridge, Oxford 1990.
- DAVOINE, Gilles ; MOUTARDE, Nathalie ; NODIN, Yannick, « Renouvellement urbain : Paris reconstruit ses quartiers périphériques », Le Moniteur des Travaux publics et du Bâtiment. (FRA), No 5337, 10 mars 2006.- pp. 64-67.
- DELACHAUX, Fanny, « Friches (Les), enjeu de renouvellement urbain », Revue Environnement magazine. (FRA), n°1688, juin 2010.- pp.23-30.
- Délégation Interministérielle à la ville (DIV), « Renouveler nos villes pour mieux vivre ensemble », conférence de Vaulx-en-Velin, décembre 1999, La Plaine-Saint-Denis, 1999.
- DEMOUVEAUX J.P., « La notion de renouvellement urbain », in GRIDAUH, Droit de l'urbanisme de l'aménagement et de l'habitat, éditions du Moniteur, Paris, 2002, pp. 125-140.
- Dept. of the Environment, Transport and the Regions, "Our towns and cities: the future. Delivering an urban renaissance", London, Stationery Office, November 2000.
- DESJARDINS, Marion. « Le renouvellement urbain : l'urbanisme au service du social », (Les dossiers ville, DIV), [En ligne] <http://www.ville.gouv.fr/>, août 2002.
- DEVILLIERS Christian, « Le projet urbain », le 04 mai 1994, Editions du Pavillon de l'Arsenal, 1994
- DEVILLIERS Christian, « Y a-t-il un projet dans la ville ? », in cahier de la recherche architecturale, N°32/33, Marseille, Parenthèse 1993.

- Direction régionale de l'équipement, Marseille, « Constructions / démolitions : Stratégies patrimoniales et renouvellement urbain », [En ligne] <http://www.paca.equipement.gouv.fr> Février 2000.
- Docklands Joint Committee, London docklands strategic plan (Docks 150), Docklands Development Team, London, 1976.
- DONATIEN Senly, « Paris rive gauche, images, réseaux et financement de l'aménagement », Les annales de la recherche urbaine n° 82, Les échelles de la ville, 0180-930-III-99/82/p. 25-35.
- DUC Constantine : Direction de l'urbanisme et de la construction. (2004) Etude d'un glissement de terrain de grande ampleur en milieu urbain- cas de la ville de Constantine.
- DUC Constantine. (2009) Etude géotechnique de plan d'occupation des sols. BARDO site 01,77 hectares. Mission I : Etude préliminaire et élaboration des cartes. 30 p
- DUC Constantine. (2011) Cahier des charges Concours projet : étude d'aménagement du site BARDO. 56 p
- DUC Constantine. (2013) Révision du PDAU intercommunal de : Constantine. Phase1 : Diagnostic : Etude socio-démo-économique. 273 p
- DUC Constantine. (2013) Révision du PDAU intercommunal de : Constantine. Phase1 : diagnostic : Etude physique. 93 p.
- DUC Constantine. (2013) Révision du PDAU intercommunal de : Constantine. Phase1 : Diagnostic : Synthèse. 55 p
- DUNOYER DE SEGONZAC, Patrice, Union Sociale Pour L'habitat, « Renouvellement urbain. Vol. : 2 : Enseignements de sept opérations : analyses », CDC-UNFOHLM, Paris, 1999.
- El Watan (Quotidien national), le 14.06.16.
- EMELIANOFF, Cyria ; RUMLEY, Pierre-Alain ; REY, Emmanuel, « Friches et développement durable », Revue Tracés. Bulletin technique de la Suisse romande. (CHE), N° 12, juil. 2007.- pp. 7-15.
- Equipe Gerphau-Louest, « Renouvellement urbain : effets de seuil et dynamiques de projet. Analyse de la pratique d'un architecte-urbaniste, Bernard Reichen », Equipe Gerphau-Louest, Clermont-Ferrand 2003.
- Etudes de requalification et de renouvellement urbain », [en ligne] (site du ministère délégué chargé de l'habitat et de l'urbanisme), <http://www.marocurba.gov.ma/>.
- Exposition de la Bayriche Architel Kammer, « Construction moderne dans un environnement ancien », by Neue Sanlung, 1978, 120 p.
- F.Benedir, « URBANISME ET PLANIFICATION URBAINE ; LE CAS DE CONSTANTINE. », Thèse présentée pour l'obtention du diplôme de doctorat d'état, Université Mentouri Constantine, 2007, 381p.
- FAIRBANKS Robert B. 2006. "The Failure of Urban Renewal in the Southwest: From City Needs to Individual Rights." Western Historical Quarterly 37: 303-325.
- FAIRBANKS, Robert B. "The War on Slums in the Southwest, Public Housing and Slum Clearance in Texas, Arizona, and New Mexico", 1935-1965, : Oxford University Press, London, 2002.
- FAYMAN, Sonia ; BOURDON, Daniel ; RACHMUEHL, Virginie, « Préparer le renouvellement urbain », Revue Habitat et société. (FRA), No 16, déc. 1999.- pp. 79-83.
- Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (F.N.A.U), « Vive la ville. Les enjeux du renouvellement urbain », 20è Rencontre Nationale des Agences d'Urbanisme, novembre 1999, Nancy, 1999.
- Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (F.N.A.U), « Vive la ville », Les enjeux du renouvellement urbain, 20ème Rencontre Nationale des Agences d'Urbanisme, Nancy, 810 novembre 1999, Nancy, 1999.
- FOUCHIER, Vincent. « Etalement urbain et mobilité urbaine : les deux faces d'un même problème », [En ligne] <http://www.ietcat.org>.
- FRAMPTON K. « L'Architecture moderne, une histoire critique », Sers, Paris, 1985.
- FRANCE. CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATION, « Le Renouvellement urbain : une méthode pour l'action », Paris : CDC, 1999.
- FRANCE. CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, « Renouvellement (Le) urbain : des financements pour réussir la ville », Paris : CDC, 2001.
- FRANCE. DELEGATION INTERMINISTERIELLE A LA VILLE, « Renouveler nos villes pour mieux vivre ensemble », (volume1,2, 3,4,5,6), La Plaine-St-Denis : DIV, 1999.
- FRANCE. MINISTERE DE L'ECOLOGIE, DE L'ENERGIE, DU DEVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE. PLAN URBANISME

CONSTRUCTION ARCHITECTURE, « Renouveau urbain à Marseille : centralité populaire et mobilisation collective, le cas de la rue de la République (vol.1), Marseille, Association Transversité, 2007.- 2 vol.

-FRANCE. MINISTERE DE L'EQUIPEMENT. PLAN URBANISME CONSTRUCTION ARCHITECTURE, « Renouveau urbain. Approche systémique », Paris-la-Défense, METL/PUCA, 2001.

-FREDERIC TESSON ; Introduction au cours développement local L2-L3.

-FREY William H., "The New Great Migration: Black Americans' Return to the South, 1965–2000", Center on Urban and Metropolitan Policy, The Brookings Institution, NY, 2004.

-FRIEDAN, Bernard J, LYNNE B. "Sagalyn. Downtown, Inc.: How America Rebuilds Cities", Cambridge, Mass.: MIT Press, Cambridge, 1989.

-GATEAU-LEBLANC Nicolas, PARIS, Romain, « Economie du renouvellement urbain », Revue

-GENESTIER Philippe, « Des projets en paroles et en image », in « projet urbain, maîtrise d'ouvrage, commande, espace et société » n° 105/106, 2001.

-GENESTIER Philippe, « Que vaut la notion de projet urbain ? », in Architecture d'aujourd'hui, N°288, septembre 1993.

-GERVOIS, Gérard, « Evolution de la ville et renouvellement urbain. L'exemple de Toulouse », Revue Droit et ville. (FRA), N° 55, mai 2003.- pp. 85-95.

-GIEDION, Siegfried Espace, temps, architecture, Collection : Médiations, Editeur : Denoël, Paris, 2004.

-GILLARD, Serge. « Constantine d'hier et d'aujourd'hui », [En ligne] <http://www.constantine.free.fr/>

-GIS socio-économie de l'habitat, Opérationnalisation des politiques de renouvellement urbain, programme de séminaires, Paris, 2004-2005 ;

-GODARD F., « La ville en mouvement », Gallimard, Paris, 2001.

-GOURDON, Jean-Loup, « La Rue : permanence et renouvellement », Revue Annales de la recherche urbaine. (FRA), N° 92, sept. 2002.- pp. 115-122.

-GRIDAUH Gracie, « Le renouvellement urbain : approche multidisciplinaire », Paris, séminaire du 26 mars 2002 ; IEJUC, « Journée d'étude sur le renouvellement urbain », Toulouse, 18 octobre 2002.

-GROUPEMENT DE RECHERCHE SUR LES INSTITUTIONS ET LE DROIT DE L'AMENAGEMENT, DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT, Droit et politiques de renouvellement urbain », Paris : GRIDAUH, 2004.

-GRUMBACH, Antoine, « La ville processus et langage » in « Projet Urbain, faire la ville sur la ville - ville durable, ville mutable », N°15, décembre 1998.

-GUILLAUD Clara, « Interstices urbains et pratiques culturelles », Implications philosophiques.org, Dossier - L'habitat, un monde à l'échelle humaine, 2009. URL : <http://www.implications-philosophiques.org/Habitat/Guillaud1.html>

Habitat, Tradition, Modernité (HTM), « Algérie 90 ou l'architecture en attente », revue d'architecture et d'urbanisme, N°1, Octobre 1993.

-HAFIANE Abderrahim, "Les projets d'urbanisme récents en Algérie", 43rd ISOCARP Congress, 2007.

-HARBURGER, Sylvie, La Caisse des Dépôts et le renouvellement urbain », Revue Droit et ville. (FRA), N° 55, mai 2003.- pp. 41-56.

-HASSINA GUERNI., « Aire métropolitaine : approche dynamique de l'organisation spatiale (cas de Constantine) », Penser la ville {approches comparatives, Oct 2008, Khenchela, Algeria. pp.276. <halshs-00382603>.

-HAUMONT, Bernard, « Un nouveau champ pour l'architecture et ses recherches. Le projet urbain », in cahier de la recherche architecturale, N°32133, Marseille, Parenthèse 1993.

-HENDRY, John, "Gradual renewal, Revue Housing science and its applications", (USA), vol. 7, no 1, 1983. - pp.1-12.

-HENRY, Louis (dir.) ; PATTACINI, Jean-Claude (dir.), FRANCE. CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, « Renouveau urbain 1 », Paris : Les Editions de l'Imprimeur, 2002.

-HERBERT J. Gans, "People, Plans, and Policies: Essays on Poverty, Racism, and Other National Urban Problems", Columbia university press, New York, 1993.

-HOLLIDAY John C., "City Center redevelopment; A study of British city center planning and case studies of five English city centers," Paperback, London, 1974.

<http://acme.com/planimeter/>

-<http://acme.com/planimeter/>

-<http://www.algerie360.com/algerie/un-colloque-a-constantine-sur-le-%C2%AB-recyclage-%C2%BB-du-tissu-urbain/>

<http://www.algerie360.com/algerie/un-colloque-a-constantine-sur-le-%C2%AB-recyclage-%C2%BB-du-tissu-urbain/>
 -[http://www.constantine-hier-aujourd'hui.fr/plans de Constantine.htm](http://www.constantine-hier-aujourd'hui.fr/plans-de-Constantine.htm)
[http://www.constantine-hier-aujourd'hui.fr/plans de Constantine.htm](http://www.constantine-hier-aujourd'hui.fr/plans-de-Constantine.htm)
 -HUET Bernard, « L'architecture contre la ville » in AMC, décembre 1986.
 IAURIF, « Gérer les villes en développement », IAURIF, Paris, 2001.
 -IBA-Alt, Charte élaborée par IBA-alt en 1982 pour le quartier de Kreuzberg, adoptée par le Senat en 1983, puis actualisée et étendue à tous les quartiers de Berlin en 1993.
 -INGALLINA Patrizia, « Le projet urbain », Collection : Que sais-je ? Éditeur : Presses Universitaires de France, Paris, 2008.
 -J.F KRIBECHE YOUCEF- ALI, « Pour une revalorisation de l'espace public traditionnel dans la vieille ville de Constantine » Mémoire pour l'obtention du diplôme de Magistère, Université Mentouri Constantine, 161p.
 -JAILLET Marie-Christine, « Renouveau urbain et transformations sociales : "une vieille histoire", Droit et Ville, n° 55, mai 2003, pp 29-40.
 -JAILLET Marie-Christine, « Renouveau urbain et transformations sociales une vieille histoire » Droit et Ville, n°55, mai 2003, pp29-40.
 -JAILLET, Marie-Christine, « Renouveau urbain et transformations sociales : une vieille histoire », Revue Droit et ville. (FRA), N° 55, mai 2003.- pp. 27-40
 -JANE JACOBS, Déclin et survie des grandes villes américaines, Thierry Paquot (Postface), Claire Parin (Traduction), Editions parenthèses, Paris, 2012.
 JEGOUZO, Yves, La Loi Solidarité et renouvellement urbains : présentation générale », Revue Actualité juridique. Droit administratif. (FRA), 57e année, no 1, 20 janv. 2001.
 -JENKINS W. D., "Before Downtown: Cleveland, Ohio, and Urban Renewal, 1949-1958", May 2001, Journal of Urban History 27(4):471-496 · May 2001.
 Jestaz Bertrand, « La renaissance de l'architecture, de Brunelleschi à Palladio », Editions découverte, Gallimard, Paris, 1995.
 -JONES, Phil; EVANS, James, "Urban regeneration, governance and the state: exploring notions of distance and proximity", Revue Urban studies. (GBR), Vol. 43, no 9, août 2006.- pp. 1491-1509,
 -K. BOUFENARA, « Le rôle du Génie militaire dans la production des villes coloniales en Algérie. Annaba et Constantine », Thèse pour l'obtention du diplôme de doctorat es-sciences option : urbanisme, Université Mentouri Constantine, 403p.
 -KATALYN KOLOSZY, « Le développement local : réflexion pour une définition théorique du concept », www.globenet.org.
 KEMP, Roger L., ed. The Inner City: A Handbook for Renewal. Jefferson, N.C.: McFarland, 2001.
 -KHALED CHORFI, KAMEL YOUNESI, « Le foncier urbain entre opportunité et maîtrise. Cas de Sétif (Algérie) ». Penser la ville {approches comparatives, Oct 2008, Khenchela, Algeria. pp.247. <halshs-00382600>
 -KOEHL Eleonore, SINTOMER Yves, « Les jurys de citoyens Berlinoises », Centre Marc Bloch, rapport pour la Délégation Interministérielle à la Ville (D.I.V.), juillet-août 2002, disponible sur wwwv.sozialstadt.de/fr/veroeffentlichungen/DF6413.pdf;
 -KOSTOF Spiro, "The city assembled; The elements of urban form through history", Thames and Hudson ltd, London, 1992.
 -KRID Nassima née KHENCHOUCHE, « renouvellement urbain d'un centre vétuste cas du centre originel d'el khroub », MEMOIRE Présenté pour l'obtention du magistère en urbanisme Option : FAITS URBAINS ET DYNAMIQUE DES VILLES, Université Mentouri Constantine, 2012.
 -LABED – RIGHI N., « Réappropriation de l'espace dans les cités de recasement ; cas de gammas à Constantine », mémoire pour l'obtention du diplôme de magistère option : urbanisme, 2010.
 -LABII B., « Grands projets, modernisation et démocratie », URL <http://architous.lfr1.net/t224-grands-projets-modernisation-et-democratie-d-apres-mr-labii>.
 -LACAZE J.P., « Renouveler l'urbanisme », PENPC, Paris, 2000.
 -LAHLOUH M., « Le projet urbain comme stratégie de modernisation pour la métropolisation de Constantine- Cas du PMMC Plan de modernisation de la métropole constantinoise », Mémoire présenté pour l'obtention du diplôme de Magister, option urbanisme, Université Hadj Lakhdar, Batna 2012.
 -Le conseil National des villes (CNV). « Quelle ville voulons-nous ? » (La contribution du
 -LE CORBUSIER, « Les plans de Paris », Editions de Minuits, Paris, 1956.
 -LE CORBUSIER, « Urbanisme », Crès, Paris, 1930, (rééd. Vincent Fréal, Paris, 1966.
 -Le développement durable et l'Agenda 21 local, [En ligne] [http// : www.ctd1.multimania.com](http://www.ctd1.multimania.com), Janvier 2004.

- LE GARREC Sylvaine, université de paris xii val-de-marne. Institut d'urbanisme de paris. Laboratoire d'observation de l'économie et des institutions locales, France. Ministère de l'Équipement. plan urbanisme construction architecture, « Le Renouveau urbain, la genèse d'une notion fourre-tout », Université de Paris XII, Créteil, 2006.
- Le grand projet de renouvellement urbain de Paris », [en ligne] <http://15 au 16 Mars 2004,47 P>, Disponible sur : http://www.dz.undp.org/energie/Rapport-national-19_8.pdf (consulté le: 17-01-2012).
- Le magazine international de l'architecture et de la ville, Urbanisme. « Le Renouveau urbain », Sep – octobre 1999, n° 308.
- Le Moniteur des Travaux publics et du Bâtiment. (FRA), « Renouveau urbain », No spécial, mai 2008.- pp. 105.
- Le Moniteur des Travaux publics et du Bâtiment. (FRA), No 5370, 27 oct. 2006.- pp. 54-57.
- Le quotidien d'Oran, le 25.08.2016.
- LEITMAN J., « Sustaining cities », Mc Graw Hill, Washington, 1999.
- Les Annales de la Recherche Urbaine, « La parole aux chercheurs britanniques » n° 48, octobre 1990.
- Les Annales de la Recherche Urbaine, n° 97, janvier 2005.
- Les cahiers de l'EPAU (Ecole d'architecture et d'urbanisme d'Alger), Revue semestrielle d'architecture et d'urbanisme du 9 /10 2001, Ed : Alger Réghaia, 2001, 123 p.
- Les Cahiers de l'ANAH, N° 41, « Berlin : les douze principes pour une rénovation douce », juillet 1987.
- Loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.
- LOYER, François. « La règle et le patrimoine », [En ligne] <http://www.apur.org/Ateliers-parisiens-d-urbanisme-projet-n-32-et-33>, Juillet 1998.
- Lydia, H. (2007) Le Grand Projet Urbain : Un instrument de dynamique territoriale de la métropole algéroise. Colloque de l'ASRDLF « Les dynamiques territoriales : débats et enjeux des différentes approches disciplinaires ». Grenoble et Chambéry 11-12 et 13 Juillet 2007. Axe : Politique ou action publique territoriale.
- LYNCH, Kevin, L'image de la Cite, ed Dunod 1999.
- M.Lahlouh, « Le projet urbain comme stratégie de modernisation pour la métropolisation de Constantine- Cas du PMMC Plan de modernisation de la métropole constantinoise », Mémoire présenté pour l'obtention du diplôme de Magister, option urbanisme, Université Hadj Lakhdar, Batna 2012, 243p.
- M.MICI, « Revitalisation de l'espace économique de la ville d'Annaba ; L'occasion de réinvestir qualitativement l'urbain », MEMOIRE POUR L'OBTENTION DU DIPLOME DE MAGISTER Option : Projet Urbain, UNIVERSITE MENTOURI DE CONSTANTINE, 2012, 210p.
- M.MICI, « Revitalisation de l'espace économique de la ville d'Annaba ; L'occasion de réinvestir qualitativement l'urbain », MEMOIRE POUR L'OBTENTION DU DIPLOME DE MAGISTER Option : Projet Urbain, UNIVERSITE MENTOURI DE CONSTANTINE, 2012, 210p.
- MACCONNEL, Shean “Theories for planning”, Heinemann, Londres 1981.
- MAILLARD, Cecile, « Le projet urbain, kesako ? » in « Comprendre, Penser, Construire la ville, Projet Urbain, de l'intention à la réalisation —Repères méthodologiques, Paris, 1993.
- MALET, Henri, DANSETTE, Adrien (préf.), « Le Baron Haussmann et la rénovation de Paris », les éditions municipales, Paris, 1973.
- MANCHESTER, UNIVERSITE, « Régénération urbaine au Royaume-Uni; commentaires accompagnés de trois études de cas », Manchester, université, 1993.
- MASARU HAYAKAWA, Luiz. « Orientation de l'urbanisme vers la durabilité à Curitiba
- MASBOUNGI A., « Fabriquer la ville », La documentation Française”, Paris, 2001.
- MASBOUNGI, « De l'intention a la réalisation », in Fabriquer la ville, outils et méthodes : les aménageurs proposent », ouvrage coordonné par Ariella Masboungi, avril 2001, Edition de la documentation française, sous a direction de Roncayolo, Marcel, « La ville aujourd'hui, mutation urbaines, décentralisation et crise du citoyen », ed du seuil, 2001.
- MASBOUNGI, « Réhabilitation/rénovation: un outil de renouvellement de la pensée urbaine, faire la ville avec les grands ensembles », Architecture intérieure. CREE. (FRA), N0 256, oct. 1993.- pp. 58-60
- MASBOUNGI, A (dir.) ; GRAVELAINE, Frédérique de, A3 ARCHITECTURE ART ASSOCIATION, « Projets urbains en France ; French urban strategies », Paris : Editions du Moniteur, 2002.- 207 p.

- MATET : Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement et du tourisme. (2008) Schéma National d'Aménagement du Territoire SNAT 2030 –. Rapport de Synthèse.
- MATET. (2002) Rapport national de mise en œuvre de l'Agenda 21 en Algérie. [En ligne]. Rapport national Algérie pour le Sommet Mondial du Développement Durable. Johannesburg.
- Mathieu N & Guermont Y., « La ville durable, du politique au scientifique », INRA, Paris, 2005.
- MATHIEU N, GUERMOND Y., « La ville durable, du politique au scientifique », INRA, Paris, 2005.
- MIALET, Frédéric, « Renouveau urbain : dépolluer et reconvertir les sites industriels », Le Moniteur
- MILOUS Ibtissem, « La ville et le développement durable ; Identification et définition des indicateurs de la durabilité d'une ville -Cas de Constantine », Mémoire présenté pour l'obtention du diplôme de magister en architecture Option : Urbanisme, Université Mentouri Constantine, 2006..
- MILOUS Ibtissem, « LA VILLE ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE Identification et définition des indicateurs de la durabilité d'une ville -Cas de Constantine », Mémoire présenté pour l'obtention du diplôme de magister en architecture Option : Urbanisme, Université Mentouri Constantine, 2006, 359p.
- Ministère de l'Industrie, de la Petite et Moyenne Entreprise et de la Promotion de l'Investissement, Direction Générale de la Veille Stratégique des Etudes Economiques et des Statistiques, Série Politique économique et développement, Rapport n°1, Développement local : CONCEPTS, Stratégies et Benchmarking, 1ère contribution de MIPMPEPI au débat sur la promotion du développement local en Algérie, Septembre 2011.
- MOINDROT Claude, Les Fractures sociales en Grande-Bretagne », Revue Norois. (FRA), no 177, janv.-mars 1998.- pp. 81-94.
- MURIEL COHEN ET CEDRIC DAVID, « Les cités de transit : le traitement urbain de la pauvreté à l'heure de la décolonisation », Métropolitiques, 29 février 2012. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Lescites-de-transit-le-traitement.html>.
- N. LABED – RIGHI, « Réappropriation De L'espace Dans Les Cités De Recasement Cas De Gammas A Constantine », Mémoire pour l'obtention du diplôme de magistère Option : URBANISME, 2010, 228p.
N° 5370 - Publié le 27/10/2006.
- NADIN, Vincent, CULLINGWORTH, Barry, "Town and country planning in the U.K", twelfth edition, Routledge, Londres, 1997.
- NEARY, Susan; SYMES, Martin, UNIVERSITY OF MANCHESTER, FRANCE. MINISTERE DE L'EQUIPEMENT. PLAN CONSTRUCTION ET ARCHITECTURE
- NICOLIS GATEAU-Leblanc « Le renouvellement urbain : référentiel central, local », thèse sous la direction d'Alain Bourdin soutenue en décembre 2004, Institut Français d'Urbanisme, Université Paris VIII ;
- NORQUIST John O., "The Wealth Of Cities, Revitalizing the Centers of American Life", Perseus Books Reading, Massachusetts, 1998.
Paris-La Défense : DGHUC-PUCA, 2002.
- PETIT, Matthieu, « La Nécessité du renouvellement urbain : son impact sur l'urbanisme réglementaire et opérationnel », Paris : Université de Paris I, 2005.
- Phase I PAW CNE tome I géographie de la wilaya et développements.
- PHEMOLANT, Brigitte ; BAFFERT, Philippe ; GELU, Christian ; SOLER-COUTEAUX, PIERRE
- PIRON Olivier, « Le renouvellement urbain. Analyse systémique », PUCA, coll. Recherches, Paris-La Défense, 2002.
- PINSON Daniel, (communication), « CLAM 9, 1953-2003 » disponible sur [//perso.wanadoo.fr/daniel.pinson.urb/repgen/ArtCIM9.pdf](http://perso.wanadoo.fr/daniel.pinson.urb/repgen/ArtCIM9.pdf);
- PIRON, Olivier, « Droit et renouvellement urbain », Revue Droit et ville. (FRA), N° 55, mai 2003.- pp. 9-26.
- PIRON, Olivier, « Evolution des politiques urbaines : de la rénovation au renouvellement » Revue Etudes foncières. (FRA). No 95, janv.-fév. 2002.- pp. 8-9
- PIRON, Olivier, FRANCE. MINISTERE DE L'EQUIPEMENT. PLAN URBANISME CONSTRUCTION ARCHITECTURE, « Renouvellement urbain. Analyse systémique ».
- PIRON, Olivier. « Renouvellement urbain : Analyse systémique », [En ligne] [http:// www.ambrafrance-ma.org/cjb](http://www.ambrafrance-ma.org/cjb) (Décembre 2003), 117 p.
- PORTRAIT, Karine, « Renouvellement urbain : du projet aux chantiers », Revue Habitat et société. (FRA), No 38, juin 2005.- pp. 20-59.

- PORTRAIT, Karine, « Renouvellement urbain : place aux habitants », Revue Habitat et société (FRA), No 38, juin 2005.- pp. 60-61.
- PORTRAIT, Karine, « Renouvellement urbain », Revue Le Moniteur des Travaux publics et du Bâtiment (FRA), No 5291, 22 avr. 2005.- pp. 52-68.
- PRATT, Andy C, “Urban regeneration: from the arts 'feel good' factor to the cultural economy: a case study of Hoxton, London”, Revue Urban studies. (GBR), Vol. 46, nos 5-6, mai 2009.
- PRESCHÉZ, Philippe, « La Loi sur la solidarité et le renouvellement urbain », Revue Cahiers de la ligue urbaine et rurale. (FRA), N° 152, 3e trim. 2001.- pp. 3-16.
- Prevost Paul, « le développement local : contexte et définition », cahiers de recherche IREC 01-03, (FRA).
- QUERRIEN, Anne (dir.) ; LASSAVE, Pierre (dir.), « Renouvellements urbains », Revue Annales de la recherche urbaine (FRA), N° 97, déc. 2004.- pp. 3-149,
- RABAH BOUSSOUF, « Constantine : D’une ville attractive à une ville répulsive », laboratoire d’Aménagement du territoire, Université de Constantine, Algérie.
- Renouvellement urbain à Paris : pour un élan partagé » (communication du maire au conseil de Paris), [en ligne] [http// www.paris.fr/fr/lamairie_coopération/](http://www.paris.fr/fr/lamairie_coopération/)
- Revue Bi- annuelle Madina, « Saida », Ed : association médina – cité du monde - Poly print, Septembre 1997,160 p
- REVUE DIAGONAL. (FRA), « Renouvellement urbain : comment associer les propriétaires? », Revue Diagonal. (FRA). N° 142, mars-avril 2000.- pp. 30-54.
- Revue Urbanisme (le mensuel des acteurs de la ville), « Recomposer la ville » (hors-série n°3: 14ème Rencontre nationale des agences de l’urbanisme à Toulouse), octobre 1993, 74 p.
- REVUE URBANISME. (FRA), « Régénération urbaine en Europe = Urban regeneration in Europe », Hors-série, no 16, mars-avr. 2002.
- REY, Emmanuel, « Les Friches urbaines, lieux privilégiés pour créer des quartiers durables », In : « Ecoquartiers : des aspirations individuelles à l'intérêt collectif », La revue durable, n°45, avril-mai-juin 2012.- pp.26-28.
- REY, Emmanuel, « Régénération des friches urbaines et développement durable : vers une évaluation intégrée à la dynamique du projet », Louvain-La-Neuve : Université Catholique de Louvain, 2006.
- ROBIN, Christelle, in « Le projet urbain, enjeux, expérimentations et profession », sous la direction de Hayot et André Sauvage actes du colloque « les sciences humaine et sociales face au projet urbain » organisé par l'INAMA et SHS-TEST, Marseille, les 31 janvier et 1er février 1997, Edition de la villette, 1997.
- ROGER CADIEUX + GROUPE DE TRAVAIL DU DEVELOPPEMENT LOCAL, « Le développement local », Sommet de Montréal, 2002,(Brésil) », [En ligne], [http :](http://www.ippuc.org.br/)
- ROGERS Richard, “Towards an urban renaissance: Final Report of the Urban Task Force”, Department of the Environment, Transport and the Regions — Urban Task Forces, London, 1999.
- RONCAYOLO Marcel, « A la recherche des politiques urbaines », in Georges Dubs (dir.), « Histoire de la France urbaine », Le Seuil, Paris, 1985.
- RONCAYOLO Marcel, « Mémoires, représentation, pratique - réflexions autour du projet urbain » in « le projet urbain, enjeux, expérimentations et profession », sous la direction d'Alain Hayot et André sauvage actes du colloque les sciences humaine et sociales face au projet urbain organisé par l'INAMA et SHS-TEST, Marseille, les 31 janvier et 1er février 1997, Edition de la villette, 1997.
- ROSNERT LUDOVIC ALISSOUTIN, « LES DÉFIS DU DÉVELOPPEMENT LOCAL AU SÉNÉGAL », Conseil pour le développement de la recherche en sciences sociales en Afrique, 2008, Dakar. Site web: www.codesria.org.
- ROUSSEL F.X. (dir.), Document fondateur de la ville renouvelée de la métropole lilloise, SCET/TEN/CREPAH, 1996.
- ROUSSEL François-Xavier, Schauss Daniel, « 12 propositions pour la ville renouvelée », rapport de mission, CDC/FNAU, 1999.
- ROUSSEL, François-Xavier, « Penser la ville. Ville renouvelée, renouvellement urbain, une page de la mutation des villes en train de s'écrire », in : « La ville en débat », Paris, L'Harmattan, COL Les rendez-vous d'Archimède 2003.- pp. 165-181.
- ROUSSEL, François-Xavier, « Planifier le renouvellement urbain ? », Revue Urbanisme. (FRA), No 329, mars-avr. 2003.
- ROUSSEL, François-Xavier, La Ville renouvelée, enrayer la spirale de la déqualification », Cahiers de l'ORHA. (FRA), no 14, sept. 1995.- pp. 22-25.
- ROUXEL, Françoise. « L’héritage urbain et la ville de demain », [En ligne] [http// :](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr)
- www.urbanisme.equipement.gouv.fr, juin 1999

- SABBAH, Catherine, « Projet urbain, le discours de la méthode » in *Technique et architecture*, n°219, Avril - Mai 1995.
- SAÏD BELGUIDOUM, NAJET MOUAZIZ, « L'urbain informel et les paradoxes de la ville algérienne : politiques urbaines et légitimité sociale », *Espaces et sociétés*, 2010/3 (n° 143), p 101 – 116. Url : <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2010-3-page-101.htm>.
- SAPOVAL, Yves-Laurent (préf.), DELEGATION INTERMINISTERIELLE A LA VILLE, « Urbact : régénération urbaine et patrimoine culturel », La Plaine Saint Denis : Les éditions de la DIV, 2007.
- SASKIA Sassen, « The Global City: New York, London, Tokyo », Princeton University Press, Londres, 2013.
- SCHARLY, Simon Astrid. « Pour un renouvellement urbain durable : préfiguration de l'agenda 21 Métropolitain », Lille Métropole communauté urbaine, service développement durable. [En ligne] [http:// www.faluropesaintdenis.com](http://www.faluropesaintdenis.com) ,2003.
- SCOTT Mel, « American city planning since 1890 », University of California Press, Berkeley, London, Cambridge 1971.
- SILVER CORBIN SIES Mary and Christopher (Editeurs), *Planning the Twentieth-century American City*, The John Hopkins University Press, New York, 1996.
- SILVER L., MELKONIAN Martin, “Contested Terrain: Power, Politics, and Participation in Suburbia”, Greenwood Press, Westfort (USA), 1995.
- SMITH,Neil, WILLIAMS Peter, “Gentrification of the City”, Allen and Unwin, Boston, 2013.
- SRU Solidarité et renouvellement urbain », [en ligne] [http/ www.logement.equipement.gouv.fr](http://www.logement.equipement.gouv.fr)
- STERN J., “Step by step, careful urban renewal in Kreuzberg”, Berlin, 1989.
- SYNDICAT NATIONAL DES AMENAGEURS-LOTISSEURS. PARIS, «La Loi SRU et les aménageurs », Paris : SNAL, 2001.
- T. SAIDI, « CENTRALITÉ ET SYMBOLIQUE DANS LES QUARTIERS INFORMELS CAS DE CONSTANTINE – BATNA – GUELMA », *Sciences & Technologie D – N°29*, Juin (2009), pp. 55-60.
- TEAFORD, Jon C. (Author), “The metropolitan revolution: the rise of post-urban America, The Metropolitan Revolution: The Rise of Post-Urban America, May-2006 [Paperback] (Anglais) Broché – Columbia University Press, NY, 2006.
- TEAFORD, Jon C. 1990. *The Rough Road to Renaissance: Urban Revitalization in America, 1940-1985*”, Baltimore, MD: Johns Hopkins University Press.
- TEAFORD, Jon C. 2000. “Urban Renewal and Its Aftermath.” *Housing Policy Debate* 11, 2: 443-465.
- TERRITOIRE. LAUSANNE, « Les Dimensions sociales des projets de mutation des friches urbaines : négociation, participation et mixité sociale ; Rapport de synthèse et études de cas », Lausanne : CEAT, 2009.
- THEROND, Hugo, *Friches urbaines, effet d'urbanisme*, *Revue Techni cités*. N° 166, mars 2009.- pp. 27-34.
- THEVOZ, Laurent ; DEKKIL, Guillaume, COMMUNAUTE D'ETUDES POUR L'AMENAGEMENT DU
- TSIOMIS, YANNIS, «Projet urbain et banlieues : Notion, discours, démarche », in cahier de la recherche architecturale, N°38/39, Marseille, Parenthèse, 1996.
- UNIVERSITE PARIS 1 PANTHEON-SORBONNE, DESS Economie de l'aménagement et du développement local, « Renouvellement urbain et développement durable », Cours de sociologie urbaine, Paris, 2005.
- URBACO. (2011) plan d'aménagement du territoire de la wilaya de Constantine. Rapport d'établissement.50p
- URBACO. (2012) PATW Constantine. Phase1 : évaluation territoriale et diagnostic. Tom2 : activités économiques et structuration du territoire de la Wilaya. 180.
- URBANISME, N° 308, « Le renouvellement urbain », sept-oct. 1999, pp 56-85. (La revue Urbanisme consacre un dossier spécial au concept de renouvellement).
- VANONI, Didier, *Renouvellement (Le) urbain, pour quel projet social ?* », *Revue Recherche sociale (FRA)*, No 176, oct.-nov.-déc. 2005.- pp. 6-23.
- VERHAGE, Roelof, *La Reconversion des friches urbaines : les enseignements de l'expérience BERI (Brownfield European Regeneration Initiative)* », *Revue Etudes foncières. (FRA)*, No 139, mai-juin 2009.- p. 20 et pp. 37-40.
- VERPRAET, Gilles, - *Les trois paradigmes du projet urbain : rationalisation, médiation, différenciation* », in le projet urbain, enjeux, expérimentations et profession, sous la direction d'Alain

- HAYOT ET ANDRE SAUVAGE actes du colloque « les sciences humaines et sociales face au projet urbain » organisé par l'INAMA et SHS-TEST, Marseille, les 31 janvier et 1er février 1997, Edition de La Villette, 1997.
- VIGNATID Philippe, « Pour le renouvellement urbain, rapport présenté à Monsieur Claude Bartolone, Ministre délégué à la ville, DIV, Paris, octobre 1999.
- VILLECHAISE DUPONT, Agnès, « Le Renouvellement urbain dans les quartiers défavorisés : enjeux, réussite et limites », Revue Habitat et société (FRA), No 40, déc. 2005.- pp. 52-55.
- VITTU Elodie Rénovation urbaine en douceur à Prenzlauerberg. L'aménagement de la Helmholtz Platz : une place pour tous ? Mémoire de DESS, Institut Français d'Urbanisme, sans date.
- VIVIANE Claude, « Le projet urbain, un ici et maintenant ou un nouvel ailleurs : quelques réflexions sommaires », sous la direction d'Alain Hayot et André Sauvage, actes du colloque les sciences humaine et sociales face au projet urbain organise par l'INAMA et SHS-TEST, Marseille, les 31 janvier et 1er février 1997, Edition de la villette.
www.paris.fr/fr/lamairie_coopération/299
- Y. ARAMA, « PÉRI-URBANISATION, MÉTROPOLISATION ET MONDIALISATION DES VILLES L'EXEMPLE DE CONSTANTINE », Thèse de Doctorat d'État Option Urbanisme, Université Mentouri Constantine 2007, 262p.
- YOUNES, Chris ; REBOIS, Didier ; MARCILLON, David, ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE CLERMONT-FERRAND, FRANCE. MINISTERE DE L'EQUIPEMENT. PLAN URBANISME CONSTRUCTION ARCHITECTURE
- ZORNIG, Clément ; BLANC, Céline ; COLOMBANO, Stéfan ; LEPROND, Hubert ; ROUVREAU, Laurent, Le Développement durable dans le redéveloppement des friches industrielles », Revue Environnement et technique. (FRA), N° 308, juil.-août 2011.- pp. 49-53.

Liste des figures:

Figure 1. Caricature critiquant la démolition moderniste de la ville de Paris,.....	36
Figure 2 Friche militaire cédée à la ville pour construction de logement en France.....	46
Figure 3 Le projet consiste en la construction de demeures bourgeoises en employant des formes urbaines nouvelles pour l'époque. La stratégie de l'architecte était des relier des espaces ouverts (places carré, circulaire et en croissant) par des rues rectilignes bordées de bâtiments en alignement.....	53
Figure 4 : Liaison de Regent's Park en l'étendant le long d'un espace résidentiel, « Portland Place », au centre de Londres, « Picadilly Circus », par une artère commerciale aristocratique, « Regent's street », jusqu'à Regent Park au sud, quartier de la monarchie.....	54
Figure 5 : Figure 6: La reconstruction de la ville sur la ville par Haussmann s'est soldée par l'apparition d'un nouvel élément : l'îlot urbain qui est le regroupement de plusieurs habitations entouré par des voies de circulation	57
Figure 6 : Chef-d'œuvre d'Haussmann : Conception d'axes fondamentaux reliant les principaux monuments de la ville.....	57
Figure 7 : Vue aérienne en perspective décidée par Le Corbusier de « la ville contemporaine de 3 millions d'habitants ».....	58
Figure 8 : Plans de masse du plan voisin 1937 et plan de masse et Vue aérienne en perspective des tours et des barres du 1^{er} Plan Voisin de 1925.	59
Figure 9 : Plan voisin. L'urbanisme moderne incrusté dans le tissu Haussmannien constitué d'îlots.....	60
Figure 10 Délimitation du périmètre d'étude sur la friche qui va servir d'assiette au projet Italie 13, 1965.....	62
Figure 11 Le plan avec les 55 tours prévues dans le plan Italie 12-1965.....	62
Figure 12 : Projet final des Olympiades ; Plan de masse de l'opération ARU – 1969.	64
Figure 13 : L'ensemble est une application stricte de la ville contemporaine et d plan voisin de le Corbusier.	66

Figure 14 : Friche du site du projet du complexe Golden Gate.....	67
Figure 15 : Plan des diverses fonctions sur le site.....	68
Figure 16 : Maquette du projet initial du complexe Golden Gateway.....	69
Figure 17 : Perspective aérienne du Gorden Gateway montre le changement d'occupation des sols du centre de San Francisco. L'embarcadère (port) est à gauche avec le « Ferry Building » qui a été conservé. L'ensemble est entouré de voie de circulation aérienne encerclant le complexe urbain. Dans l'arrière-plan, à droite on a les tours de bureaux et l'hôtel de l'Enbarcadero Centre. Au milieu, les tours d'habitation et en avant-plan les pavillons avec un grand espace vert.....	70
Figure 18 : Le complexe du Barbican est une application stricte des visions de Le Corbusier implanté dans le tissu urbain séculaire de Londres.	73
Figure 19: Vue aérienne du l'ensemble du Barbican dans la City de Londre.	74
Figure 20 : Le centre-ville est exclusivement piétonnier. Il est entouré d'un périphérique pour les véhicules	75
Figure 21: Le site en friche du site Paris rive gauche dans les années 1950.....	78
Figure 22: L'opération d'aménagement Paris Rive Gauche, du fait de sa dimension (130 hectares), a été divisée en quatre quartiers qui s'articulent chacun autour d'un centre névralgique.....	79
Figure 23: Le site du London Docklands, une superficie de 2200 ha le long de la Tamise.....	80
Figure 24: L'ensemble du complexe « Canary Wharf » incluant une grande mixité d'activités urbaines.	83
Figure 25 : Vue aérienne du site London Docklands.	84
Figure 26 : Maquette d'une partie du site London Docklands : Canary Wharf ..	84
Figure 27 : Plan de Constantine à l'époque turque.....	109
Figure 28: Plan de Constantine avant la conquête Française.....	110
Figure 29 Figure : Plan de Constantine 1895.....	114
Figure 30 : Vue Satellite de la Ville nouvelle Ali Mendjeli.	129
Figure 31 : distance entre Constantine et la ville nouvelle Ali Mendjeli.....	130

Figure 32: Le site de Bardo avant démolition de l'ancienne caserne et de l'habitat précaire et illicite.....	140
Figure 33: Bardo après éradication de l'habitat précaire et illicite.....	141
Figure 34 : Etendue du tissu urbain constantinois jusqu'en 1962.....	142
Figure 35 : Carte (satellite) d'identification des différentes zones militaires à Constantine. Source : Auteur.	144
Figure 36 : Site militaire de la Casbah de Constantine.....	146
Figure 38 <i>Site militaire Mansourah / côté nord.</i>	148
Figure 39 :<i>Site militaire Mansourah / côté sud.</i>.....	148
Figure 40: Site militaire Sidi M'cid.	149
Figure 41: Site militaire « Fort de Belle vue ».....	150
Figure 42 Site militaire "Fort de Belle vue"	151
Figure 43 :Le Nouvel hôtel militaire en face à Fadila Saadane.....	152
Figure 44: Zone industrielle Palma.	154
Figure 45 : Anciennes cités universitaires dont les sites représentent des opportunités pour le renouvellement urbain à Constantine.....	156
Figure 46: Plan de masse du pôle universitaire Constantine 3.....	196
Figure 47 : Quelques-uns des projets structurants du PMMC.....	197
<i>Figure 48 : Structuration de l'organisation fonctionnelle de la manifestation Constantine capitale de la culture arabe 2015.....</i>	199
Figure 49: simulation 3D. Musée d'art et d'histoire (en cours de réalisation)....	200

Liste des photos :

Photo 1 : Vue de l'intérieur de la dalle du quartier des Olympiades, Paris 13.....	64
Photo 2: L'ensemble Stuyvesant Town Peter Cooper Village est modèle typique de la politique de l'Urban Renewal » américain.....	66
Photo 3 Médina : Etat de dégradation avancé.	131
Photo 4 : Cité des muriers, Constantine.....	132

Photo 5 : Cité Djnen zeytoun.	132
Photo 6: Site du Bardo, Constantine	139
Photo 7: Gendarmerie et pyramide (pendant la colonisation)	152
Photo 8: Gendarmerie et pyramide.	153
Photo 9: Melah Slimane réhabilitation de quelques maisons.	158
Photo 10 : Vielle ville de Constantine: état de dégradation très avancé.....	159
Photo 11: Bâtiment colonial en état avancé de dégradation, Avenue St Jean.....	160
Photo 12 : Opération de délogement des habitants de l'ancien bidonville de la rue de Roumanie.....	166
Photo 13: Démolition de l'ancien bidonville de la rue de Roumanie.....	166
Photo 14: Bidonville Djaballah qui se reconstitue.	167
Photo 15 Photo 16 : Cité des Muriers avec accolé en haut le quartier spontané..	168
Photo 16: Réhabilitation de l'hôtel Cirta, Constantine, dans le cadre de la manifestation Constantine capitale de la culture arabe 2015.....	198
Photo 17: Hôtel Marriott Constantine.....	200
Photo 18: Zénith de Constantine.	201
Photo 19: Construction de grands bazars commerciaux à la place des villas coloniales à Sidi mabrouk supérieur.	202
Photo 20: Construction de grands bazars commerciaux à la place des villas coloniales à Sidi mabrouk supérieur.	203
Photo 21: Démolition d'un immeuble colonial, Avenue de St-Jeaun.....	204

Liste des scémas:

Schéma 1 : Causes et impacts de la mono centralité à Constantine.	120
Schéma 2: Cause et impacts de la fragmentation du tissu urbain constantinois.	122
Schéma 3: représentant les opportunités à saisir pour le renouvellement urbain à Constantine.....	172

Liste des tableaux:

Tableau 1 : Découpage administratif de la Wilaya de Constantine.	112
Tableau 2 : Evolution de la population de la wilaya de Constantine 2000 - 2030.....	116
Tableau 3 : Evolution du taux d'accroissement naturel de la population de la wilaya de Constantine 2000-2030.	116
Tableau 4 : Evolution de la population de l'aire urbaine 2004-2015.....	117
Tableau 5 : Evolution de densité de la population selon les différents espaces... 	118
Tableau 6: Découpage administratif de la Wilaya de Constantine.	125
Tableau 7: Classification des centres urbains de la wilaya de Constantine.....	127
Tableau 8: Fiche technique bidonvilles de la commune de Constantine.....	163

4.	La Renaissance : l'apparition de l'art urbain	50
5.	L'apparition de la notion d'embellissement au 18 ^{ème} siècle.	51
6.	Le renouvellement de Londres au 19 ^{ème} siècle : l'art urbain dans la pratique.....	53
7.	Le renouvellement urbain à Paris au 19 ^{ème} siècle.	55
8.	Le 20 ^{ème} siècle : l'urbanisme de « la table rase ».	58
8.6.	La ville contemporaine de trois millions d'habitants.....	58
8.7.	Le 20 ^{ème} siècle : les opérations de rénovations urbaines en France.....	61
7.2.1.	La conception de l'opération de rénovation urbaine Italie 13 : la politique de la table rase	61
8.7.1.	La « dalle » du projet « Les Olympiades »	63
9.	La réorganisation urbaine aux USA.	64
9.1.	L' « urban renewal » aux Etats Unis.....	65
9.1.1.	L'aménagement du Golden Gateway à San Francisco.	67
10.	La rénovation urbaine en Grande-Bretagne.....	71
10.1.	Le Barbican, une mini Brasilia au cœur de la City de Londres ?.....	72
10.2.	Le redéveloppement de Coventry.....	74
11.	La nouvelle thématique du renouvellement depuis les années 1990 :.....	76
11.1.	La régénération urbaine.	76
11.1.1.	Le Projet urbain pour la Seine Rive Gauche, Tolbiac, Paris 13 ^{ème} 1992. 77	
11.1.2.	La régénération du London Docklands	79
	Conclusion :.....	85
	Chapitre 4 : Renouvellement et développement local.	88
	Introduction	89
12.	Le concept de développement local repose sur la notion de territoire.	89
12.1.	Les objectifs du développement local.	91
13.	Le développement local en Algérie.....	91

13.1.	Remise en cause de l'Etat providence et recours au développement local.	91
13.2.	Changement d'attitude à l'égard du développement local.....	92
14.	Le développement local est la création de ses propres richesses.....	93
15.	Renouvellement et développement local.....	94
15.1.	Le renouvellement : une dynamique urbaine.....	94
15.2.	La nécessité du renouvellement.....	95
15.3.	Entreprendre une opération de « reconstruction /revitalisation » du centre historique.....	96
15.4.	Revaloriser les places publiques.....	98
15.5.	Patrimoine et renouvellement urbain.....	98
15.6.	Un patrimoine reconnu encore insuffisamment mis en valeur.....	99
15.7.	Patrimoine et recyclage : les enjeux du renouvellement urbain.....	100
	Conclusion :.....	101
	Conclusion de la première partie :.....	102
	Deuxième partie : Obstacles et opportunités de renouvellement urbain à Constantine.....	105
	Introduction de la deuxième partie :.....	106
	Chapitre 1: Constantine : présentation et diagnostic d'une ville historique mais problématique.....	108
16.	Présentation de la ville de Constantine.....	109
17.	Situation géographique et site de la ville de Constantine :.....	111
18.	Croissance démographique.....	115
19.	Constantine : Diagnostic de dysfonctionnement d'une ville vieillissante qui s'étale.....	119
19.1.	Morphologie problématique :.....	120
19.1.1.	Mono-centralité:.....	120
19.1.2.	Fragmentation du tissu urbain :.....	121
19.2.	Groupement urbain : Report de croissance ou report de problèmes ? :.....	123

19.3. La ville nouvelle Ali Mendjeli :	128
19.4. Dégradation du cadre bâti :	130
19.5. Une image prestigieuse altérée :	134
Conclusion :	135
Chapitre 2 : Identification des opportunités de renouvellement urbain à Constantine.	137
Introduction :	138
19. Potentiel foncier à réinvestir.	139
19.1. Poches urbaines.	139
19.2. Etat de stagnation : des fonctions dépassées dans un centre saturé.....	142
19.2.1. Les sites militaires.	144
19.2.2 La gendarmerie nationale (ex place de la pyramide) et la prison civile. .	152
19.2.3. La zone industrielle Palma vers une reconversion en zone d'activité commerciale ?	154
19.2.4. Cités universitaires de la commune : quel destin après le déménagement des étudiants vers le nouveau pôle universitaire Ali Mendjeli ?.....	156
19.3. Tissus urbains à reconsidérer : contraintes et opportunités de renouvellement.....	157
19.3.1. Tissus anciens : entre réhabilitation et rénovation.	157
19.3.2 Bidonvilles :	161
19.3.2. Les quartiers spontanés : conséquence du laisser-faire :	167
19.3.3. Cités de recasements et ZHUN : planification éphémère :	168
19.3.4. Lotissements : D'un état d'inachèvement vers un paysage urbain hétéroclite.....	170
Conclusion :	171
Chapitre 3: Politiques urbaines et cadre législatif : la place du renouvellement urbain.	175
Introduction :	176

20.	Les politiques foncières et de la ville en Algérie :	177
20.1.	La création de l'agence foncière :	180
20.2.	Foncier, Le changement de cap :	181
20.3.	Décentralisation de la démarche foncière :	182
20.4.	La recentralisation de la démarche :	183
20.5.	L'expropriation pour cause d'utilité publique :	185
20.6.	La préemption :	187
21.	Droit et instruments d'urbanisme en Algérie : Quelle place pour le renouvellement urbain et le réinvestissement des friches urbaines:	188
21.1.	Défaillance des instruments règlementaires :	188
21.2.	Instruments d'urbanisme et d'aménagement du territoire : Quelle place pour le renouvellement urbain.	189
21.3.	L'introduction du renouvellement urbain dans le SNAT :	190
21.4.	Les apports des assises nationales de l'urbanisme (2011):	191
22.	Constantine : des projets de restructuration et de requalification sans véritable stratégie de renouvellement :	192
22.1.	Processus de métropolisation et projets de modernisation.	192
22.2.1.	Le « Projet de Modernisation de la Métropole Constantinoise » PMMC.	194
22.2.	Constantine capitale de la culture arabe : renouvellement événementiel ? ...	198
23.	Le renouvellement à travers l'initiative privée ? Le laisser faire qui génère l'incohérence.	202
	Conclusion :	205
	Conclusion de la deuxième partie :	207
	Conclusion générale.	210
	Bibliographie.	215
	Liste des figures:	227
	Liste des photos :	229

Liste des scémas:.....	230
Liste des tableaux:.....	231
Annexes :.....	239
ملخص:.....	265
Résumé :	266
Abstract :	267

Annexes :

1-Extraits Loi 90-25 portant orientation foncière	II
2 -Extraits La loi n° 10-02 portant approbation du Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT).....	V
3-Résumé ; Loi SRU du 13 décembre 2000.....	VIII
4-Housing act et urban renewal.....	XIV
5-« Regeneration ».....	XVII
6-Entretiens.....	XXII

1 /Extraits Loi 90-25 portant orientation foncière :

Loi n°90-25 du 18 novembre 1990 et ordonnance n°95-26 du 25 septembre 1990

Paragraphe 2 Des biens de la propriété privée

Art. 27. - La propriété foncière privée est le droit de jouir et de disposer d'un fonds foncier et/ou de droits réels immobiliers pour un usage conforme à la nature ou la destination des biens.

Art. 28. - La propriété privée de biens fonciers et de droits réels immobiliers, garantie par la constitution, est régie par l'ordonnance n°75-58 du 26 septembre 1975 susvisée.

L'usage des attributs qui lui sont attachés doit être conforme à l'intérêt général légalement établi.

Art. 29. - La propriété privée de biens fonciers et de droits réels immobiliers est établie par acte authentique soumis aux règles de la publicité foncière.

Art. 30. - Tout détenteur ou occupant d'un bien foncier doit disposer d'un titre légal justifiant cette détention ou cette occupation.

Paragraphe 3 Des biens wakfs

Art. 31. - Les biens fonciers rendus inaliénables par la volonté de leur propriétaire pour en affecter la jouissance à titre perpétuel au profit d'une œuvre pieuse ou d'utilité générale, immédiatement ou à l'extinction des dévolutaires intermédiaires qu'il désigne, constituent des biens wakfs.

Art. 32. - La formation et la gestion des biens wakfs sont régies par une loi particulière.

Section 2 Des contraintes particulières

Art. 33. - Nonobstant la catégorie juridique d'appartenance du fonds foncier, toute activité, toute technique et toute réalisation doivent concourir à l'élévation du potentiel productif des exploitations agricoles.

Art. 34. - Toute implantation d'infrastructure ou de construction au sein des exploitations agricoles situées sur des terres à potentialité élevée et/ou bonne ne peut être réalisée qu'en vertu de l'article 33 ci-dessus après autorisation expresse délivrée dans les formes et conditions définies par les dispositions législatives relatives à l'urbanisme et au droit de construire.

Art. 35. - Les constructions à usage d'habitation sur des terres à potentialité élevée et/ou bonne demeurent soumises à autorisation expresse délivrée dans les formes et conditions définies par les dispositions relatives à l'urbanisme et au droit de construire.

Art. 60. - L'Etat peut contribuer à une opération de mise en valeur nouvelle engagée à l'initiative des citoyens en vue d'étendre la superficie des terres agricoles.

Les modalités fixant cette contribution seront déterminées dans le cadre des lois de finances.

Art. 61. - L'organisme public chargé de la régulation foncière développe toutes mesures adaptées de nature à préserver l'homogénéité et la viabilité économique de l'exploitation agricole dans toutes mutations foncières devant aboutir à un morcellement de la propriété.

Art. 62. - L'organisme public chargé de la régulation foncière exerce le droit de préemption prévu à l'article 24 de la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987. En outre, il est substitué aux attributaires déchus de leurs droits en vertu de l'article 25 de la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987 précitée.

Art. 63. - Les organes d'administration des organismes publics de régulation foncière doivent avoir une représentation équilibrée permettant de sauvegarder les intérêts de l'Etat, des collectivités locales et des exploitations agricoles.

Art. 64. - Les droits de jouissance traditionnelle exercés sur les terres de parcours et alfatiers ainsi que les droits de propriété sur investissements réalisés sont consentis collectivement aux intéressés selon des modalités déterminées par une loi particulière.

Dans le même cadre que ci-dessus, la loi détermine les modalités d'octroi de droits de jouissance perpétuels à titre individuel ou collectif sur les terres labourables comprises dans les terres de parcours et alfatières.

Art. 65. - Lorsqu'il est procédé à la mise en valeur de parcelles labourables telles que visées à l'article 64 ci-dessus, le droit de jouissance perpétuel est transformé en droit de propriété conformément aux dispositions de la loi n° 83-18 août 1983 susvisée.

Chapitre 2

Dispositions relatives aux sols urbanisés et urbanisables

Art. 66. - La consistance des sols urbanisés et urbanisables est définie par les instruments d'aménagement et d'urbanisme.

Les dits instruments doivent exprimer une occupation rationnelle et intensive des sols, dans le cadre d'une préservation des terres agricoles ainsi qu'une promotion et une mise en valeur des superficies et sites visés à l'article 22 ci-dessus.

Art. 67. - Les organes habilités de l'Etat et des collectivités locales mettent en œuvre toutes mesures utiles à l'effet d'élaborer ou de faire élaborer les instruments d'aménagement et d'urbanisme prévus par la législation en vigueur.

Ils veillent à leur existence régulière et à leur exécution.

Art. 68. - Les instruments d'aménagement et d'urbanisme obéissent à la plus large publicité et sont en permanence à la disposition des usagers et du public auxquels ils sont opposables, sous réserves des voies de droit légalement prévues.

Dans ce cadre, tout propriétaire et/ou possesseur est tenu d'utiliser et d'aménager son bien en conformité avec l'usage assigné par les instruments d'aménagement et d'urbanisme.

Art. 69. - Les instruments d'aménagement et d'urbanisme veilleront à établir l'équilibre entre les différentes fonctions des sols, les types de construction et les diverses activités.

Art. 70. - Les procédures d'élaboration des instruments d'aménagement et d'urbanisme doivent garantir une effective concertation entre tous les intervenants, y compris les représentants des usagers.

Art. 71. - Pour les besoins d'intérêt général et d'utilité publique et nonobstant le recours éventuel à la procédure d'expropriation, il est institué un droit de préemption au profit de l'Etat et des collectivités locales.

Ce droit de préemption, dont la mise en œuvre est confiée à des services et organismes publics déterminés par voie réglementaire, est exercé dans un ordre précédent celui fixé par l'article 795 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 susvisée.

Art. 72. - L'expropriation pour cause d'utilité publique donne lieu en application de l'article 20 de la Constitution à une indemnisation préalable juste et équitable soit sous forme financière, soit sous forme foncière, similaire autant que faire se peut, au bien objet de l'expropriation.

Les modalités d'application du présent article seront déterminées par voie réglementaire.

Art. 73. - Dans le cadre de l'article 71 ci-dessus, la gestion du portefeuille de foncier des collectivités locales est confiée aux organismes de gestion et de régulation foncière distincts et autonomes, existant ou à créer.

Tout acte de dispositions, autre qu'au bénéfice d'une personne publique et directement opéré par la collectivité locale concernée, est nul et de nul effet.

Art. 74. - Sauf les dispositions de l'article 71 ci-dessus, les transactions foncières en matière de terres urbanisées ou urbanisables ne sont soumises à aucune autre condition que celles relatives à la capacité et à la volonté des parties ainsi qu'à la licéité de l'objet de la convention établie en la forme authentique conformément à la législation en vigueur.

2/Extraits La loi n° 10-02 portant approbation du Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT) :

CONCLUSION

Les quatre Lignes Directrices qui viennent d'être présentées à travers les 20 Programmes d'Action Territoriale constituent le nouveau parti d'aménagement pour l'Algérie.

Les Lignes Directrices et leur PAT intègrent un grand nombre de dispositifs existants dans le cadre des enjeux du développement spatial propres au SNAT.

Chacun des 20 PAT fait l'objet d'un développement complet de ses objectifs, ses stratégies et son programme d'action détaillé dans le volume 10 de la version longue du SNAT ou dans le tome II de sa synthèse. On s'y reportera pour de plus amples précisions.

Les 20 PAT représentent un système d'action cohérent qui vaut surtout par les complémentarités auxquelles il invite : durabilité, rééquilibrage, à l'horizon 2030 attractivité et équité sont les quatre faces de la stratégie d'aménagement et de développement de l'Algérie à l'horizon 2030.

Mais afin que la démarche soit complète, il faut lui adjoindre une 5ème Ligne Directrice : la dimension transversale de la gouvernance qui accompagnera les circuits de décision à la concrétisation des ambitions affichées par les quatre grandes lignes directrices.

C'est de cette cinquième dimension, celle de la gouvernance incluant l'organisation du travail des acteurs publics et privés, le positionnement des institutions, l'animation de la concertation, et le phasage de la mise en œuvre, dont il doit être question maintenant.

Tableau synoptique des Programmes d'Action Territoriale :
SNAT « vers l'équilibre durable et la compétitivité des territoires »

Lignes directrices	Programmes d'Action Territoriale «PAT»
1 : Vers un territoire durable	• PAT 1 : la durabilité de la ressource en eau
	• PAT 2 : la conservation des sols et la lutte contre la désertification
	• PAT 3 : les écosystèmes
	• PAT 4 : les risques majeurs
	• PAT 5 : le patrimoine culturel
2 : Créer les dynamiques du rééquilibrage territorial	• PAT 6 : le freinage de la littoralisation et l'équilibrage du littoral
	• PAT 7 : l'Option Hauts Plateaux
	• PAT 8 : l'Option développement du Sud
	• PAT 9 : la délocalisation des activités et la déconcentration administrative
	• PAT 10 : un système urbain hiérarchisé et articulé
3 : Créer les conditions de l'attractivité et de la compétitivité des territoires	• PAT 11 : la modernisation et le maillage des infrastructures des travaux publics, de transport, de logistique et de technologies de l'information et de la communication
	• PAT 12 : la mise à niveau et la modernisation des 04 grandes villes : Alger, Oran, Constantine, Annaba
	• PAT 13 : les Pôles d'Attractivité (PA) et les Zones Intégrées de Développement Industriel (ZIDI)
	• PAT 14 : les espaces de programmation territoriale
	• PAT 15 : le développement local
	• PAT 16 : l'ouverture à l'international
	• PAT 17 : le Maghreb
4 : Réaliser l'équité territoriale	• PAT 18 : le renouvellement urbain et la politique de la ville
	• PAT 19 : le nouveau rural
	• PAT 20 : le rattrapage et la mise à niveau des zones à handicaps

PAT n°18 : Le renouvellement urbain et la politique de la ville

Ayant connu une croissance urbaine exceptionnelle en raison de leur croit naturel et de l'apport de l'exode rural, les villes concentrent actuellement 70% de la population totale ; une concentration de la population qui a pour conséquence l'étalement démesuré du tissu urbain, le développement de la périurbanisation, la formation d'un tissu urbain débridé et composite et l'induction de déséquilibres intra et interurbains préoccupants.

Cette transition urbaine rapide, mal maîtrisée et encore inachevée engendre de nombreux dysfonctionnements auxquels la gestion urbaine actuelle ne fait que partiellement face.

L'enjeu essentiel est de rétablir la ville dans sa dimension fonctionnelle et de réunir les conditions favorables pour l'amorcer vers une ville durable.

Pour cela, il sera mis en place une politique de la ville pour des villes de plus de 100 000 habitants qui se déclinera en stratégie de développement urbain à partir d'une vision à long terme de la ville. Cette stratégie sera par la suite concrétisée à travers un plan d'action multisectoriel à court, moyen et long terme.

Indélectuellement, la politique de la ville intégrera la dimension sociale dans les zones à handicaps à travers les actions suivantes :

- la réorption de l'habitat précaire ;
- l'accès aux équipements collectifs ;

l'amélioration de l'intégration urbaine ;

la participation des habitants à l'élaboration des projets.

Compte tenu de la complexité urbaine, le développement de la ville figure parmi les principaux enjeux du schéma national d'aménagement du territoire, que nous devons relever à la faveur d'une démarche réfléchie et innovante. Cette démarche réhabilite la ville dans sa dimension la plus significative à travers l'élaboration et la mise en œuvre de programmes ambitieux. Ils sont déclinés dans le programme de la politique de la ville qui s'articule autour des segments suivants :

- la rénovation urbaine,
- le rattrapage et l'intégration des zones urbaines à handicaps,
- la réforme de la gestion et du management urbains.

Objectifs

Mettre en place une ville algérienne qualitative, compétitive, attractive et durable capable de répondre aux besoins de ses habitants et aux mutations productives ainsi que de contribuer à une véritable culture et identité urbaine

Stratégie

- Promouvoir une Ville durable ;
- Assurer la qualité et le renouvellement de la forme urbaine ;
- Adapter la ville aux exigences des activités économiques ;
- Préserver et valoriser l'écosystème urbain ;
- Mettre la ville « hors risques » ;
- Maîtriser la gestion urbaine ;
- Lutter contre les exclusions et les marginalisations et mettre à niveau les « Zones Urbaines à Handicaps » (Z.U.H).

Programme d'action

- La rénovation urbaine,
- Le rattrapage et l'intégration des zones urbaines à handicaps,
- La réforme de la gestion et du management urbains.

Les villes, constituant des espaces d'inégalités, notamment du fait de leur important croissance récente qui a multiplié la pression sur les logements et accru l'habitat précaire et spontané sans que les bases productives, services et équipements suivent au même rythme. Des quartiers entiers se trouvent ainsi exposés à l'exclusion.

Enfin, des zones à handicaps spécifiques qui se distinguent, que ce soit par leur caractère enclavé comme certains espaces de montagne ou par leur implantation dans certaines poches des Hauts Plateaux.

Le SNAT entend faire du territoire national un espace commun à tous les algériens garantissant un niveau élevé de solidarité territoriale.

La réalisation de l'équité territoriale suppose l'existence de systèmes de redistribution et de péréquation entre les espaces les mieux dotés et ceux qui le sont moins.

Elle passe par la mise en place de mesures territorialisées permettant de réduire et de compenser les disparités. Il s'agit ainsi d'éviter les ruptures, les ségrégations et le décrochage des espaces fragiles.

Les principaux axes d'intervention de l'équité territoriale portent sur :

- l'habitat et les services basiques: la disposition de logements répondant aux normes d'hygiène et de confort, des équipements de base en matière d'adduction en eau, d'énergie, d'assainissement ou de traitement des déchets et de services culturels constituent des aspects fondamentaux de l'équité.

l'accessibilité, le transport et la communication : l'enclavement contribue à la ségrégation territoriale et à l'abandon des espaces en raison de la distance avec les services de base et des services de transports adaptés et élargis aux TIC sont ainsi nécessaires à l'équité territoriale.

l'accès aux services : l'accès aux services constitue un enjeu essentiel de viabilité d'un territoire, par l'existence de services de base sur le territoire ou par les capacités d'accès aisés et rapides à des services. L'éducation, la santé, l'administration et le commerce constituent ainsi la base de services nécessaires à l'équité territoriale.

les bases productives propres : la capacité d'un territoire à assurer ses bases productives est essentielle pour lui permettre d'exister dans les échanges et de conserver une population active occupée.

La ligne directrice relative à l'équité s'inscrit en complémentarité étroite avec les trois autres lignes directrices du SNAT. La politique d'équité territoriale constitue la contrepartie et le complément d'une politique de compétitivité et d'attractivité du territoire.

18.2. Le rattrapage et l'intégration des zones urbaines à handicaps

Ce programme vise la réduction des disparités pour assurer une cohérence et l'intégration des différents quartiers de la ville. Afin de donner une meilleure lisibilité à ce phénomène, un outil a été mis en place à travers l'élaboration d'une carte nationale de l'exclusion sociale. Cette carte a permis d'identifier les zones urbaines sous équipées et qui nécessitent la mise en œuvre de programmes destinés à l'amélioration des conditions de vie de la population dans les zones marginalisées.

Les zones urbaines à handicap font l'objet d'interventions dotées de moyens spécifiques. Les interventions concernent dans un premier temps les villes de plus de 100 000 habitants, soit une quarantaine de villes, avant leur généralisation sur l'ensemble des villes.

Les interventions sur les Zones Urbaines à Handicap (ZUH) mettent en place différentes actions :

- **La résorption de l'habitat précaire et la réalisation de logements sociaux.**
- **L'équipement de base** des quartiers est réalisé ou complété afin d'assurer la santé et l'hygiène publique.
- **L'accès aux équipements collectifs** (éducation, santé, sports, culture ...).

— **L'intégration urbaine** des quartiers est améliorée, tant sur le plan du fonctionnement et de la forme urbaine que de l'intégration sociale et économique des habitants :

- **La desserte des quartiers** par les infrastructures et réseaux de transports en commun est améliorée afin d'assurer leur intégration au reste de la ville.
- **Des équipements de proximité** de type "Maisons favorables pour l'amorcer de Quartiers" permettent l'accompagnement social et culturel et la promotion d'une culture urbaine.

— **La participation des habitants** aux projets les concernant permet de mieux les ajuster aux besoins et d'en assurer une meilleure gestion.

18.3. La réforme de la gestion et du management urbains

Compte tenu du poids de la population urbaine et le nombre de villes, il va sans dire que l'amélioration des modes de gestion de nos villes nécessite de nouveaux types d'intervention de gouvernance à travers :

- l'amélioration des capacités de management municipal,
- la généralisation des outils de prise de décision dans le développement de la ville,
- de nouveaux instruments réglementaires pour les zones urbaines spécifiques,
- la promotion de l'urbanisme participatif à travers la concertation avec les acteurs de la ville.

18.1. La rénovation urbaine

La stratégie de rénovation urbaine s'appuie sur des documents d'urbanisme qu'elle contribue à orienter : schémas directeurs d'Aménagement des 4 grandes villes, PDAU, POS, la rénovation urbaine constitue une problématique d'urgence dans la politique de la ville dans notre pays en raison de l'existence d'un tissu urbain vétuste et dégradé dans pratiquement l'ensemble des villes et particulièrement à Alger, Oran, Constantine et Annaba.

Une partie importante de leur parc logement présente de grands risques pour la population en, raison de son état de fragilisation, une situation qui a amené les Pouvoirs Publics à établir un diagnostic sur l'état des constructions en vue d'envisager des actions de rénovation avec les acteurs concernés (Direction de l'Urbanisme et de la Construction, Office de la Promotion et de la Gestion Immobilière, Assemblée Populaire Communale, population).

Différentes opérations appuient la requalification des quartiers périphériques :

- réhabilitation des grands ensembles et résorption de l'habitat insalubre,
- mise à niveau des équipements et services de base (raccordement aux réseaux AEP et d'assainissement, éducation, santé, sports, culture etc.),
- affectation des immeubles abandonnés en vue de les réintégrer dans le fonctionnement urbain,
- structuration du tissu urbain, intégration urbaine et aménagement des espaces publics : voirie, espaces verts, reconquête des friches urbaines
- amélioration des liaisons avec l'espace central urbain et des liaisons inter-quartiers, tant par des infrastructures que des services adaptés (transports en commun).

Outre l'amélioration du cadre urbain, la rénovation urbaine va contribuer à l'amélioration de l'image de la ville et sa promotion à travers la réalisation des équipements et des activités structurantes qui sont indispensables à son rayonnement.

Cette action de rénovation doit être accompagnée par des actions liées à :

- la réhabilitation, la mise en valeur et l'entretien des **espaces publics**,
- la réhabilitation, la restauration et la mise en valeur du patrimoine historique et culturel en leur affectant des usages compatibles avec leur statut et en permettant leur ouverture au public ;
- la protection et la mise en valeur des paysages urbains (naturels et bâtis) avec la mise en place de **plans de paysages urbains** inclus dans les documents d'urbanisme et leurs prescriptions (PDAU, POS),
- la valorisation des **espaces verts** en ville par l'entretien ou la création de parcs et jardins, par des plantations urbaines (alignements d'arbres...), par la valorisation des espaces non urbanisés,
- la modernisation des **réseaux d'assainissement et de ramassage des ordures** performants permettant de limiter les pollutions et nuisances.

3/Résumé ; Loi SRU du 13 décembre 2000.

L'avènement de la société industrielle engendrant le développement des villes et des agglomérations urbaines, des transferts de population importants des campagnes vers la ville posa très vite le problème du logement et de l'organisation du développement de la ville. Quinze millions de personnes se sont installées en ville en vingt ans, plus que durant les deux siècles précédents. Ce constat incita les pouvoirs publics à définir une politique urbaine.

Les concentrations urbaines n'ont cessé de poser des problèmes de logement (crises successives, normes de confort, ségrégation spatiale et économique, ...), de transport, d'organisation, d'environnement, de sécurité. Ces difficultés directement liées à la conjoncture économique et politique (revenus des ménages, chômage, développement commercial, immigration,) sont devenues un véritable fait de société et n'ont fait que renforcer la nécessité d'intervention des pouvoirs publics avec comme objectifs la qualité du fonctionnement, l'hygiène de vie et l'équilibre social et en arrière-pensée le mythe de la ville idéale et plus tard de la ville à la campagne.

Malgré ces difficultés, le mouvement de désertification du monde rural au profit du développement des concentrations urbaines se poursuit pour plusieurs raisons :

- La mécanisation agricole et la concentration des exploitations limitent l'emploi dans le monde rural,
- > La concentration de l'habitat en ville permet une augmentation des services publics et privés plus conforme au mode culturel actuel,
- > Malgré le rêve de beaucoup pour la maison individuelle, la simple évolution démographique rend ce mode d'habitat consommateur d'espace au point de mettre en péril le milieu naturel.

De 1990 à 1999, la superficie totale des 354 aires urbaines recensées est passée de 132 000 à 176 000 km². Elles accueillent 77 % de la population du pays.

Cette situation conduit à faire de la politique urbaine un élément essentiel de l'aménagement du territoire. L'évolution des politiques urbaines a connu cinq périodes significatives.

1890 -1914 : L'intervention publique dans le logement

- > La loi de 1889 crée les Habitations à Bon Marche (HBM).
- > La loi Siegfried de 1894 définit les modalités de l'aide de l'Etat.
- La loi Strauss de 1906 précise les ressources propres des communes.
- > La loi Bonneval de 1912 crée les offices communaux et départementaux d'HBM.
- La loi Loucheur de 1914 institue le blocage des loyers.

1914 — 1940 : Du logement à la Ville

C'est l'apparition de la planification avec la loi Cornue de 1919 qui définit les plans d'extension et d'embellissement et surtout la loi de 1924 qui instaure la programmation de l'urbanisation future en zones.

1941 — 1967 : L'affirmation de l'autorité de l'Etat

Amorcée dès 1941, cette stratégie s'avère indispensable au lendemain de la seconde guerre mondiale. 500 000 logements ont été détruits. C'est la période dite de la reconstruction impensable sans l'aide de l'Etat. Financièrement, c'est le temps de l'aide la construction nommée l'aide à la pierre.

En 1943, Le Corbusier publie la Charte d'Athènes élaborée dix ans plus tôt, en 1933. Elle réclame pour tous le droit au soleil, à l'espace et à la verdure. Pour cela, Il faut construire en hauteur et abandonner la rue. Les fonctions urbaines sont analysées et spatialisées : habiter, travailler, se divertir, circuler. Ainsi naîtront les « grands ensembles ».

Les lois de 1941 et 1943 définissent cette orientation et préparent une série de textes et de lois.

En 1948, apparaît la loi sur les loyers et les HBM sont transformés en HLM (Habitation à Loyer Modère).

La crise du logement provoquée d'une part par l'afflux des rapatriés d'Algérie et d'autre part par l'insalubrité de nombreux centres anciens de grandes villes et des « bidonvilles » en périphérie, perpétue cette stratégie. C'est l'époque des constructions massives et modélisées dans les ZUP (Zone à Urbaniser en Priorité créée par les ordonnances et décrets du 31 décembre 1958. Entre 1965 et 1975, 195 ZUP vont voir la construction de 2,2 millions de logements.

La rénovation urbaine autorise de raser des quartiers entiers pour une reconstruction totale. Toutes ces dispositions permettent la création des grands ensembles comme réponse à la crise du logement, mais aussi comme une conséquence technique de la politique des modèles. Mais cela répond également aux préoccupations de salubrité et d'hygiénisme. C'est enfin un choix esthétique de monumentalisation de la ville.

Avec l'apparition des premières difficultés de ce zonage excessif, difficultés attribuées à l'aspect « ville dortoir » des grands ensembles, naît alors la politique des villes nouvelles avec une première recherche de mixité habitat / activité et de mixité d'habitat collectif / individuel.

La Loi d'Orientation Foncière du 30 décembre 1967 (LOF) modernise les outils déjà instaurés sans les modifier radicalement et définit :

- > Les SDAU (Schémas Directeurs d'Aménagement et d'urbanisme),
- > Les POS (Plans d'Occupation des Sols) qui vivront jusqu'à la loi SRU de 2000,
- Les ZAC (Zones d'Aménagement Concerté),

1968 — 1980 Le désengagement de l'Etat

Amorcée dès 1966 par la création des PEL, ce désengagement s'affirme en 1977 avec la réforme Barre, la mise en place de nouveaux modes de financement et de politiques contractuelles : les contrats HVS (Habitat et Vie Sociale), les OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat). Nous passons de la rénovation urbaine à la restauration visant à préserver le bâti ancien, à redynamiser les centres historiques et surtout à maintenir les populations en place.

Dans le logement social, l'aide à la pierre est remplacée par l'aide à la personne. C'est l'APL (Aide Personnalisée au Logement) qui accompagne le conventionnement des logements, autre face de la politique contractuelle.

1981 - La politique de la ville et la décentralisation

Les grandes étapes de cette période ont été marquées par les lois touchant l'aménagement du territoire, à savoir :

Pour la décentralisation : la loi du 2 mars 1982, droits et libertés des communes, départements et régions complétée par la loi du 7 janvier 1983 sur les transferts de compétence,

- Pour la politique de la ville : la Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 (LOV) et enfin la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (SRU).

Cette période comporte en fait trois étapes : de 1981 à 1988 les principes de la politique de la ville sont définis, de 1988 à 1993 nous assistons à la mise en place et de 1993 à nos jours les premières évaluations permettent des évolutions qui conduisent à la Loi SRU.

En fait, en 1981, les premiers « étés chauds » dans les « grands ensembles » font apparaître l'insuffisance de l'aide sociale pour traiter les problèmes de croissance de la ville et de sa périphérie et par voie de conséquence la nécessité d'une réelle politique de la ville. Se tiennent alors les états généraux de la ville et en 1983 le rapport Dubedout fait le bilan des HVS et propose de « refaire la ville, ensemble... ». Les quartiers sensibles sont déclarés en DSQ (Développement Social des Quartiers). La commission nationale DSQ est créée en 1981 et confirmée par décret en 1986. L'expérimentation porte sur 16 quartiers tests.

Les dispositifs se succèdent : les ZEP (Zone d'Education Prioritaire) en 1981, les premières missions locales en 1982, le Conseil National de Prévention de la Délinquance en 1983, la Mission Banlieue 89 en 1983, le Comité Interministériel des Villes (CIV) en 1984, le Fonds Social Urbain (FSU) en 1984.

La loi du 18 juillet 1985 portant définition et mise en œuvre des principes d'aménagement introduit la concertation dans le but d'associer les parties prenantes (habitants, associations, professionnels...).

En 1988 nous assistons à la mise en place des acteurs institutionnels : le Conseil National des Villes (CNV) et la Délégation Interministérielle à la Ville (DIV). Les DSU (quartiers en Développement Social Urbain) remplacent les DSQ.

A l'instigation de Roland CASTRO naît le mouvement Banlieues 89 qui tend à privilégier le projet au détriment de la règle commune pour aborder la question des banlieues, leur donner une identité propre par rapport à la ville centre. Cette démarche préfigure la loi SRU qui inscrira dans la loi que le projet devient la règle et non une dérogation au droit commun. En 1990, la loi Besson définit le droit au logement.

La loi d'Orientation pour la Ville (LOV) en juillet 1991 aborde pour la première fois le nécessaire équilibre de l'habitat (social et libre). En juillet 1991 également sont désignés les GPV (Grands Projets de Ville).

1992 voit une relance de politique contractuelle avec la création d'un outil unique : le contrat de ville. 165 sites sont retenus par le CIV de février 1993 et constituent le plan de relance pour la ville.

L'objet de la politique de la ville est Mini comme l'émergence et la mise en œuvre d'un projet global dont l'ambition est le développement d'une agglomération préservant la cohésion sociale et prenant en compte la volonté des habitants.

Ce projet urbain doit impliquer l'ensemble des acteurs de la politique de la ville. Ils se réunissent dans des groupes de direction du GPV. Ils intègrent l'ensemble des niveaux territoriaux. Ils identifient, articulent et coordonnent des projets DSU prioritaires et des axes prioritaires structurants. Le contrat de ville est un programme élaboré conjointement par des collectivités territoriales et l'Etat. Son objectif est de mettre en cohérence un ensemble d'actions destinées à remédier aux difficultés éprouvées par la population d'un ou plusieurs quartiers.

1994 voit la création des PACTS urbains, du Fonds Interministériel d'Intervention pour la Ville et la publication de la circulaire relative à la lutte contre l'insécurité.

La DIV lance un appel à projets en 1995. La même année la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire est publiée. En 1996 un nouveau Pacte de Relance pour la Ville voit le jour. Le rapport Sueur « Demain la Ville » définit en 1998,

15 sites pilotes. En 1999 est engagée la préparation des Contrats de Ville 2000-2006.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) est publiée le 13 décembre 2000. Elle représente un tournant de la politique de la ville dans la mesure où elle définit pour la première fois le concept selon lequel la ville se reconstruit sur elle-même. Partant de ce principe, les outils d'urbanisme réglementaire doivent favoriser l'émergence de projets. Le projet urbain ne doit plus être l'exception. Les POS sont supprimés et remplacés par les PLU (Plan Local d'Urbanisme). Par la suppression du PAZ (Plan d'Aménagement de Zone), la ZAC devient un outil de gestion urbaine, économique et foncier et le PLU devient un outil à la fois d'urbanisme réglementaire et d'urbanisme opérationnel. Le Projet Urbain n'est plus dérogatoire à la règle commune. En ce qui concerne la mixité urbaine, la loi SRU définit les modalités financières et les dispositions d'application de la taxe pour insuffisance de logements sociaux et autorise les PLU à prévoir des zones réservées à leur construction (art.123-2).

Enfin, la loi définit clairement le renouvellement urbain comme une composante de la stratégie urbaine qui s'applique aussi bien au centre-ville qu'à la périphérie, aux secteurs

de développement immobilier porteur qu'aux quartiers sensibles. Dans ces conditions le renouvellement urbain est à traiter avec les outils classiques d'aménagement de l'urbanisme opérationnel.

Depuis décembre 2000, la mise en application de la loi SRU a montré la nécessité d'adapter certaines dispositions, d'apporter des précisions complémentaires (déjà amorcées par la circulaire ministérielle du 21 janvier 2003 et surtout d'aménager la phase transitoire). Ces dispositions se sont traduites dans la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (UH). Cette même loi SRU avait prévu la suppression de la forme de délégation d'une collectivité à un aménageur par voie de concession d'aménagement et l'avait remplacé par la notion de convention publique d'aménagement.

Mais pour résoudre les problèmes liés au respect ou non des règles de concurrence imposées par le droit communautaire y compris dans le domaine de l'aménagement, la loi du 20 juillet 2005 est revenue sur ces dispositions et a rétabli la concession en précisant qu'elle pouvait s'appliquer à tout organisme public ou privé.

Enfin (...pour l'instant !), la réforme des autorisations d'urbanisme intervenue, par modification du code de l'urbanisme, est entrée en vigueur le 1er octobre 2007. Elle relance le permis de construire, modifie le concept de lotissement et instaure le permis d'aménager.

Actuellement, la politique de la ville définit géographiquement trois zones de discrimination positive destinée à favoriser le développement économique par des mesures fiscales et la recherche de la mixité sociale. Ce zonage a été institué par les lois du 4 février 1995 et du 14 novembre 1996. Les dispositions qui les régissent sont définies par des textes contenus dans les lois et décrets parus depuis 1995 mais aussi par des articles du code général des impôts, du code de l'urbanisme, du code de la construction et de l'habitation et du code du travail.

Depuis 2004 environ 1300 sites sont concernés : 751 Zones Urbaines Sensibles (ZUS), 416 Zones de Redynamisation Urbaine (ZRU) et 85 Zones Franches Urbaines (ZFU). Ces chiffres illustrent l'accroissement des quartiers en difficulté puisque nous comptons 50 quartiers Habitat et Vie Sociale (HVS) en 1980, 23 quartiers DSQ (Développement Social des Quartiers) en 1983, 148 quartiers DSQ en 1988, 546 en 1993.

Les ZUS sont caractérisées par la présence de grands ensembles ou d'habitat dégradé et par un fort déséquilibre entre habitat et emploi.

La détermination des ZRU est effectuée par un calcul qui tient compte du nombre d'habitants, du taux de chômage, de la proportion de jeunes de moins de 25 ans, de la proportion de personnes sans diplôme et du potentiel fiscal par habitant de la commune concernée.

Les ZFU sont créées dans les quartiers de plus de 10000 habitants particulièrement touchés à l'examen des critères retenus pour la détermination des ZRU. Aux 44 ZFU créées en 1996, 41 nouvelles ont été ajoutées en 2003.

Dans ces zones peuvent intervenir différents types de mesures d'ordre fiscal : > Exonération de la taxe professionnelle (ZUS).

> Exonération de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés (ZRU et ZFU)

> Exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (ZFU).

> Amortissement exceptionnel des immeubles construits (ZRU).

> Avantages aux preneurs de Crédit-bail (ZRU).

> Réduction du droit de mutation pour acquisition de fonds de commerce (ZRU). > Exonération de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux (ZRU, ZFU).

> Franchise sur la taxe d'aide au commerce et à l'artisanat (ZUS).

Mais aussi des dérogations sociales : Exonérations de cotisations sociales accordées aux entreprises et aux associations (ZFU et ZRU). Un fonds national de développement des entreprises renforce les fonds propres des PME situées dans les ZRU et favorise leur accès au crédit. Un fonds de revitalisation économique accorde des aides à l'investissement dans les entreprises situées dans les ZUS. Un fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC) est destiné à la sauvegarde des activités commerciales et de services de proximité en ZUS. Un établissement public national (EPARECA) a été créé pour favoriser l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux dans les ZUS et les territoires en Contrat de ville.

En ce qui concerne le logement, plusieurs mesures favorables à la mixité sociale :

> Dispensent de supplément de loyer de solidarité en ZUS (surloyer applicable dans les logements sociaux aux foyers dont les ressources dépassent le plafond).

> Déplafonnent les ressources pour l'accès au parc de logements sociaux dans les ZUS

> Réduisent la TFPB (30 %) pour les logements sociaux situés en ZUS

Enfin, pour faciliter les opérations de renouvellement urbain dans ces zones, l'inscription en ZUS est un des critères d'éligibilité aux opérations agréées par l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine).

Diversité sociale de l'habitat

Diversité, mixité et équilibre social de l'habitat sont inscrits dans la loi LOV donc des 1991. Mais la mise en œuvre de ces objectifs est devenue essentielle dans la politique de la ville et s'est concrétisée dans la loi SRU du 13 décembre 2000 par l'obligation pour la commune de construire des logements sociaux jusqu'à un quota de 20 % des résidences principales de cette commune. Ces dispositions concernent toutes les communes de plus de 3500 habitants inclus dans des agglomérations de plus de 50000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15000 habitants.

Un inventaire des logements sociaux est tenu par le préfet. Tous les ans, le préfet effectue un prélèvement sur les ressources fiscales de la commune qui n'atteint pas le quota. Le montant du prélèvement est égal à 20 % du potentiel fiscal par habitant.

[Click here for Full Issue of EIR Volume 23, Number 50, December 13, 1996](#)

U.S. Housing Policy

The 1949 Housing Act versus 'urban renewal'

by Richard Freeman

In 1949, the United States adopted the first comprehensive housing act in its history, whose intention was to provide every American a decent home within a generation. Its thrust paralleled that of the Hill-Burton Act of 1946, which provided for building hospital infrastructure, and mandated a minimum beds-per-population ratio. The emphasis was on physical economy.

The 1949 Housing Act embodied the belief of a generation that had just fought World War II, in the General Welfare clause of the Constitution: that government must play a dirigistic role in fostering the general welfare, by promoting economic growth, including the education of its citizens and construction of necessary infrastructure. The 1949 act used the government to stimulate private sector housing, but, above all, made provision for low-income and poor families, by creating a class called "public housing," that would be constructed through government financing, and would have low rents.

Public housing by itself is not a solution. Only a real economic recovery, with full employment in decent-paying, productive jobs, will enable the population generally to produce and purchase adequate housing. But, lacking that recovery, public housing is vital. The 1949 act also viewed home construction as a means to create jobs. Passage of the act involved a Congressional brawl, in which the bankers and their representatives counterposed urban renewal to public housing. Within 15 years of passage of the 1949 act, the bankers' policy of urban renewal, or "Negro removal," as its victims bitterly called it, under the controlling hand of the Massachusetts Institute of Technology's Robert C. Wood, had triumphed as the nation's housing policy. Today, public housing is in a decrepit state and is being ripped down.

Earlier programs

During the late 19th and early 20th centuries, the United States had passed some housing acts, but their scope, in terms of construction, was minuscule.

During the 1930s, Congress created some housing financing agencies. This included the July 1932 creation of the Federal Home Loan Bank Board, with authority to make advances secured by first mortgages to member home-financing

institutions; the June 1934 creation of the Federal Housing Administration (FHA), with authority to insure private lending institutions on their long-term mortgage loans made for home purchases and alterations; and the February 1938 creation of the Federal National Mortgage Association (Fannie Mae), to provide a secondary market for the purchase of home mortgages. These agencies were helpful, but they provided loans and/or insurance guarantees on loans to the private housing sector. They depended on market conditions, and public housing construction was not envisaged.

By the end of World War II, America's housing stock was in bad shape, and couples had put off family formation. Half of the nation's stock of 37 million houses, shown in the 1940 Census, was rated as deficient and/or deteriorating, lacking hot water, plumbing, or other facilities. Perhaps 15-20% of the nation's stock fell into the category of "dilapidated," a more serious condition. During the war, as part of the effort to conserve materials, new home construction was restricted. In 1944, the level of new home starts fell to only 141,800 units, a level far lower than in 1929.

During 1944-46, some 15 million veterans returned home. Many GIs were single, and those who were married, for the most part, had postponed having children for 5-6 years, or had only one or two. The new or expanding families needed homes. Thus, the pent-up postwar demand for housing was great.

The 1949 Housing Act

In September 1945, President Truman introduced a housing bill which met the backlogged demand, but in such a way as to redefine U.S. housing policy to cohere with the General Welfare clause. The bill's thrust and motivation were shaped by the FDR wing within the Democratic Party. Truman stated:

"The largest single opportunity for the rapid postwar expansion of private investment and employment lies in the field of housing, both urban and rural. . . . There is wide agreement that, over the next ten years, there should be built in the United States an average of from a million to a million and a half homes a year. Such a program would prove an opportunity for private capital to invest from \$6 to \$7 billion annually . . . [and] could provide employment for several million workers each year. . . . Housing is high on the list of matters calling for decisive Congressional action."

The 1945 housing bill was defeated, but, with modifications, eventually became the 1949 act. The Housing Act of 1949 defined the national policy goal as to provide "a decent home and a suitable living environment for every American family." It had six titles, or main sections, the unique one being "Title III—Low-Rent Public Housing." It proposed that 810,000 units for low-income families be authorized over six years (or 10% of the total estimated American need for new houses during that period), at a maximum federal cost of \$308



The 1949 Housing Act was designed in the spirit of President Franklin Roosevelt's "Four Freedoms." Its intention was to provide every American a decent home within a generation. President Roosevelt is pictured here on Nov. 8, 1943.

million annually, or \$1.848 billion over six years. At between 4.5 to 5 persons per family, this construction program would house between 3.5 and 4.0 million persons.

Preference in the low-rent public housing was to go to World War I and II veterans and families displaced by urban redevelopment, but it was open to all who qualified and who were either considered to be poor or low-income. Local housing authorities were to keep rents at least 20% below the lowest rents charged in the community for comparable private housing. The act also expanded the financing and powers of U.S. government agencies, such as the Federal Housing Agency (FHA), which provided credit to the private sector to expand housing for middle- and upper-income layers. Housing was to be expanded across all income categories.

But the banker-controlled wing of the Republican Party opposed the act. Jesse P. Wolcott (Mich.), who chaired the Banking Committee in the Republican-controlled House, called the Housing Act "socialistic." The U.S. Chamber of Commerce labeled it "creeping socialism." In 1948, at a point when the bill was deadlocked, Sen. Joe McCarthy (Wisc.) introduced a proposed "compromise" that would have eliminated the public housing.

During the summer of 1949, the Senate approved the bill by a vote of 57-13; the House by a vote of 227-186. Truman signed it into law on July 15, 1949.

Eisenhower blocks public housing

Under the 1949 Housing Act's terms, America was to build 810,000 units over six years, or 135,000 units per year, starting in 1950. However, only under considerable pressure did President Dwight Eisenhower support the goal of building public housing. In 1953, he introduced a housing bill which called for construction of only 35,000 public housing units, and for only one year. The Republican-controlled Congress was even more fanatically against public housing than Eisenhower. Thus, each year during the 1950s, appropriations were approved for only between one-sixth and two-fifths of the targeted figure of 135,000 units per year; the public housing section of the Act was circumvented.

In September 1953, President Eisenhower established an Advisory Committee on Government Housing Policies and Programs, under Executive Order 10486. This advisory committee "signal[ed] the greater emphasis on urban redevelopment and rehabilitation," according to *Congress and the Nation*, a research source book on the history of the period. This is urban renewal; Eisenhower's 1954 Housing Act called for urban renewal by name. While couched in terms of eliminating urban blight—and, in part, intending to do that—the concept of urban renewal, which had been present in a more minor way in the 1949 Housing Act, was brought to the fore. This meant primarily driving poor people out of their homes, i.e., black and minority removal, and building on the vacated

premises luxury housing, commercial projects, and so on, which are profitable to speculators, and have a higher per-square-foot tax revenue base.

This thrust became clear in the debate on the 1956 housing bill. Sen. Prescott Bush (R-Conn.), a Harriman banker and father of crack cocaine kingpin George Bush, introduced an amendment to the bill that would require cities to have a "workable program" for slum clearance before they could get subsidies for public housing. That meant that whatever meager amount of funding for public housing would be authorized, would be tied to urban renewal being carried out first. The Bush amendment was defeated.

The 'Model Cities' program

The thrust of U.S. housing policy was changing. President John Kennedy's 1961 Omnibus Housing Act, the most comprehensive since the 1949 Housing Act, had two aims. On the positive side, it expanded housing for low- and moderate-income families (it authorized construction of 100,000 public housing units per year), while cheapening the cost of housing credit. On the other hand, it pushed urban renewal into the big time, and gave the act a decidedly local control flavor.

However, during the mid-1960s, public housing construction was supplanted by the urban renewal policy of clearing out the poor, and fostering speculative boondoggles. A key role in effecting this policy shift was played by Robert C. Wood, a creature of the Lowells, the Cabots, the Coolidges, and other Boston Brahmin families that ran the Vault, the city's financial power. During 1969-70, Wood headed the Harvard-MIT Joint Center for Urban Studies, which directed urban renewal. In 1964, President Lyndon Johnson set up the Task Force on Urban Problems, and appointed Wood to head it. In late 1965, Wood and the task force issued a final report, whose conclusions were the substance of Johnson's 1966 housing act, which created the "Model Cities" program. In January 1966, Wood was appointed undersecretary of the newly created Department of Housing and Urban Development, to oversee implementation of what would become the "Model Cities" program. He became secretary of HUD in 1969.

Originally called "Demonstration Cities," that title, indicating to inner-city residents that they would become bankers' guinea pigs, was changed to "Model Cities." Johnson's 1965 and 1966 Housing Acts appropriated \$2.9 billion, a huge sum for the day, to urban renewal to "relocate" blacks and minorities out of their quite collapsed housing. Under the acts, real estate developers could now move in and develop luxury housing, or create "beautification" or "open-land" zones, around which they wove all sorts of commercial real estate enterprises. Some land was simply taken to become part of "historic preservation" trusts, run by the Astors, the Biddle Dukes, and other blue-bloods, who used this to drive up the value of real estate in surrounding areas.

Throughout the 1960s and 1970s, private housing continued to be created, thanks largely to the lending of the savings and loan institutions which, with government help, had come into their own after World War II. But American housing policy, of providing decent housing to every person, as embodied in the 1949 Housing Act, was being eclipsed. During the 1970s, public housing expanded a limited amount, but under the Reagan-Bush administration (1981-89), and Bush's Presidency (1989-93), public housing was effectively smashed.

In 1990, the United States had 1.40 million functioning public housing units. By 1995, that was down to 1.25 million units. HUD has announced it will rip down at least another 70,000 units by the year 2000. Earlier this year, the Newt Gingrich-controlled House passed legislation repealing an existing provision that prevents public housing agencies from charging rents higher than 30% of a tenant's monthly income. It would also lower current set-asides of up to 85% of public housing units for very-low-income families, to 35%. The legislation did not pass the House-Senate conference committee, but it will be reintroduced in the new Congress. If it passes, public housing will be turned into a for-profit, gentrified operation. Policy in the spirit of the 1949 Housing Act, will cease to exist.

So, You Wish To Learn All About Economics?

by Lyndon H. LaRouche, Jr.

A text on elementary mathematical economics, by the world's leading economist. Find out why *EIR* was right, when everyone else was wrong.

Order from:

Ben Franklin Booksellers, Inc.
107 South King Street Leesburg, VA 22075

\$10 plus shipping (\$1.50 for first book, \$.50 for each additional book). Bulk rates available. Information on bulk rates and videotape available on request.

So, You Wish To Learn All About Economics?



5/ « Regeneration »:

Regeneration in the UK – a continuing experiment

Nigel Smith

Post war planning and regeneration

Rebuilding Britain

1. The early post war years were characterised by a desperate need for housing. The Luftwaffe had destroyed or damaged around 1m houses out of a stock of 11m. London had over a third of its housing stock destroyed or damaged.
2. Despite the country's desperate financial straits, the new Labour Government responded with a massive programme of building both within the cities and in the first generation New Towns. Much of this housing was built by local authorities – the council housing stock increased from 10% to 26% in the 15 years to 1961. As bombed homes were replaced, the priority became the clearance and replacement of slums.
3. The first flush of post war housing comprised a massive programme of repairs to damaged homes and the construction of standardised prefabricated temporary bungalows known as prefabs. Although only 300 or so remain out of 150,000 originally built, the population retains a soft spot for them. Much of the permanent new build was system built – but unlike the prefabs eventually proved unsound and unpopular.
4. Both New Towns development and inner city redevelopment led to the breakup of old established communities,

The New Towns

5. New Towns were developed by New Town Development Corporations, executive bodies with compulsory purchase powers and planning controls – not at all democratic, but mightily effective in getting things done. The first wave of new towns was built in a ring around London, principally to house those displaced by bomb damage. Notwithstanding the highly successful Garden City model, new towns gave rise to the “New Town Blues” – a symptom of the alienation that residents felt in monotonous low density developments isolated from facilities and friends.
6. The second wave of new towns was built mainly to accommodate overspill from major provincial cities. The towns were altogether more urban – but they still suffered from many of the same social problems. The third generation New Town – for there has been only one proper one - has been on an altogether larger scale – a City rather than a town – Milton Keynes will have a population of 250,000.
7. Leaving aside MK, although the New Towns were remarkably successful at housing a large number of people quickly, they have not been so successful from the social perspective. They were and are mono-cultural - originally populated almost exclusively by blue collar workers. Most have now retired: of those who are not, many now find themselves out of work as the UK's industrial base has shrunk rapidly.

Nigel Smith, Hewdon Consulting, 635 Linen Hall, 162-168 Regent Street, London W1B 5TG

8. Nevertheless, the New Towns showed what could be achieved by way of rate of development through the public acquisition of development land and public provision of infrastructure with land either being built out by the public sector or sold off for development by the private sector in manageable sized parcels.

The rise of high rise

9. Architectural fashion and a perception of higher densities led to the development of high rise blocks from the 1950s onwards. These have been severely criticised in later years – and had become hard to let as early as the 1970s. In mitigation, most were built on the cheap in run down inner areas or remote low cost suburban sites. And the collapse of Ronan Point in 1968 did nothing to enhance the popularity of high rise in general and system-built, high rise development in particular.

Conservation

10. In the sixties we began to see a backlash against slum clearance. People began to protest against the demolition of what were really pretty attractive Victorian terraces and the break up of well established communities. The conservation movement took off, in part fired by the well publicised and many would say scandalous demolition of Euston Arch to make way for an awful office development incorporating a new station concourse. With General Improvement Areas and grants for housing repairs and putting in standard amenities, restoration and refurbishment assumed much greater importance.
11. Many in the property industry would say that we have gone overboard on the protection of old buildings, the natural environment and the environment generally. We have English Heritage's architectural historians wanting to preserve minute esoteric details of construction, no matter what the cost. We now have over 500,000 listed buildings and 10,000 conservation areas which enjoy extra planning protection. More recently we have acquired English Nature to protect the natural environment and the Environment Agency to protect everything else.
12. Between them, these single issue agencies have become a bureaucratic nightmare – and are often unable to see beyond their own particular briefs to view issues in the round. We have a real problem of power without responsibility.

The seventies – a policy vacuum

13. In the seventies we went into a sort of policy limbo as far as regeneration was concerned. Overall housebuilding in England fell from a peak of around 350,000 in 1968 to around 200,000 in 1980 with social housing making up around 40-45% of the total.

Post industrial dereliction and decline

14. The early eighties saw Margaret Thatcher's new government trying to cope with a collapse in British industry. With the charismatic Michael Heseltine in charge of the Department of the Environment we had a series of property-based policy measures to deal with runaway unemployment and massive post-industrial dereliction. These comprised:
 - Enterprise Zones (EZs) which offered 100% tax write-offs on capital expenditure, freedom from planning restrictions and a ten year rates (local tax) holiday.
 - Urban Development Corporations (UDCs) - which were modelled on the New Town Development Corporations – to reclaim and service large scale industrial sites (docks, steel, chemicals, shipbuilding etc).
 - 100% capital allowances on small industrial units to encourage the development of premises for small businesses.
 - Urban Development Grants (UDGs) which provided a top up to make private sector development viable in deprived areas.
15. EZs for the most part, after a slow start, proved hugely successful in attracting development, principally because of the tax allowances and the freedom from planning controls. Such freedom was all very well, but in many cases it allowed the development of massive out of town retail schemes (which had not been foreseen by the policy makers and which wrecked the local town centres).
16. UDCs also worked well after a slow start, but the few with any residential population fell foul of local opinion. Almost all came in for concerted criticism from local government because corporations provided their own planning authority, outside the normal local control, and were given very substantial budgets that the authorities would have loved to have got their hands on.
17. Small workshop tax allowances were almost too successful – and led to a runaway supply of small units. Investors' greed and stupidity know no bounds when they see the words "tax free". But notwithstanding their great success – or perhaps because of it - Treasury put a stop to tax allowances saying they went to schemes that did not need them and they did not know how much they were going to cost the taxpayer.
18. UDGs and their various successors were slow to get going, appraisal was a time-consuming and uncertain business. But just when they really started work, government put the brakes on and then the European Competition Directorate, aided and abetted by Whitehall, finally put paid to it.
19. I believe there are a number of lessons we can learn from these eighties measures, particularly as regards public control over development land to which I shall return later.
20. However, under the Conservative administration, compulsory purchase for regeneration was virtually abandoned and many schemes thereby frustrated by greedy landowners – often former nationalised industries, sitting on large swathes of derelict land.

Social housing – the big sell off

21. Perhaps the biggest policy shift of the Thatcher Government was giving tenants of social housing the right to buy at substantial discounts. As a result most of the best stock was sold off – lost to the social housing sector forever. We found ourselves left with a rump of hard to let, unpopular stock inhabited by a stubborn underclass. We now have real problems with social mobility.
22. As the decade progressed, various schemes of estate renewal were introduced, mainly predicated on substantial private sector development to help pay for social housing refurbishment or redevelopment. Such schemes were pretty successful. All were carried out in consultation with the tenants. But from what I saw, these exercises merely produced a wish list when tenants should have been given real choices. Nevertheless, the programme of renewal and refurbishment continues to this day under the Estate Renewal Fund administered by the Homes and Communities Agency.

The nineties – a holistic approach

23. When we arrived in the nineties we had a change in management and style at the Department of the Environment. There were no further UDCs, new EZ designations dried up, tax allowances were brought to an end and UDGs and their various successors were abolished.
24. The new words were “holistic”, “targeted” and “outputs”. It started with City Challenge whereby designated deprived areas competed for £7.5m a year over five years to address socio-economic as well as physical problems. The rigid spending target/limit of £7.5m a year proved to be challenging, wasteful and just plain daft. You could not carry over spending from one year to the next. It was “use it or lose it.” So we then had the slightly more flexible Single Regeneration Budget where invited areas allegedly competed for a pot of money over a period of up to seven years. In practice, the competition was predecided. Like City Challenge there were still problems with annual budgets and inflexibility. And it also suffered from the tyranny and myth of outputs – a measure driven by the Whitehall bean-counters that led to fiddles everywhere.
25. The old English Estates – a government backed provider of workspace in the Assisted Areas was turned into English Partnerships and given a much wider regeneration brief as the National Regeneration Agency..

The beginning of the end for council housing

26. Throughout the nineties, the volume of housebuilding continued to decline. Local authority building was virtually abandoned. Such new social housing development as there was came by way of housing associations and amounted to only 20,000 a year as against 120,000 - 130,000 new private homes for sale. Notwithstanding a huge increase in household numbers, we were only building 35% of the total number of houses we had managed in 1968. As far as social housing was concerned, government had come to rely heavily on provision through planning gain. Pussyfooting policies left such provision open to negotiation – and invariably the planners and the public lost out.

Nigel Smith, Hewdon Consulting, 635 Linen Hall, 162-168 Regent Street, London W1B 5TG

27. Moreover, government's priority for affordable housing was to provide accommodation for the very poorest and economically inactive, even in prosperous and expensive areas. As a result, we saw fewer affordable units built, and in many areas, key workers such as teachers, nurses and police, found themselves unable to afford the private sector market and not poor enough to qualify for such affordable housing as was being provided. In London, you have to be pretty rich to be able to buy a home or desperately poor to qualify for social housing. The people in the middle are being squeezed badly.
28. Local authorities were encouraged to transfer their stock to housing associations – registered social landlords (RSLs). Free of political diversions and conflicting priorities and with their focussed approach, RSLs have generally done a much better job of housing management than their local authority predecessors.

New Labour – new policies

29. In 1997 New Labour and Tony Blair came into power. Out went all the old measures, in came shiny new ones – thick and fast.
30. We had New Deal for Communities to tackle multiple deprivation in the most disadvantaged neighbourhoods in the country. The idea was to give some of our poorest communities the resources to tackle their problems of: poor job prospects; high levels of crime; educational under-achievement; poor health; and problems with housing and the physical environment. NDC companies were largely controlled by local residents. Many have experienced problems with board members falling out and alleging corruption or mismanagement by their executive or fellow directors. Since NDC we have had the Neighbourhood Renewal Fund that seeks to help and regenerate run down areas - mainly of social housing - by grant aiding local authorities.
31. Government set up Regional Development Agencies with wide ranging briefs which included housing, environment, regeneration and trade and industry and which overlapped with those of English Partnerships.
32. Lord Rogers and his Urban Task Force produced “Towards an Urban Renaissance”. This sought to “identify causes of urban decline and establish a vision for our cities, founded on the principles of design excellence, social wellbeing and environmental responsibility within appropriate delivery, fiscal and legal frameworks.” It is an excellent report – and I commend it to you along with the progress review six years later, but - and it is a big but – it is very heavily (some say too heavily) design led.
33. Government took many of the recommendations on board (principally the cheap ones which did not involve primary legislation) but generally fought shy of full implementation (as with Urban Action Areas), or commissioned yet another report (as with CPOs).

New delivery vehicles

34. Government rolled out the Urban Regeneration Company model – a partnership between English Partnerships, the local authority and the RDA, with a mainly private sector board, to focus on tackling the regeneration of comparatively small areas. These were modelled on the arrangements that rebuilt the centre of Manchester so successfully after the IRA did the demolition. The idea was that they prepared a master plan and brought a focussed approach

prioritising their powers and resources on the regeneration of the designated area. The earlier ones which received substantial financial backing have generally worked well. Some of the more recently designated URCS have suffered from a lack of resources and rather lost their way. Nevertheless the model is being developed and refined to cover economic regeneration with a remit over entire cities and surrounding areas.

35. In the early part of the decade, prices of older properties in run down areas had collapsed to the extent that many small terraced houses could be bought for as little as £1,000. So government set up Housing Market Renewal Pathfinder areas to buy up low value stock and undertake selective demolitions and improvements. No sooner had it announced what it was doing than housing values picked up, pushing values of hitherto hard to sell units to the sort of level where refurbishment became a sensible option. Nevertheless, government persevered with its scheme, wasting money and alienating residents in the process. I think there is a lesson here about being light on your feet.

The move away from regeneration to housing delivery

36. With total annual housebuilding numbers falling to around 150,000, the thrust of government policy has changed from one of regeneration to housing growth, with the designation of Greenfield growth areas and growth points. Notwithstanding demanding targets of 250,000 a year, with the recession, housebuilding for private sale has virtually been stopped in its tracks and such targets now appear hopelessly unattainable.

37. English Partnerships became very much a housing-led regeneration agency. It has recently been amalgamated with the Housing Corporation (which hitherto administered social housing grants and regulated social landlords) to form the Homes and Communities Agency (HCA).

Sustainability and the move to brownfield development

38. Over the last decade, sustainability has become a really big issue. Government is seeking to have all new homes meeting a zero carbon standard by 2016. Many in the industry do not think this is achievable at reasonable cost – and in any event zero carbon homes may not be as attractive to the market as government thinks.

39. One interesting phenomenon that we have seen is a sea change in housing types and densities as government set brownfield development targets, developers found planning consent on Greenfield sites harder to secure and a market developed amongst young singles and childless couples for inner city apartments. Between 2001 and 2005, housing densities across England increased from 25 per hectare to 40 per hectare. Over the ten years from 1997 the proportion of flats amongst new homes completed rose from 15% to 48%. But after a short period of very high take up, supply has now outstripped demand and we have the unhappy sight of many new city centre blocks, in provincial cities, unsold and unfinished. There has now been a backlash against the cramped accommodation that characterised such development. Many now advocate a return to traditional terraced housing – which can still achieve pretty high densities.

40. Allied to this change we did see inner city developers taking mixed use more seriously. But it usually only ran to little more than ground floor retail or restaurant uses with residential or offices over.

Nigel Smith, Hewdon Consulting, 635 Linen Hall, 162-168 Regent Street, London W1B 5TG

Simplified planning?

41. Throughout the noughties, government has sought to make planning, and plan making in particular, more simple. In practice, it has only served to complicate things. Many local authorities are way behind on preparing their Local Development Frameworks (LDFs) as we call them. Some LDFs have fallen foul of procedures and been rejected and others have been withdrawn.

42. Quite apart from a confusing array of agencies with overlapping remits, as government flounders, we are getting more and more new initiatives and policy statements on planning and regeneration than ever before. We are all suffering from policy fatigue. On the ground this has translated into muddled and contradictory planning objectives.

The lessons

43. I should now like to move on to the lessons we have learned or could and should have learned.

Evolution not revolution

44. The overwhelming message is to have a light touch - do not lurch from policy to policy or from initiative to initiative. We have seen eminently workable schemes thrown away, because they were “not invented here”. Where schemes like tax allowances or gap funding grants were thought to have shortcomings, instead of fine-tuning them, we ditched them altogether, rather than adapt them to get round problems. So, “If it ain’t broke don’t fix it – and if it can be easily made to work better, don’t get a new one.”

45. But if something is not working and cannot be fixed, don’t be afraid to admit that it is not working or the world has changed – and move on. In the UK, we have found ourselves paying well over £100,000 for houses, only to demolish them because they had been regarded as unsaleable. Well once upon a time they were virtually unsaleable – but by the time we got round to doing anything, the market had picked up to the extent that refurbishment and repair were both viable and attractive.

Keep it simple

46. Over the last twenty years or so, planning policy has become ridiculously complicated with conflicting objectives, often paralysing development. We now have so many regeneration delivery agencies, we scarcely know if we are coming or going. Their remits overlap and many schemes require multiple funding arrangements. Beware hidden agencies, operating within silos within what might appear to be a single agency. I urge you to keep your policies and your delivery agency models as simple as possible.

Land ownership and development procurement

47. My next big point is that planning control is no substitute for control through land ownership. The only way the public sector can get what it wants, where it wants it, when it wants it is through ownership of the site. Developers will try to maximise profit – no bad thing – but their objectives will conflict with those of the wider public. In the UK at least, the planning system has not produced the quality of development or the social benefits we need. The development industry has always been pretty risk averse – and it is now a lot more risk averse than it was.

48. It will want huge returns to cover risks on major projects where substantial up-front expenditure is needed. So the public sector needs to masterplan larger developments, put in major infrastructure (on and off site) and sell off parcels in manageable bite sized lumps under tight development agreements – leaving developers the minimum of wriggle room.

49. Use the market to get best value - be it best price for a profitable development site, or minimum subsidy for one that needs gap funding.

50. I believe you have a rule in Hong Kong whereby, if a property is compulsorily purchased, you have to assume it is only seven years old. I am all in favour of giving people a modest premium when their properties are compulsorily acquired, but the rule you have here seems quite disproportionate – and has and will lead to speculation. It may well make your strategy unaffordable.

Beware the preservationists and the eco-police

51. Most will agree with a policy of restoration and refurbishment where it secures the preservation of an attractive old building. Most people will agree with a policy of reducing your carbon footprint. But be sensible, be proportionate. There comes a point when restoration is simply unaffordable or the detailing required is unrealistic. As things stand, zero carbon/ low resource use developments are not/will not be attractive to the market and extra capital costs overwhelmingly outweigh discounted revenue savings

52. Whilst at present you may not suffer from the myopic architectural historian conservationists or politically correct eco-lobby that we have in the UK, mark my words, they will come.

The local community

53. The hard-edged property initiatives of the eighties worked well on barren derelict industrial sites but ran in to trouble when they took in residential areas. They tended to run roughshod over local opinion and generated much bad feeling. So by the time the nineties came, community consultation was all the rage. Survey after survey in the most deprived areas led to complaints of consultation fatigue. Often the exercises were pretty meaningless, because they offered no real choices. I was involved in evaluating an estate renewal scheme where developers' proposals were evaluated against the tenants' wish list. "We want bigger, better quality – and cheaper. We want more units – at lower density." How you evaluate developers bids against 32 contradictory criteria is completely beyond me,

54. Those commissioning the work must take the lead giving the residents real costed choices – balancing benefits against costs. And once they have made their choices, these need to be

Nigel Smith, Hewdon Consulting, 635 Linen Hall, 162-168 Regent Street, London W1B 5TG

incorporated into a clear and tight development brief – to be put out to the market competitively.

55. Community-led neighbourhood programmes bringing in social and economic initiatives as well as environmental improvements have exposed big cracks in the social fabric of our poorest estates. Many have got themselves into acrimonious internal squabbles. Local residents, who have few qualifications and little training with no idea how to manage a business, have been put in charge of quite substantial budgets. My advice would be to avoid the possibility of such problems – get in professional management.

56. I believe it pays to give the community “ownership” of communal assets. They will be better run and cared for. Let local residents control and have the benefit of communal meeting halls, and perhaps laundrettes, cafeterias etc. Let them be responsible for communal open space and common parts and pay for their upkeep. If mum and dad have to cough up \$500 to remove the graffiti that their offspring has decorated the lift lobby with and suffer the opprobrium of other residents, the little lad will have his PlayStation confiscated and will be less minded to repeat his misdeeds. The private sector will not put the necessary structures to ensure community ownership and involvement in place unless forced by a condition in the development agreement.

57. When the UK went in for large scale rehousing in the fifties and sixties it broke up long-established communities, scattering them far and wide. Old social structures and mutual support disappeared overnight. The new developments lacked any sense of community and rapidly became socially dysfunctional. As far as you can, you should seek to preserve existing communities.

Masterplans

58. Masterplans have assumed increased importance since Richard Rogers wrote “Towards an Urban Renaissance”. We need them to raise people’s sights and to secure buy-in from all parties involved. They must be visionary – to capture people’s imagination. But they must also be realistic – they must have an economic rationale and say how much it will cost and who has to do what and when to deliver. They must set out real actions - not just provide a vehicle for commissioning yet more studies.

59. Unfortunately some masterplans have been hijacked by architects and designers to the exclusion of anyone who knows how to get things done. At the extremes they fall into four categories.

- Community consultation – as pioneered by Pontius Pilate. These absolve those who commissioned it from any responsibility for delivering it.
- Best practice – you can take best practice from anywhere (say Alaska) and apply it to anywhere else – no matter how inappropriate (say Manchester). You can always find a body daft enough to endorse it – there are plenty around. It also enables your consultant to produce a regeneration strategy off a word processor.
- Design-led approach. The idea is you get plan commissioned from signature architect – preferably one who can’t draw rectangles. This has the great advantage of producing instant and substantial publicity – mainly for the architect. It will probably be impossible to implement – and just as well if you don’t try.

Nigel Smith, Hewdon Consulting, 635 Linen Hall, 162-168 Regent Street, London W1B 5TG

- Field of dreams – this works on the hypothesis that if we build it they will flock here in droves. “It” normally involves a centre of excellence and some form of ubiquitous “unique” IT offer for knowledge-based industry.

60. When you commission a masterplan, the architect or designer, will tell you “This is not a blueprint, it is a guide.” But you try and change anything after the plan is finished. What was merely indicative has suddenly become immutable, an absolute truth to be defended by the faithful against any heretic who tries to change it.

61. I would have no truck with these design fundamentalists. Even the best masterplans need regularly checking and, if needs be, updating to accommodate changing market conditions, new challenges and take advantage of fresh opportunities.

Delivery Agencies and Delivery Professionals

62. In the UK, delivery agencies have worked best when they have had planning and compulsory purchase powers and have been properly funded, like the New Town and Urban Development Corporations.

63. Those such as Urban Regeneration Companies, having to rely on the powers and resources of their partners have worked well in spite of their shortcomings. They have provided a focus and priorities for their partners and have brought in external development expertise and private sector board representation – and therefore been partly isolated from the whims and expediencies of local party politics.

64. As such, some people have claimed that URCs are undemocratic. Well yes and no. They are democratic to the extent that they consult extensively on their masterplan. But once everyone has signed up to it, the company is charged with delivery – an executive process that cannot be subject to second guessing by the public or elected representatives at every twist and turn. The company will work alongside local authority officers and have member representation on its board, but if you want to see things happen, you cannot be doing with referring everything to committee or being subject to the labyrinthine red tape of local government.

65. Even so, much if not most of the URCs’ effort has been spent on overcoming the stifling bureaucracy of the planning system and other statutory obstacles.

66. Some of our delivery agencies have suffered because those in charge do not understand property development. One big problem with real estate development is that everyone thinks they know how to do it. They do not. Just because they have pioneered the use of laser guided weapons or run a chemical plant in Philadelphia does not mean that they know what questions to ask of their masterplanners or how to select a developer.

67. You can hire people in for all or any of the technical aspects of planning and development, but you need a property professional to choose the right people, ask the right questions and to make sure that you are getting the right advice. In two of the three URCs I ran, we had to tear up the masterplan and start again. The proposals looked convincing enough and the designs were elegant, but no-one had given any thought to cost and implementation.

68. You need to make sure that those charged with the delivery of your strategy have the right skills and understand property development and procurement. And I cannot stress strongly enough that they should be left to get on with delivering an action plan without day to day

political interference. Once the powers that be have decided what needs to be done and what the budget is, by all means monitor progress, but leave those on the ground to get on with .

6/ Entretiens :

Entretiens : avec Mr le directeur de l'agence foncière de la wilaya de Constantine au siège de la direction. Le 08/05/2016- 21/05/2016.

Entretien avec Mr le directeur de l'Enterprise publique des travaux publics EPTP Constantine. Le 17/02/2016.

Entretiens avec Mr le directeur de l'urbanisme et de la construction DUC Constantine. Le 07/02/2016- 27/03/2016.

Entretiens avec l'architecte chargé des instruments d'urbanisme à la DUC Constantine.

Architecte chercheur.22/12/2015- 23/03/2016.

Entretien avec l'architecte chargée du choix des terrains à la DUC Constantine. Le 10/01/2016.

Entretiens avec l'architecte chef de bureau à la DUC Constantine. Le 16/12/2015- 09/02/2016.

Entretien avec l'architecte chef de bureau au service urbanisme de l'APC de Constantine. Le 24/02/2016.

Entretien avec le Colonel chef de bureau à la Direction des infrastructures militaires DRIM, à la 5^{ème} région militaire, Constantine. Le 03/05/2016.

Entretien avec l'administrateur chargé des transactions foncières à la Direction des infrastructures militaires DRIM, à la 5^{ème} région militaire, Constantine. Le 04/05/2016.

ملخص:

إن التبديل والتغيرات العمرانية طالما كانت جزء من آليات تطور المدن، سواء كان هذا التطور تلقائي أو مخطط. التجديد العمراني جاء كاستراتيجية تهدف الى استرجاع وتجديد الانسجة الموجودة في اطار عالمي مفرط في استهلاك الموارد الطبيعية واتساع قوي للمدن، وليندمج في توصيات التنمية المستدامة معتمدا على الموارد المحلية للمدن، وموفرا للانسجام العمراني.

اتخذنا مدينة قسنطينة كموضوع دراسة في إطار بحثنا؛ حيث هي تواجه منذ زمن طويل خلافا متعددة تتمثل في الارضية والشكل، وتكاثرت هذه خلال مع الوقت تحت الضغط الديمغرافي والاجتماعي، وعدم فعالية الاجهزة العمرانية وسياسة التمييز العمراني.

دفعت العديد من المظاهر؛ منها التوسع العمراني، نفاذ الاراضي الصالحة للتعمير اختناق وسط المدينة، تدهور البنايات واتلاف صورة المدينة؛ الى ضرورة انجاز استراتيجية منسجمة ومنطق عليها لتجديد عمراني مدمج للمشروع المعماري في مدينة قسنطينة. من جهة اخرى شرعنا في تشخيص النماذج التي تشكل فرص للتدخل وتطوير المدن، كالإحياء العمراني عن طريق اعادة التأهيل، التجديد واسترجاع العقار(الاراضي البور، الفراغات في النسيج العمراني، ارضيات ذات اهتمام استراتيجي، اسكان فوضاي، اسكان مبرمج....) بالرغم من ان مفاهيم التجديد العمراني، المشروع العمراني، استغلال الاراضي البور إلى آخره (...) ادخلت الى الجزائر كأفكار، فإنها استعملت في مدينة قسنطينة في برمجة عدة مشاريع تخص ترميم البنايات او الاحياء القديمة او في تحديث واعادة الهيكلة وهذا سؤاء في إطار سياسي، او خلال احداث معينة.

إذا هل يمكن ان يكون التجديد العمراني فعلي وعملي في الميدان؟

بما انه لا يوجد إطار قانوني قوي يسمع بتحقيقه واسقاطه عن طريق الوسائل العمرانية القديمة والمهملة، مقابل الطموحات العمرانية الجديدة.

هذه العراقيل القانونية تحد من رؤى تجديد المينة على قواعد مثبتة وملموسة، كما انها تقلل من فرص مقري المدينة في الاتحاد من اجل تحرير المدينة وتحسين صورة المدينة ومحيط الحياة فيها.

الكلمات الرئيسية: تجديد عمراني اراضي بور، تجديد، اعادة هيكلة، احياء، ترميم.

Résumé :

Les mutations et transformations urbaines ont toujours fait partie des mécanismes de développement des villes, qu'elles soient spontanées ou planifiées. Le renouvellement urbain intervient comme stratégie de reconquête et de rénovation des tissus existants dans un contexte mondial de surconsommation des ressources naturelles et de fortes expansions des villes, pour s'insérer dans les prérogatives du développement durable et reposant sur les ressources locales de celles-ci, et leur assurer plus de cohérence urbaine.

Pour notre présent travail nous avons pris Constantine en tant que cas d'étude. Cette ville fait face depuis longtemps à une multitude de disfonctionnement, initialement liés à son site et à sa morphologie mais qui n'ont cessé de prendre de l'ampleur sous l'effet des pressions démographiques et sociales, et devant l'inefficacité des instruments d'urbanisme et des politiques de gestion urbaine. L'étalement urbain, l'épuisement des terrains urbanisables, l'asphyxie du centre, la dégradation du cadre bâti et l'altération de l'image de la ville sont autant de constatations qui incitent à l'élaboration et la mise en place d'une stratégie concertée et cohérente d'un renouvellement urbain, intégrant la démarche de projet urbain, dans la ville de Constantine.

D'autre part nous avons procédé à l'identification des potentiels cas d'intervention et qui représentent des opportunités de renouvellement urbain, par la requalification, la régénération, la récupération foncière et la rénovation (friches et poches urbaines, sites d'intérêt stratégique, habitat précaire, ZHUN, lotissements, ...)

Bien que les notions de renouvellement urbain, projet urbain, réinvestissement des friches urbaines... n'aient été introduites dans la législation Algérienne qu'en tant que concepts, à Constantine elles ont été utilisées dans les annonces de beaucoup de projets de réhabilitation du vieux bâti, de modernisation et de restructuration qui ont été lancés et réalisés sous légitimation politique ou événementielle.

Alors, concrètement, une telle stratégie de renouvellement urbain est-elle réalisable sur le plan opérationnel ? Alors qu'il n'existe pas de cadre législatif solide permettant la prise en charge de celle-ci et sa projection à travers les instruments d'urbanisme, aujourd'hui devenus obsolètes face aux nouveaux enjeux urbains.

Ces contraintes législatives et règlementaires réduisent les perspectives de renouvellement de la ville sur des bases solides et concrètes, et amoindrissent encore plus les chances des acteurs de la ville de s'unir pour reconquérir la ville, assurer un développement durable, et améliorer l'image et le cadre de vie de la ville.

Mots clés :

Renouvellement urbain, projet urbain, friche urbaine, rénovation, restructuration, régénération, réhabilitation...

Abstract :

Mutations and urban transformations have always been part of the City Development mechanisms, whether it was spontaneous or planned. Urban renewal strategy comes as reclaiming and renovating existing tissue in a global context of over-consumption of natural resources and expansion of cities, to fit within the prerogatives of sustainable development based on their local resources and ensuring them more urban coherence. In our present work we took Constantine as a case study. This city has for a long time struggled with a multitude of dysfunction, initially linked to its site and its morphology, and have continued to grow under demographic and social pressures, inefficient instruments of urban planning and urban management policies. Urban sprawl, depletion of urbanized land, a suffocating center, the degradation of the built environment and the alteration of the city's image are as many observations that lead to the importance of developing and implementing a concerted and coherent strategy of urban renewal, integrating urban project approach, in the city of Constantine.

On the other hand we proceeded to identify potential cases of intervention that might be urban renewal opportunities, through requalification, regeneration, land recovery and renovation.(obsolete urban areas and urban wastelands, strategically located sites, precarious housing, ZHUN, residential quarters, ...)

Although the concepts of urban renewal, urban project, reinvestment of urban wasteland ..., have been introduced in Algerian legislation only as theoretical ideas, they were used in Constantine as essentials of the announcement of city's modernization through many rehabilitation projects of old buildings and restructuration, that have been initiated and carried out under political or event-legitimation.

So, concretely, can such urban renewal strategy be possibly operational? While there is no solid legislative framework for its management and projection through the actual planning instruments, that appear to actually be outdated facing the new urban challenges. These legislative and regulatory constraints reduce the city's renewal prospects on solid roots, and minimize the chances of collaboration between major players from across the city, to capitalize its potential, to lead it to a sustainable development, and to improve the city's image and living environment.

Keywords:

urban renewal, urban design, urban wasteland, renovation, restructuring, regeneration, rehabilitation...