

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE  
**UNIVERSITE CONSTANTINE 3**  
FACULTE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME  
DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE

N° d'Ordre.....  
Série.....

Mémoire pour l'obtention du diplôme de Magister  
Option : Projet Urbain

Présenté par Abderahim KEBACHE

Thème \_\_\_\_\_

POUR UNE REQUALIFICATION DES ESPACES  
EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF PAR  
L'HABITER.  
UNE DEMARCHE DE PROJET URBAIN A BEJAIA.

Sous la direction de Dr. BESTANDJI Siham

Jury d'examen :

Président : LABII Belkacem, professeur, U. Constantine 3.

Rapporteur : BESTANDJI Siham, maître de conférences, U. Constantine 3.

Examineur : KABOUCHE Abdelatif, professeur, U. Constantine 1.

Examineur : GUENADEZ Zineddine, maître de conférences, U. Constantine 3.

\_\_\_\_\_ Juin 2015



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE  
**UNIVERSITE CONSTANTINE 3**  
FACULTE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME  
DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE

N° d'Ordre.....  
Série.....

Mémoire pour l'obtention du diplôme de Magister  
Option : Projet Urbain

Présenté par Abderahim KEBACHE

Thème \_\_\_\_\_

POUR UNE REQUALIFICATION DES ESPACES  
EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF PAR  
L'HABITER.

UNE DEMARCHE DE PROJET URBAIN A BEJAIA.

Sous la direction de Dr. BESTANDJI Siham

Jury d'examen :

Président : LABII Belkacem, professeur, U. Constantine 3.

Rapporteur : BESTANDJI Siham, maître de conférences, U. Constantine 3.

Examineur : KABOUCHE Abdelatif, professeur, U. Constantine 1.

Examineur : GUENADEZ Zineddine, maître de conférences, U. Constantine 3.

\_\_\_\_\_ Juin 2015

## **DEDICACES.**

Le travail touchant à sa fin, je me permets donc, ces quelques lignes personnelles,  
afin de remercier :

Mes parents, à l'origine de ma présence ;

Ma famille, particulièrement mes tantes ;

Mes amis, d'ici et d'ailleurs ;

Le TEAM-SAH, et ;

Celle, qui, parmi tous, se reconnaitra.

Une pensée particulière à mes enseignants qui ne sont plus de ce monde :

Madame Ferhat, ma maîtresse de français, pour m'avoir donné goût à cette langue

et sans oublier Monsieur Dehaba.

# REMERCIEMENTS

Je rends grâce à Dieu d'avoir pu mené à bien ce travail de recherche.

Après, je tiens à remercier :

Mon encadreur, le docteur Siham BESTANDJI, qui a suivi ce travail depuis le début, soutenu dans mes mauvaises passes et conforté dans mes périodes de doutes. Je la remercie vivement pour son respect du travail accompli.

Le présent travail lui doit énormément.

Le Laboratoire Villes et Santé, à sa tête le Professeur LABII pour son accompagnement, et à ses enseignants pour la qualité de notre formation : Mesdames BESTANDJI, BENHASSINE et BOUFENARA ; Messieurs LABII, BOUCHAREB, GUENADEZ, KAABOUCHE, DEKOUMI et feu DEHABA.

Tous mes enseignants, sans exception.

Toutes les personnes qui m'ont aidé, Thierry PAQUOT pour ses éclairages, BOUCHAREB pour ses ouvrages, CHOUDRA et BELALA pour nos échanges, Salah Eddine MESSALI et sa famille pour son hospitalité, ...

Les membres du jury d'avoir accepté de lire et d'expertiser mon travail.

Ceci est un honneur.

Tous ceux qui m'ont aidé, de près ou de loin, à effectuer cette recherche.

**SOMMAIRE.**

<b>INTRODUCTION GENERALE.....</b>	<b>1</b>
<b>PROBLEMATIQUE. ....</b>	<b>4</b>
<b>METHODOLOGIE.....</b>	<b>8</b>
<b>PARTIE I : A LA RECHERCHE D'UN REFERENTIEL DE REQUALIFICATION DES ESPACES</b>	
<b>EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF PAR L'HABITER. ....</b>	<b>11</b>
<i>Introduction de la première partie.....</i>	<i>11</i>
<b>CHAPITRE 1 : HOMO SAPIENS ET « HOMO HABITATORE ».....</b>	<b>13</b>
<b>CHAPITRE 2 : LES ESPACES EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF. UNE HISTOIRE, DES FORMES. UNE OPPORTUNITE DE PROJET URBAIN.....</b>	<b>31</b>
<b>CHAPITRE 3 : LE PROJET URBAIN, LA PANACEE D'AUJOURD'HUI ? HERITAGES, OPPORTUNITES, ATTENTES. ....</b>	<b>66</b>
<b>CHAPITRE 4 : POUR L'ELABORATION D'UN REFERENTIEL DE REQUALIFICATION DES EEHC PAR L'HABITER.....</b>	<b>98</b>
<i>Conclusion de la première partie. ....</i>	<i>126</i>
<b>PARTIE II : A LA RECHERCHE D'UN REFERENTIEL DE REQUALIFICATION DES ESPACES</b>	
<b>EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF PAR L'HABITER. ....</b>	<b>127</b>
<i>Introduction de la deuxième partie.....</i>	<i>127</i>
<b>CHAPITRE 1 : LA ZHUN SIDI AHMED DANS UNE TERRE HABITEE, BEJAIA. ....</b>	<b>128</b>
<b>CHAPITRE 2 : TEISSEIRE ET DECINES. UNE REQUALIFICATION DES ESPACES EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF EN EXEMPLES. UN CONTEXTE EXOGENE. ....</b>	<b>147</b>
<b>CHAPITRE 3 : LA MISE EN SCENE D'UN PROJET URBAIN DE REQUALIFICATION DES ESPACES EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF PAR L'HABITER. LA ZHUN SIDI AHMED A BEJAIA, UN CONTEXTE ENDOGENE.....</b>	<b>170</b>
<i>Conclusion de la deuxième partie. ....</i>	<i>185</i>
<b>CONCLUSION GENERALE.....</b>	<b>186</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE. ....</b>	<b>188</b>
<b>TABLE DES ILLUSTRATIONS. ....</b>	<b>193</b>
<b>TABLES DES MATIERES.....</b>	<b>195</b>
<b>ANNEXES. ....</b>	<b>I</b>
<b>RESUMES</b>	

## INTRODUCTION GENERALE.

Jadis à l'heure de la cité et du bourg ou actuellement au temps des mégapoles, l'habitat a toujours su garder une place importante dans la ville, car sans elle, les autres fonctions : politique et administrative, économique et financière, culturelle et culturelle, etc. verraient leur développement entravé, voire remis en cause. Aussi, l'habitat est, dans une large mesure, le moyen utilisé par les responsables pour « *socialiser l'espace et spatialiser la société* »<sup>1</sup>. Malgré cette importance évidente, l'habitat reste l'objet de critiques de toutes parts.

Cependant, ces dernières portent moins sur sa partie interne, le logement, que sur sa partie externe, les espaces extérieurs dans leur globalité et diversité. En effet, ces espaces de sociabilité ont acquis au fil du temps une image peu reluisante due notamment aux nombreux maux sociaux et maladies psychonévropathiques détectés, à une composition formelle incertaine et à une hiérarchie de statuts problématique, etc.

Cette réalité d'aujourd'hui serait le fruit de plusieurs décennies de production d'habitat collectif selon une doctrine « fonctionnaliste » et une vision « universaliste » de l'Homme, celle du mouvement moderne.

Si par ricochet la production de l'habitat, en Algérie, s'est éminemment caractérisée par l'aspect quantitatif, nous voulons pour preuve le programme présidentiel, reconductible, de un million de logements par quinquennat, le discours politique actuel est porteur d'ingrédients de qualité supposés être contenus dans le paradigme de « requalification », pendant, au niveau local du « rattrapage ».

Ces faits constatés, observés ou rapportés nous ont, comme citoyen interpellé avant de nous convaincre, comme chercheur, d'en faire notre sujet de recherche. Ainsi, le présent travail ambitionne une investigation dans cette ressource-qualité, pour proposer une réflexion orientée vers une requalification des espaces extérieurs de l'habitat collectif (EEHC), contextualisée à Bejaia, assise sur le concept de *l'habiter*. La

---

<sup>1</sup> H. Baudry, *Approches des conditions fondamentales de l'habitabilité des espaces. Pour une contribution à la Géographie comme science de l'habiter*, Thèse de Doctorat en Géographie, présentée à la Faculté de Droit, D'Economie et des Sciences Sociales de l'Université de Tours, juillet 2007, p. 25.

démarche du projet urbain serait alors idoine pour intégrer l'idée dans des démarches de faisabilité processuelle de l'heure.

Concrètement, ceci se traduira par un mémoire structuré en deux parties, dont la première sera consacrée à l'élaboration d'un référentiel de requalification des EEHC par *l'habiter*. Dans cette quête, chaque chapitre sera un « patrimoine » qui apportera sa pierre à la « construction » du référentiel.

A commencer par le premier chapitre dédié à *l'habiter*, constituant ainsi un moment important du travail. Le deuxième, s'intéressera à ces espaces de sociabilité dans l'habitat de type collectif. Quand au projet urbain, le processus qui pourrait permettre de les requalifier, car il fait d'eux sa matière première, il sera le propos du troisième chapitre. Tandis que le quatrième sera voué à la mise en place d'un OAD<sup>2</sup> qui permettrait d'enclencher une opération de requalification de ces espaces extérieurs.

La deuxième partie se proposera de confronter les acquis des conclusions précédentes en questionnant des réalités multiples à travers trois chapitres. Les deux premiers sont, chacun à sa manière, une forme de « concrétude » de la présente recherche. En effet, le chapitre un, présente et analyse le contexte d'étude, à savoir la ZUHN Sidi Ahmed à Bejaia ; ce dernier, consacré en « situation endogène » puis en « exemple endogène » interpellera, sur la base des enseignements tirés, deux exemples exogènes. Ce mode opératoire est ainsi préféré afin d'éviter un choix aléatoire des exemples.

Concernant le dernier chapitre, il sera le théâtre d'une mise en scène d'un projet urbain de requalification des EEHC par *l'habiter* contextualisé à Sidi Ahmed, préalablement étudié. Nous y éprouverons la faisabilité de la démarche par projet.

Si à première vue, les chapitres peuvent paraître comme assez hétérogènes dans leur constitution, ils restent néanmoins tous reliés à un fil conducteur, celui des espaces extérieurs.

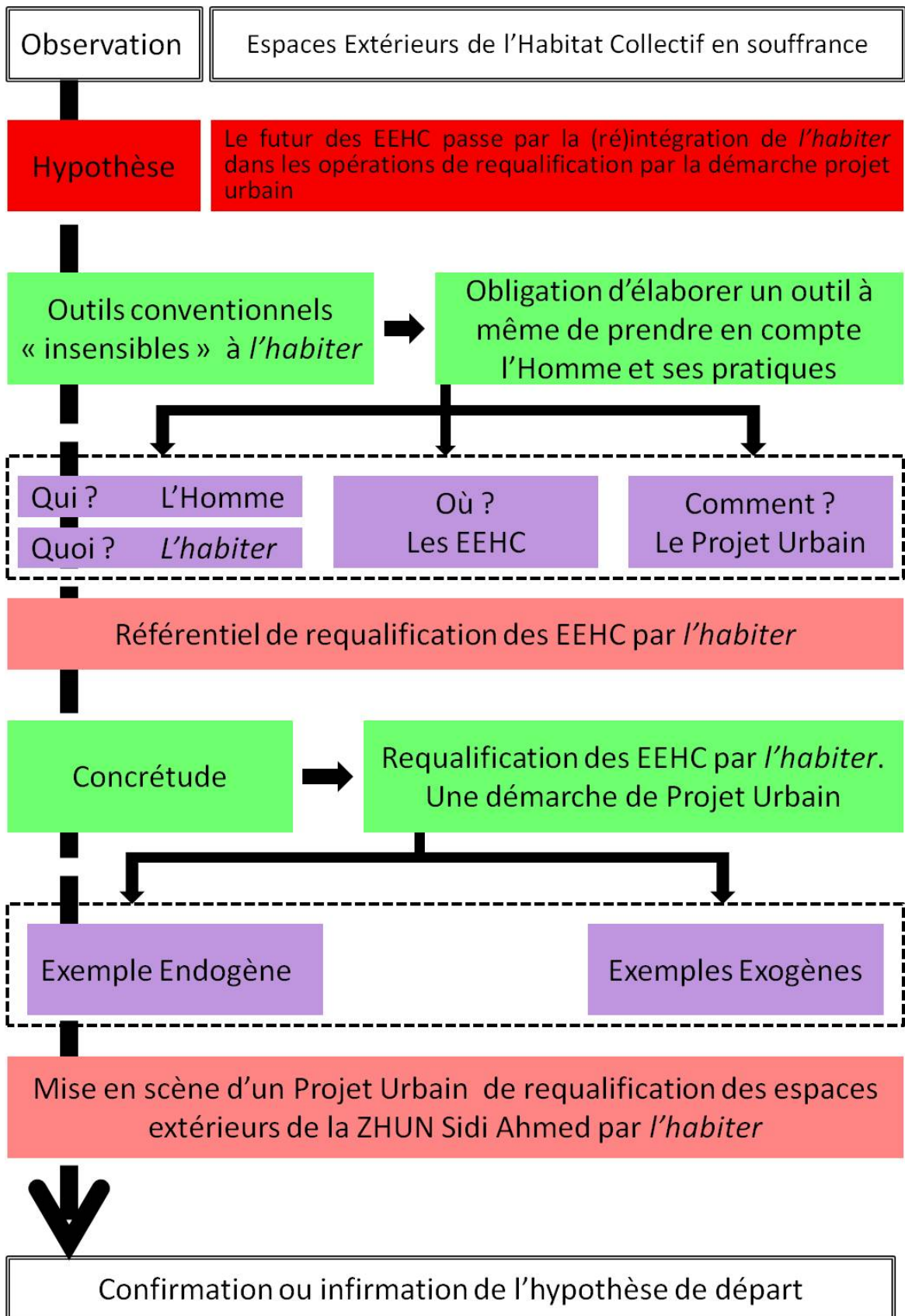
Cette première figure (voir figure n°01) donne un aperçu sur la démarche adoptée pour la présente recherche.

---

<sup>2</sup> OAD : Outil d'Aide à la Décision.



Figure 1 : Schéma récapitulatif de la démarche adoptée pour la recherche.



Source : Schéma élaboré par l'auteur.

## PROBLEMATIQUE.

Dans les sociétés sédentaires d'aujourd'hui, l'habitat admet l'acception selon laquelle, il est un « *Cadre et conditions de vie d'une population en général, et en particulier mode de groupement des établissements humains* »<sup>3</sup>, et revêt donc, une importance particulière dans la vie d'une ville. Toutefois, cette fonction peut varier aussi bien dans le fond que sur la forme, et ce, suivant les contextes. Ainsi, « *La fonction de résidence revêt des formes extérieures, une structure interne et des modes d'occupation du sol extrêmement variés selon les régions, les villes, les quartiers* »<sup>4</sup>.

De là, « *la somme des pratiques, des usages individuels et familiaux doivent être exprimés par l'habitant et pris en considération par tous les acteurs (...) en les interprétant dans la conception* »<sup>5</sup>. Car si l'on se réfère à la pyramide des besoins d'Abraham MASLOW, on se rend compte que les besoins d'appartenance à un lieu ou à une tribu sont à un degré supérieur de ceux impliquant la sécurité du toit ; sous-entendant ainsi la différence fondamentale qui existe entre le fait de se loger et le concept de *l'habiter*.

Nonobstant les différences théoriques et de courants qui peuvent exister autour du concept et les différentes utilisations qu'en font les disciplines, *l'habiter* englobe toutes les pratiques de l'espace par l'homme. Des pratiques où l'Homme, autant sujet qu'objet, la société comme corps social et l'espace, occupent une place importante.

Mais depuis longtemps, que ce soit en Algérie ou à travers le monde, la production de l'habitat a été rattachée à une fonction où les variables sont d'obédience quantitative. Pour preuve, la définition proposée par la charte envisagée et produite par l'AS.CO.RAL, pour le IXème<sup>6</sup> CIAM<sup>7</sup>, stipulant que « *l'habitation est un abri d'hommes. Elle existe parce que les hommes ont besoin de s'abriter, surtout pour protéger leur*

<sup>3</sup> P. Merlin et F. Choay, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, P.U.F, Quadrige Dicos Poche, 2005, p. 436.

<sup>4</sup> Idem.

<sup>5</sup> Revue Architecture d'Aujourd'hui, n°229, 1983.

<sup>6</sup> Le IXe CIAM a été organisé à Aix en Provence et intitulé, *L'habitat pour le plus grand nombre*. Ces congrès réunissaient les praticiens de l'espace pour une architecture et un urbanisme fonctionnel et universel.

<sup>7</sup> CIAM : Congrès Internationaux d'Architecture Moderne.

*santé contre la pluie, le froid, le vent, mais, aussi pour assurer leur sécurité...»<sup>8</sup>*, résume la vision que se faisait le mouvement international de la fonction de l'habitat. Une vision qui a participé à créer les Grands Ensembles et où, aussi bien l'homme que son logement, seraient universels donc typés.

Pour le contexte Algérien, le ministère de l'habitat et de l'urbanisme affiche sa politique de l'habitat, pour les années 2000, comme suit « *L'objectif fixé par le président de la république, Monsieur Abdelaziz BOUTEFLIKA, la réalisation d'un million d'unités pour le prochain quinquennat suppose une production moyenne de 200 000 unités par an. Pour l'exécution de cet ambitieux programme, les sites nécessaires ont été identifiés pour l'implantation des programmes de logements et équipements à travers l'ensemble du territoire, ainsi qu'une évaluation quantitative des besoins en matériaux de construction* »<sup>9</sup>, occultant ainsi, la partie qualitative de la chose, pour ne prendre en compte que celle relative à la quantité : 200 000 unités, programme, évaluation quantitative des besoins en matériaux de construction, etc.

Car même si une approche strictement quantitative de l'habitat pourrait trouver une forme de légitimité dans la crise de logements qui sévit en Algérie, faire fit de celle qualitative ne la résoudrait que pour un laps de temps et ne ferait, de surcroît, que transférer la crise de logements en une crise de l'habitat.

Si un effort est consenti dans le sens de la résolution de la crise de la part des tenants de la commande, nous constatons, néanmoins, la subsistance d'une différence significative entre la proposition des architectes, dite « savante »<sup>10</sup> et l'appropriation des habitants, dite « populaire ».

Même si ces observations peuvent être constatées sur, quasiment, tout le territoire national, nos propos se contenteront d'une investigation d'un exemple d'habitat collectif dans la ville de Bejaia, en l'occurrence la ZHUN Sidi Ahmed où nous avons eu à relever des observations touchant aussi bien aux espaces privés qu'aux espaces publics.

<sup>8</sup> Z. Tesoriere, « *De l'habitat au logement : Thèmes, procédés et formes dans la poétique architecturale de Roland Simounet* », Actes de la journée d'étude jeunes chercheurs, 20 mai 2005, co-organisé par le GIS socio économique de l'habitat et le CRETEIL, p. 3.

<sup>9</sup> Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, Février 2005.

<sup>10</sup> Termes tirés de la contribution d'A. Hublin « *Constructions populaires et architectures savantes* », in *Architectures et cultures*, C. Roblin (dir.), Les cahiers de la recherches architecturales 27/28, 1992, p. 15.

Pour les espaces intimes<sup>11</sup>, nous citerons : la modification de la distribution des pièces, le barreaudage des fenêtres, la fermeture des balcons et loggias, le remplacement des claustras par des fenêtres ainsi que la personnalisation de la porte d'entrée et des façades, lieu de représentation sociale.

Pour les espaces extimes<sup>12</sup>, on retiendra les privatisations, souvent illicites, faites par les habitants sur des espaces qui sont par définition collectifs, ou plus généralement, à la cage d'escalier, au pied des immeubles, aux cours intérieures et aux divers correctifs concrets ou abstraits apportés aux espaces extérieurs de l'habitat collectif où s'exerce la cidadinité et où se développent les rapports sociaux. S'ajoute à cela une méconnaissance des habitants du nom de leur cité et l'utilisation d'un simple chiffre pour la désigner : 300, 600, 1000 logements ou du nom de la société de construction : GENISIDER<sup>13</sup>, etc. Pour des raisons de faisabilité et de temps imparti, la présente recherche se contentera de *l'habiter* constaté dans les espaces extérieurs indépendamment de *l'habiter* domestique.

Ce sont ces révélateurs qui nous poussent à croire en la pertinence du concept de *l'habiter* comme assise fondamentale d'une possible requalification des EEHC. Tel un gisement, il est une source intarissable d'informations sur les pratiques, rituels et autres usages des habitants et usagers des ensembles collectifs.

Afin de rectifier le tir, les autorités publiques montrent leur volonté de prendre en main la question de la ville, en général, et de l'habitat, en particulier. Cette volonté s'est traduite, notamment, par les alertes lancées par les hommes politiques<sup>14</sup> et les travaux de recherches portants sur le rattrapage des cités. Pour permettre sa faisabilité, l'Etat algérien a mis en place un cadre législatif<sup>15</sup> facilitant les opérations de rattrapage : la réfection, la restauration immobilière, la rénovation urbaine, la réhabilitation et la restructuration.

<sup>11</sup> S. Thibault et A. André, « *Les échelles de l'habiter* », Actes du Colloque *Habitat et vie urbaine. Changements dans les modes de vie*, 14 et 15 mars 2006, pp. 157-161.

<sup>12</sup> Idem.

<sup>13</sup> GENISIDER : Entreprise de GENle civile pour la SIDERurgie.

<sup>14</sup> Nous citerons particulièrement les propos d'Abdelmalek Sellal sur les « *cités dortoirs* » comme étant « *l'exemple à ne pas suivre* », ou ceux d'Amara Benyounes sur la « *catastrophe urbanistique* » de la Zone d'Habitat urbain Nouvelle d'Ali Mendjeli.

<sup>15</sup> Loi n°11-04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière.

L'ensemble de ces observations, directes et bibliographiques, en plus d'une volonté certaine d'approfondir une réflexion sur l'habitat, entamée déjà en graduation<sup>16</sup>, ont fini par nous convaincre de la pertinence du sujet. En effet, loin d'être le sujet en « vogue », les EEHC constituent, cependant, le cadre de vie de millions d'algériens. Cette donnée en fait pour nous une préoccupation majeure.

Ainsi, cette recherche a pour objet principal de montrer que la réussite d'une requalification de l'habitat collectif de qualité, sous-entendu de ses espaces extérieurs, lieu d'urbanité et de représentation sociale, passe par l'intégration de *l'habiter* comme élément fort de l'opération. Dit autrement, ce travail ambitionne de replacer au centre de la réflexion, la relation Homme/(mi)lieu dans les opérations de requalification des EEHC.

Pour y parvenir, nous nous devons de poser une question principale, qui est :

- Comment peut-on (ré)introduire *l'habiter* dans les EEHC, par la logique de requalification ?

En plus de cette question principale, d'autres, secondaires viendront s'y greffer :

- Quelle démarche, la requalification des EEHC devrait-elle suivre pour devenir effective et efficiente ?
- De quelle manière, cette démarche pourrait-elle assurer le saut qualitatif souhaité ?

Ces questions nous aideront à vérifier l'hypothèse suivante :

Le futur des EEHC de qualité, passe par la (ré)intégration du concept de *l'habiter* au centre des opérations de requalification, et ce, par la démarche projet urbain.

La pertinence de la démarche projet urbain, s'explique par les éléments la composant et qui constituent sa substance même et les passerelles qu'elle tend à l'habiter :

---

<sup>16</sup> Notamment en deuxième et en cinquième année dans le cadre du module d'atelier de Mr S. Chouadra, où déjà, nous nous sommes intéressés à la problématique de l'habitat et des espaces intermédiaires comme support des pratiques habitantes.

- Les espaces extérieurs de l'habitat collectif, comme espace de représentation de l'habiter d'une part et matière première ainsi que support de matérialisation du projet urbain d'autre part ;
- La concertation. En faisant de l'habitant, élément porteur d'usages, un acteur à part entière dans le processus décisionnel, et ce, pendant l'élaboration et le déroulement de l'opération de requalification des EEHC et même après pour leur gestion ;
- La stratégie « Faire la ville sur la ville ». En réintégrant ces espaces de sociabilité à travers leur requalification, cela permettrait d'offrir aux habitants un meilleur cadre de vie et à la ville une compacité.

## METHODOLOGIE.

Même si de nombreuses recherches se sont arrêtées sur un ou ont croisé deux de ces sujets : l'habitat et ses espaces extérieurs, le rattrapage, le projet urbain<sup>17</sup>, plus rares sont celles qui se sont attachées à travailler sur ceux de *l'habiter*, de la requalification et du projet urbain, simultanément. Donc avec l'humilité du chercheur et sans prétention aucune, ce travail serait une tentative d'y remédier.

Concernant le positionnement de la présente recherche, elle s'inscrit dans les disciplines de l'architecture et de l'urbanisme, car à même de réfléchir, de produire et de gérer l'espace. Parce qu'elle interroge les pratiques habitantes, l'anthropologie y tient également une place importante.

La construction du corpus théorique, les observations constatées et rapportés, l'hypothèse à vérifier, les questions posées, ainsi que l'objectif tracé, font que la présente recherche adoptera la démarche suivante :

Lors de la première partie du mémoire, il sera question d'élaborer un référentiel de requalification des EEHC par *l'habiter*. Ainsi, dans cette quête de mise en place d'un OAD, nombre de concepts et de notions seront investis : *l'habiter*, l'habitat collectif et

---

<sup>17</sup> Nous citerons particulièrement ces recherches récentes : S. Boucherit, *L'utilisation du projet urbain dans la requalification des grands ensembles. Un passage d'une stratégie traditionnelle vers une gestion stratégique*, mémoire de Magister, Université de Constantine, 2008. K. Boufennara, « *la réhabilitation comme processus de projet urbain. Cas de Constantine* », mémoire de Magister, Université de Constantine, 2008.

ses espaces extérieurs, l'habitant, le projet urbain, la requalification, la concertation, etc. afin de mieux cerner notre recherche.

Pour la deuxième partie du mémoire :

- Afin d'appréhender l'exemple de terrain : la ZHUN Sidi Ahmed à Bejaia, nous ferons appel à l'observation directe, pour mettre en évidence les aspects explicites et implicites des pratiques habitantes et « palper » ainsi l'invisible. Pour identifier l'appropriation des espaces extérieurs, apprivoiser la vie sociale des habitants, retracer les gestes et actes quotidiens, nous intégrerons une posture d'assimilation basée sur la « retenue » et « l'empathie » tout en nous inscrivons dans une temporalité à temps, plus ou moins, long.
- C'est sur la base du chapitre un que seront interpellés les exemples exogènes. Ainsi, ce deuxième chapitre utilisera la méthode empirique et analytique afin d'étudier des exemples exogènes. Leur choix se fera sur des dimensions de ressemblances et de dissemblances avec l'exemple d'étude.
- D'autres outils tels que la photographie et la simulation seront utilisés. Le premier pour sa capacité à rendre compte, de manière fidèle d'une situation et le deuxième, pour la mise en scène d'un projet urbain de requalification des EEHC par *l'habiter* dans la ZHUN Sidi Ahmed.

Au-delà des outils présentés, conventionnels ou non, *l'habiter* reste le parti méthodologique le plus significatif dans la démarche suivie au cours de cette recherche. En effet, enclencher et orienter le travail par *l'habiter* constitue un positionnement autant épistémologique que méthodologique. Etudier cette « collusion » Homme-lieu, Etre et paraître, dans une partie des espaces publics, les EEHC, serait, pour nous, la seule manière à même de comprendre ce cadre de vie, dans un premier temps et de les requalifier dans un second.

Car faire l'économie d'un de ces ingrédients : l'homme ou le lieu, reviendrait à biaiser cette recherche avant même de l'avoir entamée ; puisque autant l'Homme que son lieu de vie sont des matériaux profus, aussi bien sujet qu'objet.

Nous ne pouvons parler de méthodologie sans évoquer les choix qui ont influencé cette recherche et son évolution. A l'image de celui de travailler sur l'habitat existant car plus

propice à lire les pratique habitantes et à détecter *l'habiter, a contrario* des nouveaux ensembles collectifs. De même pour l'option d'intégrer une approche frontale pour *l'habiter* des espaces extérieurs et biaisé pour celui domestique, car le premier est plus prompt à l'interpellation de la démarche projet urbain que le second.

Le décor ainsi installé, il nous est possible présentement, d'entamer la première partie de cette recherche, à travers le premier chapitre dédié à l'habiter.



PARTIE I

A LA RECHERCHE D'UN REFERENTIEL DE  
REQUALIFICATION DES ESPACES EXTERIEURS  
DE L'HABITAT COLLECTIF PAR L'HABITER.

## **PARTIE I : A LA RECHERCHE D'UN REFERENTIEL DE REQUALIFICATION DES ESPACES EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF PAR L'HABITER.**

### **Introduction de la première partie.**

Intégrant un travail qui fait de la requalification des EEHC<sup>1</sup> par *l'habiter* son objet premier, cette première partie, structurée en quatre chapitres, constitue la première composante.

Si *l'habiter* a émergé comme le parti méthodologique fort pour répondre à cette problématique de requalification des EEHC par *l'habiter*, comment y arriver a été par contre plus long à se dessiner. En effet, plusieurs méthodes et outils d'analyse et de requalification des EEHC existent, sans qu'ils ne prennent en compte, toutefois, le critère de *l'habiter* ou ne fasse de l'homme leur finalité. Dès lors, il nous a semblé primordial de consacrer cette première partie à l'élaboration d'un référentiel de requalification des EEHC par *l'habiter*.

Plusieurs étapes ont marqué le processus menant à ce référentiel, à commencer par *l'habiter* auquel on consacra le premier chapitre, dans lequel l'on s'imprégnera de ce concept exigeant pour mieux l'utiliser par la suite.

Ensuite, au deuxième chapitre, il s'agira de questionner un type d'habitat particulier : l'habitat collectif à travers le « grand ensemble » français et la ZHUN<sup>2</sup> algérienne. Ce préalable nous permettra de parler tout particulièrement de leurs espaces extérieurs, histoire, formes, nature et de l'obligation qu'ils ont de se transformer pour continuer à jouer le rôle de liant social qui leur est dévolu. De plus, il existe une relation de réciprocité entre le projet urbain et ces espaces. Ainsi, ces derniers représentent une opportunité de projet urbain, quand celui-ci trouve dans ces espaces un terrain d'expression privilégié et un matériau conducteur de sociabilité.

C'est justement de ce processus, appelé « projet urbain » qu'il sera question lors du troisième chapitre. Après avoir évacué l'acception étriquée<sup>3</sup> de ce concept à travers une

---

<sup>1</sup> EEHC : Espaces Extérieurs de l'Habitat Collectif.

<sup>2</sup> ZHUN : Zone d'Habitat Urbain Nouvelle.

<sup>3</sup> Nous nous rendons compte qu'il subsiste encore aujourd'hui une acception, au demeurant fautive, comme quoi le projet urbain serait un grand projet architectural inclut dans le périmètre urbain !

approche autant étymologique que disciplinaire, il sera alors possible de l'appréhender comme le « *comment* » de notre référentiel. Deux autres éléments du concept feront l'objet d'une attention particulière, eu égard à notre problématique, la « concertation » et la stratégie « faire la ville sur la ville ». Différents contextes seront invoqués pour illustrer nos propos.

Le corpus ainsi construit, il sera alors possible d'élaborer le référentiel de requalification des EEHC par l'habiter à travers le quatrième chapitre, en lui donnant une forme, une contenance et en expliquant son *modus operandi*<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> La manière de procéder pour mettre en place le référentiel de requalification des EEHC et son mode opératoire.

**PARTIE I : A LA RECHERCHE D'UN REFERENTIEL DE REQUALIFICATION  
DES ESPACES EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF PAR L'HABITER.**

**CHAPITRE 1**

**HOMO SAPIENS ET HOMO HABITATORE.**

**SOMMAIRE**

<b>CHAPITRE 1 : HOMO SAPIENS ET « HOMO HABITATORE »</b> .....	<b>13</b>
<b>Introduction</b> .....	<b>13</b>
<b>1. L’habiter dans l’abstraction, une manière d’être et/ou de faire</b> .....	<b>13</b>
<b>1.1. L’habiter. Un concept, des disciplines</b> .....	<b>14</b>
1.1.1. L’habiter ou habiter ? .....	15
1.1.1.1. L’habiter, au sens Heideggérien .....	16
1.1.1.2. Habiter, par facilité grammaticale .....	16
1.1.1.3. Habiter, en opposition à l’habiter .....	16
<b>1.2. De Martin Heidegger...à Mathis Stock</b> .....	<b>17</b>
1.2.1. Martin Heidegger, le père fondateur .....	17
1.2.2. Des auteurs et des approches .....	19
1.2.3. Mathis Stock ou la rupture conceptuelle .....	21
<b>2. Habiter n’est pas se loger</b> .....	<b>24</b>
2.1. Une différence de forme et de fond .....	24
2.2. L’origine du « mal » .....	25
<b>3. De l’habiter et de l’habitat</b> .....	<b>25</b>
3.1. Un habitat sans l’habiter ? .....	26
3.2. De la France à l’Algérie. Un même continuum .....	28
<b>Conclusion</b> .....	<b>28</b>

## CHAPITRE 1 : *HOMO SAPIENS* ET « *HOMO HABITATORE* ».

### Introduction.

Aborder *l'habiter* n'est pas chose aisée, vu sa richesse (de ses sens), sa complexité (de le maîtriser) et ses ramifications (il déborde sur d'autres concepts ainsi que d'autres disciplines). Donc loin de nous l'idée de l'exhaustivité. Néanmoins, la difficulté de la tâche ne doit pas être un frein à cette tentative d'évoquer *l'habiter* d'une part et de le remettre au centre des réflexions de requalification d'autre part ; car sans cela, ces dernières resteraient au stade d'opérations cosmétiques et superficielles, en ne s'attachant qu'au paraître du lieu sans prendre en considération ce qui fait sens dans ce lieu : l'Homme et ses pratique.

Dans un premier temps, nous auront à nous concentrer sur l'origine du verbe habiter (son étymologie) et sur la naissance du concept (la discipline initiale qui l'a vu naître) et à notre positionnement relativement à ce concept.

En second lieu, il sera temps de questionner le concept de *l'habiter* avec plus de profondeur. Nous nous arrêterons à des détails de ce concept et aux nuances idéologiques que l'on pourrait rencontrer.

Enfin, nous tenterons d'amarrer le concept de *l'habiter* à la problématique de l'habitat, ou comment, depuis le siècle dernier, le mouvement présidant l'architecture et l'urbanisme en général et la production de l'habitat collectif en particulier, a réussi à réduire la signification de ce concept à sa portion congrue.

### 1. *L'habiter* dans l'abstraction, une manière d'être et/ou de faire.

Dans la première partie du présent chapitre, il s'agira d'éprouver le concept de *l'habiter*, autant sur le plan étymologique que dans notre positionnement disciplinaire.

### 1.1. L'*habiter*. Un concept, des disciplines.

Pour comprendre une notion ou un concept, l'appréhender par sa dimension linguistique<sup>1</sup> n'est pas dénué de sens, car souvent, c'est en revenant à l'origine du mot que l'on comprend son véritable sens, ses différents usages à travers le temps et ses extensions possibles. C'est particulièrement vrai pour *l'habiter* au vu des différents sens qui lui sont inhérents et des acceptions qui s'y sont greffées au cours des années.

Les racines du terme habiter viennent du verbe latin *Habitare*, qui veut dire « avoir sa demeure »<sup>2</sup>, « occuper (une habitation, un logis) de façon durable »<sup>3</sup>. Par extension, « habiter » est utilisé pour signifier « avoir sa demeure dans », à l'image de habiter la ville, la campagne, etc.

Pour révéler d'autres sens, faisant appel au travail de T. Paquot<sup>4</sup>. En démarrant du mot de base « habiter », qui signifie « avoir souvent » mais aussi « demeurer » qui elle-même est équivalente à « rester » et « séjourner », il arrive à une signification plus éloignée de celle utilisée aujourd'hui qui est de « fréquenter » un lieu ou une personne jusqu'à « habiter » ce lieu ou cette personne...la boucle est bouclée. En effet, il existe dans certaines cultures des croyances prétendant que des esprits peuvent « habiter » une personne, ce qui dénote de la profondeur de ce terme.

La richesse de ce terme se trouve aussi dans le fait qu'autour du terme habiter gravitent un corollaire de mots. Existants :

- *habit*, du latin *habere*, *habitus* au participe passé, qui signifie (tenue, vêtement) ;
- *habitat* (en 1881, milieu géographique propre à la vie d'une espèce animale ou végétale ; depuis 1907 mode d'organisation et de peuplement par l'homme du milieu où il vit ; après la première guerre mondiale, ensemble des conditions d'habitation) ;

<sup>1</sup> Dans ce cas de figure « linguistique » est utilisé tel un adjectif, ceci revient à comprendre le concept par rapport à la langue.

<sup>2</sup> D'après le dictionnaire numérique Le Petit Robert de la Langue Française.

<sup>3</sup> Idem.

<sup>4</sup> T. Paquot, *Demeure terrestre. Enquête vagabonde sur l'habiter*, Editions de l'imprimeur, Tranches de villes, 2005, p. 188.

- *habitation* (le fait de loger d'une manière durable dans une maison, sous un toit ; lieu où l'on habite ; en 1640, région ; il est aussi synonyme de demeure, maison,...).

Ou désuets :

- *habiteur* (*dictionnaire de l'académie française*, 1842) ;
- *habitateur* (*dictionnaire le Littré*, 1863-1877).

Ce rapide tour de la question linguistique du verbe habiter n'est qu'un aperçu de la richesse de celui qui deviendra plus tard : *l'habiter*, le concept. En effet l'une des richesses de *l'habiter*, est sa force conceptuelle, ce qui, parallèlement, le rend difficile à cerner. Si *l'habiter* est intimement lié à la philosophie, sa « discipline mère », son utilisation au jour d'aujourd'hui n'est plus si mono-disciplinaire que ça. A titre d'exemple, voici les différentes disciplines qui ont comme objet de recherche *l'habiter* : l'architecture, l'urbanisme, la philosophie, la psychologie de l'environnement, l'anthropologie, l'anthropologie des espaces habités, la phénoménologie, la sociologie urbaine, la sociologie de l'habitat, la géographie humaine, l'ethnologie, la sémiologie, etc. ces disciplines ont toutes traité, d'une manière ou d'une autre, de *l'habiter*.

Malgré l'intérêt de considérer les disciplines en relation avec le concept de *l'habiter*, telle que la philosophie, la phénoménologie, la sociologie de l'habitat et l'anthropologie, il est cependant capital de préciser que la présente recherche s'inscrit dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et de l'anthropologie.

### 1.1.1. L'habiter ou habiter ?

Qu'elles soient formelles ou fondamentales, nous avons eu à rencontrer au cours de notre travail, des différences dans l'écriture du concept de *l'habiter*. Dans un souci de clarté, nous avons regroupé ces différences, autant dans la forme que dans le sens, en trois catégories :



### 1.1.1.1. *L'habiter*, au sens Heideggérien.

Il est convenu que la lettre « l » différencie le verbe « habiter » du concept de *l'habiter* dans son sens heideggérien<sup>5</sup>. Exemple, « *L'habiter est un fait anthropologique, c'est-à-dire qu'il concerne toute l'espèce humaine* ».

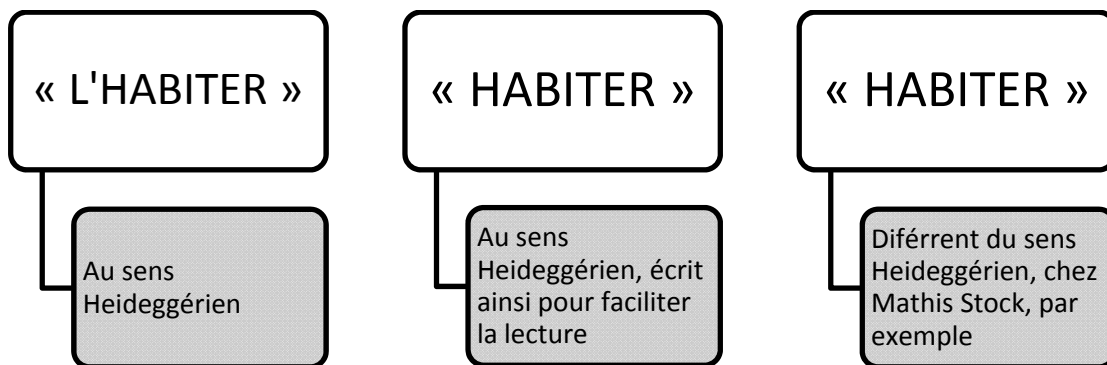
### 1.1.1.2. *Habiter*, par facilité grammaticale.

Cependant, certains auteurs, en voulant évoquer le concept de *l'habiter* (dans le sens heideggérien) écrivent directement « habiter ». Notamment pour éviter la lourdeur grammaticale qu'occasionnerait l'emploi du « l ». A l'image de, « *Être homme veut dire : être sur terre comme mortel, c'est-à-dire : habiter* ».

### 1.1.1.3. *Habiter*, en opposition à *l'habiter*.

Enfin, d'autres auteurs écrivent directement « habiter » quand il s'agit du concept de *l'habiter* lui-même, pour mieux se démarquer du sens heideggérien, à l'image notamment de Mathis Stock. Exemple, « *j'appelle « habiter » les dimensions spatiales des pratiques...* ».

Figure 2 : Schéma récapitulatif des différents emplois du concept de *l'habiter*.



Source : Schéma élaboré par l'auteur.

Au-delà de la dimension linguistique, le prochain point questionnera le concept de *l'habiter* avec plus de profondeur, de sa genèse à son utilisation contemporaine.

<sup>5</sup> Voir *infra*, Chapitre 1 : 1.2. De Martin Heidegger à Mathis Stock.

## 1.2. De Martin Heidegger...à Mathis Stock.

Dans cette partie du chapitre, il s'agira de questionner *l'habiter* à travers ses auteurs, de l'origine du concept à nos jours.

### 1.2.1. Martin Heidegger, le père fondateur.

Si les racines du verbe habiter remontent au XII<sup>ème</sup> siècle, c'est bien plus tard que se construira le concept. « *Ce n'est en effet qu'au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle et au XX<sup>ème</sup> siècle que l'on voit se construire la notion d'habiter* »<sup>6</sup>. Il faudra encore attendre plusieurs années pour que *l'habiter* atteigne son apogée, cela arriva, en 1951, avec la publication des écrits de Martin Heidegger<sup>7</sup>.

C'est dans les années soixante que *l'habiter* acquérira ses lettres de noblesses avec la référence absolue en la matière : le philosophe allemand Martin Heidegger, qui en a fait l'objet principal de sa pensée. A l'aide de cet écrit fondateur et avec le concours de quelques auteurs, nous essaierons de nous imprégner de ce concept exigeant.

Si la définition que donnent les dictionnaires du verbe habiter reste épidermique, le concept de *l'habiter* lui, est viscérale, car joignant l'homme en tant qu'Être et l'habitation en tant que Terre et donc, *l'habiter* comme tension entre les deux premiers. « *Être homme veut dire : être sur terre comme mortel, c'est-à-dire : habiter* »<sup>8</sup>. Rien que ça !

Cette phrase de Heidegger est fondamentale à notre compréhension de *l'habiter* puisqu'elle pose les fondements du concept, notamment celle qui suggère que « *Habiter est le trait fondamental de l'être* »<sup>9</sup>, dit autrement, *l'habiter* est ce qui caractérise l'homme, *l'habiter* est le propre de l'homme autant que la pluie est le propre du ciel. A cela, l'anthropologue M. Segaud ajoute que « *L'habiter est un fait anthropologique, c'est-à-dire qu'il concerne toute l'espèce humaine* »<sup>10</sup>. Indépendamment de la couleur de peau, de la catégorie sociale, du genre ou de la latitude où vivent les personnes, *l'habiter* est commun à tous.

<sup>6</sup> M. Segaud, *Anthropologie de l'espace. Habiter, fonder, distribuer, transformer*, Armand Collin, Paris, 2007, p. 65.

<sup>7</sup> M. Heidegger, *Essais et conférences, bâtir habiter penser*, 1951, traduits plus tard en français en 1958.

<sup>8</sup> Idem, p. 173.

<sup>9</sup> Ibid, p. 179.

<sup>10</sup> M. Segaud, Op. cit. p. 65.

Autre fondement : le lieu, qu'on retrouve aussi dans nos lectures de Heidegger sous le nom de la « Terre » (qui fait partie du quadripartie : Terre, Ciel, Dieu(x), mortels) ou de « l'espace » avec sa définition heideggérienne « *l'espace est essentiellement ce qui a été « ménagé », ce que l'on fait entrer dans sa limite* »<sup>11</sup>.

Le lieu, s'il est le support de nos pratiques quotidiennes, le récipient de nos habitats et l'interface des autres constituants du quadriparti, il est aussi et surtout, le point de jonction entre l'homme et son milieu, « *dans l'être de ces choses en tant que lieu réside le rapport du lieu et de l'espace, réside aussi la relation du lieu à l'homme qui s'arrête en lui* »<sup>12</sup>.

Ce fondement peut donc être considéré comme le creuset de « l'être au monde » et de son « habitation » qui fait office de représentation, « *la relation de l'homme et de l'espace, n'est rien d'autre que l'habitation pensée dans son être* »<sup>13</sup>.

Concernant la relation qui pourrait exister entre « le bâtir » et *l'habiter*, Heidegger précise qu'il ne suffit pas de bâtir pour postuler à *l'habiter* mais que *l'habiter* est déjà là, il est le propre de l'homme. D'où cette légendaire phrase : « *nous n'habitons pas, parce que nous avons bâti, mais nous bâtissons et avons bâti pour autant que nous habitons, c'est-à-dire que nous sommes les habitants et sommes comme tels* »<sup>14</sup>, car ce n'est que de cette manière que l'homme est au monde, en habitant. Avant d'ajouter, une vingtaine de pages plus loin, que « *c'est seulement quand nous pouvons habiter que nous pouvons bâtir* »<sup>15</sup>. Sacrant définitivement *l'habiter* comme l'entéléchie de l'acte de bâtir. Cité par Thierry Paquot<sup>16</sup>, Christian Norberg-Schulz<sup>17</sup> abonde dans le même sens, « *l'habiter est le but de l'architecture* »<sup>18</sup>, sa visée et sa raison d'être.

A propos de l'habitation, il ne faut se méprendre quand au sens donné à cette dernière dans le discours heideggérien. Si, évidemment, elle intègre la maison et le logis, elle n'exclut pas non plus les autres constructions : la mosquée, le stade, la poste, les espaces publics, les aires de jeux, etc. Car le supporter habite le stade le temps où il y

<sup>11</sup> M. Heidegger, op. cit. numéro de page non cite, in T. Paquot, op. cit. p. 117.

<sup>12</sup> M. Heidegger, op. cit. p. 184.

<sup>13</sup> Idem, p. 179.

<sup>14</sup> Ibid, p.175.

<sup>15</sup> Ibid, p. 191.

<sup>16</sup> T. Paquot, op. cit. p. 132.

<sup>17</sup> C. Norberg-Schulz, *l'Art du lieu*, Moniteur, 1997, p. 5.

<sup>18</sup> Idem.

est, l'individu habite la poste le temps où il y fait ses transactions, de même que pour un pratiquant, le lieu de culte est son habitation le temps de sa prière.

Ainsi, par son Etre, l'Homme habite dans la « demeure terrestre », l'écoumène<sup>19</sup>, avant d'habiter la « demeure » bâtie, l'habitation. En habitant la Terre, l'Homme habite de facto avec les autres constituants de sa vie quotidienne et avec autrui. « *Finally* « habiter », c'est effectivement « être » parmi les « choses », donner au « monde » son « sens » et en partager avec « autrui », constituant ainsi l'être-ensemble, qui est conjointement un « être-avec » et un « être-parmi »<sup>20</sup>. Cette notion de « co-habiter » est très importante pour toute personne voulant nouer une relation autant avec :

- Son espace, « habiter c'est, dans un espace et un temps donnés, tracer un rapport au territoire en lui attribuant des qualités qui permettent à chacun de s'y identifier »<sup>21</sup> ;
- Qu'avec les choses de la vie quotidienne et autrui « habiter, c'est toujours déjà séjourner parmi les choses »<sup>22</sup>.

### 1.2.2. Des auteurs et des approches.

Après que les écrits du père fondateur de *l'habiter* se soient répondus à la fin des années soixante, notamment *Essais et conférences, bâtir habiter penser* (1951) et ses commentaires sur le poème de Hölderlin : *Habiter en poète* ; de nombreux auteurs, de diverses disciplines, se sont retrouvés dans cette pensée, ce qui a conduit à un foisonnement de la littérature sur, et autour de *l'habiter*, marquée par l'influence du penseur allemand, Martin Heidegger.

Dans son livre « *Demeure terrestre. Enquête vagabonde sur l'habiter* »<sup>23</sup>, T. Paquot cite de nombreux auteurs qui se sont penché sur la question de *l'habiter* et qui apportent leur vision et leurs définitions de ce concept. Nous en avons sélectionné les plus probantes.

<sup>19</sup> S'écrit aussi « œcoumène », et « oeukoumène » notamment par Jacques Pezeu-Massabuau.

<sup>20</sup> T. Paquot, op. cit. p. 139-140.

<sup>21</sup> M. Segaud, op. cit. p. 65.

<sup>22</sup> M. Heidegger, op. cit. p. 179.

<sup>23</sup> T. Paquot, op. cit.

Pour l'auteur de l'ouvrage *Ginius Locci*, Christian Norberg-Schulz, l'orientation, l'identification et la mémoire sont les trois éléments constitutifs de *l'habiter*. Ainsi, il explique que « *l'homme habite lorsqu'il réussit à s'orienter et à s'identifier à lui, ou plus simplement lorsqu'il expérimente la signification d'un milieu* »<sup>24</sup> naturel ou artificiel.

Quand à Jacques Pezeu-Massabuau, il fonde sa définition de *l'habiter* sur trois piliers, « *habiter semble revenir à trois conditions : soustraire à notre seul usage une portion de l'espace informé de l'espace collectif ; en faire un « lieu » qui ne contienne et ne définisse que nous ; en y établissant les limites de notre bien-être, c'est-à-dire peut-être aussi de notre existence* »<sup>25</sup>. Cette orientation qui s'appuie sur la délimitation, la personnalisation et le bien-être, est difficilement conciliable avec la nature d'une opération de requalification des espaces extérieurs qu'ambitionne cette recherche.

Dans *prospectives de l'espace habité*, en 1976, A-C. Descouflé et A. Berquin insistent sur le rôle de l'appropriation comme élément fort de *l'habiter*, « *Habiter un espace, ce n'est pas seulement le délimiter et l'organiser : c'est le reconnaître pour sien, et y reconnaître une part de soi-même* »<sup>26</sup>. C'est, ainsi, « accepter » son espace pour pouvoir par la suite l'investir par son Etre.

Et d'autres encore, comme M. Haar, pour qui le temps est tout autant important que le lieu, « *l'habitation incorpore le temps, et l'époque également, aussi radicalement que le lieu* »<sup>27</sup>. Contrairement à J-L. Chrétien, qui fait du lieu sa clé de voute, « *l'être en avant de soi n'est seulement temporel : il est solidairement spatial* »<sup>28</sup>.

Un autre auteur, une autre approche. Pour B. Salignon, « *Habiter, c'est être le lieu des effets du vécu tout autant que la cause* »<sup>29</sup>, il fait de *l'habiter*, autant l'origine que la conséquence du vécu et de la construction de l'Etre.

---

<sup>24</sup> C.Norberg-Schulz, op. cit. p. 5.

<sup>25</sup> J-P. Massabuau, *Habiter. Rêve, image, projet*, l'Harmattan, 2003, page non citée, in T. Paquot, op. cit. p. 138.

<sup>26</sup> A-C. Descouflé, A. Berquin, *Prospective de l'espace habité*, 1976, page non citée, in T. Paquot, op. cit. p. 141.

<sup>27</sup> Michel Haar, *La demeure et l'exile : Hölderlin et Saint-John Perse*, page non citée, in T. Paquot, op. cit. p. 146

<sup>28</sup> J-L. Chrétien, *De l'espace au lieu*, page non citée, in T. Paquot, op. cit. p. 135.

<sup>29</sup> Bernard Salignon, *Qu'est-ce qu'habiter ?*, CSTB-Z'édicions, Nice, 1992, page non citée, in T. Paquot, op. cit. p. 121.

E. Dardel s'en remet à notre subconscient comme premier élément de *l'habiter*, quand il précise qu' « *habiter une terre, c'est d'abord se confier par le sommeil à ce qui est, pour ainsi dire, au-dessous de nous : base où se replie notre subjectivité* »<sup>30</sup>.

En plus de ceux cités par T. Paquot, d'autres auteurs ont contribué à définir cette notion, à l'image de J. Julien, qui, au cours du colloque qui porte le nom d'un défenseur de *l'habiter* (Bernard Charbonneau), précise que, « *Habiter n'est pas seulement une appartenance à un espace-temps, habiter possède une forme : l'ensemble des routines et des rituels de la vie quotidienne, domestique ou non, habitudes dont le rôle essentiel dans les échanges, la mémorisation et la transmission des savoir-faire et savoir vivre* »<sup>31</sup>. Ainsi, les gestes et paroles qui remplissent notre quotidien, aussi banals soient-ils, constituent une part non négligeable de *l'habiter*.

Enfin, M. Segaud, estime que c'est la relation qu'on entretient avec un espace ainsi que l'affect qu'on y met qui définissent *l'habiter*, « *habiter c'est, dans un espace et un temps donnés, tracer un rapport au territoire en lui attribuant des qualités qui permettent à chacun de s'y identifier* »<sup>32</sup> ; et d'ajouter que cette capacité est commune à tous les hommes, « *L'habiter est un fait anthropologique, c'est-à-dire qu'il concerne toute l'espèce humaine* »<sup>33</sup>.

### 1.2.3. Mathis Stock ou la rupture conceptuelle.

Le géographe Mathis Stock, propose une façon d'appréhender *l'habiter* différente de celle(s) que nous avons présentés précédemment, voire même qui s'affranchit totalement des fondamentaux du père fondateur de *l'habiter*, M. Heidegger. On passera ainsi de « *Etre dans l'espace* » de M. Heidegger à « *Faire avec de l'espace* » de M. Stock, refondant ainsi, complètement la définition de *l'habiter*.

Deux éléments consacrent la rupture entre l'acception de M. Stock et celle Heideggérienne de *l'habiter*. *L'habiter* du monde d'hier, qui pour M. Stock n'a plus lieu, et un autre pour celui actuel, contemporain. Un monde où la mondialisation, la mobilité,

<sup>30</sup> E. Dardel, *l'Homme et la terre*, p. 56, in T. Paquot, op. cit. p. 70.

<sup>31</sup> J. Julien, « *Approches de l'habiter et mise en œuvre d'alternatives viables* », Actes Colloque Bernard Charbonneau : *habiter la terre*, Université de Pau et des pays de l'Adour, 2-4 mai 2011, p. 167.

<sup>32</sup> M. Segaud, op. cit. p. 65.

<sup>33</sup> Idem.

la technique, l'hétérogénéité des styles de vie et des qualités de l'espace ainsi que l'autonomie des personnes constituent des marqueurs importants.

Le premier niveau de rupture, est lié à la forme<sup>34</sup>, précisément à la formulation du terme. Ainsi, M. Stock parle d'avantage d'*habiter* que de *l'habiter*. Le tout est dans le « l » comme aime à le souligner T. Paquot<sup>35</sup>. Cette nuance linguistique, si elle est imperceptible pour le profane, elle a son poids dans la compréhension exacte du concept. Particulièrement dans ce domaine de précision.

Le deuxième niveau est de taille, car il annonce une rupture fondamentale avec l'acception du philosophe allemand. Contrairement à M. Heidegger, où c'est l'Etre qui détermine *l'habiter*, pour Stock il suffit qu'il y ait un « faire » avec l'espace pour parler de *l'habiter*, « j'appelle « habiter » les dimensions spatiales des pratiques : « faire avec de l'espace » comme perspective spécifique »<sup>36</sup> ; et d'ajouter « ainsi, habiter peut-être défini comme les multiples façons d'intégrer de l'espace dans les pratiques des êtres humains »<sup>37</sup>.

Afin d'achever le père<sup>38</sup>, pour rester dans les métaphores philosophique, M. Stock va plus loin dans sa tentative de se démarquer totalement de M. Heidegger, « la notion d'*habiter* laisse donc de côté les acceptions classiques de résider ou d'engagement intime ou familial avec un lieu. De même que habiter ne signifie pas « être sur la Terre » (Heidegger) »<sup>39</sup>. Ce coup assigné à l'acception Heideggérienne n'en est pas le dernier. Ainsi, il ajoute que, « dès que l'analyse pointe un faire avec l'espace, on peut parler d'*habiter* »<sup>40</sup>, pour en finir avec : « habiter comme dimension du faire avec l'espace, différente comme dimension de la production de l'espace par d'autres moyens

<sup>34</sup> Voir *supra*, chapitre 1 : 1.1.1. *L'habiter ou habiter ?*

<sup>35</sup> Dans l'une de nos correspondances qui date du 05-04-2014, voir Annexe I.

<sup>36</sup> M. Stock, « *Éléments d'une théorie de l'habiter et d'un modèle du style d'habiter poly-topique* », 21 janvier 2011, UMR et SET, Pau, p. 1.

<sup>37</sup> Idem.

<sup>38</sup> En écho au complexe d'Œdipe et théorisé par Sigmund Freud, qui prétend que tout Etre est tenté d'éliminer le parent rival (du même sexe) pour ensuite coucher avec celui du sexe opposé ! Par extension, ce complexe soutient l'idée qu'il faudrait tuer d'abord le père, qu'il soit biologique ou spirituel pour pouvoir s'affirmer.

<sup>39</sup> M. Stock, op. cit. p. 1.

<sup>40</sup> Idem.

(*imaginaire, aménagement, localisation d'entreprises, normes juridiques, installation artistiques, etc.*) »<sup>41</sup>. Le divorce est définitivement acté.

Si Stock rompt avec l'acception classique et convenue de *l'habiter* c'est pour mieux introduire « son » « *habiter contemporain* », dans lequel il intègre le modèle de « *l'habiter poly-topique* » qui selon lui rend compte, plus fidèlement, de la réalité des sociétés humaines contemporaines.

Un *habiter* construit sur l'autonomie des personnes, l'hétérogénéité des styles de vie et l'individualisation de la société, dont le moteur principal est la mobilité. Celle-là même qui rend obsolète le modèle « Heidegger-Moles » du rapport à l'espace, qui d'après l'auteur, est basé sur l'immobilité et la proximité. Ainsi, « *la mobilité (spatiale) remet, notamment en cause des modèles de rapports à l'espaces fondés sur l'immobilité et la proximité tel que Heidegger et Moles ainsi que la humanistic geography les ont largement construits* »<sup>42</sup>.

Cet *habiter* ou ces « *modes d'habiter* » sont, « *informés par de multiples lieux, de multiples référents géographiques de l'identité* »<sup>43</sup>, ce qui crée un *habiter* poly-topique (en opposition à *l'habiter mono-topique*). Ce dernier se caractérise par des *individus géographiquement pluriels* qui ont la capacité à :

- *Habiter temporairement un ou plusieurs lieux ;*
- *Transformer les lieux étrangers en lieux familiers ;*
- *Appréhender selon leurs intentionnalités, un même lieu comme référent de constructions de significations multiples ;*
- *Gérer plusieurs référents géographiques de l'identité individuelle ;*
- *S'affranchir des conditions locales*<sup>44</sup>.

---

<sup>41</sup> M. Stock, op. cit. p. 1.

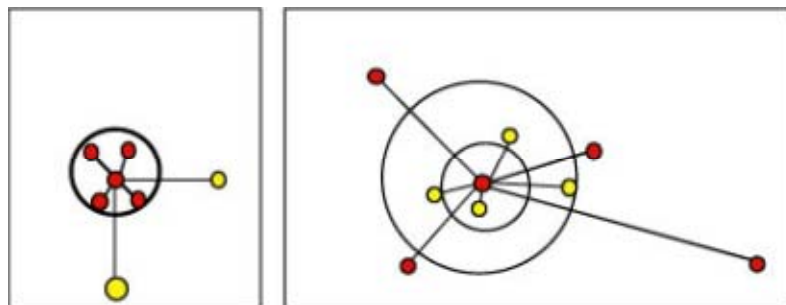
<sup>42</sup> Idem.

<sup>43</sup> Ibid, p. 2.

<sup>44</sup> Ibid.



Figure 3 : Le modèle Heidegger-Moles du rapport à l'espace et le modèle de l'habiter poly-topique.



Source : Mathis Stock.

## 2. Habiter n'est pas se loger.

Les nombreuses définitions et citations, évoquées préalablement, sur et autour du concept de *l'habiter*, sont là pour nous signifier sa profondeur et sa richesse, mais aussi pour nous éviter d'aller vers une simplification « tentante » de cette « *pensée pensante* »<sup>45</sup> et exigeante qu'est *l'habiter*.

### 2.1. Une différence de forme et de fond.

Sur la base des points précédents, et pour mieux appréhender les chapitres suivants notamment celui de l'habitat et de ses espaces extérieurs, il serait judicieux de lever certaines équivoques qui pourraient exister quand aux vocables employés et gravitant autour de *l'habiter*. À l'image de « se loger », « logis » et « refuge » qui sont, souvent et malencontreusement, confondus avec « habiter » et « habitation ».

A ce sujet, E. Aillaud nous explique qu' « *il y'a une différence fondamentale, philosophique, entre le fait de loger, qui est effectivement l'accumulation de tous les confort, et le fait d'habiter, qui est celui d'être heureux, qui est une chose qui ne se cerne pas, qui ne se définit pas, mais qui, se constate* »<sup>46</sup>. Ainsi, d'après l'auteur, contrairement au fait d'habiter qui répond au bien-être des hommes, celui de loger n'arrive à satisfaire que les besoins primaires de confort : aération, éclairage, espace minimum, etc.

<sup>45</sup> C'est de cette manière que T. Paquot qualifie le concept de *l'habiter* de M. Heidegger dans son livre, op. cit.

<sup>46</sup> E. Aillaud, « *Conférence, Habiter et non pas loger* », in *Urbanisme*, n° 136, 1973, p. 41.

Aussi, cette différence de forme est avant tout une différence de fond, car une « *Habitation* veut (...) dire quelque chose de plus que « *refuge* » : *l'habitation implique que les espaces où la vie se déroule soient des lieux au vrai sens du mot. Un lieu est un espace doté d'un caractère qui le distingue* »<sup>47</sup>, sous entendu que le refuge, par extension le logis, en sont privés.

Ainsi « se loger » ou « résider » n'est pas « habiter », ils ne peuvent être confondus, car comme nous venons de le voir, ce dernier est plus exigeant que les deux premiers. Du fait qu'il fasse appel à d'autres dimensions que celles primaires de sécurité, de confort, d'aération, etc. De même aussi, que l'habitation n'est pas uniquement un logis ou un refuge, mais l'extension du soi et sa matérialisation.

## 2.2. L'origine du « mal ».

A la source, ce glissement sémantique trouve son origine dans le vocabulaire du mouvement fonctionnaliste du siècle dernier, qui, sur la base d'une théorie assise essentiellement sur les besoins de l'homme et que ceux-ci sont universels, a fondé des espaces, et donc une terminologie typée et normalisée, dénuée de « *réalité environnante* »<sup>48</sup>, humaine et sociale.

Dans le point suivant, nous essaierons de comprendre comment le concept de *l'habiter* a été évacué de la problématique de l'habitat durant le siècle dernier.

## 3. De *l'habiter* et de l'habitat.

Au cours du siècle dernier, deux événements politico-militaires ont eu d'avantage d'incidences sur l'architecture et l'urbanisme que n'importe quelle charte, règle ou loi. En effet, les deux guerres mondiales<sup>49</sup> ont complètement refondu les savoirs et savoir-faire en matière d'architecture et d'urbanisme.

<sup>47</sup> C. Norberg-Schulz, op. cit. p. 5.

<sup>48</sup> Z. Tesoriere, op. cit. p. 2.

<sup>49</sup> La première guerre mondiale entre 1914 et 1918 et la deuxième guerre mondiale de 1939 à 1945.

### 3.1. Un habitat sans l'habiter ?

Sous la double contrainte d'une reconstruction rapide et quantitativement lourde, un mouvement a su émerger du lot. Remplaçant l'artisanat par l'ingénierie, l'art par la technique et faisant de la préfabrication et de la standardisation, des préceptes, le mouvement moderne, fonctionnaliste de son état, a dominé les débats du XXème siècle par sa faculté à apporter des réponses précises aux enjeux de l'époque :

- L'urgence...il fallait construire dans un laps de temps très court ;
- Le nombre...des millions de personnes qui ont vu leurs maisons détruites ou simplement des pieds-noirs qu'il fallait reloger, des villes à reconstruire, et ;
- Le coût...la situation déplorable, résultant des deux guerres mondiales et de la crise économique de 1929, astreignait les décideurs à une politique du moindre coût.

Afin de satisfaire cette demande croissante d'infrastructure, d'équipement mais surtout d'habitat, le mouvement moderne s'est construit un dogme sur la base du postulat suivant : pour répondre aux aspirations de l'homme, il suffirait de déterminer ses besoins et si ces derniers sont universels alors l'homme l'est aussi. Réduisant ainsi, l'individu à un ensemble de besoins à satisfaire. En effet, une « *bonne partie des stéréotypes du modernisme ressort dans cette réduction de l'homme du XXème siècle à un être primitif qui a la seule exigence de fuir le froid et ses ennemis par la construction d'une maison évoquée telle qu'une grotte ou une hutte* »<sup>50</sup>, établissant ainsi une vision donnant la primauté aux fonctions d'où le « fonctionnalisme ».

L'un des défenseurs de cette vision et apôtres de ce mouvement, est sans conteste *Le Corbusier*. L'architecte de ce mouvement, au sens propre comme au figuré, a énormément œuvré dans sa carrière durant, à « inculqué » à la personne lambda à savoir se loger<sup>51</sup>, à le faire avec ordre et rigueur. En un mot, il estimait que c'est à l'habitant de s'adapter à son habitat et non le contraire !

---

<sup>50</sup> Z. Tesoriere, op. cit. p. 3.

<sup>51</sup> Cf. Annexe II.

C'est dans ce sens que *Le manuel de l'habitation* (pour l'architecture), *la charte d'Athènes* (pour l'urbanisme) et plus tard la charte de l'habitat<sup>52</sup> ont été rédigés ; pour « éduquer » le peuple, lui apprendre les bonnes manières, les manières modernes de se loger.

Toujours sous ce registre, T. Paquot, en reprenant F. de Pierrefeu<sup>53</sup>, explique l'importance d'enseigner aux hommes la « science d'habiter [qui] résulte de l'architecture du logis conçue par le Corbusier »<sup>54</sup>, c'est ainsi qu'il confère à cette « science » une place prépondérante allant même jusqu'à défendre l'idée qu' « elle s'apprend et devrait même être, suggère l'auteur, (...) fixée par la loi »<sup>55</sup>.

Pour la question cruciale de l'habitat, Le Corbusier avait une vision bien claire sur la façon de faire, pour lui, tout doit émaner du « sachant » des propriétés de l'espace, de « l'harmoniseur »<sup>56</sup> des formes, de l'homme providentiel, autrement dit de l'architecte (du Corbusier ! comme le souligne T. Paquot) ; reléguant ainsi *l'habiter* au simple fait de se loger, la maison au rang du logis et du prototype reproductible à l'infini mais, plus préoccupant, l'habitant à un ensemble de besoins universels à satisfaire. Mais *quid* de l'être et de ses usages, de l'homme et de ses rituels, de l'habitant et de ses pratiques quotidiennes ? Rien ou presque !

La preuve dans ces propos de Le Corbusier : « *Tenir compte de ce que la famille exprime ? Non, je ne crois pas qu'on puisse le faire. Il faut concevoir et discerner, puis offrir, poser la question à qui de droit. À Briey-la-forêt le maire avait fait une enquête auprès des ouvriers : « voulez-vous un appartement magnifique ou une petite maison avec jardin ? » Tous ont préféré une petite maison* ». Au pourquoi de cette réponse, on pourrait avancer plusieurs hypothèses, pas Le Corbusier, pour qui la préférence des ouvriers ne pouvait s'expliquer que parce qu' « *ils n'avaient jamais vu d'immeuble* »<sup>57</sup> !

---

<sup>52</sup> La charte de l'habitat est le résultat du CIAM 9 : *l'habitat pour le plus grand nombre*, organisé à Aix en Provence en 1953.

<sup>53</sup> La plume de Le Corbusier dans le livre *La maison des hommes*, d'après T. Paquot. Op. cit.

<sup>54</sup> T. Paquot, op. cit. p. 98.

<sup>55</sup> Idem.

<sup>56</sup> Ibid, p. 99.

<sup>57</sup> P.H Chombart De Lauwe, *Famille et habitation*, tome1, CNRS, 1959, p. 200.

### 3.2. De la France à l'Algérie. Un même continuum.

C'est donc, dans cette atmosphère architecturale et urbanistique que s'est faite la production de millions d'unités de logements en France et à travers le monde, sous forme de grandes unités d'habitations. En France ces unités sont apparues sous la forme de « Grands Ensembles ».

En Algérie et par ricochet au modèle français, ces unités d'habitations, placées le plus souvent à la périphérie des villes, ont pris l'appellation de Zone d'Habitat Urbain Nouvelle (ZHUN).

Ainsi, des pans entiers de la population ont été conviés à vivre dans ces logements nouvellement construits, « *or, il y a une distance énorme entre les données de l'anthropologie concernant le vécu de l'espace de certaines populations et des solutions projetées dans les opérations architecturales urbaines* »<sup>58</sup>. Un abîme s'est alors creusé entre la proposition et l'utilisation, entre la conception et l'usage.

Ainsi, après l'euphorie des premières années<sup>59</sup>, ce type d'habitat, avec ses espaces extérieurs en rupture avec la poétique spatiale du quartier, forme dominante dans la majorité des villes algériennes, commençait à faire l'objet de critiques venant autant des habitants-usagers que d'universitaires ou de professionnels.

Si les logements, en eux même, étaient épargnés par les critiques, vu le confort qu'ils offraient à cette époque, celles-ci étaient plus centrées sur les espaces extérieurs attenants aux immeubles : aménagements extérieurs inexistantes ou non achevés, statut mal ou non défini, utilisation d'espaces publics à but privé, etc.

#### Conclusion.

Avec un positionnement disciplinaire clair, la présente recherche sera une tentative de remettre *l'habiter* au centre des opérations de requalification des espaces extérieurs de l'habitat collectif ; dit autrement, il s'agira de faire de *l'habiter* une étape incontournable dans le processus requalifiant.

---

<sup>58</sup> M. Segaud, op. cit. p. 49.

<sup>59</sup> Les bénéficiaires comparaient leur entrée dans ces logements à leur véritable « indépendance ».

Pour y parvenir, il sera proposé un référentiel de requalification des espaces extérieurs de l'habitat collectif par *l'habiter*. Ce référentiel n'est pas une recette à suivre et ne s'inscrit pas dans la lignée des guides et manuels pour une requalification par *l'habiter*<sup>60</sup>.

A la lumière de ce premier chapitre basé sur *l'habiter*, un élément essentiel émerge : l'Homme. Ainsi, remettre la dialectique Homme-lieu au centre des préoccupations des opérations de requalification est des plus urgents.

Ainsi, pour l'Homme, il convient de parler dorénavant, dans cette recherche, de « l'Homme-habitant »<sup>61</sup> pour mieux faire ressortir la dimension « habitante » de l'homme. Cette précision s'explique notamment par l'importance de ce caractère dans une opération de requalification d'une part, et pour mieux se détacher des théories universalistes et fonctionnalistes du siècle dernier ; des théories qui faisaient de « l'Homme universel » et de « l'Homme des besoins » la donnée primordiale de leur démarche, d'autre part.

Pour ce premier volet du référentiel, il ressort que l'Homme-habitant devrait être pris comme la finalité de toute opération de requalification. De par ses référents culturels, sa catégorie sociale, ses habitudes spatiales, ses rituels quotidiens, sa gestuelle, son langage, jusqu'au moindre aspect de la banalité quotidienne et du plus insignifiant truisme de la routine, l'Homme-habitant constitue un gisement intarissable d'informations fondamentales, dans le but de faire de *l'habiter* un rouage incontournable du processus de requalification.

Car souvent, d'autres considérations entrent en jeu au moment de la conception ou de la requalification de ces espaces de vie. À l'image de la voiture qui a été pendant longtemps et continue d'être l'élément, ou du moins un des éléments, prépondérants. Particulièrement dans les villes occidentales, notamment nord américaines, où au lieu de penser la ville en général et l'habitat en particulier pour ses usagers, c'est-à-dire les habitants, elles ont été pensées par les lobbies automobiles, pour la voiture. Les conséquences d'un tel parti pris sont autant sur l'espace (le lieu) : étalement urbain,

---

<sup>60</sup> Voir *infra*, chapitre 4 : Pour l'élaboration d'un référentiel de requalification des EEHC par *l'habiter*.

<sup>61</sup> Expression empruntée au géographe français Maurice Le Lannou.

que sur l'homme (l'habitant), où nous sommes passé de « l'entre soi » à « l'entre moi ».

Ainsi considéré, l'Homme-habitant constitue le premier jalon posé pour l'élaboration d'un référentiel de requalification des espaces extérieurs de l'habitat collectif par *l'habiter*.

Le prochain chapitre examinera un des supports de *l'habiter* : l'habitat collectif, ou plus précisément les espaces extérieurs de ce type d'habitat.

**PARTIE I : A LA RECHERCHE D'UN REFERENTIEL DE REQUALIFICATION  
DES ESPACES EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF PAR L'HABITER.**

**CHAPITRE 2**

LES ESPACES EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF.  
UNE HISTOIRE, DES FORMES. UNE OPPORTUNITE DE  
PROJET URBAIN.



**Sommaire**

<b>CHAPITRE 2 : LES ESPACES EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF. UNE HISTOIRE, DES FORMES. UNE OPPORTUNITE DE PROJET URBAIN.....</b>	<b>31</b>
<b>Introduction. ....</b>	<b>31</b>
<b>1. De l'habitat.....</b>	<b>31</b>
<b>2. Une histoire de l'habitat. ....</b>	<b>33</b>
<b>2.1. Utopies, réalisations, échecs. L'habitat à l'avant-garde de l'architecture. ....</b>	<b>35</b>
2.1.1. La cité idéale de Platon.....	35
2.1.2. La révolution industrielle.....	36
2.1.3. L'Habitat au XX <sup>ème</sup> siècle.....	37
<b>2.2. L'habitat et la crise en Algérie, une histoire qui dure ? .....</b>	<b>39</b>
<b>3. Des formes de l'habitat.....</b>	<b>43</b>
<b>3.1. Logement individuel.....</b>	<b>44</b>
<b>3.2. L'habitat intermédiaire. ....</b>	<b>45</b>
<b>3.3. L'habitat collectif. ....</b>	<b>45</b>
3.3.1. L'habitat collectif en France. ....	46
3.3.2. L'habitat collectif en Algérie.....	49
3.3.3. L'habitat collectif en Algérie et sa situation actuelle.....	52
<b>4. Les espaces extérieurs.....</b>	<b>53</b>
<b>4.1. Les espaces extérieurs, un objet protéiforme. ....</b>	<b>54</b>
<b>4.2. Les espaces extérieurs dans la culture algérienne kabyle.....</b>	<b>55</b>
<b>4.3. Les espaces extérieurs dans l'habitat collectif. ....</b>	<b>56</b>
4.3.1. Une histoire des espaces extérieurs de l'habitat collectif.....	57
4.3.2. De quelques espaces extérieurs de l'habitat collectif. ....	58
4.3.3. Les espaces extérieurs dans l'habitat collectif. ....	59
4.3.4. Les espaces extérieurs de l'habitat collectif, voués à la transformation ? .....	61
<b>5. Les espaces extérieurs et l'opportunité du Projet Urbain.....</b>	<b>63</b>
<b>Conclusion.....</b>	<b>64</b>

## **CHAPITRE 2 : LES ESPACES EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF. UNE HISTOIRE, DES FORMES. UNE OPPORTUNITE DE PROJET URBAIN.**

### **Introduction.**

Ce deuxième chapitre s'inscrit dans une démarche plus globale, qui est de mettre en place un référentiel de requalification des espaces extérieurs de l'habitat collectif par l'habiter dans une démarche de projet urbain. Ainsi, cette deuxième étape sera l'occasion d'interroger la problématique de l'habitat et de ses espaces extérieurs.

Premièrement, l'on présentera un aperçu de l'histoire de l'habitat tant au niveau international que celui national, pour montrer comment l'habitat a, de tout temps, été à l'avant-garde de l'architecture et de l'urbanisme. On ne pourra parler de l'habitat collectif sans évoquer la crise, qu'elle soit qualitative ou quantitative, qui sévit, notamment en Algérie, et ce, depuis plusieurs années déjà.

Deuxièmement, l'on décrira les formes de l'habitat, notamment celui qui intéresse notre problématique, l'habitat collectif. Pour étayer nos propos, il sera invoqué le modèle « grand ensemble » français, et la formule « ZHUN » algérienne.

Troisième point de ce chapitre : les espaces extérieurs dans l'habitat collectif. C'est à partir d'une réalité factuelle et d'une lecture des textes ayant trait de près ou de loin aux espaces extérieurs que se fera la compréhension et l'analyse de ces espaces. Il sera également évoqué le contexte local (kabyle) et national (algérien) afin de mieux inscrire notre problématique dans son territoire, pour ensuite parler de l'obligation qu'ont ces espaces à se transformer pour continuer à jouer le rôle de liant social qui leur est dévolu.

En dernier lieu, nous évoquerons succinctement l'opportunité des espaces extérieurs de l'habitat collectif et le processus projet urbain.

### **1. De l'habitat.**

L'habitat peut être étudié sous différents points de vue : sous celui du logement, par sa dimension juridique, à partir de ses conséquences sociales, de ses retombées économiques, ou de ses impacts environnementaux, etc. Ainsi, la définition qu'on

pourrait lui donner est intimement liée à l'angle à partir duquel l'habitat est considéré. La mise en perspective est ici fondamentale. Toutefois, certains invariants existent quant à sa définition.

Dans un premier temps, le vocable habitat a été utilisé pour désigner un « *milieu géographique propre à la vie d'une espèce animale ou végétale* »<sup>1</sup>, mais au début du XXème siècle, sa définition s'est peu à peu recentrée sur l'Humain pour désigner le « *mode d'organisation et de peuplement par l'homme du milieu où il vit* »<sup>2</sup>, par extension, elle indique l' « *ensemble des conditions d'habitation, de logement* »<sup>3</sup>.

Au-delà de ces définitions généralistes, il existe une acception qui « *se fonde sur une approche de l'habitat comme élément d'appropriation par les hommes de leur propre milieu, physique et social, y compris professionnel et ethnique* »<sup>4</sup>. Cette approche de l'habitat ne s'arrête pas simplement au milieu mais à ce qui se passe au sein de ce milieu humain, questionnant la relation qu'entretiennent les hommes avec leur milieu : personnel, professionnel, etc. ; annexant *de facto* toute surface hébergeant une activité du corps social.

En plus de la relation liant l'habitant à son milieu, l'habitat se définit aussi par les relations des habitants entre eux. Pour Marion Segaud, définir l'habitat va au-delà de la désignation d'un simple lieu physique, qu'il soit animal ou végétal. Pour elle, l'habitat est avant tout l'ensemble des « *liens multiformes qui se nouent autour du logement* »<sup>5</sup>, autrement dit, c'est « *un ensemble de pratiques sexuées et bien socialement différenciées* »<sup>6</sup>. Ces relations, de nature diverse, ont pour moteur l'habitant.

En outre, l'habitat est un « *système de relations entre des éléments architecturaux, techniques et sociaux* »<sup>7</sup>. Si le logement garde une position centrale dans le corpus habitat, les relations, quelque soit leur nature, désignent la partie invisible et immergée de l'habitat, sans en être la moins importante.

---

<sup>1</sup> D'après le dictionnaire numérique Le Petit Robert de la Langue Française.

<sup>2</sup> Idem.

<sup>3</sup> Ibid.

<sup>4</sup> Y. Fijalkow, J-P. Lévy, « *Un siècle d'étude sur l'habitat français en géographie urbaine (1900-2000)*, in *Annales de géographie*, 2008/4 n°662, p. 25.

<sup>5</sup> M. Segaud, J. Brun, J-C. Driand, *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Armand Collin, 2003, p. VII.

<sup>6</sup> Idem,

<sup>7</sup> CRH, « *Les recherches sur l'habitat : problèmes et méthodes* », Nanterre, Ronéo, 1989, cité in Y. Fijalkow, J-P. Lévy, op. cit. p. 21.

Tordant le coup aux définitions simplistes qui pourraient exister sur le sujet, M. Bonetti propose une définition qui fait la part belle à l'habitant-usager grâce auquel l'habitat sort de son immobilisme apparent et acquiert des vertus de dynamisme, car « *l'habitat, n'est pas un objet inerte, composé d'éléments techniques et doté de formes, mais un « objet actant », mis en mouvement, malgré son apparence statique, par les personnes qui l'utilisent.* »<sup>8</sup>. Engageant même le trait jusqu'à affirmer que l'habitat « *n'existe qu'à travers les interactions qui se développent entre ses éléments fonctionnels et ses occupants, qui lui confèrent tout son sens* »<sup>9</sup>.

## 2. Une histoire de l'habitat.

Selon les époques, les disciplines dominantes et les professionnels en charge de la question de l'habitat, la terminologie utilisée pour le désigner, peut varier de manière significative, « *souvent employé comme synonyme de logement, de domicile ou de milieu de vie, ses définitions sont loin d'être stabilisées et oscillent selon les auteurs, les disciplines, les périodes et les contextes* »<sup>10</sup>. De même que « *comme notion, concept ou objet d'étude et de recherche concret, l'habitat est polysémique par essence* »<sup>11</sup>, Cette polysémie, si elle confère à l'habitat un certain flou, elle lui permet néanmoins une certaine flexibilité qui n'est pas pour le desservir. Ce qui est, par contre, unanime et remarquable de permanence, c'est l'importance dont l'habitat a toujours joui.

Avant d'aller plus loin sur ce registre, il est préférable d'apporter une précision, quant à la confusion qui pourrait exister dans l'utilisation des termes d'habitat et de logement. Outre la sémantique, cette différence est avant tout d'ordre dogmatique. Longtemps inscrit dans une logique quantitative, les architectes et théoriciens de l'architecture, ont souvent utilisé, abusivement, le terme de « logement » à la place de « l'habitat ».

A la suite de ce qu'on a commencé à expliquer plus haut<sup>12</sup>, la différence qui pourrait exister entre l'habitat et le logement est dû essentiellement au fait que le premier ait une acception plus étendue que le deuxième « *l'habitat est un concept moderne plus large que le logis ou le logement. L'habitat est un système complexe composé de plusieurs*

<sup>8</sup> M. Bonetti, *Habiter : le bricolage imaginaire de l'espace* », Desclée De Brouwer, « Re-Connaissances », Bruges, octobre 1994, p. 16.

<sup>9</sup> Idem.

<sup>10</sup> Y. Fijalkow, J-P Levy, op. cit. p. 21.

<sup>11</sup> Idem.

<sup>12</sup> Voir *supra*, chapitre 1 : 2. *Habiter n'est pas se loger.*

*éléments organisés par rapport à la vie quotidienne de l'homme en relation avec l'environnement et doit être aussi organisé de manière équilibrée avec les sources naturelles et économiques visant le plus grand nombre d'habitants »<sup>13</sup>.*

Cependant, et ce pendant longtemps, la conception de l'habitat a été faite en prenant en compte un seul de ses composants : le logement. Le 2<sup>ème</sup> CIAM de 1929 à Francfort commençait à aller dans le sens de l'idée : « un minimum d'espace de logement pour un maximum du nombre de logements » faisant ainsi du logement le seul et unique levier d'action de l'habitat. Ainsi il n'est pas étrange, que les notions d'habitat et de logement soient confondues dans la littérature traitant le sujet, à l'époque du mouvement moderne.

Concernant l'importance de l'habitat, elle ne s'est jamais démentie. Pour preuve, la charte d'Athènes, qui consacra l'urbanisme moderne en 1933 est répartie en quatre (04) chapitres. Une importance particulière est donnée à l'habitat avec ce premier chapitre intitulé « habiter » ; ce n'est qu'à la suite que viennent les autres chapitres : « travailler », « se récréer » et enfin « circuler ».

Deux décennies plus tard, le mouvement moderne, faisant de l'habitat son cheval de bataille, organisait, sous le titre de « l'habitat pour le plus grand nombre » à Aix en Provence (France) en 1953, le IX<sup>e</sup> CIAM, entièrement consacré à la problématique de l'habitat en général et de l'habitat collectif en particulier. Le maître à penser du mouvement moderne, en l'occurrence le Corbusier, dit à ce sujet que « *le logement est au centre des préoccupations* », consacrant définitivement le logement (et donc l'habitat, d'après l'acception moderniste) comme le principal défi du XX<sup>ème</sup> siècle.

Ce bien précieux qu'est le logement « *est le bien de consommation le plus coûteux que nous puissions nous procurer* »<sup>14</sup>, de plus « *il est long à obtenir* »<sup>15</sup>. Ces deux ressorts font du logement un pôle conséquent dans la bourse d'une famille, de même qu'il représente un actif solide permettant de faire face aux périodes difficiles.

En remontant plus loin dans l'histoire, l'habitat a gardé, invariablement, une place particulière dans la vie des peuples. Véritable jauge de leur développement, livre ouvert

<sup>13</sup> K. Dahmani, M. Moudjari, *Praxis d'habitat social. Revers et couronnements*, O.P.U, Alger, 2013, p. 13.

<sup>14</sup> J-E. Havel, *Habitat et Logement*, PUF. 4<sup>ème</sup> édition mise à jour. « Que sais-je ? », Le pont des connaissances actuelles, n° 763, 1974, p. 29.

<sup>15</sup> Idem.

de leur histoire, « *l'habitat constitue un indicateur efficient du niveau de développement de vie d'une société* »<sup>16</sup>, rendant compte, de manière fidèle, des savoirs et savoir-faire en présence, de la culture dominante, des principaux courants architecturaux, des politiques publiques menées en faveur de l'habitat, etc.

L'habitat représente pour différentes disciplines, un terrain de recherche fertile et permet des possibilités de compréhension du corps social infinies, puisque « *marqueur de l'intervention de l'homme sur l'espace tout autant qu'élément de construction physique des territoires ou lieu de l'intime et du domestique, l'habitat est un objet incontournable de l'étude des sociétés humaines, quelles que soient les aires culturelles, les périodes, les architectures ou les groupes considérés* »<sup>17</sup>.

De même que pour les tenants de la chose urbaine : architectes, urbanistes, aménagistes, sociologues, pouvoirs publics, etc. « *habitat et logement sont dorénavant des facteurs de peuplement, de formation de quartiers résidentiels et de zone urbaine, de ségrégation, d'étalement urbain, de mobilité quotidienne et d'accessibilité. Ils sont un instrument de planification, mais aussi un outil de connaissance de la ville* »<sup>18</sup>, autrement dit, l'habitat est devenu incontournable dans la vie de nos sociétés.

## **2.1. Utopies, réalisations, échecs. L'habitat à l'avant-garde de l'architecture.**

La recherche d'un cadre de vie meilleur, principalement autour d'un habitat de qualité, a toujours fait l'objet d'une recherche continue à travers le temps. Réalisés ou restant au simple stade de l'utopie, ces tentatives ont fait progresser la problématique de l'habitat de manière certaine.

### **2.1.1. La cité idéale de Platon.**

Qu'on appelle aussi *la république de Platon*, véritable pionnière dans son genre « *elle sera un modèle et un prototype pour de nombreuses expériences utopiques à venir* »<sup>19</sup>. Quatre siècles déjà avant notre ère, le philosophe grec se préoccupait des conditions d'émergence et d'établissement d'une société au sein d'une « cité ». La justice,

<sup>16</sup> K. Dahmani, M. Moudjari, op. cit. p. 12.

<sup>17</sup> Y. Fijalkow, J-P Levy, op. cit. p. 21.

<sup>18</sup> Idem, p. 36.

<sup>19</sup> J-M. Stébé, *Le logement social en France*, PUF, « Que-sais-je ? », p. 69.

l'organisation, l'éducation, en étaient les fondements. Ainsi, une recherche qualitative préoccupait Platon, notamment sur la qualité de la vie sociale des individus.

### 2.1.2. La révolution industrielle.

À l'ère de la machine et de la technique qui ont marqué le XIX<sup>ème</sup> siècle, des populations entières vont quitter les campagnes pour venir gonfler les rangs des citadins. Les nouveaux ouvriers fraîchement débarqués vont avoir besoin de logements autres que les taudis dans lesquels ils vivaient à proximité des usines. Comprenant que la qualité de vie des ouvriers allait de paire avec leur productivité, les pionniers du capitalisme naissant vont se mettre à penser, ou déléguer, un environnement meilleur pour les petits bras de l'industrie.

- **Robert Owen (1771-1858)**, soucieux des conditions de vie et de travail des ouvriers, la tentative d'habitat d'Owen ne s'est pas contenté de faire du logement mais s'est intéressée aux aspects économique, social et environnemental de la vie commune : école, jardin botanique, jardin d'enfants, bains, magasins, cuisines et lavoirs, sont les quelques équipements qu'il pensait primordial d'intégrer dans un ensemble d'habitat. Il a mis en place ses idées en Angleterre avant d'émigrer aux USA.
- **Etienne Cabet (1788-1856) « ICARA »**, dans un ouvrage « *voyage en Icarie* » publié en 1842, Cabet exposa ses idées concernant « *une société idéale dirigée par une organisation politique élue au suffrage universel et propriétaire des biens de production, où l'égalité de tous est assurée par la distribution des biens de consommation (vêtements, logements, loisirs) et par l'éducation* »<sup>20</sup>. Soucieux de l'équité entre les habitants d'Icara, il va diviser cette dernière en 60 quartiers à l'intérieur de chaque quartier on trouve des maisons différentes en taille mais identiques sur le plan architectural. A l'image d'Owen qui l'influencera grandement lors de son voyage forcé à Londres, Cabet tentera de mettre en pratique ces idées aux USA. Des idées imprégnées d'équité sociale, d'économies saines mais aussi d'écologie.
- **Charles Fourier (1772-1837) et son « PHALANSTERE » (1829)**, avec son palais sociétaire, il est considéré comme un pionnier, car « *dans la construction*

<sup>20</sup> Encyclopédie Microsoft Encarta 2008.

*sociétaire, tout est prévu, pourvu, organisé et combiné et l'homme y gouverne en maître de : l'eau, la chaleur et la lumière* »<sup>21</sup>. Abritait 1620 personnes, tout y est collectif : les réfectoires, la cour centrale commune, 400 ha où l'on cultive fruits et fleurs, seuls les logements à l'étage ne le sont pas. L'harmonie des sociétaires entre eux ainsi qu'avec la nature est le creuset du Phalanstère de Fourier.

- **« Norkomfin » à Moscou de « Moïse Guizbourg » (1928)**, cette tentative est celle qui ressemble le plus à l'habitat collectif d'aujourd'hui, autant sur la forme que sur le fond. Pilotis au RDC surplombés de 5 étages, différentes typologies au sein du même immeuble, etc., autant dans sa conception que dans sa construction, le « Norkomfin » est résolument moderne, grâce notamment à la standardisation de ses éléments de structure : piliers, poutres et de construction : cloisons, portes, fenêtres.
- **Le palais familial de « Victor Calland » (1855)**, comprenant 150 appartements privés, ce palais, à l'image des autres tentatives plus ou moins utopiques, fait du communautarisme et de la collectivisation un élément essentiel de cet ensemble d'habitat avec une salle de concert et de spectacle, un restaurant, une bibliothèque, un salon de lecture et de jeux, etc.
- **Le « familistère » de « Godin » (1858-1883)**, largement influencé par le travail de Fourier, l'industriel Godin se détache néanmoins de ce dernier sur deux points importants : l'intégration de l'industrie dans l'ensemble d'habitat, de ce fait il comprend que l'épanouissement de l'individu passe inéluctablement par une plus grande autonomie économique. Le deuxième point est : voyant les changements de comportement de la famille, il décide d'octroyer plus d'intimité aux ménages avec ses 700 logements en plus des innombrables comforts domestiques. À l'instar des autres utopistes, la qualité des espaces communs et d'équipements publics sont d'une qualité rare en ce temps : bibliothèque, nourricière, magasin d'alimentation générale, etc.

### 2.1.3. L'Habitat au XX<sup>ème</sup> siècle.

Après le siècle des utopies (XIX<sup>ème</sup> siècle), vient celui de la production de masse et de la standardisation « *résultant du triple effet de la poussée démographique, de la*

---

<sup>21</sup> J-M. Stébé, op. cit. p. 20.



*concentration urbaine et de la révolution industrielle* »<sup>22</sup>. Caractérisée par des Etats dirigistes et des politiques volontaristes, car « *les pouvoirs publics ont non seulement le droit, mais le pouvoir d'intervenir dans le logement social* »<sup>23</sup>, cette période a été marquée par un foisonnement d'expériences en faveur de l'habitat, surtout collectif.

- **Le Bauhaus**, au diapason avec les avancées de l'industrie et les avantages qu'elle offre, les architectes du Bauhaus vont faire de la standardisation des éléments de construction et de structure l'élément fort de leur démarche permettant ainsi de construire en nombre avec un moindre coût. Même si l'avènement du national socialisme en Allemagne en 1933 va porter un coup au travail de l'école, les idées déjà répandues, et les édifices déjà construits vont survivre à la 2<sup>ème</sup> guerre mondiale pour rester d'actualité aujourd'hui encore.
- **Le Corbusier et la « cité radieuse »**, adepte du zoning qu'il appliquera à volonté autant en architecture qu'en urbanisme, le Corbusier apportera sa pierre à l'édifice avec son unité d'habitation à Marseille, connue sous le nom de la « cité radieuse ». Comme les architectes du Bauhaus, il fait de la rationalisation des espaces, de la standardisation des éléments constructifs et structurels, de la préfabrication à l'usine, de l'hygiène et du béton, son socle. Véritable laboratoire des idées du mouvement moderne, l'unité d'habitation se propose d'inscrire l'Homme français de l'après-guerre<sup>24</sup> dans la modernité grâce à cette « machine à habiter ».

En raison de « *sa structure [qui] prend la forme d'un casier à bouteille dans lequel on insère les différents types d'appartement, allant du studio au logement pour famille nombreuse (23 types d'appartement différents)* »<sup>25</sup>, une large mixité sociale est autorisée dans ces 337 appartements distribués sur 18 étages. Défendant l'idée d'après laquelle « *l'individu peut à la fois s'isoler et se réaliser socialement* »<sup>26</sup>, Le Corbusier mettait un point d'honneur à intégrer à l'ensemble d'habitation « *son bureau de poste au rez-de-chaussée, son école maternelle sur le toit, son centre commercial au troisième niveau, son service de livraison à*

<sup>22</sup> K. Dahmani, M. Moudjari, op. cit. p. 50.

<sup>23</sup> J-M. Stébé, op. cit. p. 55.

<sup>24</sup> L'immeuble de logements a été construit entre 1947-1952.

<sup>25</sup> Microsoft Études 2008.

<sup>26</sup> K. Dahmani, M. Moudjari, op. cit. p. 57.

*domicile* »<sup>27</sup>, procurant ainsi aux 1600 habitants, éventuels, une autonomie indéniable.

Ce qui ressort des lectures faites des différentes utopies, ainsi que des expériences menées pour un habitat collectif moderne, est que l'aspect social prend une place prépondérante, beaucoup plus que le nombre de logement proprement dit. La recherche qualitative a souvent été le moteur des idées dites utopiques.

## 2.2. L'habitat et la crise en Algérie, une histoire qui dure ?

La sédentarisation des peuples a, souvent, été suivie d'une pénurie en termes de logements. Ainsi « *la crise de logement est particulière à la ville* »<sup>28</sup>. Car « *Autrefois chez les peuplades vivant de la chasse, de la pêche, de la cueillette ou de leurs troupeaux, il n'y avait guère crise de logement* »<sup>29</sup>. De fait, la crise de logement, entendue comme la disparité entre l'offre et la demande en nombre de logements, est un mal urbain, un problème adjacent à la ville et aux citadins. Néanmoins, cette pathologie urbaine ne doit pas masquer une autre, plus préoccupante : la crise de l'habitat.

Inhérente à la première, mais s'inscrivant dans un champ plus large, cette dernière peut toucher à toutes les facettes de la vie d'un établissement humain : sociale, culturelle, politique, économique, environnementale, etc. La crise de l'habitat peut prendre autant de visages qu'elle n'a de causes : physique quand il s'agit du non achèvement des espaces collectifs et équipements de proximité, voire leur absence. Morale, quand elle prend la forme d'incivilités et manquements aux règles élémentaires de la vie en société. Juridique, quand le foncier se trouve au centre des différends. Sociale, économique, etc.

A l'image des pays maghrébins nouvellement libérés, l'Algérie est passée par une crise de logement d'une rare violence. Cette crise s'explique notamment par une longue guerre qui a bouleversé l'habitat, une décolonisation brutale qui bouscula les

---

<sup>27</sup> Microsoft Études 2008.

<sup>28</sup> J-E. Havel, op. cit. p. 5.

<sup>29</sup> Idem.

hiérarchies sociales ainsi qu'une dynamique économique et sociale particulièrement vigoureuse.<sup>30</sup>

Si cette crise perdure encore de nos jours, en dépit des moyens humains, matériels et financiers conséquents consentis pendant plus d'un demi-siècle, elle a été rattrapée par une crise moins palpable aux outils de mesures conventionnels, mais tout aussi, voire plus nocive et dangereuse pour la population, la crise de l'habitat.

Le mal de l'habitat en Algérie remonte à très loin, car « *avant l'indépendance, les logements étaient construits pour une seule catégorie de citoyens et en faible quantité. La guerre de libération avait en outre entraîné la destruction de milliers d'habitations essentiellement rurales* »<sup>31</sup>. Pour remédier à cette situation et calmer la révolte populaire, les hautes sphères du pouvoir français mettaient en place un programme de logement de haute envergure (le plan de Constantine), desservant les grandes villes du pays. Cette annonce, à haute valeur politique, n'a pas eu les effets escomptés sur le terrain, car « *le plan de Constantine, engagé bien tardivement, n'avait pas permis de construire plus de cinq logements pour mille habitants dans sa meilleure année de réalisation* »<sup>32</sup>.

Après l'indépendance, nombre d'experts, d'observateurs et même de pouvoirs publics, faisaient une lecture de la crise à l'aune du nombre de logements réalisés ou pas, des moyens de réalisation disponibles ou non. Ainsi, d'après cette approche, vigoureusement arithmétique, « *La crise de l'habitat au Maghreb est [...] une crise des appareils de production du bâtiment* »<sup>33</sup>. Cette phrase résume bien l'obsession de cette époque, le nombre et les moyens disponibles. Reléguant ainsi l'aspect qualitatif du problème aux calendes grecques.

Cette approche, qui consiste à ramener la problématique de la crise de l'habitat à un seul de ses éléments, le logement, créera un continuum dogmatique, qui s'étalera sur les deux périodes pré et post indépendance, trouvant un écho favorable chez les

<sup>30</sup> B.Semroud, « *Politiques d'habitat et accès au logement en Algérie. L'exemple de l'Oranie* », CNRS, Annuaire de l'Afrique de Nord, Tome XXV, 1986, p. 127.

<sup>31</sup> N.A. Benmatti, « *La question de l'habitat en Algérie* », in Q. Lahoussine (dir.), *Crise de l'habitat et perspectives de co-développement avec les pays du Maghreb*, Novembre 1987, p. 34.

<sup>32</sup> Idem.

<sup>33</sup> Q. Lahoussine (dir), op.cit. p. 9.

décideurs algériens, car *à priori* plus simple à résoudre qu'une approche holistique du problème.

Occupés à reconstruire, au sens propre comme au figuré, le pays après la guerre de libération et à le doter, dans un premier temps, d'industrie, la question de l'habitat a été exilée pour faire place aux priorités du moment ; *« l'option de développement retenue jusqu'en 1980 privilégiait la mise en place d'industries de base et mettait l'accent sur l'éducation et la formation. Considérée comme simple réponse à un besoin social, la construction de logements voyait son développement relégué après différentes priorités »*<sup>34</sup>. Sur le terrain, cette politique s'est traduite par les différents plans de développement déployés<sup>35</sup>. Le premier plan triennal (1967-1969) qui réservait la part du lion au secteur industriel avec 45 p.100 des investissements. Idem pour les deux plans quadriennaux de (1970-1973) et (1974-1977) qui suivirent, où le secteur du Bâtiment n'a eu qu'une portion congrue des investissements<sup>36</sup>.

Absorbés par l'industrialisation du pays, *« ce n'est que vers la fin des années 70 que commença à se dessiner une politique de l'habitat »*<sup>37</sup>, car avec les mauvais chiffres du recensement de 1977<sup>38</sup>, les décideurs ont recentré la politique sur le secteur de l'habitat. Ceci s'est traduit par la création du ministère de l'habitat et de la construction, la même année.

*« Destiné à priori à satisfaire la demande populaire, le logement collectif est perçu comme le moyen le plus efficace de sortir de la crise »*<sup>39</sup>. Donnant vie à ce dessein, l'habitat va devenir, dorénavant, le porte flambeau de la nouvelle politique.

Ainsi, l'intégration de l'habitat comme élément fort de la nouvelle politique gouvernementale, trouve son explication aussi dans le rôle important que compte donner l'Etat à l'habitat dans l'économie du pays, car *« son développement contribuerait aussi à l'amélioration générale des conditions de production et de*

<sup>34</sup> N.A. Benmatti, op. cit. pp. 34-35.

<sup>35</sup> Cf. Annexe III.

<sup>36</sup> N.A. Benmatti, op. cit. p. 40.

<sup>37</sup> Idem, p. 35.

<sup>38</sup> L'Algérie est passée en l'espace d'une décennie d'un TOL de 6.1 (1966) à un TOL de 7.9 (1977), sachant qu'en 1963 le TOL était de 5.8.

<sup>39</sup> J. Deluz-Labruyere, *« Politique urbaine et différentiation socio-spatiale. Un exemple représentatif : le cas de Blida (Algérie) »*, Programme citadinités, dossier n°2, Anthropologie et sociologie de l'espace urbain. Document provisoire, octobre 1986, p. 115.

productivité »<sup>40</sup> sans omettre « L'impact qu'il aurait sur l'inflation, par le transfert d'une partie des revenus vers la « consommation de logements » »<sup>41</sup> finiraient par convaincre l'Etat de considérer l'habitat comme un facteur de croissance économique, en plus d'être un moyen efficace « d'acheter la paix sociale »<sup>42</sup>.

Cependant l'inscription de l'Algérie dans cette optique ne peut se suffire à une vision purement économique, car « l'expansion de l'industrie du bâtiment n'a pas pour seul résultat d'accroître « mécaniquement » la richesse nationale et de lutter contre le chômage. Elle a des résultats bien plus profonds qui atteignent l'âme même de la nation »<sup>43</sup>, impactant le cadre de vie de millions d'Algériens.

Malgré cet éveil de conscience, le pays s'est bel et bien enlisé dans une crise de l'habitat qui ne cesse de s'amplifier de jour en jour, suite à la conjugaison de phénomènes sociaux et économiques fondamentaux :

- un fort accroissement démographique ;
- les mutations sociales (phénomène de décohobitation dû notamment à l'avènement de la famille nucléaire) ;
- la dégradation du cadre bâti et sa vétusté (sur les 1 950 000 logements recensés en 1963, on considérait que seulement 1 160 000 logements remplissaient les conditions d'habitabilité, soit 40.51 p. 100 qui ne sont pas aux normes)<sup>44</sup> ;
- une production en deçà des normes et objectifs assignés, conjuguée à la non maîtrise des délais et coûts de réalisation.

Ce changement de cap, dû essentiellement à l'urgence de la situation confortera, encore plus, les pouvoirs publics dans cette politique du chiffre.

Même au nom de la qualité, les réponses proposées ne peuvent se dérober à la réalité socio-économique du pays. Dans le même temps, il est certain que les décisions prises en ce temps sont les germes de la crise de l'habitat d'aujourd'hui. Ainsi pour

---

<sup>40</sup> Q. Lahoussine, op. cit. p. 03.

<sup>41</sup> Idem.

<sup>42</sup> Cette expression revient continuellement dans nos investigations, autant chez les journalistes, scientifiques que de l'aveu même des politiciens. Elle désigne l'objectif caché derrière l'octroi des logements.

<sup>43</sup> J-E. Havel, op. cit. p. 24.

<sup>44</sup> N.A Benmatti, op. cit. p. 34.

avoir suivi cette voie à l'aide de réponses basées essentiellement sur une approche quantitative, « on a fait le lit » de la crise de demain, la crise de l'habitat.

Une crise qui, « en Algérie se caractérise, en plus de ses dimensions sociales, économiques et technologiques, par une non-maitrise foncière et spatiale qui induit, paradoxalement, alors que la crise de l'habitat est à son paroxysme, une urbanisation tous azimuts à l'origine d'une extension démesurée des périmètres urbains »<sup>45</sup>. En effet la crise de l'habitat impactera un rayon assez large de domaines autant économique, social, spatial, culturel, environnemental, etc.

### 3. Des formes de l'habitat.

Si la forme est « l'ensemble des contours résultant de la structure de ses parties et le rendant identifiable »<sup>46</sup>, l'habitat regroupe dans sa globalité une multitude de formes et de types. Ainsi, si « On parle de « l'habitation » on devrait bien plutôt parler « des habitations » car, quoi de commun entre une grotte, un chalet suisse, une roulotte de romanichelle, un appartement de gratte-ciel et un iglou ? Les dictionnaires révèlent un certain embarras dans leur définition »<sup>47</sup>. Cet embarras apparent s'explique, en partie, par la nature de la grille utilisée pour la catégorisation des formes de l'habitat. Pouvant être fondée sur les usages des habitants ou leur statut social, sur la forme architecturale de l'habitation ou la mobilité ou non de cette dernière, ou encore sur les statistiques des ménages, etc. Les critères retenus pour une formalisation de l'habitat ajoutent de la confusion plus qu'ils n'en enlèvent dans un « domaine où l'imprécision est reine et où les sujets de quiproquo fourmillent »<sup>48</sup>. De plus, un même critère peut avoir des connotations, des interprétations et des utilisations différentes selon les disciplines, domaines ou pays concernés, car « plus ici qu'ailleurs, l'ampleur des adjectifs qualificatifs s'avère donc dangereux, ces adjectifs ne recouvrent pas les mêmes valeurs pour chaque individu, pour chaque nation »<sup>49</sup>, d'où la nécessité de trouver un dénominateur commun entre les différentes formes d'habitat.

<sup>45</sup> F. Younsi, « Mécanismes d'interventions spatiale et processus de production de l'espace bâti en Algérie », in Q. Lahoussine (dir.), op. cit. p. 61.

<sup>46</sup> D'après le dictionnaire numérique Le Petit Robert de la Langue Française.

<sup>47</sup> J-E. Havel, op. cit. p. 9.

<sup>48</sup> Idem, p. 11.

<sup>49</sup> Ibid.

Pour ce travail de recherche, il sera retenu le critère, conventionnellement utilisé pour désigner les formes de l'habitat, du nombre de logement. Ainsi, trois formes émergent : l'individuel, l'intermédiaire et le collectif.

Autant pour une personne que pour un ménage, le choix d'une forme plutôt qu'une autre obéît à des enjeux économiques, sociaux, culturels, esthétiques, professionnels, etc. Quand le choix est fait, ses effets impacteront de manière considérable la vie des individus concernés.

### 3.1. Logement individuel.

Il est primordial de dépasser l'imprécision qui entoure les termes du vocabulaire de l'habitat. En effet, pour désigner le logement individuel telle que la maison, la littérature traitant du sujet oscille entre « logement individuel » et « habitat individuel ». Dans le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, les auteurs nous éclairent en apportant cette précision : « *on parle improprement de logement collectif ou d'habitat collectif : en fait, tout habitat est collectif et tout logement est individuel, sauf cas de cohabitation de plusieurs ménages dans un même logement* »<sup>50</sup>.

Le logement individuel, donc, rend compte de toute « *construction destinée à l'habitation et occupée par un seul ménage* »<sup>51</sup>. Jouissant d'une image positive, le logement individuel, équivaut à un signe extérieur de réussite voire de richesse et participe de l'établissement d'un modèle idéologique qui confond la réussite économique et l'épanouissement social.

L'habitat individuel permet des avantages non négligeables, autant sur le plan social (épanouissement du couple, intimité personnelle ainsi que celle du couple) que sur le plan économique (le stockage, le dépôt, la location de garage, offre de services, l'artisanat, petite industrie, etc.). Les différentes activités adjacentes permettent un appoint appréciable à la bourse du ménage.

Parallèlement à ces atouts, le logement individuel présente quelques désavantages : surcoût de l'infrastructure, omniprésence de la voiture du fait de l'éloignement des

<sup>50</sup> P. Merlin et F. Choay, op. cit. p. 58.

<sup>51</sup> Idem, p. 514.

centres urbains, gaspillage du foncier, cinq à dix fois plus qu'un appartement en moyenne<sup>52</sup>.

### 3.2. L'habitat intermédiaire.

A mi chemin entre l'individuel et le collectif, cette forme d'habitat joint les avantages de l'individuel à ceux du collectif sans nécessairement en avoir les défauts. Cette troisième voie, à la définition encore « hésitante »<sup>53</sup>, propose d'autres manières d'habiter mais aussi d'aménager l'espace. Dans la littérature traitant du sujet, différentes appellations existent pour désigner cette forme d'habitat, on distingue l'habitat semi collectif, semi individuel, petit collectif, etc.

Pour palier à ce flou, la France a mis en place une circulaire<sup>54</sup> qui jettera les bases de l'habitat intermédiaire :

- Un accès individuel pour chaque appartement ;
- Un espace extérieur privatif égal au quart de la surface du logement, de préférence dans le prolongement du séjour ;
- Une hauteur maximale de trois étages.

Cette forme d'habitat fait de plus en plus d'adeptes, compte tenu des avantages qu'elle offre : intimité sans isolement, convivialité sans communautarisme, etc.

### 3.3. L'habitat collectif.

Opposé au logement individuel, l'habitat collectif désigne un immeuble qui comporte plusieurs logements, répartis sur plusieurs niveaux. Contrairement à la maison individuelle où l'accès est direct, pour pénétrer dans un immeuble « *on n'y accède pas (sauf exception) directement à partir de la voirie mais en traversant des*

---

<sup>52</sup> P. Merlin et F. Choay, op. cit. p. 515.

<sup>53</sup> Plusieurs définitions existent aujourd'hui pour définir cette forme d'habitat. B. Allen, M. Bonetti et J. Werlen appellent à sa définition « *il faut définir cette « troisième voie alternative » de manière spécifique –habitats intermédiaires mais singuliers et pluriels- et pas seulement comme un compromis entre l'habitat collectif et l'habitat individuel...* », in « *Entre l'individuel et le collectif : l'habitat intermédiaire* », PUCA, 2010, p. 9.

<sup>54</sup> Circulaire de la Direction de la Construction de 1974.



espaces collectifs (cages d'escalier, paliers, couloirs) »<sup>55</sup>, ces espaces, constituent l'âme de l'habitat collectif, ceux-là même qui rendent le vivre ensemble possible.

Dans la grande famille de l'habitat collectif, différentes appellations existent pour désigner, plus ou moins, cette forme d'habitat : logement/habitat collectif, logement de masse, logement social, logement/habitat social collectif, etc., cette diversité montre la richesse formelle de cette forme d'habitat.

Sur le plan urbain, la faible consommation de foncier, les densités élevées, l'économie en infrastructures, la bonne desserte par les transports en communs et la proximité des équipements<sup>56</sup> font de l'habitat collectif une forme incontournable pour l'habitat urbain. Cependant, ces atouts ne devraient pas occulter le travail parallèle nécessaire à la réussite de cette forme d'habitat : la qualité des espaces extérieurs.

En effet, les critiques de cette forme d'habitat ne portent pas tant sur le logement (la cellule) que sur les espaces adjacents au logement. Ainsi, l'habitat collectif « *ne peut constituer un modèle d'habitat privilégié que s'il est associé à la qualité du paysage urbain, ce qui n'était pas le cas dans les constructions de masse (grands ensembles) de la dernière génération* »<sup>57</sup>.

L'une des principales caractéristiques de l'habitat collectif est sa densité, grâce notamment à la hauteur de ses constructions. Cette dernière a été utilisée comme parade à la concentration urbaine dans la cité romaine déjà, avec l'immeuble de rapport ; mais c'est bien la révolution industrielle, avec des populations de masse qui rejoignaient les villes, qui consacrera l'immeuble collectif au détriment des maisons individuelles. En empilant les niveaux, par ricochet les familles, les tours d'habitation sont devenues de véritables « machines à habiter », selon l'expression désignée.

### 3.3.1. L'habitat collectif en France.

Une série de circonstances a fait de l'habitat collectif la forme en vogue dans le milieu du XXème siècle, les progrès de l'industrie ont permis la standardisation des éléments de construction ; les deux guerres mondiales ont produit la destruction de villes entières, particulièrement en Europe. Ajouter à cela, le nombre croissant de la demande

<sup>55</sup> P. Merlin & F. Choay, op. cit. p. 58.

<sup>56</sup> Idem, p. 59

<sup>57</sup> Ibid.

du aux guerres et à la fin de la colonisation, notamment française, le manque de ressources des Etats ainsi que l'essor des idées du mouvement moderne etc.

Si l'Europe a été, plus ou moins, réceptive à cette forme d'habitat, la France en était à l'avant-garde des expériences menées sous ce registre. Produit de cette époque, le grand ensemble est la synthèse des théories du mouvement moderne. Trouvant un terreau fertile dans les circonstances précitées, les grands ensembles français ont fait entrer l'architecture et l'urbanisme dans une ère nouvelle, une ère où l'homme devient un être de besoins plutôt que de pratiques.

Coïncidant avec une période de profonds bouleversements des modes de vie, la transformation de la société par l'habitat ne se fera pas sans dégâts. Passé l'état de grâce des premières années, de vives critiques commencèrent à se faire entendre à l'encontre des grands ensembles où malgré les « 88 % des habitants [qui] se disent satisfaits de leur logement [...] 82 % préféreraient une maison individuelle »<sup>58</sup>. Ainsi, l'habitat collectif a de tout temps souffert de la comparaison avec le logement individuel « Il semble cependant que le besoin général d' « habiter » ne soit pas satisfait puisque l'habitant se réfère contradictoirement à un autre modèle de logement qui plane comme un oiseau de mauvais augure sur les réalisations de l'architecture moderne »<sup>59</sup>, la maison individuelle, et ce malgré tous les avantages que procure cette forme d'habitat.

Ce constat flagrant nous « amène à penser que le logement n'est pas seulement la somme des satisfactions partielles (sanitaires, éducatives, récréatives ou nutritives) qu'on peut en tirer »<sup>60</sup>, de même que l'Homme n'est pas une somme de besoins à combler mais un être d'usages et de pratiques, faisant ainsi de l'habitat un processus funambulesque afin de « trouver l'adéquation, chaque fois unique, entre un projet d'habiter, l'environnement dans lequel il s'inscrit, et l'habitat qui va traduire cette insertion »<sup>61</sup>.

Sous un prisme nouveau et exclusivement fonctionnel, l'habitat des grands ensembles devient le symbole d'un rejet généralisé. Ainsi, il n'était pas isolé de rencontrer des tribunes, articles et circulaires incendiaires condamnant les grands ensembles. Les

<sup>58</sup> P. Clerc, *Grands Ensembles, banlieues nouvelles. Enquête démographique et psycho-sociologique*, Presse Universitaire de France, Paris 1967, P. 49.

<sup>59</sup> N. Haumont, « *Habitat et modèles culturels* », in *Revue française de sociologie*, 1968, pp. 180-181.

<sup>60</sup> Idem, p. 181.

<sup>61</sup> K. Dahmani, M. Moudjari, op. cit. p. 20.

architectes et urbanistes ont été les premiers à tirer la sonnette d'alarme, très vite rejoints par des médecins, sociologues et enfin des personnalités politiques qui se sont emparés du sujet, l'assimilant à « *l'expérience la plus radicale et anti-urbaine qui ait été* »<sup>62</sup>, rien que ça !

Principal objet de cette disgrâce, les espaces extérieurs des grands ensembles sont les plus concernés. Ajouté à cela, le non achèvement voire l'absence des équipements socio-économiques et récréatifs, la non-prise en compte du contexte environnant, etc. Ce qui a fait dire que « *ces ensembles où la rue et la conception du voisinage sont ignorées, présentent une organisation globale, abstraite car souvent non corrélée au contexte* »<sup>63</sup>, astreignant de fait ces nouveaux habitants à un choc urbain et culturel.

Le produit résultant de l'addition des blocs, sans exigence autre que le chemin de grue, a créé des espaces où l'absence de limites et de statut clairs tend à rendre ces espaces anonymes et où l'« *absence d'articulation réelle aux niveaux inférieurs (...) stérilise les possibilités de croissance et d'appropriation ultérieures* »<sup>64</sup>.

Sur un plan socio-économique, des constantes sont observées quand à l'évolution des salaires et une causalité est trouvée entre la paupérisation et la forme d'habitat. Contrairement aux résidents des grands ensembles, où les familles s'enlisent dans une précarité économique, ceux des autres formes d'habitats connaissent un destin ascensionnel<sup>65</sup>.

Anthropologiquement, les répercussions de ce changement s'avèrent brutaux. Ainsi, « *du point de vue sociologique, leurs habitants vivent isolés, on remarque le manque de contact entre eux, l'absence de contrôle social et un climat de vandalisme et de criminalité. On constate aussi les maladies psychonévropathiques et les perturbations surtout chez les enfants* »<sup>66</sup>, parmi ces maladies dues à cette forme d'habitat, la

<sup>62</sup> J. Lucan, « ouvert/fermé », in P. Gangnet (dir.), *Paris Coté cours : La Ville derrière la ville*, 1998, p. 176.

<sup>63</sup> H. Mebirouk, A. Zeghiche et K. Boukhemis, « *Appropriation de l'espace public dans les ensembles de logements collectifs, forme d'adaptabilité ou contournement de normes. Cas des ZHUN d'Annaba (Nord-Est Algérien)* », in *Norois*, n° 195, 2005, p. 4.

<sup>64</sup> P. Panerai, J-C. Depaule, M. Demorgon, M. Veyrenche, *Éléments d'analyse urbaine*, Bruxelles, AAM/Dunod, 1980, n° de page non citée, in H. Mebirouk, A. Zeghiche et K. Boukhemis, op. cit. p.4.

<sup>65</sup> N. Semmoud, « *Habiter et types d'habitat à Alger* », in *Autrepart*, N°42 Variations 2007, pp. 163-180.

<sup>66</sup> K. Dahmani, M. Moudjari, op. cit. p. 19.

« sarcellite » est sans doute la plus connue, elle a été diagnostiquée chez les habitants de Sarcelles, une banlieue parisienne.

Dans un souci d'objectivité, il nous semble important de dire à l'instar de certains auteurs que malgré toutes les critiques subies, « *ce sont les HLM et les grands ensembles construits au cours des années 1960 qui ont d'abord permis aux Français d'accéder au confort* »<sup>67</sup> grâce notamment aux avantages domestiques nouvellement acquis : eau chaude, WC et salle de bains internes, etc. De même que l'apport quantitatif de cette période en terme de logements n'est pas négligeable car la « *politique de réalisation massive de logements a permis de faire face, dans les années 50 et 60 à la pression de la demande* »<sup>68</sup>.

### 3.3.2. L'habitat collectif en Algérie.

La première expérience Algérienne avec l'habitat collectif a commencé sous la colonisation Française par le biais du plan de Constantine en 1956, pour répondre notamment, à une demande d'habitat urbain grandissante et calmer ainsi les velléités indépendantistes. En 1975, l'Algérie indépendante opte pour l'habitat collectif comme principale forme d'habitat mais aussi comme moyen d'urbanisation. Si, deux décennies après le plan de Constantine le pouvoir avait changé de main, les raisons, elles, de ce choix, n'ont guère changés.

Après l'indépendance, le million de logement vacant laissé libre par les colons, a suffi pour contenir la nouvelle demande en logements des algériens, notamment ceux issue de l'exode rural. Ces logements, conquis par la population tel un butin de guerre, étaient leur porte d'entrée à la ville, leur part du « gâteau ». Mais le répit ne durera qu'une décennie, et le retard accumulé par l'Etat en matière de logement va finir par exploser au grand jour. Ce retard s'explique notamment par le fait, qu'à cette époque, les politiques de l'industrie, de l'emploi et après, de l'agriculture, avaient pris le pas sur celle de l'habitat.

<sup>67</sup> M. Segaud, J. Brun, J-C. Driand, *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Armand Collin, 2003, p. 159.

<sup>68</sup> N.A Benmatti, op. cit. p. 35-36.

Tableau 1 : Comparaison statistique entre 1966 et 1977.

	<b>1966</b>	<b>1977</b>
<b>Population</b>	12 096 443	16 410 876
<b>Parc logement</b>	1 979 888	2 208 712
<b>Taille moyenne du ménage</b>	6.2	6.65
<b>T.O.L</b>	6.1	7.9
<b>Taux d'urbanisation</b>	31.2	40.6

Source : Annuaire statistique de l'Algérie, 1979.

Un TOL<sup>69</sup> qui atteint les 7.9 et un taux d'urbanisation<sup>70</sup> qui prend 10 points en 10 ans sous le double effet de l'exode rural et de la poussée démographique, induite notamment par une politique de l'Etat favorable à la natalité, sont les quelques témoins de l'état dans lequel se trouvait le pays. Face à ces chiffres têtus et à ces faits implacables, l'Etat décide de prendre la situation en main, par la mise en place du plan quadriennal de 1974-1977.

Cependant, pour permettre la mise en place de n'importe quel plan ou programme d'habitat, un préalable manquait, la denrée sans laquelle rien n'était possible : le foncier. Pour parer à ce problème, l'Etat met en place le décret 74-26 portant l'institution de réserves foncières communales. Ce tour de main a fait passer sous la tutelle des communes une réserve foncière considérable, permettant ainsi l'application d'un programme de logements (et non pas d'habitat).

Prenant l'appellation de Zone d'Habitat Urbain Nouvelle (ZHUN), cette formule est le fruit du décret ministériel n° 00 335/PU.2/75 datant du 19/02/1975 qui donnera le « la » d'une opération d'envergure sur l'ensemble du territoire national, et tout particulièrement au niveau des grandes villes. L'Etat providence de l'après guerre ne pouvait qu'engendrer d'une politique centralisée : de la prospective à la réflexion ainsi que la réalisation étaient du ressort exclusif de l'Etat.

Si « *l'habitat doit être une question urbanistique avant d'être politique qui, pense-t-on se résout par la mobilisation des enveloppes budgétaires suite à des décisions étatiques et*

<sup>69</sup> TOL : Taux d'Occupation par Logement.

<sup>70</sup> Le Taux d'Urbanisation est « *le rapport de la population des communes urbaines à la population totale* », in INSEE.

quelques concepts architecturaux en matière de typologie »<sup>71</sup>, faire une politique d'habitat c'est aussi faire de la politique, et cette dernière s'est lancée dans une politique de logement et uniquement de logement.

Au départ, les ZHUN devaient réunir dans leur plan d'aménagement à la fois habitat, équipements et activités de proximité, mais sur le terrain la réalité était tout autre. Plus préoccupés par l'aspect domestique que celui urbain, les concepteurs des ZHUN se sont affairés à donner un logement confortable aux résidents « *au détriment des autres aspects fondamentaux notamment ceux des espaces extérieurs, en tant que cadre de vie collective, de sociabilité et de convivialité* »<sup>72</sup>. Si les espaces extérieurs étaient présent dans la conception des ZHUN, ils étaient néanmoins évacués le plus souvent au moment de la réalisation : de plus, les notions d'habiter, d'intégration et d'appropriation ont été amputées de leur substance, pour ne laisser que le stricto sensu, le plus élémentaire celui physique, et encore.

A l'image des grands ensembles, au sein des ZHUN, les blocs sont « *seulement juxtaposés et additionnés, ils sont en réalité désintégrés et désolidarisés, ce qui provoque des maladies sociales* »<sup>73</sup>. Sans un liant (les espaces extérieurs) de qualité qui permettra à l'habitat collectif de répondre aux aspirations légitimes des habitants, la ZHUN « *donne une impression de désordre urbain, d'espace en chantier (inachevé), d'espace flou tant dans sa délimitation physique (limites incertaines, extensibles, incontrôlables) que dans ses caractères (où s'entremêlent des formes d'urbanité et de ruralité, et des éléments de centralité et de marginalité)* »<sup>74</sup>. Cette conception lâche a produit des relations sociales sans consistance faisant de l'espace ZHUN « *un espace très ouvert où le contrôle social est rendu difficile sinon impossible* »<sup>75</sup>.

Dans une culture où l'idéal urbain reste « *El Houma* », car permettant l'intimité, la mixité sociale, les rencontres et l'échange entre voisins, l'espace laissé vide par le jeu de composition des blocs ne le permet plus. Ainsi, ni sa morphologie (espaces extérieurs non aménagés, peu d'équipements collectifs), ni son contenu social (populations

<sup>71</sup> F. Serradj, « *L'habitat en Algérie en tant que problématique urbaine* », Journées d'étude, *Habitat : Etat des lieux et perspectives*, EPAU, 18 janvier 2010.

<sup>72</sup> K. Dahmani, M. Moudjari, op. cit. p. 165.

<sup>73</sup> Revue Architecture d'Aujourd'hui n° 196, avril-mai 1982, p. 96. in K. Dahmani, M. Moudjari, op. cit. p. 24.

<sup>74</sup> H. Mebirouk, A. Zeghiche et K. Boukhemis, op. cit. p. 7.

<sup>75</sup> Idem, p. 4.

diverses par leurs origines et mobiles) ne facilitent la genèse d'un quartier ayant sa vie propre<sup>76</sup>.

Les recettes qui ont montré leurs limites trente ans auparavant dans l'édification des grands ensembles en France, seront reprises pour la réalisation des ZHUN. Ces recettes, indépendamment d'une éventuelle légitimité qu'elles pourraient avoir, sont celles de l'industrialisation de la construction, de la préfabrication, du plan type (indépendamment du lieu géographique), du zoning, de la centralisation des décisions et des budgets, etc.

Plutôt que de tirer profit du retour d'expérience des grands ensembles, le décalage dans le temps entre les deux périodes (la période des grands ensembles et celle des ZHUN) n'aura servi qu'à prédire le résultat d'une telle opération. Car « *malheureusement, tout comme la politique des grands ensembles, la procédure ZHUN s'est révélé inapte à suivre quantitativement le rythme de demande de logements, et de répondre qualitativement aux besoins des habitants* »<sup>77</sup>.

### 3.3.3. L'habitat collectif en Algérie et sa situation actuelle.

Cinquante deux ans après l'indépendance et trente neuf après le début de la réalisation des ZHUN, la situation algérienne n'est guère plus avancée, pour preuve la déclaration du premier ministre, Abdelmalek Sellal, en octobre 2013, « *la crise de logement, une menace pour la stabilité du pays* »<sup>78</sup>. Quelques mois plus tard, c'était au tour du président de la république de pointer du doigt l'état du parc logement en déclarant vouloir en finir avec les « cités dortoirs »<sup>79</sup>, la même promesse faite sept ans auparavant sans qu'une inflexion de la politique du chiffre et du moins disant ne soit opérée.

Evacuant la nature coextensive de l'habitat et de l'habiter qui trouve dans les espaces extérieurs de l'habitat collectif tout leur sens, les nouveaux avatars des ZHUN continuent d'être produits en dehors de cette logique « *le logement ne représente que*

---

<sup>76</sup> M. Côte, *L'Algérie ou l'espace retourné*, Média-Plus, Alger, 1993, page non citée, in H. Mebirouk, A. Zeghiche et K. Boukhemis, op. cit. p. 4.

<sup>77</sup> Idem.

<sup>78</sup> EL WATAN, F.B., « *Projet de 1.2 million de logements AADL à la fin 2014 : les citoyens dans le doute* », 03 octobre 2013. La déclaration a été faite le 16 octobre 2012 devant les sénateurs lors de la présentation du plan d'action du gouvernement.

<sup>79</sup> Idem.

30% de notre environnement urbain. Nous savons construire des logements, mais les 70% restants de l'environnement urbain censés produire de l'harmonie restent manquants »<sup>80</sup> ; ce chaînon manquant, est le « déterminisme qui implique le vivre ensemble, le comportement citoyen »<sup>81</sup>. Ainsi donc « Il y'a une relation directe, assez complexe entre l'espace physique et l'espace mental qu'il faut prendre en compte »<sup>82</sup> dans la conception du cadre de vie des habitants où « il y a une forme de déterminisme vicieux entre la forme urbaine et la vie sociale ; l'une conditionne l'autre »<sup>83</sup>.

Le constat le plus éloquent est peut-être celui du journaliste Tahar Djaout<sup>84</sup> qui assimile ces ensembles d'habitat à une arme létale. Cette situation, décriée de toute part, ne risque pas de changer de sitôt au vu des desseins présidentiels qui font du logement (et non de l'habitat) l'élément fort de leur politique sociale. Avec des objectifs, du moins, ambitieux : l'Etat algérien proposant de construire un million de logements pour le quinquennat 2004-2009 reconductible pour celui de 2009-2014, soit 200 000 logements/an et plus de 2739 logements/jour ! ; Au plus, irréalistes : quand on sait que dans les années fastes de la période ZHUN (avec des circonstances plus favorables notamment pour les assiettes foncières, participation de la DNC ainsi que des entreprises étrangères), il n'a été construit pas plus de 120 000 logement/an<sup>85</sup>.

Indépendamment des moyens colossaux, des nouvelles formules mises en place et des institutions et ministères dévolus à la seule cause de l'habitat, les résultats ne sont, pour l'instant, pas au rendez-vous.

#### 4. Les espaces extérieurs.

Le mot « espace » indique toute « surface déterminée, étendue, lieu, place, superficie »<sup>86</sup>. Objet de recherche de plusieurs disciplines<sup>87</sup>, l'espace est, pour l'urbanisme et l'architecture, le support « de l'intervention volontaire et organisée de

<sup>80</sup> EL WATAN, F.B., op. cit. Propos recueillis auprès de H. Faidi architecte-urbaniste, lauréat du prix national d'architecture 2012.

<sup>81</sup> Idem.

<sup>82</sup> Ibid.

<sup>83</sup> Ibid, propos recueillis auprès de L. Marhoum, architecte-urbaniste, lauréat du prix national d'architecture 2004.

<sup>84</sup> Cf. Annexe IV.

<sup>85</sup> E. Berezowska Azzag, *La problématique de l'habitat*, article tiré de l'étude, « *Projet urbain durable, éléments d'approche méthodologique pour une nouvelle conception de développement urbain* », agrément MESRS n° 1601/04/02/2004.

<sup>86</sup> D'après le dictionnaire numérique Le Petit Robert de la Langue Française.

<sup>87</sup> Astronomie, astrophysique, géodésie, géologie, géographie, etc.



*l'homme pour « disposer avec ordre » (aménager) hommes, activités et équipements »<sup>88</sup>.*

« Extérieur » lui, désigne tout ce « *qui est situé dans l'espace en dehors de quelque chose* »<sup>89</sup>. L'appréhension des notions faisant partie du « système d'opposition »<sup>90</sup> se fait plus aisément par leurs antonymes, ainsi comprendre « extérieur » équivaut à comprendre le couple « extérieur/intérieur », sans omettre l'obstacle, l'entre deux, visible ou non, qui se dresse généralement entre les deux notions<sup>91</sup>.

#### **4.1. Les espaces extérieurs, un objet protéiforme.**

Différentes lectures peuvent être faites des espaces extérieurs : spatiale, paysagère, juridique, urbaine et sociale, etc. C'est à partir de celles-ci que les espaces extérieurs prennent une connotation plutôt qu'une autre. A titre d'exemple, les espaces extérieurs deviennent publics à travers une lecture juridique, verts quand cette dernière est paysagère, sensibles si elle est sociale, périphériques quand il s'agit d'une lecture urbaine, etc.

Dans l'ère moderne, ces espaces extérieurs prennent de plus en plus d'importance, car c'est à travers l'appropriation et l'usage de ces espaces « *que l'homme existe, s'exprime, s'impose, se démarque, se construit et se reproduit* »<sup>92</sup>. Considérés comme le liant de la société, les espaces extérieurs sont un patchwork : d'usages, de pratiques, de personnes, de groupes, etc. ; ils sont tout autant des lieux de rencontre que de conflit, d'extraversion que d'anonymat. Les espaces extérieurs seraient le dernier bastion des rencontres informelles d'une société formatée et formalisée.

Exister dans la société, exprimer ses idées, se démarquer de l'uniformité, se fait, généralement, par l'appropriation de ces espaces. Cette tentative d'exister au monde ne se fait pas toujours sans heurts.

---

<sup>88</sup> P. Merlin, F. Choay, op. cit. p. 351.

<sup>89</sup> D'après le dictionnaire numérique Le Petit Robert de la Langue Française.

<sup>90</sup> Expression de Nicole Haumont (2001) désignant les notions antonymes : dedans/dehors, montré/caché, public/privé, derrière/devant, masculin/féminin, sec/humide, etc.

<sup>91</sup> Voir sur le sujet, S. Bestandji, *Intérieur-Extérieur, pour une lecture de l'espace urbain à Constantine*, thèse de magister en urbanisme, Constantine le 25 mai 1995.

<sup>92</sup> H. Mebirouk, A. Zeghiche et K. Boukhemis, op. cit. p. 2.

Dans ce contexte, ces espaces deviennent le théâtre du choc de deux mondes aux aspirations divergentes, le premier qui conçoit et contrôle ces espaces (les autorités) et le deuxième qui leur donne vie en les utilisant (les usagers). Quand les premiers s'indignent contre « *les détournements d'usages et les contournements de normes* »<sup>93</sup> les deuxièmes y voient plutôt une appropriation légitime et une affirmation de leur « *être au monde* ».

La diversité formelle, la richesse nominale, la pluralité d'usages, etc. valent bien aux espaces extérieurs le nom « d'objet protéiforme ».

#### 4.2. Les espaces extérieurs dans la culture algérienne kabyle.

Rapportés au contexte algérien, les espaces extérieurs recouvrent une symbolique plus riche et plus complexe mais surtout spécifique au milieu et à la culture d'accueil puisque « *c'est dans la recherche de l'équation entre l'homme et son espace que se dégagent certaines particularités propres à l'environnement* »<sup>94</sup>.

Ce travail de recherche ayant pour cadre Bejaia, il nous a semblé intéressant d'y référer à cette culture particulière (kabyle) et de ses conséquences sur les pratiques, individuelle et collective, dans les espaces extérieurs. D'ailleurs les recherches en anthropologie révèlent cette corrélation entre culture et usages, l'anthropologue américain Edward T. HALL a développé la notion de « Proxémie » qui désigne « *l'ensemble des observations et théories que l'homme fait de l'espace en tant que produit culturel spécifique* »<sup>95</sup> ; elle met en évidence des distinctions notoires de comportements entre cultures différentes, ainsi, « *les structures proxémiques des Américains et Japonais, par exemple, semblent aussi opposées que les conduites de séduction du coq de bruyère américain et celles des oscins d'Australie* »<sup>96</sup>.

Au sein du village kabyle, une culture millénaire a permis la construction d'une structure sociale solidaire et d'une organisation spatiale claire, de manière à ce que chaque individu soit le garant de l'espace commun, il sait où commence et où se

<sup>93</sup> H. Mebirouk, A. Zeghiche et K. Boukhemis, op. cit. p. 15.

<sup>94</sup> Idem, p. 2.

<sup>95</sup> E.T. Hall, *La dimension cachée*, Editions le Seuil, Paris, 1971, p. 13.

<sup>96</sup> Idem, p. 183.

termine sa responsabilité (selon l'âge, le sexe, le statut social au sein de la communauté villageoise), de fait « *En sortant de chez lui, le paysan a sous sa responsabilité le parvis (Azriv, Zriba)...* »<sup>97</sup>.

Tordant le coup à la maxime « ce qui appartient à tout le monde n'appartient à personne », le corps social, dans sa globalité, sa richesse et sa diversité assure le bon fonctionnement des espaces extérieurs du village, car ce dernier « *par le biais de Tajmaât, assemblée des sages, est le propriétaire symbolique de tous les espaces publics* »<sup>98</sup>, mais dans les faits, il revient à chaque membre d'assumer une part du travail collectif, ainsi « *chaque villageois assume à travers ses comportements le maintien de la cohésion sociale et la solidité du tissu des solidarités par ses rapports à l'espace commun* »<sup>99</sup>.

Cet ordre établi est, d'une part, le fruit d'une pression sociale exprimée, par toute personne, généralement plus âgée, ayant un droit sur l'individu fautif, ainsi « *Le regard des autres* » est le principal gardien, la police de l'espace collectif »<sup>100</sup> et d'autre part, ces espaces disposent également d'une force invisible de persuasion. Dimension cachée<sup>101</sup> pour certains ou esprit des lieux pour d'autres, cette autorité est supposée protéger les lieux. Car « *Au dessus de cet œil vigilant, il y a «L'esprit des lieux», vigile invisible tutélaire ayant les dons d'ubiquité le rendant présent à la même seconde dans plusieurs endroits à la fois. C'est Aâsses, (Pl:lassassene), l'esprit du lieu, incarné par la malédiction (Daawessou) qui accablerait quiconque se rendrait coupable d'atteinte à l'espace commun...* »<sup>102</sup>.

#### 4.3. Les espaces extérieurs dans l'habitat collectif.

Cette réalité, évidente au sein du village kabyle, a du mal à se réincarner dans les espaces extérieurs urbains, hérités de la colonisation ou importés comme modèle « *au point où jeter des déchets (bouteilles, ordures, mégots, papiers) sur la voie*

<sup>97</sup> Le Matin, R.O, « *Algérie, l'espace public entre le Beylik et le bien vacant (I)* », 04 novembre 2013.

<sup>98</sup> Idem.

<sup>99</sup> Ibid.

<sup>100</sup> Ibid.

<sup>101</sup> La dimension cachée, est le titre du livre d'Edward T.HALL, op. cit.

<sup>102</sup> Le Matin, op. cit.

publique est un acte reflexe inconscient de stigmatisation de l'adversaire »<sup>103</sup>, car le degré d'appropriation et d'identification est moindre que dans le village kabyle et la construction d'un habiter spécifique est encore au stade embryonnaire.

#### 4.3.1. Une histoire des espaces extérieurs de l'habitat collectif.

Les espaces extérieurs de l'habitat collectif sont passés par différentes étapes de leur histoire<sup>104</sup>, notamment en France (berceau des grands ensembles) :

- A la fin du XIXème siècle, la crainte des rassemblements ouvriers et donc des révolutions a poussé les concepteurs et les politiques à réduire drastiquement la surface de ces espaces ;
- Le mouvement moderne, à travers les grands ensembles, aura une conception de ces espaces autre que celle du XIXème siècle. A cette époque, l'objectif était de réunir dans ces espaces les services et équipements nécessaires (éducatifs, sociaux, santé, etc.) au profit des habitants de ces ensembles de logements ;
- Après les trente glorieuses, la qualité de vie dans ces espaces va faire l'objet de toutes les attentions de la part des chercheurs, des décideurs politiques et des professionnels. Notamment après la série d'événements connus sous le nom « d'émeutes urbaines » produits dans certaines villes, particulièrement à Lyon (la banlieue de Vaulx-en-Velin). une série d'opérations sera menée, elle aura pour but de les réhabiliter : politique de la ville, réhabilitation des grands ensembles, requalifications des espaces intermédiaires, etc. ;
- L'incivisme des populations, à forte connotation africaine, avec des taux d'analphabétisme et de chômage très élevés, l'insécurité qui y règne et la petite délinquance qui prolifère dans ces espaces des grands ensembles feront glisser la politique menée vers d'avantage de sécurité avec l'intégration notamment du concept de « résidentialisation ».

Ainsi, bien souvent, la crise des grands ensembles a été contenue et résumée dans la crise de ses espaces extérieurs, et ce, quelle que soit leur nature.

---

<sup>103</sup> Le Matin, op. cit.

<sup>104</sup> EKOPOLIS, « Synthèse des interventions, « articulation espace publics, espaces privés : vers une autre façon d'habiter ? », in Salon de l'Ecobat, mars 2011.

#### 4.3.2. De quelques espaces extérieurs de l'habitat collectif.

Dans ce travail de recherche, sont considérés comme espaces extérieurs de l'habitat collectif tous les espaces se trouvant entre la porte du logement et la rue, ceci comprend : cage d'escaliers, porte d'immeuble, hall d'immeuble, trottoirs, cours, parkings, parcs, promenades, square, places de jeux, placettes, impasses, venelles, aires de jeux, espaces libres, espaces verts, jardins, etc.

La multiplicité des qualificatifs renvoyant à ces lieux de vie est sans commune mesure, ils soulignent, tour à tour, leur statut juridique, ils indiquent leur spécificité formelle ou désignent l'usage fait par les habitants, ainsi on en distingue « *les parties communes, les espaces collectifs, les espaces extérieurs, les espaces extérieurs collectifs, les espaces libres, les espaces libres collectifs, les espaces hors logement, les dégagement, les extérieurs du logement, les espaces verts, les espaces publics de proximité, les espaces semi-privés, semi-publics, les espaces de transition, les articulations, les annexes du logement, l'interface ville-logement, les abords du logement, le sas, ou bien encore les prolongements du logis* »<sup>105</sup>.

- **Espace de stationnement** : « *le parking est [...] un espace de renvoi symptomatique ; le lieu de « squat », de bricolage, il accueille un ensemble de pratiques non prévues* »<sup>106</sup>, si cet espace peut paraître comme une éjection urbaine au premier abord, il recèle des possibilités d'appropriation non négligeables. L'une des images de cette appropriation, le gardiennage de nuit, est une véritable preuve de territorialité des habitants, notamment les jeunes<sup>107</sup>.
- **La porte et le hall d'immeuble** : à l'intérieur de ces espaces entre rue<sup>108</sup> et logement, une composante émerge par sa faculté à aider au « *processus de construction du chez-soi et des « territoires de l'intimité* » [...], Elle apparaît comme l'emblème du rituel du seuil, dans la mesure où elle symbolise le

<sup>105</sup> A. Flamand, « *Les espaces intermédiaires, un état des lieux raisonné* », in Journées d'Etudes des Jeunes Chercheurs Logement & Habitat, Séminaire organisé par l'Université du Littoral- Côte d'Opale, juin 2008, p. 2.

<sup>106</sup> Idem, p. 4.

<sup>107</sup> S. Bestandji, B. Labii, « *Le gardiennage de parking de nuit à Ain Smara. Appropriation et territorialisation, vers un urbanisme d'usage* », in Sciences & Technologie, n°31, juin 2010, pp. 63-70.

<sup>108</sup> La rue est définie comme étant une « *voie aménagée dans un ensemble urbain entre les propriétés closes, respectant le plus souvent un alignement et comprenant une chaussée, réservée aux véhicules, bordée de part et d'autre de trottoirs à l'usage des piétons* », in R-M. Antoni (dir.), *Vocabulaire Français de l'Art urbain*, Certu, 2010, p. 90.

*mouvement dialectique entre l'intérieur et l'extérieur* »<sup>109</sup>, de par ses positions « *ouverte, entrouverte, fermée, cadénassée* »<sup>110</sup>, la porte participe à la fois à « *la séparation (espace public/privé ; étranger/invité ; représentation sociale/intimité), la mise à la marge (celui, qui en chemin, n'est plus ni dans la rue, ni dans le logement) et l'agrégation (l'étranger devient invité, acquiert un statut nouveau)* »<sup>111</sup>. De même pour la le hall d'immeuble qui, à travers sa configuration, participe à ce même processus.

### **4.3.3. Les espaces extérieurs dans l'habitat collectif.**

Etroitement lié au cas d'étude, cette partie du chapitre s'inspirera dans une large mesure, de nos observations sur terrain.

Les espaces extérieurs adjacents à l'habitat collectif, comme les espaces extérieurs en général, sont des objets protéiformes, et ces « *questions de vocabulaire, de dénomination et de terminologie, mettent en lumière le caractère flou, incertain et complexe de ces espaces, tant du point de vu des pratiques que des analyses qui en sont faites* »<sup>112</sup>. Afin d'intégrer tous les espaces se trouvant entre rue et logement, il sera opté ici pour la dénomination générique d'Espaces Extérieurs de l'Habitat Collectif (EEHC).

C'est de la présence de deux espaces diamétralement opposés, intérieur (privé, domestique, intime, dedans, humide, etc.) et extérieur (public, urbain, dehors, sec, etc.) que naissent ces espaces de « l'entre deux »<sup>113</sup>, ces espaces intermédiaires. A cheval entre ces deux mondes, il incombe pourtant aux EEHC de connecter et de mettre en situation dialectique ces deux sphères qui se font face dans une dichotomie parfaite, il leur incombe d'y remédier, car « *à partir du moment où on lui a fait perdre sa fonction « intégratrice » par la dissociation des espaces d'habitation, de travail, de commerce et d'éducation* »<sup>114</sup>, du fait notamment du zoning, les EEHC sont devenus le symbole de l'échec des ensembles collectifs.

---

<sup>109</sup> A. Flamand, op. cit. p. 4.

<sup>110</sup> idem.

<sup>111</sup> ibid.

<sup>112</sup> Ibid, p. 2.

<sup>113</sup> Ibid.

<sup>114</sup> Ibid, p. 4.

Le mouvement moderne aidera à l'exacerbation de cette dichotomie, déjà bien installée dans l'espace de l'habitat autant que dans celui de la ville. Cette approche entrainera une rupture entre l'immeuble et la rue, notamment « à travers le concept de zoning et dans la démarche de « libération » vis-à-vis des contraintes d'alignement, de rapport à la rue, de parcellaire ancien, de hiérarchie, entraînant la négation des relations entre l'immeuble et son environnement, son contexte »<sup>115</sup>, finissant ainsi par stigmatiser ces espaces.

A l'image des espaces extérieurs des grands ensembles français, ceux des ZHUN souffrent de « défaut de dénomination (espace public, libre ou vert, espaces semi-publics), de délimitation (où commence l'espace public à proprement dit, l'inconsistance du processus de gradation du plus public au plus privé en l'absence de rue), de propriétaire (qui est responsable, bailleur, commune ?), de sens, de fonction, de rôle »<sup>116</sup>, de repère, d'orientation, « qui rendent difficile voir impossible pour certains toute possibilité d'appropriation menant parfois à l'anomie »<sup>117</sup>. Cependant, militer pour une meilleure clarification de ces espaces ne veut, nullement dire, que nous plaçons pour des espaces figés et sclérosés ; bien au contraire, laisser la possibilité de mutation et de transformation à ces espaces serait primordial pour leur évolutivité.

Par leur double fonction urbanistico-architecturale et sociale, les EEHC jouent un rôle important dans la vie des habitants. D'une part, ces espaces contribuent de manière significative à la création et au maintien d'une vie sociale au sein de la cité, et d'autre part, ils sont considérés comme un curseur de l'esthétique urbaine et architecturale, ces espaces de composition, de liaison et de démarcation laissent une empreinte indélébile sur le parti pris urbain et conditionnent dans une large mesure le style architectural.

En effet, la présence ou non des EEHC, la qualité de leur aménagement et leur configuration sont les fragments révélateurs de l'habiter. Constituant l'épine dorsale à laquelle viennent se greffer la vie sociale et le vivre ensemble, en construisant ainsi la mémoire collective de la communauté que constituent les habitants d'un ensemble collectif, les EEHC sont la jauge de la qualité de vie d'une communauté.

---

<sup>115</sup> A. Flamand, op. cit. p. 3.

<sup>116</sup> Idem, p. 5.

<sup>117</sup> Ibid.

A travers ces derniers il est possible de tâter le pouls dudit corps social : mise en valeur, appartenance et appropriation d'une part, relégation, ségrégation, vandalisme et incivilité d'autre part, sont les quelques manifestations que les espaces extérieurs permettent de voir, puisque ces derniers ont cette faculté à rendre compte de l'état général de la communauté, des liens ou l'absence de liens qui la caractérisent.

#### **4.3.4. Les espaces extérieurs de l'habitat collectif, voués à la transformation ?**

les transformations observées dans la ZHUN d'étude, tel que : *obturation des loggias, percements des balcons, excroissance de la façade, empiètement sur le domaine public, marquage du territoire par l'entremise de clôture, obstacles, annexion de l'espace attenant à l'appartement en le transformant en espace domestique, salon de coiffure et d'esthétique, KMS ou jardin privé, etc.* nous renvoi à une certitude, mise à part l'indifférence, ces lieux de l'habitat sont l'objet de divers sentiments, souvent contradictoires : ainsi ceux qui rejettent ces espaces sont les premiers à convoiter le lopin de terre, laissé libre, au pied de l'immeuble, de même pour appropriation et abandon, intérêt et indifférence, respect et incivilité, etc. qui se chevauchent chez le même habitant plusieurs fois par jour.

Quelle que soit leur nature, ces sentiments sont le germe d'une action appropriative, transformant ces espaces en un support d'usages et de pratiques quotidiens, car « *la manière dont un espace est investi par les usagers affecte en retour les qualités sensibles du lieu* »<sup>118</sup>, « *tantôt fédérateurs, tantôt sources de conflits à travers lesquels s'exprime, se solidarise et se déchire la collectivité* »<sup>119</sup>.

Dans cette quête, consciente ou inconsciente, « d'être au monde », les « ZHUNards »<sup>120</sup> rivalisent d'ingéniosité, et ce, indépendamment de la légalité de leur actes. En effet, « *pour concrétiser ses projet et répondre à ses aspirations, la population met inlassablement en œuvre des stratégies qui peuvent la placer dans l'illégalité et l'obliger au contournement des normes* »<sup>121</sup> dans le but d'introduire « leur » habiter (des

<sup>118</sup> J-P. Thibaud, « *Comment observer une ambiance ?* », in *Les cahiers de la recherche architecturale*, n°42-43, 1998, p. 3.

<sup>119</sup> V. Lebois, « *Enjeux des espaces intermédiaires dans l'habitat collectif contemporain* », Rapport du laboratoire ACS-UMR/CNRS 7136, p. 4.

<sup>120</sup> Néologisme désignant les habitants d'une ZHUN.

<sup>121</sup> A. Flamand, op. cit. p. 5.



actes les plus simples de leur quotidien aux spécificités culturelles propres aux habitants) dans ce milieu au format exogène, dénué de ces caractéristiques.

Ces « *stratégies se matérialisent dans un ensemble de pratiques socio-spatiales reconnaissables sur le terrain* »<sup>122</sup>. A coups de modifications de tous genres : transformation, mutation, appropriation, séparation, rectification, correction, etc., les EEHC « *deviennent [des] lieux de proximité privilégiés* »<sup>123</sup> à condition de procurer « *le sentiment d'espace et de répit en s'interposant de manière confortable et efficace entre la sphère domestique et la rue* »<sup>124</sup>.

Ces espaces qui accueillent les activités des habitants, des plus élaborées aux plus banales, peuvent être de véritables cloaques, comme ils peuvent devenir des « lieux sensibles »<sup>125</sup> de bien-être. Ainsi, des maladies psychonévropathiques, telle que la sarcélite, à l'épanouissement de l'être comme du corps social, il n'y a qu'un pas voire un lieu, les EEHC.

De ce contexte, la « réussite » de ces espaces passe indubitablement par un sens aigu du vivre ensemble et un goût pour le consensus et le compromis. Cet effort se doit d'être l'affaire de tous car « *la qualité des parties communes n'est pas tant l'affaire du concepteur que celle du balayeur* »<sup>126</sup>.

Ainsi, ce vivre ensemble se construit par les « ZHUNards » eux-mêmes. Ce corps social, partageant des liens communs, se doit de faire l'effort nécessaire à la création, consolidation et développement d'une mémoire collective. Ces espaces extérieurs se doivent d'être appropriés « activement » par les habitants dans une intimité partagée, car c'est à travers ce processus que se nouent les relations de voisinage<sup>127</sup>.

A partir du hiatus qui peut exister entre les propriétés spatiales des EEHC et l'habiter des « ZHUNards », un déploiement de stratégies et de compétences propres se met en œuvre par ces derniers afin de réduire ce décalage et de rendre ces espaces

---

<sup>122</sup> A. Flamand, op. cit. p. 5.

<sup>123</sup> V. Lebois, op. cit. p. 2.

<sup>124</sup> Idem.

<sup>125</sup> Expression empruntée à V. Lebois, chercheur au Laboratoire ACS-UMR/CNRS.

<sup>126</sup> J-M. Leger, « *Derniers domiciles connus. Enquêtes sur les nouveaux logements 1970-1990* », Créaphis, Paris, janvier 2002, p. 3.

<sup>127</sup> M. Paris et A. Wiczorek, « *L'intimité au sein des espaces extérieurs de l'habitat individuel dense. Rêve ou réalité ?* », in S. Bendimérad, *Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité*, PUCA, 2010, p. 2.

compatibles avec leur modèle socioculturel. Parfaire ces espaces pour les rendre siens, passe obligatoirement par des actions sociales, imaginaires, symboliques qui estampillent l'espace en question, et ces « *pratiques d'appropriation de l'habitat sont clairement destinées à affirmer une identité sociale acquise ou des prétentions* »<sup>128</sup> futures. Ces processus stratégiques « *constituent au fil de l'habiter un véritable langage sensible qui lie les habitants les uns aux autres au sein d'une communauté de voisinage qui se distingue spatialement et socialement de ce qui l'entoure* »<sup>129</sup>.

Cet « en commun » spatial, que sont les espaces extérieurs, donne quelque chose à voir de soi, ce sont des espaces de représentation, il participe ainsi à « l'extraversion de l'habitat »<sup>130</sup>. Faisant office d'une rampe vers une mobilisation habitante, ils feront de « l'individu-habitant » un aménageur actif de son espace<sup>131</sup>.

## 5. Les espaces extérieurs et l'opportunité du Projet Urbain.

Indépendamment de l'ingéniosité appropriative des habitants, des stratégies et stratagèmes déployés, des processus mis en place pour un habiter propre aux « ZHUNards », etc., les EEHC restent une pathologie chronique voire incurable. Devant la longévité d'une crise qui « *n'est pas seulement un objet de recherche, mais également une préoccupation des aménageurs et gestionnaires de l'urbain* »<sup>132</sup>, les pouvoirs publics se sont penchés sur cette question.

La loi d'orientation de la ville promulguée en 2006 et celle de la promotion immobilière en 2011, montrent, un tant soit peu, l'intérêt que portent les hommes politiques à l'amélioration de la qualité de l'habitat, notamment collectif, et au sort de ceux qui y

<sup>128</sup> N. Semmoud, op. cit, p. 11.

<sup>129</sup> M. Paris, A. Wiczorek, op. cit. p. 2.

<sup>130</sup> Cette expression renvoie à un « *processus général qui porte sur les espaces intermédiaires, notamment la façade et les accès, signifie en fait un rapport nouveau de l'habitant à l'espace urbain. L'habitant s'intéresse ainsi davantage au devenir de l'espace urbain et s'investit de plus en plus dans sa mise en valeur* », N. Semmoud, op. cit. p. 13.

<sup>131</sup> Octroyer gratuitement des logements à la population est sans doute un soulagement pour les bénéficiaires, qui sans cela n'auraient pas pu accéder à la propriété ; mais cette « offrande » a un revers, celui de fabriquer des habitants détachés de leur habitat. A ce propos, J-E Havel, au sujet des décideurs européens qui maintenaient, dans les années 80 déjà, les habitants dans les lieux, et bloquaient les loyers, expliquait que « *leur tort est de transformer une population en locataires passifs : l'habitat se dégrade, la construction se meurt* », in J.E Havel, op. cit. p. 6. Cette politique de logement a des effets qui vont au-delà du seuil de l'appartement. En effet, le détachement des habitants de leur habitat et la passivité quand à leur entretien, à l'appropriation des espaces publics sont les incidences d'une politique de logement qui fait la part belle à une location basse.

<sup>132</sup> A. Flamand, op. cit. p. 2.

vivent. Souvent volontaristes, parfois maladroites, ces politiques de réhabilitation se sont succédées, sans jamais réussir à endiguer le mal touchant ces espaces.

Dans ce champ de tous les possibles (EEHC), où se mêlent volontiers le politique et la proximité, l'urbanisme et la sociologie urbaine, le familier et le solennel, etc. il y a une obligation de trouver une réponse qui dépend plus de la qualité d'un processus, long et patient, que d'une recette applicable partout et pour tous ; il y a une urgence de laisser l'idéal du produit fini, pour passer à celui d'un projet inachevé, imparfait.

C'est sous le prisme d'une démarche inclusive, autant sur le plan spatial (à l'échelle de la ville), environnemental (eau, pollution, recyclage), économique, social, etc., qu'il faudrait chercher une solution pour les EEHC. Ce processus qui trouve dans l'habitat collectif un terrain privilégié d'expression, n'est autre que celui du Projet Urbain, objet du prochain chapitre.

### **Conclusion.**

Si l'habitat collectif représente la forme d'habitat de millions d'algériens, ses espaces extérieurs sont le cadre de vie de nombreux d'entre eux. Représentant la plus grande proportion, en termes de surface, dans une ZHUN, ces lieux de l'habitat ne bénéficient pourtant pas, de la part des habitants comme des autorités, du même intérêt que celui voué aux logements. Cependant, l'histoire qu'ils racontent, les pratiques qu'ils accueillent, ainsi que le vivre ensemble qu'ils permettent font de ces espaces un maillon incontournable de la vie d'un établissement humain et de toute opération de requalification.

Dans ce chapitre dédié à l'habitat collectif et à ses espaces extérieurs et aussi dans l'optique de l'élaboration d'un référentiel de requalification des EEHC par l'habiter, la notion de « lieu » émerge naturellement à côté de celle de l'homme-habitant, précité dans le premier chapitre.

Ce deuxième volet du référentiel, le lieu, prend la forme d'espaces extérieurs dans le cas de l'habitat collectif en général et de la ZHUN en particulier. Car que serait une requalification sans une prise en compte effective du lieu ? Ce matériau fondamental, autant genèse de la forme architecturale et urbaine que des pratiques du corps social, constitue un support « actif » pour la pratique de l'habiter. Car intrinsèquement, un lieu

n'est jamais neutre, « le site que nous choisissons pour ériger un édifice ou même une portion de la ville est peut-être déjà lieu car il possède des caractéristiques qui le distinguent des autres lieux »<sup>133</sup>. En effet, les critiques dont souffrent les espaces extérieurs de l'habitat collectif du siècle dernier, notamment ceux des ZHUN, trouvent leurs origines dans une forme d'abstraction du lieu et de son génie.

Ainsi considérés, le lieu interdépendant avec l'Homme-habitant, sont nos deux premiers jalons pour l'élaboration d'un référentiel de requalification des espaces extérieurs de l'habitat collectif par *l'habiter*.

Le prochain chapitre s'intéressera au cadre d'une opération de requalification et du processus adéquat à son bon déroulement : le projet urbain.

---

<sup>133</sup> P. Von Meiss, *De la forme au lieu*, Presse Polytechniques et Universitaires Romandes, Lausanne, octobre 1993, p. 5.

**PARTIE I : A LA RECHERCHE D'UN REFERENTIEL DE REQUALIFICATION  
DES ESPACES EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF PAR L'HABITER.**

**CHAPITRE 3**

LE PROJET URBAIN, LA PANACEE D'AUJOURD'HUI ?  
HERITAGES, OPPORTUNITES, ATTENTES.

**SOMMAIRE****CHAPITRE 3 : LE PROJET URBAIN, LA PANACEE D'AUJOURD'HUI ? HERITAGES, OPPORTUNITES, ATTENTES..... 66**

<b>Introduction.....</b>	<b>66</b>
<b>1. Du Projet Urbain.....</b>	<b>66</b>
<b>1.1. Appréhension du projet urbain.....</b>	<b>67</b>
1.1.1. Au sens étymologique du terme.....	67
1.1.2. Du Projet et de l'Urbain.....	68
1.1.3. Esquisse de définition du concept projet urbain.....	70
1.1.3.1. Le projet urbain n'est pas une procédure mais un processus.....	70
1.1.3.2. Le projet urbain n'est pas une méthode mais une démarche.....	71
1.1.3.3. Le projet urbain n'est pas un plan mais un cadre.....	71
1.1.3.4. Le projet urbain, une pensée du tout par le fragment.....	72
1.1.3.5. Le projet urbain est plurivoque, pluriel, multiforme.....	72
1.1.3.6. Le projet urbain n'est pas une utopie mais une matérialité.....	73
<b>1.2. Genèse et évolution du projet urbain.....</b>	<b>74</b>
1.2.1. Planification urbaine <i>versus</i> Projet urbain.....	75
1.2.2. La révolution « Bolognaise », là où tout a commencé.....	76
<b>1.3. Le projet urbain, une démarche à trois temps.....</b>	<b>78</b>
1.3.1. Le projet urbain, ou comment concilier les trois temps.....	78
1.3.2. Des temporalités des acteurs.....	79
<b>1.4. Le contexte et le projet urbain.....</b>	<b>80</b>
<b>1.5. Le projet urbain en Algérie.....</b>	<b>81</b>
<b>1.6. Des limites et critiques du projet urbain.....</b>	<b>83</b>
<b>2. La concertation, condition sine qua non du projet urbain.....</b>	<b>84</b>
2.1. La concertation dans le projet urbain.....	85
2.2. La concertation, un dialogue de sourds ?.....	88
<b>3. La requalification des EEHC et le projet urbain.....</b>	<b>88</b>
3.1. « Sur la ville » ou « en dehors de la ville », le choix cornélien du projet urbain.....	89
3.2. Renouveler la ville, cet outil du projet urbain.....	91
3.2.1. La France. Un pays, des expériences.....	91
3.2.1.1. La Réhabilitation.....	91
3.2.1.2. Le Renouvellement urbain.....	92
3.2.1.3. La Rénovation urbaine.....	92
3.2.1.4. La Régénération urbaine.....	93
3.2.1.5. La Résidentialisation.....	93
3.2.1.6. Des autres opérations urbaines.....	93
3.2.2. La requalification en Algérie et l'avènement des « 4R ».....	93
<b>Conclusion.....</b>	<b>96</b>

## **CHAPITRE 3 : LE PROJET URBAIN, LA PANACEE D'AUJOURD'HUI ? HERITAGES, OPPORTUNITES, ATTENTES.**

### **Introduction.**

Ce troisième chapitre, consacré au projet urbain, succède aux deux précédents relatifs à l'habiter, à l'habitat et à ses espaces extérieurs. A l'image des deux premiers, il participera à la construction du référentiel de requalification des EEHC.

Dans un premier temps, il sera question d'appréhender le concept de projet urbain à travers une approche autant étymologique que disciplinaire, de revenir à la genèse du concept pour comprendre sa naissance et de mettre le doigt sur ses fondements tels que le contexte et ses temporalités. Ensuite l'on aura l'occasion de parler de la présence éventuelle du projet urbain en Algérie et de terminer avec les limites et critiques émises à son sujet.

Dans un second temps, il s'agira d'investir un élément important du concept : la concertation. Prenant de plus en plus d'importance dans le processus projet urbain, la concertation tend à devenir aujourd'hui, l'aune à laquelle est mesurée la réussite ou pas d'un projet urbain. Il sera question aussi du revers de la médaille et de l'utilisation biaisée de cette forme de démocratie.

Le troisième sous chapitre se fera l'écho des concrétisations possibles du projet urbain : investir des espaces nouveaux ou rester dans le périmètre urbain, travailler en dehors de la ville ou sur la ville consolidée, telles sont les alternatives du projet urbain. L'exemple français et le cas algérien seront invoqués pour illustrer nos propos.

Eu égard à la richesse du paradigme projet urbain, il ne sera pas possible de passer en revue tous ses constituants, fondements, échelles, etc. ; il s'agira alors plus de se concentrer sur les éléments qui serviront à nourrir notre recherche.

### **1. Du Projet Urbain.**

Ce premier sous-chapitre, tentera d'apporter les éléments nécessaires à la compréhension du projet urbain. Sa genèse et son évolution, ses fondements, mais aussi ses limites ; ce sont là les quelques entrées choisies, en adéquation avec notre

problématique, afin de comprendre ce concept et d'en faire par la suite un rouage primordial dans l'élaboration du référentiel de requalification des EEHC par l'habiter qu'ambitionne cette recherche.

### 1.1. Appréhension du projet urbain.

Dans notre tentative de compréhension du concept projet urbain, il sera question de trois étapes. On commencera par une approche étymologique des deux termes « projet » et « urbain », avant d'aborder ces deux composantes par un positionnement propre à notre champ disciplinaire. A la fin, il sera proposé un essai de définition, intégrée à la problématique, de ce concept.

#### 1.1.1. Au sens étymologique du terme.

Comme il est de coutume dans cette recherche, ou du moins dans un premier temps, c'est sous le prisme de l'étymologie qu'on aura à appréhender la notion du projet urbain, car « *cette double dénomination de « projet » et d' « urbain » a favorisé une certaine ambiguïté de la notion* »<sup>1</sup>.

Concernant le terme « projet », son sens premier est relatif à l'« *image d'une situation, d'un état que l'on pense atteindre* »<sup>2</sup>. Si au *stricto sensu* littéraire le terme reste au stade de « *dessein, idée, intention* »<sup>3</sup>, sa définition philosophique, elle, signifie « *tout ce par quoi l'homme tend à modifier le monde ou lui-même, dans un sens donné* »<sup>4</sup>. Cette définition, plus large, va au-delà de la phase de dessein pour tendre, éventuellement, vers celle de l'action. Ce caractère, qui permet de changer le cours des choses, nous le retrouvons aussi dans l'acception qui est faite par d'autres disciplines, y compris les sciences sociales. Une dimension reste, néanmoins, commune aux différents sens de ce terme, y compris ceux donnés par notre champ disciplinaire, c'est la valeur temps.

---

<sup>1</sup> P. Ingallina, *Le projet urbain*, PUF, Que sais-je ?, Paris, 2001, p. 5.

<sup>2</sup> D'après le dictionnaire numérique Le Petit Robert de la Langue Française.

<sup>3</sup> Idem.

<sup>4</sup> Ibid.



Ainsi, étymologiquement « projet », équivaut à « « porros » (en grec et latin) qui signifie tout autant « lancer au devant » que « jadis » ou « naguère » »<sup>5</sup>.

Si le mot « projet » recèle, en lui, les trois temps caractéristiques, passé, présent et futur<sup>6</sup> sa deuxième partie, apporte une plus grande précision temporelle, celle du temps futur, du temps « à-venir »<sup>7</sup>. J.Y. Toussaint et M. Zimmerman, abondent dans ce sens en précisant que « dans le mot projet, il y a sujet, objet et rejet (...), il y a, a chaque fois, le radical « jet », jeter devant »<sup>8</sup>. Cette action de se projeter dans le futur est un puissant moteur de transformation et d'innovation, il est considéré, souvent, comme un synonyme d'espoir et de lendemains meilleurs.

Pour le deuxième mot constitutif du concept, c'est-à-dire « urbain », la littérature est foisonnante sur le sujet. En tant que phénomène ou adjectif ajouté pour désigner un caractère, cet *hapax*<sup>9</sup> tend à être utilisé à tout bout de champs, à ne plus savoir à quoi il retourne.

Pour Elisabeth Dorier-April « l'urbain (du lat. *Urbs*) est (...) un terme général, (...) neutre. C'est tout ce qui n'est pas rural, quelle que soit sa forme »<sup>10</sup>. Chemin faisant, ce terme tend aujourd'hui à indiquer « la qualité policée du comportement, et substantivement, pour désigner l'habitant des villes »<sup>11</sup>. De nos jours, « urbain » désigne « de façon très floue et imprécise, ce qui constituerait le caractère propre, intemporel, de la vie urbaine »<sup>12</sup>, et l'évolution continue.

### 1.1.2. Du Projet et de l'Urbain.

Autant l'étymologie permet de redonner aux mots leur vrai sens, en évitant le galvaudage dont ils font l'objet aujourd'hui, autant elle n'explique pas tout, tout comme la compréhension d'un mot n'induit pas celle d'un concept. Ainsi, c'est à travers un

<sup>5</sup> B. Salignon et Ch. Younes, « La médiation comme ouverture au projet », in J-Y. Toussaint, M. Zimmerman (dir.), *Projet urbain. Ménager les gens, aménager la ville*, Pierre Mardaga, Architecture + Recherche, Belgique, 1998, p. 176.

<sup>6</sup> Voir *infra*, chapitre 3 : 1.3. Le projet urbain, une démarche à trois temps.

<sup>7</sup> Expression empruntée à Daniel Pinson.

<sup>8</sup> J-Y. Toussaint et M. Zimmerman, « Points de vues croisés. Le projet urbain en discussion », in J-Y Toussaint et M. Zimmerman, op. cit. p. 192.

<sup>9</sup> Mot grec, s'écrit aussi apax, il désigne « mot, forme, dont on ne peut relever qu'un exemple (à une époque donné ou dans un corpus donné) ; attestation isolée », in *Le Petit Robert de la Langue Française*.

<sup>10</sup> E. Dorier-April, « Dénominations génériques de la ville » in *Lexique des villes et de l'urbain*, p. 7.

<sup>11</sup> P. Merlin et F. Choay, op.cit. p. 908.

<sup>12</sup> Idem, p. 909.

positionnement propre à notre champ disciplinaire qu'on tentera l'appréhension du concept de projet urbain.

Comprendre ce concept ne peut se faire sans une tentative d'évacuation de l'acception qui est faite du mot « projet » par les architectes, car celui-ci n'est plus une prérogative de ces derniers. Ainsi le mot « projet » s'ouvre, avec le projet urbain, sur d'autres disciplines, sur d'autres acceptions, donnant de fait, à ce mot une nouvelle vie aux horizons infinis. Cette nouvelle configuration fera en sorte que « *tout devient (...) projet (le projet politique, le projet éducatif, le projet personnel) et celui-ci n'est plus un attribut spécifique de l'architecte* »<sup>13</sup>. Cité par P. Ingallina, D. Pinson ajoute que « *le concept ne peut donc plus être la propriété d'une discipline : il participe d'un type de société qui vit un temps qui n'est plus arrêté, mais constamment en attente de son « à-venir »* »<sup>14</sup>.

Le succès de ce « mot-valise »<sup>15</sup>, qu'est le projet urbain, revient en partie, aux attributs que lui apportent ses deux composants. En effet, si « *Le terme de « projet » implique aussi, plus que celui d' « urbain », une certaine idée de souplesse et d'adaptation aux réalités des attentes* »<sup>16</sup> qui trouve grâce aux yeux des architectes, urbanistes, élus, et gestionnaires, face à la rigidité des instruments de la planification traditionnelle ; « *en revanche, le terme d' « urbain » fait références aux contextes politique, économique, social, culturel qui doivent être pris en compte (en tant qu'objectif poursuivi et/ou facteur de réalisation) par le projet* »<sup>17</sup>. Cette double composition confèrera au projet urbain une richesse conceptuelle certaine. A l'image de ce dernier, la possibilité de sens multiples a fait aussi la réussite de mots tels que « développement durable » et « urbanisme »<sup>18</sup>.

Cette « orgie » de sens, accompagnée d'une complexité toujours plus grande, introduit le projet urbain dans un flou artistique, qui n'est pas si illogique que ça. Car outre sa construction récente, il est tiré d'expériences pratiques, implique des savoirs divers et fait appel à des acteurs toujours plus nombreux<sup>19</sup>.

<sup>13</sup> P. Ingallina, op. cit. p. 99.

<sup>14</sup> D. Pinson, « *Projet de ville et projets de vie* », in « *Le projet urbain. Enjeux, expérimentations et professions* », Actes du colloque *Les sciences humaines et sociales face au projet urbain* », INAMA et SHS-TEST, Marseille, 31 janvier et 1<sup>er</sup> février 1997, p. 79.

<sup>15</sup> Expression de P. Ingallina.

<sup>16</sup> P. Ingallina, op. cit. p. 100.

<sup>17</sup> Idem.

<sup>18</sup> J-Y. Toussaint, M. Zimmerman, op. cit. p. 192.

<sup>19</sup> P. Ingallina, op. cit. p. 3.

Ainsi, tenter l' « élucidation » d'un concept ou d'une notion n'est pas toujours facile, notamment quand le terme projet urbain est connoté suivant les disciplines qui le définissent, change au gré des expériences et se transforme au fil des pratiques.

Ce flou inhérent à la définition du projet urbain est, pour ainsi dire, un mal pour un bien, car l'absence d' « Une » définition limite le risque de la recette reproductible à l'infini et du projet urbain type. Cependant, s'il « *est quasi impossible de donner une définition unique de la notion du Projet Urbain* »<sup>20</sup>, il est, par contre possible d'en esquisser les contours, d'établir son importance, de définir ses objectifs (changeants selon les contextes) et d'identifier ses enjeux (spécifiques à chaque cas de figure). C'est ce à quoi, on s'attèlera dans cette partie du chapitre, à l'aide des contributions scientifiques les plus pertinentes.

### 1.1.3. Esquisse de définition du concept projet urbain.

En délaissant le plan pour une démarche par projet, dans les années 1960<sup>21</sup>, une importante rupture s'est ainsi opérée dans la pratique urbaine. A cette époque, régie par les commandements sacrés de la charte d'Athènes, c'était une révolution importante qui a bouleversé les savoirs, transformé les savoir-faire et induit des transformations profondes dans la réflexion, la conception, la pratique et la gestion de la chose urbaine. Voici quelques traits caractéristiques qui font le sceau du projet urbain :

#### 1.1.3.1. Le projet urbain n'est pas une procédure mais un processus.

Si le processus utilise un certain nombre de procédure car « *garante de la sécurité de la démarche enclenchée pour parvenir à un résultat* »<sup>22</sup>, et aussi « *pour faciliter son déroulement* »<sup>23</sup>, il est loin d'être son synonyme. Ainsi, il existe une différence fondamentale entre les deux, quand la procédure s'érige en « *un ensemble des règles d'ordre organisationnel, arrêtés avant même d'avoir commencé (...)* »<sup>24</sup>, le processus lui, se pose comme « *un cheminement vers un objectif, une lente évolution des*

<sup>20</sup> E. Berezowska-Azzag, *Projet urbain, guide méthodologique. Comprendre la démarche du projet urbain*, Synergie, Urbanisme, Alger, 2012, p. 66.

<sup>21</sup> Voir *infra*, chapitre 3 : 1.2. Genèse et évolution du projet urbain.

<sup>22</sup> E. Berezowska-Azzag, *op. cit.* p. 204.

<sup>23</sup> *Idem.*

<sup>24</sup> *Ibid.*

phénomènes dans le temps, sans que l'on sache au préalable avec qui et comment nous allons le suivre »<sup>25</sup>.

### 1.1.3.2. Le projet urbain n'est pas une méthode mais une démarche.

Parmi les changements apportés par cette révolution, c'est bel et bien le passage d'un paradigme rigide et fermé à un autre souple et ouvert qui est le plus déterminant. Quand la première établit *a priori* les options d'aménagement, se base sur des ratios, coefficients et quotients pour régenter la vie des habitants dans un objectif de rationalisation, à l'image de la conception des ZHUN ; la deuxième se pose avec humilité, se laisse la possibilité de se tromper et de revenir en arrière pour recommencer, d'évoluer au gré « *des contraintes à soupeser* »<sup>26</sup> et non à leur rencontre. Ce qui fait dire à P. Ingallina que « *dans un contexte démocratique et décentralisé (non technocratique), le projet urbain ne peut pas s'ériger en tant que méthode, mais comme une série de démarches relatives à chaque contexte* »<sup>27</sup>. Ce caractère itératif a fait sortir la pratique urbaine du giron des technocrates vers une pratique ouverte aux acteurs, ce que résume Ch. Devillers dans ce propos « *le projet urbain ne relève pas d'une profession mais d'une compétence, il n'est pas une procédure, mais une démarche* »<sup>28</sup>.

### 1.1.3.3. Le projet urbain n'est pas un plan mais un cadre.

Les opposants du plan ont sans cesse critiqué ses impacts autant sur les tissus urbains que sur les groupes sociaux. Pour changer la donne, le projet urbain « *essaye de mettre au point des outils de planification qui soient plus souples, plus proches de la réalité, plus ouverts à la discussion* »<sup>29</sup>, que ne l'est le plan. Pour y remédier, il faudrait d'abord commencer par accepter le fait que le projet urbain ne soit plus « *censé fournir des solutions achevées, mais plutôt mettre en place un processus de résolution des questions-clés en devenant le cadre d'un potentiel d'action* »<sup>30</sup>. En faisant le choix

<sup>25</sup> E. Berezowska-Azzag, op. cit. p. 208.

<sup>26</sup> M. Roncayolo, « *L'abecedaire de Marcel Roncayolo. Introduction à une lecture de la ville*, 2008, p. 185.

<sup>27</sup> P. Ingallina, op. cit. p. 73.

<sup>28</sup> Ch. Devillers, « *Le Projet urbain* », in A. Masboungi (dir.), *Projet urbains en France*, Le Moniteur, 2002, p. 30.

<sup>29</sup> P. Ingallina, op. cit. p. 73.

<sup>30</sup> E. Berezowska-Azzag, op. cit. p. 351.

notamment, des orientations plutôt que des règlements, en dégagant des options réelles au lieu des actions idéales, pour arriver *infini* à ce que ça soit « *le projet qui précède le plan et non l'inverse* »<sup>31</sup>. Cette caractéristique est primordiale pour la présente recherche.

#### 1.1.3.4. Le projet urbain, une pensée du tout par le fragment.

Au temps de l'Etat providence et des procédures descendantes, la ville se faisait par *à-coups* et fragments disparates. C'était là, le règne de la sectorialisation. Si cette ère n'est pas totalement finie, notamment en Algérie, le projet urbain, lui, procède par une « *pensée fragmentaire et non totalisante, substituant à l'ancien urbanisme par convergence un urbanisme par émergence* »<sup>32</sup>. Dit autrement, cette démarche s'occupe autant des parties que du tout, ce qui laisse penser que le projet urbain est « *l'ensemble des rapports entre le fragment et l'ensemble* »<sup>33</sup>, engageant de fait, des « *rapports (...) dialectiques puisque toute intervention sur le fragment modifie l'ensemble, alors même que la vision d'ensemble donne une cohérence aux fragments* »<sup>34</sup>. Ainsi, une mise en scène de projet urbain<sup>35</sup> ne pourrait se dérober à une prise en compte du contexte général.

#### 1.1.3.5. Le projet urbain est plurivoque, pluriel, multiforme.

Suivant les langues et les contextes, différentes appellations existent pour désigner le projet urbain. Ces différentes dénominations ne sont pas des synonymes mais des équivalences. Comme l'indique E. Berezowska-Azzag, le « Projet Urbain » français n'est pas l'identique du « Urban Design Process » anglais, comme il n'est pas celui du « Progetto Urbano » italien, chaque appellation-définition garde une spécificité qui émane du contexte de son émergence et de sa pratique qui est l'essence même de la démarche projet urbain.

<sup>31</sup> E. Berezowska-Azzag, op. cit. p. 350.

<sup>32</sup> J. Rey, « *Une nouvelle manière de faire la ville ?* » in J-Y. Toussaint, M. Zimmerman (dir.), op. cit. p. 45.

<sup>33</sup> J-Y. Toussaint, M. Zimmerman, op. cit. p. 14.

<sup>34</sup> Idem.

<sup>35</sup> Voir *infra*, Partie II, chapitre 3 : *Mise en scène d'un projet urbain de requalification des EEHC par l'habiter. La ZHUN Sidi Ahmed, un contexte endogène.*

Il est pluriel, car différent d'une étape à une autre, évoluant sans cesse dans le cycle de vie qui lui est propre en répondant, tantôt aux aspirations des habitants, tantôt aux desseins des élus. De ce fait, « *un projet urbain ne peut pas être complètement conçu et achevé avant l'approbation des documents d'urbanisme initiaux, puis rester invariable pendant les transformations, qui peuvent être très étalées dans la durée* »<sup>36</sup> au risque d'être dépassé par les changements sociétaux, économiques et technologiques, mais « *au contraire il s'agit d'imaginer des démarches vivantes à nourrir de manière continue* »<sup>37</sup>. Cette réalité nous impose un phasage flexible et sensible à son environnement.

Fort de sens multiples et d'une pluralité assumée, le projet urbain admet différents débouchés. Pour résumer, deux avis se confrontent. Les premiers soutiennent l'idée que la finalité d'un projet urbain est indubitablement une mise en œuvre opérationnelle, « *une action concrète* »<sup>38</sup>, dans le but « *d'aménager un morceau de ville par renouvellement, intensification ou création ex nihilo* »<sup>39</sup>. A l'image d'A. Masbounji pour qui « *le projet urbain est une stratégie pensée et dessinée de la ville. Il est une expression architecturale et urbaine de mise en forme de la ville* »<sup>40</sup>, ou encore de P. Ingallina qui soutient que « *les finalités d'un projet urbain sont opérationnelles* »<sup>41</sup>. D'autres par contre, sont partisans d'un projet urbain prenant la forme d'« *une démarche méthodologique* »<sup>42</sup>, à l'instar de P. Panerai pour qui « *le projet urbain (...) n'est pas un projet d'édification en ce sens qu'il n'est pas une grosse commande de bâtiments* »<sup>43</sup>, mais il lui incombe « *de créer les conditions de l'édification et de la gestion du tissu* »<sup>44</sup>.

### 1.1.3.6. Le projet urbain n'est pas une utopie mais une matérialité.

Initier un projet urbain ce n'est pas la mise en place d'une utopie urbaine au XXIème siècle, ni la négation des réalités urbaine, économique, sociale, culturelle,

<sup>36</sup> F. Grether, « *Le projet urbain et ses règles aujourd'hui* », in A. Masbounji (dir.), op. cit. p. 36.

<sup>37</sup> Idem.

<sup>38</sup> P. Ingallina, op. cit. p. 11.

<sup>39</sup> Cahiers de l'IAURIF, n°146/2007, « *Grand Projets Urbains en Europe* », pp. 6-7, cité in E. Berezowska-Azzag, op. cit. p. 68.

<sup>40</sup> A. Masbounji, « *Le projet urbain à la française* », in A. Masbounji (dir.), op. cit. p. 23.

<sup>41</sup> P. Ingallina, op. cit. p. 120.

<sup>42</sup> Idem, p. 11.

<sup>43</sup> D. Mangin, Ph. Panerai, *Projet urbain*, Parenthèses, Eupalinos, architecture et urbanisme, 2002, p. 23.

<sup>44</sup> Idem.

environnementale, pour la poursuite d'un idéal. Car « *de cette nouvelle posture, il n'est pas attendu le nirvana. Ce n'est pas l'harmonie qui est visée, ce n'est pas l'utopie* »<sup>45</sup>, mais au contraire « *C'est en finir avec une réalité froidement mortelle parce qu'arrimée à la seule logique formelle* »<sup>46</sup>. Ainsi, si le projet urbain n'est ni « *exempt des difficultés, ni parfait ni idoine, mais à parfaire et à adapter aux besoins du moment et aux contextes locaux diversifiés* »<sup>47</sup>, il se propose, par contre, d'être une alternative fiable aux instruments traditionnels d'urbanisme.

Ces traits qui caractérisent le projet urbain font de lui, aujourd'hui « *l'un des outils d'aménagement le plus efficace* »<sup>48</sup>, eu égard à « *la justesse de ses approches* »<sup>49</sup>. Cette réussite s'explique, notamment, par sa démarche basée sur une constitution structurelle complexe et une définition « ample », lui permettant ainsi, d'être « *employée à travers le monde dans des contextes de planification très différents* », tout en correspondant à des « *échelles et problématiques très variées* »<sup>50</sup>.

Si la temporalité<sup>51</sup> du projet urbain, la concertation<sup>52</sup> et le contexte<sup>53</sup> feront l'objet d'un traitement différencié et différé, d'autres caractéristiques par contre peuvent sembler absents de cette esquisse de définition de projet urbain. Cette « omission » délibérée est dictée par notre volonté de rester le plus près possible du fil conducteur, celui de notre problématique, et non de se perdre dans d'autres considérations du projet urbain, aussi importantes soient-elles<sup>54</sup>. Pour le deuxième point traité dans cette première partie du chapitre, il s'agira de la genèse et de l'évolution du projet urbain.

## 1.2. Genèse et évolution du projet urbain.

Le projet urbain n'est ni une trouvaille ni une émanation, mais une construction lente et progressive. D'une naissance difficile, à une croissance étalée sur plusieurs

---

<sup>45</sup> J-Y. Toussaint, M. Zimmerman, « *Un enseignement de la complexité* », in J-Y. Toussaint, M. Zimmerman, op. cit. p. 172.

<sup>46</sup> Idem.

<sup>47</sup> E. Berezowska-azzag, op. cit. p. 96.

<sup>48</sup> Idem, p. 11.

<sup>49</sup> Ibid, p. 70.

<sup>50</sup> Ibid.

<sup>51</sup> Voir *infra*, chapitre 3 : 1.3. *Le projet urbain, une démarche à trois temps*.

<sup>52</sup> Voir *infra*, chapitre 3 : 1.2. *La concertation, condition sine qua non du projet urbain*.

<sup>53</sup> Voir *infra*, chapitre 3 : 1.4. *Le contexte et le projet urbain*.

<sup>54</sup> A l'image du montage financier, du portage et du pilotage politique, du management, des échelles, des cycles du projet urbain, etc.

décennies, qui est « *encore en cours* »<sup>55</sup>, le projet urbain se cherche encore. Ce qui est par contre établi et avéré, est qu'il ait signé la « *transition entre la manière traditionnelle de penser l'urbanisme et une nouvelle approche, moins figée et plus ouverte aux transformations et aux débats* »<sup>56</sup>.

### 1.2.1. Planification urbaine versus Projet urbain.

La naissance du projet urbain a opéré une révolution dans la sphère urbanistique, autant pratique que théorique. A l'image de toutes les révolutions, elle s'est faite sur la critique de l'ordre établi, celui de la planification urbaine traditionnelle.

Au sujet de la planification, Il peut en exister différents types : planification des transports, économique, spatiale, qui peuvent intéresser des échelles différentes, telle que nationale, régionale, urbaine. Souvent, ces formes différentes et ces échelles plurielles coexistent. De manière générale, la planification désigne un « *processus qui fixe (...), après études et réflexion prospective, les objectifs à atteindre, les moyens nécessaires, les étapes de réalisation et les méthodes de suivi de celle-ci* »<sup>57</sup>. Ce qui caractérise la planification, et la distingue du coup de la démarche par projet, est qu'elle prend « *en particulier, la forme de plans* »<sup>58</sup>, lui donnant de fait, ses caractères rigide et fermé.

Pour refonder la pratique urbaine, le projet urbain « *apparaît comme à la fois critique et substitut des formes de planification technocratiques* »<sup>59</sup>. Autrement dit, le projet urbain se propose de remplacer « *l'intervention de l'Etat central* »<sup>60</sup> par un processus ouvert aux acteurs y compris les usagers, « *la rigidité des schémas établis* »<sup>61</sup> par une approche souple, évolutive et itérative et enfin, de procéder par une vision globale de la ville au lieu de « *la juxtaposition de logiques sectorielles* »<sup>62</sup>, propres à la planification traditionnelle.

---

<sup>55</sup> P. Ingallina, op. cit. p. 3.

<sup>56</sup> Idem.

<sup>57</sup> P. Merlin, F. Choay, op. cit. p. 661.

<sup>58</sup> Idem.

<sup>59</sup> Ibid, p. 72.

<sup>60</sup> Ibid.

<sup>61</sup> Ibid.

<sup>62</sup> Ibid.



Cependant, cette nouvelle démarche, autrement dit le projet urbain, « *n'a pas surgi du néant* »<sup>63</sup> mais au contraire, elle « *s'est imposée progressivement, en améliorant ou en changeant certains outils et en se servant d'autres, parfois empruntés aux sciences économiques (analyses stratégiques et systémiques, méthodes des scénarios), statistiques et géographiques (analyses socio-spatiales et spatio-fonctionnelles) ou encore biologiques et écologiques (analyses du métabolisme des flux)* »<sup>64</sup>. Cette faculté qu'a le projet urbain à tirer le meilleur des autres disciplines et à utiliser des compétences qui ne faisaient pas partie, initialement, du champ disciplinaire urbanistique, a fait de lui l'une des démarches les plus prisées aujourd'hui.

Si la planification traditionnelle est « *issue du mouvement moderne en architecture, notamment de la Charte d'Athènes...* »<sup>65</sup>, le projet urbain est, quand à lui, le fruit d'un contexte particulier, l'objet du prochain point de ce chapitre.

### 1.2.2. La révolution « Bolognaise », là où tout a commencé.

S'il devait y avoir un épicentre à cette révolution, il serait du côté de Bologne. Cette petite ville italienne s'est forgé une réputation mondiale en étant le théâtre d'expériences urbanistiques innovantes. Il ne s'agit pas ici de revenir pour la nième fois sur l'expérience Bolognaise, où tout a été dit ou presque, sur celle qui est considérée comme l'an zéro de la vie du projet urbain. Cependant, dans le contexte de notre problématique, il serait intéressant d'examiner l'apport du « *recuperare* »<sup>66</sup>, italien pour notre travail.

A Bologne, le premier pas fait par les tenants de cette démarche était d'ajouter une valeur d'usage à celles historique et esthétique, déjà établies, (G. Giovannoni). Autrement dit, il s'agissait de rendre utile, donc attractif économiquement pour des investisseurs, ce qui était déjà beau et patrimonial. Ce qui pourrait, éventuellement, intéresser notre problématique c'est cette réflexion globale propre au projet urbain et qui a commencé à germer à Bologne, où « *il était nécessaire d'intervenir pour mettre en relation (recupero), (...), ces territoires d'une même ville par deux types d'actions : la réhabilitation/restauration dans le centre, la requalification urbaine dans les*

<sup>63</sup> E. Berezowska-Azzag, op. cit. p. 63.

<sup>64</sup> Idem.

<sup>65</sup> J.-Y. Toussaint et M. Zimmerman, op. cit, p. 143.

<sup>66</sup> Signifie « *retisser des liens qui sont en train de se désagréger tout en essayant de maintenir un équilibre entre cet ensemble complexe de relations* », in P. Ingallina, op. cit. p. 78.

*périphéries* »<sup>67</sup>. Par analogie à notre contexte d'investigation, il est opportun de préciser qu'un PPSMVSS<sup>68</sup> pour la ville historique de Bejaia est en cours d'élaboration. Ainsi, ne serait-il pas l'occasion pour la ville de penser sa constitution urbaine et sociale, dans une vision d'ensemble, à travers une démarche inclusive des couches sociales et des secteurs urbains ?

Or si, dans nos conversations, formelles et informelles, avec les habitants ou même les responsables, le mépris et le déni sont le lot réservé à cette ZHUN aujourd'hui, la « *tabula rasa* » était, pour le noyau central de Bologne, son épée de Damoclès. Car à cette période où les règles de la charte d'Athènes faisaient office de commandements, le contexte lui, était le plus souvent évacué. S'inscrivant en faux contre ces pratiques, mais en considérant la ville, non comme un palimpseste « *dont on a effacé la première écriture pour pouvoir écrire un nouveau texte* »<sup>69</sup>, contrairement à l'acception commune qu'on se fait de ce mot, mais tel un substratum sur lequel viendraient se greffer les futures traces de l'Homme-habitant.

Cette première phase qui consistait à retisser des liens entre un centre et une périphérie par la prise en compte des tissus urbains, si elle était importante, elle n'était néanmoins pas suffisante. Ainsi, il fallait penser « *la ville dans sa globalité, aussi bien en tant que tissu urbain que comme tissu social* »<sup>70</sup>, en gardant notamment, les populations pauvres et moyennes au centre. Cette dimension sociale prend toute son ampleur avec la concertation citoyenne<sup>71</sup> qui sera lancée préalablement aux interventions, « *car le sens même de la ville se fonde sur les relations à la fois entre espaces bâtis et espaces non bâtis et entre ces espaces et les habitants qui essayent de se les approprier par la reconnaissance de « valeurs identitaires »* »<sup>72</sup>.

Cette expérience « *mythique* »<sup>73</sup>, devenue possible, notamment grâce à une volonté politique forte qui elle-même coïncidait avec une volition populaire, donnera naissance par la suite à une multitude d'expériences en Europe, dans un premier temps, et à travers le monde par la suite.

<sup>67</sup> P. Ingallina, op. cit. p. 82.

<sup>68</sup> PPSMVSS : Plan Permanent de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Secteurs Sauvegardés.

<sup>69</sup> D'après le dictionnaire numérique Le Petit Robert de la Langue Française.

<sup>70</sup> P. Ingallina, op. cit. p. 83.

<sup>71</sup> Voir *infra*, chapitre 3 : 2. La concertation, condition sine qua non du projet urbain.

<sup>72</sup> P. Ingallina, op. cit. p. 77.

<sup>73</sup> Idem, p. 5.

### 1.3. Le projet urbain, une démarche à trois temps.

Le temps reste un composant important dans la mécanique du projet urbain. A l'image du mot « projet », l'acception architecturale du « temps » est sensiblement différente de celle qui est faite par le projet urbain, car si « *Le projet d'architecture est limité dans le temps* »<sup>74</sup>, le projet urbain, lui, ne l'est pas.

#### 1.3.1. Le projet urbain, ou comment concilier les trois temps.

Le temps, à travers ses trois modes : passé, présent et futur, est l'un des facteurs qui influence le plus le cours d'un projet urbain. Eu égard aux effets et répercussions du temps sur les aménagements prévus, le projet urbain se doit donc de le prendre en compte dans toute sa diversité.

Cette souplesse du projet urbain est due notamment à l'obligation d'intégrer les différents temps de la ville, celui des permanences et des substitutions. A ce sujet Ch. Devillers, cité par P. Ingallina<sup>75</sup>, distingue dans la ville : les tracés (durée longue), le parcellaire et la structure foncière (durée moyenne) et le bâti (durée courte). Toujours d'après cet auteur, les premiers seraient les permanences et le troisième la substitution. J-Y. Toussaint et M. Zimmerman, eux, distinguent quatre temps dans le projet urbain : le temps de la ville (10-30 ans), le temps de l'aménageur (05-15 ans), le temps de l'économie (03-04 ans) et le temps de la gestion quotidienne. Ce qui fait dire à H. Botta et A. Simon que « *le projet urbain, du fait de sa complexité, (...) reste et restera long* »<sup>76</sup>.

Néanmoins, si le temps long garde une place prédominante dans le projet urbain, ce dernier n'omet pas celui du présent. Car s'il « *s'efforce de voir « loin »* »<sup>77</sup>, il s'inscrit aussi « *dans des conjonctures* »<sup>78</sup>, profitant des opportunités offertes et transformant les occasions en gisements d'avenir.

Cependant, ces temps présents et futurs, ne doivent pas occulter celui du passé, des traces, de l'histoire et de la mémoire, très présent dans le projet urbain. Car si au lieu de finir une étape pour commencer une autre, le projet urbain fait le choix de l'itération,

<sup>74</sup> P. Ingallina, op. cit. pp. 114-115.

<sup>75</sup> Idem, pp. 115-116.

<sup>76</sup> H. Botta, A. Simon, « *Les acteurs, les relations contractuelles et les légitimités* », in J-Y. Toussaint, M. Zimmerman (dir.), op. cit. p. 138.

<sup>77</sup> M. Roncayolo, op. cit. p. 185.

<sup>78</sup> Idem.

si au lieu du zoning, propre à la planification, le projet urbain prend le parti de concevoir la ville dans sa globalité, de même pour le temps, le projet urbain garde une « *capacité de penser le temps où l'on est en le dialectisant avec le passé et le futur* »<sup>79</sup>, faisant ainsi de l'imbrication des temps, de tous les temps, sa marque de fabrique.

### 1.3.2. Des temporalités des acteurs.

Si le projet urbain se donne comme objectif de concilier les temps de la ville, et ce malgré leur diversité, pour une synergie des forces vives, il se doit aussi de faire de même avec ceux des acteurs, car « *chacun des acteurs du projet urbain évolue dans une notion du temps qui lui est propre* »<sup>80</sup>, souvent même en contradiction avec celui des autres acteurs.

A l'image des élus, le maire obéit à la temporalité du moyen terme, voir au calendrier électoral. Ainsi, les objectifs du début de mandat ne sont pas les mêmes qu'au milieu ou à la fin de son quinquennat. A ce sujet Ch. Devillers, cité par E. Berezowska-Azzag, précise que « *la démarche du projet urbain suppose une culture, une ambition et une vision à long terme qui sont relativement rares parmi les élus* »<sup>81</sup>, à cause notamment « *des risques électoraux* »<sup>82</sup>. Cet état de fait, pousse les élus à privilégier des actions de nature visible et immédiate. Cette même logique est, valable quand il s'agit du wali, qui lui, est assujéti au bon vouloir du prince, aux nominations, mutations, etc.

Avec les architectes, les urbanistes et les aménagistes, la perspective est, cette fois, plus profonde que celle d'un élu. Accompagnant le temps de la ville, la durée peut osciller entre 20 et 30 ans, voire plus dans certaines situations.

Quand aux entrepreneurs, aménageurs et autres opérateurs privés, ils obéissent, habituellement, au temps de l'instantanéité et de l'immédiateté. Profit, retour sur investissement et amortissement sont leur leitmotivs.

Il reste le temps d'un autre acteur, et pas des moindres à intégrer, c'est celui des habitants et des usagers. Pour y parvenir, « *le groupe de projet doit être capable d'intégrer la notion du temps de l'habitant, pour communiquer avec lui et l'associer au*

<sup>79</sup> B. Salignon, C. Younes, « *La médiation comme ouverture au projet* », in J-Y. Toussaint, M. Zimmerman (dir.), op. cit. p. 176.

<sup>80</sup> H. Botta, A. Simon, op. cit. p. 138.

<sup>81</sup> Ch. Devillers, « *Projet urbain* », op. cit. p. 30. in E. Berezowska-Azzag, op. cit, p. 65.

<sup>82</sup> Idem.

projet»<sup>83</sup>. Ainsi, pour revenir à notre contexte, il ne faudrait pas « larguer » les « ZHUNards » et usagers de ces espaces extérieurs par des temporalités « hors échelle », mais au contraire s'appuyer sur « *une intervention développée par étapes successives prenant en considération la vie quotidienne du quartier* »<sup>84</sup>, dans ce cas de figure la ZHUN Sidi Ahmed.

#### 1.4. Le contexte et le projet urbain.

Le projet urbain se caractérise par sa « sensibilité » et sa réceptivité aux éléments constituant le paradigme urbain. Ainsi, le contexte garde une place prépondérante dans cette démarche, autant dans son élaboration, sa conception, sa réalisation, qu'au cours de son évaluation.

Cette facette du projet urbain est éminemment importante pour l'élaboration du référentiel de requalification des espaces extérieurs. Effectivement, prétendre effectuer un saut qualitatif (le propre d'une requalification), passerait indubitablement par une prise en compte chirurgicale du contexte d'intervention, et ce, dans toute sa pluralité.

Ainsi tout projet urbain devrait être « *conditionné par une évaluation préalable de la situation du périmètre urbain, endogène et exogène* »<sup>85</sup>. Pour cette première phase, la définition du périmètre pertinent et le choix de la méthode appropriée pour l'analyse dudit périmètre devraient faire l'objet d'une attention particulière, de la part du groupe de projet. Le diagnostic peut être « *réalisé soit de manière holistique et écosystémique* »<sup>86</sup>, quand les problèmes ne sont pas encore clairement identifiés ; « *soit en relation avec une problématique précise détectée qui est à l'origine du déclenchement de la démarche du projet* »<sup>87</sup>, le cas de cette recherche.

Cette exigence du contexte dans la démarche de projet urbain, vient en opposition aux pratiques standardisées de la planification traditionnelle. Ainsi, « *le projet urbain ne se réduit pas à appliquer à un lieu, des principes génériques mis au point par ailleurs. Il*

<sup>83</sup> H. Botta, A. Simon, op. cit. p. 139.

<sup>84</sup> Idem.

<sup>85</sup> E. Berezowska-Azzag, op. cit. p. 227.

<sup>86</sup> Idem.

<sup>87</sup> Ibid.

doit surgir de la dynamique locale »<sup>88</sup>, en s'appuyant notamment « sur la connaissance du contexte matériel, mental, économique y compris dans son évolution »<sup>89</sup>.

En effet, fonder la démarche sur son contexte, c'est la promesse de palper la vérité de ce lieu, car les traces que traversent le lieu, qu'elles soient « *physiques, économiques, symboliques, imaginaires... servent de matériaux aux récits qui font des lieux, des domaines habitables* »<sup>90</sup>. Ces vestiges invisibles de la vie quotidienne et ces empreintes de l'habiter sont un gisement intarissable d'informations pour toute opération de requalification. Car ces marques-lieu qui sont « *considérées comme la ville en mémoire, constituent la matrice du projet* »<sup>91</sup>, le repère auquel s'identifient les habitants et le germe de vie à partir duquel naît le projet, en « *conférant à celui-ci des caractéristiques de déjà –là* »<sup>92</sup>.

A contrario, considérer le contexte comme un des éléments-source ne signifie pas verser dans le mimétisme ni dans le passéisme, mais il s'agit plutôt « *de confronter la modernité avec l'environnement, en réservant autant de place à ce qu'il y avait avant, qu'à ce qu'il y aura après* »<sup>93</sup>. La définition que propose Ch. Devillers est une parfaite synthèse de ce que devrait être toute démarche urbaine, c'est-à-dire « *une pensée de la reconnaissance de ce qui est là, des traces, du substrat, une reconnaissance du mouvement et des flux dans lesquels on se situe, des fondations sur lesquelles on s'appuie pour établir des fondations pour d'autres qui viendront après* »<sup>94</sup>.

### 1.5. Le projet urbain en Algérie.

Le passage en Algérie, d'une économie socialiste à une économie libérale, a été suivi par la mise en place d'instruments d'urbanisme, en l'occurrence le PDAU<sup>95</sup> et

<sup>88</sup> J.-Y. Toussaint, M. Zimmerman, op. cit. p. 5.

<sup>89</sup> M. Roncayolo, op. cit. p. 185.

<sup>90</sup> J.-Y. Toussaint, M. Zimmerman, op. cit. p. 188.

<sup>91</sup> Idem, p. 189.

<sup>92</sup> Ibid.

<sup>93</sup> Ibid.

<sup>94</sup> Ch. Devillers, « *Projet urbain* », in E. Berezowska-Azzag, op. cit. p. 65.

<sup>95</sup> PDAU : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.

POS<sup>96</sup>. Néanmoins, ces instruments ont vite été dépassés et mis en échec<sup>97</sup>, notamment par leur incapacité à intégrer la complexité de la réalité urbaine.

Même si ce constat, peu reluisant, est partagé par de nombreux acteurs, les solutions pour en sortir se font encore attendre. Plus précisément, il existe des tentatives pour mettre en place des dispositifs souples, ouverts aux acteurs et à la concertation, mais ces derniers font office d'exception à la règle plus qu'une réelle volonté de l'Etat de changer la donne.

Quand à l'application du projet urbain en Algérie elle reste, au pire hypothétique, au mieux compliquée, car « *elle exige d'abord une préparation par la mise en place de tous les cadres : juridiques, institutionnels, financiers indispensables pour sa réussite. (...). Elle nécessite ensuite une maturité de tous les acteurs qui y participent (...), une formations aux nouveaux métiers de l'urbanisme et au management urbain* »<sup>98</sup>.

Ainsi, si le projet urbain, en tant que tel, n'existe pas encore en Algérie, des tentatives dans ce sens voient néanmoins le jour. E. Berezowska-Azzag cite quelques bonnes pratiques<sup>99</sup> dans son livre<sup>100</sup>, évoquant notamment l'exemple du Grand Projet Urbain<sup>101</sup> d'Alger (GPU, en 1997). Avec la constitution du Gouvernorat du Grand d'Alger, l'Algérie a voulu doter la capitale d'une stratégie de développement dont le PDAU et le POS ne seraient pas la concrétisation. C'est ainsi qu'une tentative de mise en place du projet urbain « le Grand Projet Urbain d'Alger » a été tenté.

Cependant, cette tentative d'inscrire la pratique urbaine en Algérie dans une nouvelle ère, a très vite avorté, et ce, pour des considérations, entre autres, politiciennes. En effet, le large pouvoir dont jouissait son Ministre Gouverneur (équivalent d'un super wali) avec le rattachement, notamment de 24 autres communes à celles d'Alger, pouvait poser problèmes.

---

<sup>96</sup> POS : Plan d'Occupation des Sols.

<sup>97</sup> Voir sur ce sujet l'ouvrage de R. Sidi-Boumediène (dir.), *L'urbanisme en Algérie : échec des instruments ou instruments de l'échec*, Alternatives urbaines, 2013, p. 228.

<sup>98</sup> E. Berezowska-Azzag, op. cit. p. 235.

<sup>99</sup> L'auteur n'omet pas néanmoins, d'émettre quelques réticences sur ces « projets urbains » algériens.

<sup>100</sup> E. Berezowska-Azzag, op. cit. p. 235.

<sup>101</sup> L'ordonnance n°97-14 du 31 mai 1997, L'ordonnance n°97-15 du 31 mai 1997, Le décret présidentiel n°97-292 2 août 1997, in E. Berezowska-Azzag.

D'autres tentatives, plus ou moins réussies, ont fait florès un peu partout sur le territoire national. D'obédience publique : les SCU<sup>102</sup>, le PDAU 2029 d'Alger<sup>103</sup> et le projet de la baie d'Alger ; ou privée : cité Tafilet à Ghardaïa, par l'implication citoyenne à travers notamment le système de twiza.

Sous un autre registre, le laboratoire Villes et Santé<sup>104</sup> en collaboration avec la mairie d'El-Khroub et ses habitants, a tenté une expérience novatrice, du moins au niveau local. Elle correspondait à réunir toutes les forces vives de la commune pour réfléchir, à partir d'un diagnostic partagé, d'un plaidoyer<sup>105</sup> pour l'accessibilité, d'un workshop<sup>106</sup>, d'une consultation citoyenne et de nombreuses autres réunions avec les différents services techniques de la mairie, élus locaux etc., à un à-venir commun meilleur. La révision de quelques POS et l'installation d'une commission « accessibilité » pour la commune sont les premiers résultats de cette démarche.

### 1.6. Des limites et critiques du projet urbain.

Toute production humaine est sujette aux insuffisances, limites et autres manquements. Le projet urbain, résultat d'expériences diverses, d'emprunts méthodologiques, de parcours et de contextes à chaque fois uniques, ne déroge pas à cette vérité générale.

Si sa pertinence n'est pas remise en cause, des voix dissonantes des praticiens et autres universitaires<sup>107</sup>, commencent toutefois à se faire entendre au sujet du projet urbain. Les critiques les plus souvent émises tournent généralement autour de :

- L'utilisation du projet urbain, et ce, de manière abusive. En effet « *la lutte des villes pour s'affirmer (...) conduit à devoir afficher de manière « éclatante » que l'on a une claire stratégie de développement dont le projet urbain est garant* »<sup>108</sup>.

<sup>102</sup> SCU : Schémas de Cohérence Urbaine, loi d'orientation de la ville n°06-06 du 20 février 2006.

<sup>103</sup> E. Berezowska-Azzag présente le PDAU 2029 comme un projet urbain « par défaut » en émettant des réserves à son sujet.

<sup>104</sup> Université Constantine 3.

<sup>105</sup> Tenu le 20 mars 2013, sous le titre « *l'Accessibilité à El-Khroub. Vivre ensemble dans une ville ouverte à tous* » au siège de l'APC d'El-Khroub.

<sup>106</sup> Organisé le 13 juin 2013 au centre culturel Mohammed El-Yazid, El-Khroub, « *EL KHROUB: ville moderne, citoyenne et accessible. Diagnostic partagé* ».

<sup>107</sup> A ce sujet nous citerons notamment M. Roncayolo et A. Charre.

<sup>108</sup> P. Ingallina, op. cit. p. 7.



Ainsi, le projet urbain devient pour l'équipe au pouvoir un « gage » de son implication pour le bien-être de la communauté ;

- Devenu le concept en vogue en urbanisme, le projet urbain est utilisé à tout va, « dérives »<sup>109</sup> et « inflation »<sup>110</sup> dans l'utilisation du concept deviennent monnaie courante, et sa définition « *devient de plus en plus confuse* »<sup>111</sup>, ce qui rend sa maîtrise délicate ;
- L'utilisation de la concertation citoyenne comme « caution » dans le but de « légitimer » une action, qui souvent est déjà bien entamée, et servant des intérêts qui ne sont pas forcément ceux des usagers ;
- Avec l'avènement du projet urbain, sont nées des difficultés qu'on ne connaissait pas auparavant, « *notamment dans la définition des nouvelles compétences, des nouveaux savoirs et de la recomposition des tâches et des rôles appelée par elle* »<sup>112</sup>. Modifiant profondément la structure de l'équipe du projet, la figure de l'architecte et de l'urbaniste a considérablement changé, la posture du maître du jeu n'est plus de mise, du fait de l'élargissement du champ des compétences nécessaires au déroulement du projet urbain. Cette nouvelle donne, fait dire à P. Ingallina, en parlant du métier d'urbaniste, qu'on est passé de l'urbaniste-expert à l'urbaniste-médiateur.

Ces « lacunes » sont ainsi l'occasion pour cette démarche, qu'est le projet urbain, de s'ouvrir d'avantage sur les autres disciplines et de se nourrir d'autres compétences et professions qu'elle ne le fait aujourd'hui et d'inventer des outils encore plus efficaces.

Le prochain point s'attèlera à questionner un des fondements du processus projet urbain, la concertation.

## 2. La concertation, condition *sine qua non* du projet urbain.

Le choix de différer la concertation pour lui consacrer un sous chapitre s'explique en partie, par l'importance que prend cette dernière dans le processus projet urbain et aussi, son rôle déterminant dans toute opération de requalification des EEHC.

---

<sup>109</sup> Terme emprunté à P. Ingallina, op. cit. p. 9.

<sup>110</sup> Idem.

<sup>111</sup> Ibid, p. 7.

<sup>112</sup> Ibid, p. 98.

## 2.1. La concertation dans le projet urbain.

Trouver des solutions aux défis techniques, de plus en plus complexes, sans renier les aspirations et modes de vie des habitants, de plus en plus exigeants, intégrer les logiques économiques et foncières du projet sans toutefois remettre en cause l'intégrité de son environnement, allier les enjeux du projet sans omettre les intérêts des aménageurs ni les attentes des usagers, sont là, les quelques impératifs que se doit d'intégrer toute intervention urbaine.

Afin de répondre à ce « casse-tête chinois », le projet urbain propose alors son « ouverture »<sup>113</sup>, aux acteurs, à tous les acteurs susceptibles d'apporter leur contribution au processus, de nourrir le projet, d'aider à son appropriation et d'éviter des désagréments futurs. Cependant, cette ouverture se devait d'être accompagnée d'« une évolution des mentalités »<sup>114</sup>, qui passerait indéniablement par un changement de paradigme : d'une technocratie écrasante à une démocratie conciliante. C'est dans ce sens que B. Salignon et Ch. Younes annoncent qu'il devient, aujourd'hui, important « de rompre avec les logiques uniques de décisions d'experts et d'élites et de faire avancer la responsabilité et la citoyenneté en créant les passerelles entre des univers de sens différents »<sup>115</sup>.

Ce changement de paradigme, s'il passe par l'intégration d'une multitude d'acteurs passe aussi par l'octroi d'une légitimité à ces mêmes acteurs. Y. Chalas, cité par Ewa Berezowska-Azzag, avance que dans ce cadre ouvert à la concertation, « tous les acteurs sont compétents, tous sont, chacun à sa manière, détenteurs non seulement d'une partie des solutions, mais aussi d'une partie de l'énoncé des problèmes »<sup>116</sup>. Si jadis le dialogue se résumait à un face à face entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre, occultant de manière quasi automatique le troisième acteur : l'utilisateur ; aujourd'hui ce n'est plus le cas, du fait que ce dernier « n'est plus seulement le récepteur, le consommateur, mais devient (...) une force motrice du projet, qui peut autant le freiner que lui impulser une dynamique inattendu »<sup>117</sup>. Car l'apport d'une

<sup>113</sup> P. Ingallina, op. cit. p. 9.

<sup>114</sup> Idem.

<sup>115</sup> B. Salignon, Ch. Younes, op. cit. p. 176.

<sup>116</sup> E. Berezowska-Azzag, op. cit. p. 29.

<sup>117</sup> Idem, p. 245.

solution efficace aux problèmes passe généralement par une identification claire de ces derniers, et qui de mieux que les habitants et les usagers pour parler de ces problèmes.

En effet, l'un des avantages de cette forme de démocratie est, quand elle est utilisée tôt dans le processus du projet urbain et renouvelée au fur et à mesure de l'avancement de celui-ci, permet un gain de temps et d'argent considérable, en plus d'aboutir à un projet facilement appropriable par ses futurs maîtres des lieux car partie prenante du processus décisionnel. Aussi, tendre vers une telle démarche sous-entend que les décideurs et les professionnels ont la conviction « *que la ville [est] par définition le produit d'une collectivité que ne pouvaient remplacer des projets individuels* »<sup>118</sup>. Ainsi donc « *le projet urbain qui réussit* »<sup>119</sup>, est celui qui « *contribue à mettre en place et à consolider un scénario à plusieurs partenaires* »<sup>120</sup>, tout en s'appuyant « *sur la concrétisation d'un désir de coexistence* »<sup>121</sup>.

Dans ce cadre d'ouverture aux autres, différentes formes de participation citoyenne peuvent exister, allant de la simple information jusqu'à la co-décision. Différents paramètres peuvent influencer sur le degré d'implication des citoyens dans le processus : la volonté du maître d'ouvrage à « écouter » les belligérants, la force de ces derniers à imposer leurs choix, la culture démocratique, les retombées socio-économiques et l'échelle du projet, etc.

Selon l'AFNOR<sup>122</sup>, cité par E. Berezowska-Azzag, il existe « *huit degrés d'implication qui correspondent à des attitudes différentes, parmi lesquelles seules les trois dernières constituent une réelle participation intégrée : l'information, la consultation, la concertation, le dialogue, l'implication, la participation, l'appropriation et l'adhésion* »<sup>123</sup>. Ainsi, informer, consulter, concerter, dialoguer et impliquer des usagers n'est pas toujours le gage d'une prise en compte de leurs avis. Mais pour une commodité de langage, le mot « concertation » est utilisé pour désigner toute démarche invitant une multitude d'acteurs à réfléchir ensemble sur un « à-venir » commun. De l'identification des problèmes à la définition des orientations du projet, aux choix esthétiques, tout

<sup>118</sup> P. Ingallina, op. cit. pp. 83-84.

<sup>119</sup> J. Remy, « *Le projet urbain : sens et significations* », in J.-Y. Toussaint, M. Zimmerman (dir.), op. cit. p. 6.

<sup>120</sup> J. Remy, op. cit. p. 6.

<sup>121</sup> Idem.

<sup>122</sup> Agence Française de NORmalisation.

<sup>123</sup> E. Berezowska-Azzag, op. cit. p.209.

devrait être fait dans un cadre collégial. Construire ainsi cette « *agora de sens* »<sup>124</sup>, passerait par une implication effective des habitants, et ce, dans une approche participative dynamique, et non pas uniquement statique (s'arrêter au stade de l'information).

Qu'elle soit directe ou représentative, la participation citoyenne, pour son bon déroulement, fait appel à un médiateur, car « *dans ce scénario à multiples partenaires, où chacun intervient avec ses expériences, son savoir et ses exigences, il faut un meneur de jeu. Celui-ci n'est pas nécessairement le même aux différentes étapes du déroulement du projet* »<sup>125</sup>. Du rôle de ce facilitateur dépend la réussite ou pas de la participation et dans une large mesure celle du projet urbain lui-même. Motiver et montrer l'intérêt de chaque groupe à participer, éviter le monopole et l'influence des lobbys sur les autres groupes, veiller à l'équilibre des temps de parole de chacun d'eux, utiliser, non pas un jargon d'initiés mais un langage fédérateur<sup>126</sup>, sont les quelques missions de ce médiateur.

Eu égard à son importance dans le processus projet urbain, aux retombées de son bon déroulement et aux conséquences de son absence, la concertation est devenue la condition *sine qua non* du projet urbain. Elle est d'autant plus importante quand le projet urbain s'attaque à l'existant, à l'image d'une opération de requalification des EEHC (objet de cette recherche), où la partie « concertation » est plus intense et sa réussite plus déterminante que dans une opération d'aménagement *ex nihilo*. Dans le même temps, les enseignements tirés d'une telle opération constituent un gisement intarissable pour l'élaboration-conception du projet urbain.<sup>127</sup>

En définitive, si « *l'adhésion des partenaires au projet urbain conditionne sa réalisation* »<sup>128</sup>, et plus tard sa réussite ou pas ; mettre autour de la même table, à défaut de le faire autour du même projet, des acteurs aux intérêts souvent divergents, aux logiques opposées et aux temporalités différentes, s'avère difficile. Cependant, ne pas le faire rendrait la situation encore plus ardue.

<sup>124</sup> B. Salignon, Ch. Younes, op. cit. p.176.

<sup>125</sup> J. Remy, op. cit. p.6.

<sup>126</sup> Dans le contexte de la ZHUN Sidi Ahmed, il faudrait penser à l'utilisation du kabyle et du français voire du langage populaire, plus à même « d'accrocher » les « ZHUNards ».

<sup>127</sup> Ces étapes ne sont pas en amont du projet, arrêtées avant même que le processus commence, mais se chevauchent les unes aux autres.

<sup>128</sup> A. Masbounji, op. cit. p. 29.

Nous verrons par la suite, que si la concertation est une véritable valeur ajoutée au projet urbain, elle peut aussi être utilisée dans un sens qui n'est pas toujours productif.

## 2.2. La concertation, un dialogue de sourds ?

Devenue incontournable car elle permet « *de rendre compte des exigences, aussi bien matérielles que « spirituelles », de la vie quotidienne des habitants* »<sup>129</sup>, la concertation peut aussi n'être qu'un effet d'annonce.

Ainsi, dans certains cas, la participation citoyenne n'est là que pour légitimer une action déjà bien entamée, se prévenir d'éventuels recours citoyens, jouer le rôle d'une simple opération de publicité ou d'information ou bien, pour faire acte de présence pour une classe politique qui, « *frappée par une crise de légitimité, (...) se souvient de la sagesse des peuples et loue la « maturité des électeurs »...* »<sup>130</sup>.

En effet, dans un contexte d'économie de marché, la concertation et ses différentes couleurs, énoncées comme un préambule démocratique au projet, devient un dialogue de dupe où tout le monde a la possibilité de parler mais la décision finale revient inéluctablement aux tenants de la manne financière. Selon cette approche, « *le statut de l'usager, (...), est transformé en celui de « client » (...), révélant que le projet urbain relève complètement d'une « idéologie pragmatique contextualiste (libérale) »*<sup>131</sup>, ce qui fait dire à certains auteurs, Genestiers en l'occurrence, que la dimension économique est la seule qui compte dans le projet urbain, tandis que la dimension sociale n'en est que la caution.

## 3. La requalification des EEHC et le projet urbain.

Si l'objectif est d'effectuer un saut qualitatif des EEHC, en prenant « l'Homme habitant » comme centre de la démarche, les outils pour atteindre cet objectif sont nombreux et divers. L'espace public en général et les EEHC en particulier, considérés comme le lieu de l'habiter et la matière première du projet urbain, sont l'objet premier de ces outils de requalification.

<sup>129</sup> P. Ingallina, op. cit. p. 83.

<sup>130</sup> E. Berezowska-Azzag, « *Participer* », in Revue « *Architecture d'Aujourd'hui* », n°368, 2007, p. 40.

<sup>131</sup> P. Ingallina, op. cit. p. 16.

Ainsi, le projet urbain, processus s'appuyant sur des conjonctures présentes pour bâtir le devenir social et économique des communautés humaines, investi allègrement ces espaces porteurs d'usages et d'opportunités.

### 3.1. « Sur la ville » ou « en dehors de la ville », le choix cornélien du projet urbain.

Si aujourd'hui « toute intervention sur la ville est (...) qualifiée de projet urbain »<sup>132</sup>, il existe néanmoins des dissemblances entre ses concrétisations. Suivant une conception binaire du projet urbain, on pourrait distinguer deux catégories d'intervention urbaine : rester dans les limites du périmètre urbanisé ou s'étendre au-delà de celui-ci.

De nombreux auteurs ont travaillé sur le sujet, à commencer par A. Masbounji qui distingue, dans la démarche projet urbain, deux modes opératoires : l'intervention en « ville consolidée » ou « ville hors la ville ». E. Berezowska-Azzag lui emboîte le pas en expliquant que « la politique de la ville s'intéresse à deux volets essentiels : celui de « faire la ville sur la ville » »<sup>133</sup>, qui consiste à « renouveler les tissus urbains pour les aérer, assainir, réorganiser, mettre hors danger, exploiter les friches, adapter aux nouveaux besoins » tandis que le deuxième volet s'attarde sur « faire la ville hors la ville »<sup>134</sup>, à travers notamment « les extensions périphérique sur les territoires urbanisables ou de créer des villes nouvelles »<sup>135</sup>.

Si la première est établie, sur le plan méthodologique, la deuxième elle, est encore au stade de la consolidation<sup>136</sup>. Synonyme d'étalement urbain, avec toute la connotation péjorative qui lui est inhérente, « faire la ville hors la ville » n'est pas à proscrire pour autant, mais à réglementer et à insérer dans une logique cohérente de développement urbain. Si dans les pays européens, cette pratique est peu utilisée, car arrivés à un point critique de leur développement où ils sont dans une phase de maîtrise, de gestion et de consolidation et non pas d'extension (sauf dans des cas particuliers), elle est par

<sup>132</sup> J. Rey, « Une nouvelle manière de faire la ville ? » in J-Y. Toussaint, M. Zimmerman (dir.), op. cit. p. 35.

<sup>133</sup> E. Berezowska-Azzag, op. cit. p. 92.

<sup>134</sup> Idem.

<sup>135</sup> Ibid.

<sup>136</sup> A. Masbounji, op. cit. p. 26.

contre plus adéquate pour des contextes urbains « jeunes » et en plein développement, à l'image des villes Algériennes. A ces deux contextes antagonistes, le projet urbain ne pouvait proposer la même réponse. Ainsi, « faire la ville hors la ville » trouve une légitimité certaine dans des contextes qui ne sont pas assimilables aux contextes occidentaux. Cependant, ce besoin d'expansion et de développement urbain ne doit pas s'affranchir du respect des règles propres au projet urbain.

Le deuxième mode opératoire, « faire la ville sur la ville », est celui qui nous intéresse le plus car proche de notre problématique. En effet, procéder à une opération de requalification s'inscrit dans cette pensée nouvelle, en opposition à la « tabula rasa », qui fait de la ville et de l'existant son terrain de jeu. Dans notre cas d'étude ce sont les EEHC qui joueraient ce rôle.

Outre les gains fonciers et la rationalisation des moyens de transports grâce à la densification qu'elle induit, les avantages esthétique et de confort qu'elle apporte et l'ajustement de l'espace à l'usage, faire le choix de « *la ville sur la ville est avant tout une culture du projet urbain, qui implique de s'inscrire dans un cheminement, donc d'analyser la formation urbaine* »<sup>137</sup>. En effet, si le contexte<sup>138</sup> reste un préalable primordial dans ce type d'entreprise qui impose « *une reconnaissance commune de ses traits caractéristiques* »<sup>139</sup>, il n'est cependant pas conseillé de verser dans « *une posture historiciste* »<sup>140</sup>, car « *Il y a d'autres voies que l'amnésie ou la mimésis* »<sup>141</sup>, comme mode d'intervention sur les tissus urbains et sociaux existants.

Par ailleurs « faire la ville sur la ville », correspond à « *un acte de volonté, de professionnalisme et de courage politique* »<sup>142</sup>. De « volonté » car elle oblige les responsables à trouver des solutions particulières à des configurations complexes, de « professionnalisme » en mettant autour de la même table, toutes les forces vives du projet et de « courage politique » car elle permet de mettre un terme, ou du moins de freiner, une expansion urbaine inconsidérée.

<sup>137</sup> A. Grumbach, « *Faire la ville sur la ville* », in A. Masboungi, op. cit. p. 28.

<sup>138</sup> Voir *supra*, chapitre 3 : 1.4. Le contexte et le projet urbain.

<sup>139</sup> P. Ingallina, op. cit. p. 103.

<sup>140</sup> Ch. Devillers, « *Le Projet urbain* », in A. Masboungi (dir.), op. cit. p. 30.

<sup>141</sup> Idem.

<sup>142</sup> A. Masboungi, op. cit. p. 27.

Finalement, entre « faire la ville sur la ville » ou « en dehors de la ville » il n'existe pas de solution idéale, mais une multitude de réponses propres au contexte de chaque problématique. Pour ce qui est de travailler sur l'existant, il impose la prise en compte de ce qui est « déjà là », s'attaquer aux cellules périclitées signifie « *jouer davantage de l'acupuncture urbaine que de l'autoritarisme : mettre l'accent sur les lieux les plus aptes à générer des effets induits plutôt que de tout traiter ; impulser plutôt que tout réaliser* »<sup>143</sup>.

Cette pensée urbaine, qui consiste à s'inscrire à l'intérieur du périmètre urbain, peut avoir différentes formes d'applications. Le prochain point de ce chapitre traitera précisément de ces concrétisations.

### **3.2. Renouveler la ville, cet outil du projet urbain.**

Pour illustrer les applications possibles de la pensée « faire la ville sur la ville » il sera question d'évoquer deux exemples distincts : l'Algérie et la France. Le premier pour des raisons évidentes de cadrage physique et juridique d'insertion de l'exemple d'étude. Le deuxième, sera invoqué pour sa longue tradition urbaine, sa relation historique avec l'Algérie et son expertise dans le domaine de la requalification des ensembles collectifs.

#### **3.2.1. La France. Un pays, des expériences.**

La France, pays avec une culture ancienne et une forte identité urbaine, a depuis longtemps été un terrain propice aux diverses formes d'interventions, autant sur le contenant que dans son contenu. Ce terreau urbain fertile a ainsi donné naissance à une palette d'outils ; en voici quelques uns :

##### **3.2.1.1. La Réhabilitation.**

Si son sens de départ était « *de restituer ou de regagner l'estime, la considération perdues* »<sup>144</sup>, aujourd'hui et « *par métonymie, il en est venu de désigner les procédures visant la remise en état d'un patrimoine architectural et urbain longtemps déconsidéré*

<sup>143</sup> A. Masbounji, op. cit. p. 27.

<sup>144</sup> D'après le dictionnaire numérique Le Petit Robert de la Langue Française.



et ayant récemment fait l'objet d'une revalorisation économique, pratique et/ou esthétique... »<sup>145</sup>. La réhabilitation peut être amenée « à transformer un local, un immeuble ou un quartier »<sup>146</sup>. Souvent assimilée à une autre opération urbaine, la restauration, elle reste néanmoins « moins coûteuse »<sup>147</sup>, que cette dernière.

### 3.2.1.2. Le Renouveau urbain.

Ayant pour objectif « la relance de quartier (d'habitat social prioritairement, mais pas exclusivement) en déshérence moyennant une intervention très volontaire »<sup>148</sup>, le renouvellement urbain, contrairement à la réhabilitation, a cette capacité d'intervenir autant sur l'habitat et l'insécurité, que sur le chômage et l'école. Il tient une place importante dans la politique de la ville et fait du GPV<sup>149</sup> ainsi que des ORU<sup>150</sup> ses outils phares<sup>151</sup>.

### 3.2.1.3. La Rénovation urbaine.

Le passage de l'assemblée nationale de gauche à droite en juin 2002 a apporté « un changement terminologique : on parle désormais de rénovation urbaine »<sup>152</sup> au lieu de renouvellement urbain. Ce glissement sémantique, sera l'occasion de réaffirmer le rôle de l'Etat et son volontarisme pour réduire les inégalités à travers son engagement dans les secteurs du logement, de la sécurité, de l'emploi, de la santé, etc. Même si « la rénovation urbaine a existé à toutes les époques »<sup>153</sup>, de l'époque Haussmannienne à sa proclamation comme obligation nationale par la loi de 1958 ; elle n'en reste pas moins critiquée notamment pour la « gentrification » qu'elle induit (au détriment des habitants d'origine) et des coupures morphologiques qu'elle crée<sup>154</sup>.

<sup>145</sup> P. Merlin, F. Choay, op. cit. p. 761.

<sup>146</sup> Idem.

<sup>147</sup> Ibid.

<sup>148</sup> Ibid, p. 767.

<sup>149</sup> GPV : Grand Projet de Ville.

<sup>150</sup> ORU : Opération de Renouveau Urbain.

<sup>151</sup> P. Merlin, F. Choay, op. cit. pp. 767-768.

<sup>152</sup> Idem, p. 767.

<sup>153</sup> Ibid, p. 768.

<sup>154</sup> Ibid.

#### 3.2.1.4. La Régénération urbaine.

À l'image de la définition du mot « régénération » : « *reconstituer une partie détruite d'un être vivant* »<sup>155</sup>, la régénération urbaine consiste à renouveler les cellules mortes d'une ville. Utilisée de façon inédite en Grande-Bretagne, elle s'est répandue plus tard à travers tous les pays touchés par le problème des friches et des fonctions devenues obsolètes. Ses appellations varient suivant les pays où elle est utilisée.

#### 3.2.1.5. La Résidentialisation.

C'est dans un « *cadre de dégradations et de quête de dispositifs sécuritaires, que le procédé dit de résidentialisation émerge* »<sup>156</sup>. En effet, c'est au lendemain des violences urbaines survenues dans les banlieues, notamment à Vaulx-en Velin à Lyon, que cette forme d'intervention a vu le jour pour apporter « *des réponses pragmatiques et opérationnelles* »<sup>157</sup>. Clarification des domanialités, identification de l'espace public, recomposition des grands ensembles en petites résidences, en sont les objectifs<sup>158</sup>.

#### 3.2.1.6. Des autres opérations urbaines.

La restauration, la revalorisation urbaine, la réanimation urbaine, le recyclage urbain, la restructuration urbaine, la gentrification, et bien d'autres opérations existent un peu partout dans les grandes villes du monde. Cette profusion d'outils « *traduit la volonté d'en découdre avec l'urbanisation spontanée et l'inadaptation croissante des villes à répondre aux exigences de la vie contemporaine* »<sup>159</sup>.

### 3.2.2. La requalification en Algérie et l'avènement des « 4R ».

Les années 1970 en Algérie ont été le pendant des trente glorieuses françaises : plein emploi, natalité galopante, construction de logement de masse, à travers la formule ZHUN notamment, forte urbanisation, etc. Quatre décennies plus tard, l'état du « patrimoine » post indépendance, qu'il soit sous forme de production urbaine : villes et

<sup>155</sup> D'après le dictionnaire numérique Le Petit Robert de la Langue Française.

<sup>156</sup> A. Flamand, op. cit. p. 6.

<sup>157</sup> Idem.

<sup>158</sup> Séminaire, « *La résidentialisation : quelle approche pour les DDE ?* », organisé le 16 janvier 2002, actes septembre 2002, par la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction.

<sup>159</sup> E. Berezowska-Azzag, op. cit. p. 164.

villes nouvelles ou de logements : ZHUN et lotissements, devient une préoccupation nationale.

Les propos d'Abdelmalek Sellal<sup>160</sup>, sur les cités dortoirs comme étant « *l'exemple à ne pas suivre* » ou ceux de Amara Benyounes<sup>161</sup>, sur la « *catastrophe urbanistique* » de la ZHUN de Ali Mendjeli, confirment le constat alarmant fait, autant par les politiques, les universitaires que les professionnels, sur les villes en général et sur les zones résidentielles en particulier. Le rattrapage devient alors une priorité.

Invité sur les ondes de la Radio Nationale chaîne III, l'ex ministre de la l'habitat et de l'urbanisme<sup>162</sup>, Noureddine Moussa a reconnu que le nombre de logements dont l'âge dépasse 40 ans avoisine les deux millions, ce qui représente 28% du parc immobilier national. De plus, poursuit le ministre, il existe une autre difficulté, c'est le statut de ces logements. Ainsi, intervenir sur cet héritage n'est pas « *aussi simple qu'on le pense* »<sup>163</sup>, car entre 86 % et 87 % de ce parc logement appartient à des privés. Cette réalité fait dire au ministre que « *toute intervention sur le vieux bâti doit mobiliser les pouvoirs publics et les collectivités locales, mais aussi et surtout les propriétaires* »<sup>164</sup>, faisant de ces opérations autant des interventions sur les tissus urbains que sur les tissus sociaux, rendant par là même, la tâche encore plus délicate.

Face à cette situation alarmante, « *les pouvoirs publics ne sont pas restés les bras croisés* »<sup>165</sup>, estime le ministre, ainsi une opération de diagnostic a été lancée depuis 2007 à travers les grandes villes. Concernant ce dernier, il ressort déjà ceci, « *17 000 bâtiment qui renferment 78 000 logements à Alger, 54 000 logements à Oran, 30 000 logements à Constantine et 10 000 logements à Annaba* », sont susceptibles de postuler à une réhabilitation. A ces derniers, il sera question d'élaborer « *un carnet de santé pour chaque immeuble* »<sup>166</sup>. Cette « opération de diagnostic a coûté jusque-là un peu plus de 800 millions de dinars »<sup>167</sup>.

<sup>160</sup> Premier ministre Algérien.

<sup>161</sup> Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement et de la Ville, de 2007 à 2012.

<sup>162</sup> Les Ministres changent tout autant que le titre de leur Ministère !

<sup>163</sup> Site Info Algérie, H.M. « *Vieux bâti en Algérie, 28 % du parc immobilier a plus de 40 ans d'existence* ».

<sup>164</sup> Idem.

<sup>165</sup> Ibid.

<sup>166</sup> Ibid.

<sup>167</sup> Ibid.

Depuis peu, l'Etat passe à une autre étape de son plan d'action, qui est de se doter d'un dispositif juridique, notamment la loi n°11-04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière, dans laquelle, il définit les diverses opérations qu'il est possible de mener, telles que :

- La Restauration immobilière est « *toute opération permettant la mise en valeur d'immeubles ou groupe d'immeubles présentant un intérêt architectural ou historique, sans préjudices des dispositions contenues dans la loi n°98-04 du 15 juin 1998* »<sup>168</sup>.
- La Rénovation urbaine désigne « *toute opération physique qui, sans modifier le caractère principal d'un quartier, constitue une intervention profonde sur le tissu urbain existant pouvant comporter la destruction d'immeubles vétustes et, le cas échéant, la reconstruction, sur le même site, d'immeubles neufs* »<sup>169</sup>.
- La Réhabilitation est, selon cette loi, « *toute opération qui consiste en l'intervention sur un immeuble ou un groupe d'immeubles en vue de leur restituer leur aspects initiaux et d'améliorer le confort et l'usage des équipements d'exploitation* »<sup>170</sup>.
- La Restructuration « *peut être totale ou partielle, elle concerne aussi bien les réseaux de viabilité que les immeubles ou groupes d'immeubles* »<sup>171</sup>.

Même si le dynamisme de l'Etat, est louable, il n'en reste pas moins que cette multitude d'actions donne l'impression d'un amoncellement d'efforts, de lois, de moyens humains et financier, etc. ce qui augmente le risque de déperditions. En effet, si cette loi constitue une avancée juridique notable, elle reste néanmoins à un stade trop superficiel, en ne prenant en compte qu'une dimension de la ville, la dimension physique à travers le bâti et occultant les autres : l'économique, le social, l'environnemental, le culturel, contrairement au renouvellement urbain ou à la rénovation urbaine en France, pour ne citer que ces deux exemples ; ainsi qu'une approche trop sectorielle des interventions projetées. Cette acception étriquée de la ville pourrait conduire toute tentative de renouvellement à un échec annoncé.

---

<sup>168</sup> Loi n°11-04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière, chapitre 1, section 1, art. 3.

<sup>169</sup> Idem.

<sup>170</sup> Ibid.

<sup>171</sup> Ibid.

En plus des opérations suscitées, Il existe en Algérie, d'autres types d'interventions urbaines, qui n'ont certes pas le même caractère juridique affirmé, mais qui sont autant utilisées que les quatre précédentes, à l'image du rattrapage.

Dans le cadre d'une requalification des EEHC par l'entremise du projet urbain (processus), il n'est pas interdit de s'appuyer sur des formes d'interventions urbaines (méthodes) existantes et qui jouissent d'un socle juridique telles que la restructuration, la réhabilitation, la rénovation urbaines et la restauration immobilière, autant pour garantir sa faisabilité technique que son portage financier.

### **Conclusion.**

Cette troisième étape marque un moment clé sur le chemin de recherche menant à la construction du référentiel de requalification des EEHC par l'habiter. En effet, ce chapitre consacré au projet urbain, revêt une importance particulière par rapport à la faisabilité du référentiel. Cette « importance » trouve son explication dans le paradigme même du projet urbain, de la concertation qu'il implique et de la requalification qu'il induit. De cette richesse conceptuelle seront tirés trois éléments pour « nourrir » le référentiel.

Le premier, c'est la démarche par projet. Ainsi, le projet urbain comme pensée globale, concrétisation d'un modèle de développement voulu, conséquence d'un parti pris économique et reflet d'un type de société souhaité, représente une démarche processuelle et de faisabilité, idoine pour la construction du référentiel.

Le deuxième élément, est lié à la concertation. Cette démarche qui consiste à réunir une pluralité d'acteurs dans un cadre ouvert, pour un objectif commun, s'impose aujourd'hui comme étant un préalable indispensable au processus du projet urbain. Pour aider à la formulation d'objectifs communs et à l'appropriation du projet par ses futurs usagers d'une part, et éviter des éventuels recours citoyens et blocages procéduraux, d'autre part, la concertation devra être utilisée autant en début qu'en cours de projet. Si son efficacité n'est plus à prouver, les méthodes pour sa concrétisation, elles, sont à construire en prenant soin d'intégrer tous les facteurs constituant le contexte du projet, car les outils de la concertation ont autant d'importance que la concertation elle-même.

La difficulté de réunir des acteurs aux intérêts divergents, de concilier des aspirations parfois contradictoires, de trouver le cadre opportun permettant sa formulation et la forme la mieux à même pour permettre sa concrétisation ne devra pas détourner les projets urbains de leur mission d'intégrer la concertation comme préalable indispensable voire comme outil d'aide à la décision.

Le dernier élément issu du paradigme projet urbain à venir nourrir le référentiel est la requalification. Travailler sur l'existant, appelé aussi « ville consolidée », s'inscrit dans la pensée de « faire la ville sur la ville » qui, aujourd'hui fait florès à travers le monde.

Cette idée qui consiste à intervenir autant sur les « *éléments matériels statiques* »<sup>172</sup>, que sur « *les éléments qui bougent* »<sup>173</sup>, intéresse notre problématique au plus haut point, car proposer une requalification des EEHC, c'est avant tout intervenir sur un équilibre précaire, celui de l'Homme-habitant et de son milieu.

Cette forme de concrétisation du projet urbain, est l'occasion de créer une dynamique collective autour de référents partagés, d'aider à l'ajustement des EEHC aux usages d'aujourd'hui par la prise en compte des réalités, des dimensions et des constituants de ces espaces.

Ainsi, la démarche par projet, la concertation et la requalification par le biais de la pensée « faire la ville sur la ville », véritables zones « sensibles » du projet urbain, sont les trois ingrédients ajoutés à l'élaboration du référentiel, auquel sera consacré le chapitre suivant.

---

<sup>172</sup> K. Lynch, *L'image de la cité*, Dunod, Dunod Masson Ho, Paris, 1968, p. 2.

<sup>173</sup> Idem.

**PARTIE I : A LA RECHERCHE D'UN REFERENTIEL DE REQUALIFICATION  
DES ESPACES EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF PAR L'HABITER.**

**CHAPITRE 4**

POUR L'ELABORATION D'UN REFERENTIEL DE  
REQUALIFICATION DES ESPACES EXTERIEURS DE  
L'HABITAT COLLECTIF PAR L'HABITER.

**Sommaire**

<b>CHAPITRE 4 : POUR L'ELABORATION D'UN REFERENTIEL DE REQUALIFICATION DES EEHC PAR L'HABITER.....</b>	<b>98</b>
<b>Introduction.....</b>	<b>98</b>
<b>1. Le référentiel, vers une méthodologie de requalification des EEHC.....</b>	<b>98</b>
<b>1.1. L'évaluation, au cœur du processus de requalification. ....</b>	<b>99</b>
<b>1.2. Du référentiel de requalification des EEHC. ....</b>	<b>99</b>
1.2.1. Pourquoi un référentiel ?.....	99
1.2.2. Le référentiel de requalification des EEHC par l'habiter. C'est quoi ? .....	100
1.2.3. Comment lire le référentiel.....	101
1.2.3.1. Une lecture thématique. ....	101
1.2.3.2. Une lecture opérationnelle.....	101
<b>1.3. Le référentiel de requalification des EEHC par l'habiter. Ebauche d'un outil d'aide à la décision.....</b>	<b>101</b>
<b>2. Du référentiel de requalification des EEHC par l'habiter. Le modus operandi.....</b>	<b>102</b>
<b>2.1. La rubrique de l'habiter.....</b>	<b>103</b>
<b>2.2. La rubrique des espaces extérieurs de l'habitat collectif.....</b>	<b>110</b>
<b>2.3. La rubrique du processus projet urbain. ....</b>	<b>115</b>
<b>Conclusion. ....</b>	<b>125</b>
<b>Conclusion de la première partie.....</b>	<b>126</b>



## CHAPITRE 4 : POUR L'ELABORATION D'UN REFERENTIEL DE REQUALIFICATION DES EEHC PAR L'HABITER.

### Introduction.

Si les trois premiers chapitres versaient d'avantage, dans l'investigation de concepts-ressources, tels que l'habiter, l'habitat collectif et ses espaces extérieurs ainsi que le projet urbain, ce chapitre quant à lui, s'efforce de construire le référentiel de requalification des EEHC sur la base de ces acquis, en lui donnant forme et consistance.

Dans sa première partie, ce quatrième chapitre tend à construire une méthodologie de requalification des EEHC sous la forme d'un référentiel. Pour se faire, il y a lieu, dans un premier temps, de replacer l'évaluation au cœur du processus de requalification des espaces extérieurs. En second lieu, il s'agira d'expliquer la forme choisie pour donner corps à ce travail : le référentiel, et de sa place dans les champs disciplinaires de l'architecture et de l'urbanisme ; de définir sa contenance en précisant, autant ce qu'il est que ce qu'il n'est pas et enfin proposer deux manières différentes de lire le référentiel.

Quand à la seconde partie, il sera question de donner un aperçu palpable de notre travail, une tentative de concrétisation des efforts de cette première partie du mémoire, à travers un *modus operandi* (mode opératoire) du référentiel. Dans cette seconde moitié aussi, on aura à illustrer ce référentiel par l'intermédiaire de trois exemples : celui de l'habiter, des EEHC et du projet urbain, tirés des trois premiers chapitres. Ces trois rubriques seront illustrées par leurs fiches synoptiques respectives, à titre indicatif.

### 1. Le référentiel, vers une méthodologie de requalification des EEHC.

Le référentiel de requalification des EEHC par l'habiter est au centre de l'évaluation, laquelle conditionne toute opération de requalification.

### **1.1. L'évaluation, au cœur du processus de requalification.**

« Évaluer », par le biais de ce référentiel, devient une compétence transversale qui se développe au rythme de l'opération de requalification des EEHC. Dans ce parcours participatif il n'y a pas d'étape capitale ni d'acteur principal ; toutes les forces évoluent dans un seul sens, derrière un seul objectif : la réussite de l'opération de requalification des EEHC.

Cette réussite recherchée, est sous jacente à la réussite du processus d'une telle opération. Ainsi, du bon déroulement du processus et de la bonne application du référentiel dépendra l'adéquation des orientations sociales, économiques, urbaines et architecturales choisies ainsi que des éventuels aménagements projetés.

### **1.2. Du référentiel de requalification des EEHC.**

A ce stade du travail, il est question de donner « corps » aux éléments recueillis tout au long de cette recherche. La forme que prendra cet « agrégat » est primordiale pour sa réussite. Le pourquoi de cette forme et les différentes possibilités de lecture sont les deux points auxquels on essayera de répondre dans cette partie du quatrième chapitre.

#### **1.2.1. Pourquoi un référentiel ?**

Les domaines que sont l'architecture et l'urbanisme sont, historiquement, « friands » de méthodes, recettes, manuels, chartes et autres remèdes à prescrire aux maux de la ville. Le succès de ces « modèles » revient en grande partie à leur grille structurelle : méthodologie, clarté ainsi que leur opérationnalité, très prisées dans ces milieux. S'il existe une légitimité à une telle grille, la rigidité elle, rend ces « constructions » vulnérables aux contextes qui sortent des canons habituels, inopérants face aux démarches nouvelles et aux problèmes de plus en plus complexes de l'urbain. Figés dans « leur » vérité, ces modèles types ont les défauts de leurs qualités.

Afin d'éviter les écueils du modèle reproductible, ne prenant pas en compte les spécificités du contexte en question, à chaque fois unique, notre choix s'est porté sur un « référentiel ». Car à la différence des utopies du siècle dernier, des manuels de

l'architecture nouvelle et des chartes du mouvement moderne, le référentiel de requalification des EEHC par l'habiter n'a pas la prétention d'une panacée. Mais se propose d'être le début de quelque chose, le premier souffle d'un mouvement collectif visant la requalification de ces espaces de vie que sont les EEHC. Ses composants prennent alors la forme de principes sans en être des préceptes ; ils orientent sans ordonner.

### **1.2.2. Le référentiel de requalification des EEHC par l'habiter. C'est quoi ?**

**Ce qu'il est...** Hors des courants, mouvements et écoles de pensée, le référentiel de requalification des EEHC par l'habiter, est :

- Un système de référence, avec une partie invariable et une autre variable à moduler au gré des contextes ;
- Le cadre d'un potentiel d'actions ;
- Un cadre facilitateur pour toute opération de requalification des EEHC centrée sur l'habiter ;
- Ancré dans la réalité de l'Homme-habitant, de ses pratiques et de son quotidien ;
- Le résultat d'une hybridation des outils disponibles, prenant des avantages des uns et délaissant les limites des autres ;
- Une pluralité de chemins à suivre pour arriver à une requalification qui prenne en compte l'habiter comme élément fondamental de son processus.

**Ce qu'il n'est pas...** ce référentiel par contre

- N'est pas conditionné par une manière de faire spécifique ou un modèle unique à suivre à la lettre ;
- Ne s'inscrit pas dans la lignée des manuels d'architecture ou des chartes d'urbanisme ;
- N'a pas la prétention d'être opposable aux instruments et autres outils d'urbanisme, c'est plutôt un OAD<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> OAD : Outil d'Aide à la Décision.

### **1.2.3. Comment lire le référentiel.**

Il est proposé une double lecture du référentiel. Suivant les besoins en présence, il est possible d'effectuer :

#### **1.2.3.1. Une lecture thématique.**

Cette approche procède par parties : l'habiter, les espaces extérieurs de l'habitat collectif, le processus projet urbain, et d'autres parties qu'il convient d'ajouter suivant les contextes (développement durable, économie, etc.). Ces dernières sont à leur tour fractionnées pour donner naissance à des entités qui sont elles-mêmes divisées en sections puis en cibles. Cette opération pourra être poursuivie jusqu'à un stade perçu comme satisfaisant par l'équipe du projet.

#### **1.2.3.2. Une lecture opérationnelle.**

Elle relève les étapes clés du processus de requalification induit par ce référentiel, l'avancement pratique des opérations, les itérations possibles entre les étapes et leur chevauchement, etc. Cette lecture permet en outre une meilleure application du référentiel et une vision globale des acteurs intervenants dans le processus.

### **1.3. Le référentiel de requalification des EEHC par l'habiter. Ebauche d'un outil d'aide à la décision.**

Le référentiel de requalification des EEHC s'inscrit dans la catégorie des outils d'aide à la décision en se proposant d'aider à effectuer un saut qualitatif des espaces de vie de ce type d'habitat. Cet outil est considéré comme :

- Facilitateur, car il fournit les informations nécessaires à la compréhension des différentes réalités de l'objet d'étude ;
- Orienté, car il fait de l'habiter sa couleur dominante, sans néanmoins négliger les autres dimensions ;
- Aide à la prise de décision, en établissant des critères et en construisant d'autres tirés du contexte même ;

- Intégré, puisqu'il emprunte des méthodes et outils de diagnostic et d'analyse des autres sciences et disciplines ;
- Accessible, même pour les non initiés.

## 2. Du référentiel de requalification des EEHC par l'habiter. Le *modus operandi*.

Dans cette partie du chapitre il s'agit de nourrir le référentiel des éléments recueillis tout au long des chapitres précédents. Pour sa structure, le référentiel est organisé suivant une partie « invariable » intégrant notamment, les dimensions clés du référentiel d'une part, et une autre « variable » permettant au référentiel de s'adapter aux contextes particuliers, d'autre part. Les lettres « Inv » désignent la partie invariable.

Le référentiel comporte des fiches synoptiques (fiche synoptique de l'habiter, fiche synoptique des EEHC, fiche synoptique du projet urbain, etc.), où chaque fiche est graduée, ces graduations représentent les différentes catégories du référentiel. Suivant ces degrés, on trouve en premier plan (1<sup>er</sup> Degré), la catégorie « Partie », cette dernière donne l'orientation générale de la fiche synoptique. Il est conseillé d'avoir une partie par fiche synoptique.

Les « Dimensions » représentent le deuxième degré de la fiche synoptique, elles indiquent avec d'avantage de précision les orientations énoncées au 1<sup>er</sup> degré. Par exemple, de la partie « projet urbain » naissent trois dimensions : la « démarche par projet », la « concertation » et la stratégie « faire la ville sur la ville ».

A partir d'une « Dimension », émergeront des « Entités » (3<sup>e</sup> degré) qui aideront à l'ajustement de la fiche synoptique et par de là, le référentiel. On peut distinguer, dans une même « Dimension », plusieurs « Entités ». Les « usages », les « rituels », la « durée », « l'Homme » sont les quelques « Entités » de la première fiche synoptique dédiée à l'habiter.

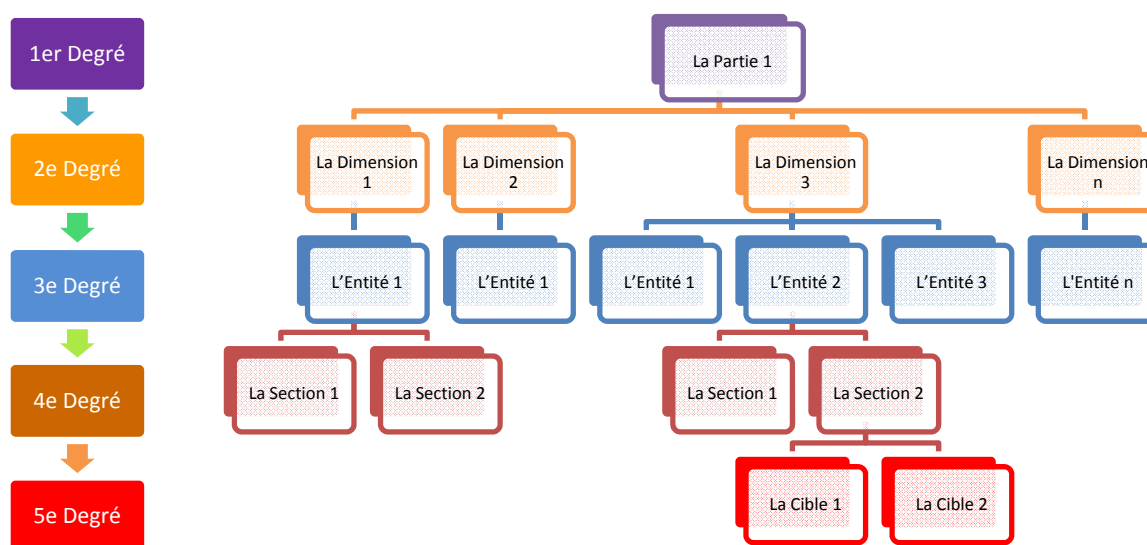
Les « Sections », équivalent au 4<sup>e</sup> degré. Issues de la division des « Entités », elles sont étroitement liées au contexte d'étude, même si quelques unes des « Sections » peuvent-être choisies *à priori*.

Le 5<sup>e</sup> degré est constitué de « Cibles ». Comme leur nom l'indique elles permettent de préciser l'orientation de la « Partie » de chaque fiche synoptique et d'arriver au

plus près des « Dimensions » précitées. D'une autre manière, la catégorie « Cibles » rend compte de manière concrète des réalités des EEHC étudiés.

L'arbre ainsi créé (voir figure n°04) permet une vision globale du référentiel, évite les omissions et facilite les itérations possibles entre les différentes graduations.

Figure 4 : Arbre structurel du référentiel de requalification des EEHC.



Source : Elaboré par l'auteur.

Le nombre et la nature des degrés varient suivant les contextes, les besoins de l'étude et de l'opération de requalification des EEHC ainsi que des compétences en présence. Ainsi, si l'opération n'a pas de prétentions opérationnelles, mais reste au stade stratégique, le référentiel peut alors se satisfaire de trois ou de quatre degrés. Par contre, plus le nombre de degrés est élevé mieux sera la prise en compte des multiples réalités des EEHC étudiés.

## 2.1. La rubrique de l'habiter.

Si l'objectif principal est de produire un référentiel permettant une requalification centrée sur l'habiter, les chapitres eux sont le fruit, entre autres, des questions posées préalablement.

Ainsi, les réponses aux deux premières questions *Quoi ?* et *Qui ?* sont respectivement la première partie : « l'habiter » (1<sup>er</sup> degré), et la dimension habitante de l'homme : « l'Homme-Habitant » (2<sup>e</sup> degré). Cette dimension a été choisie pour marquer ce caractère important, propre à l'homme, l'habiter. Dans le même esprit mais sous un autre registre, des scientifiques ont affublé les termes de « *erectus* », « *habilis* » ou « *sapiens* » à celui de « *homo* » pour marquer des traits, considérés comme importants chez l'Homme à ces époques : sa faculté à se redresser, sa nature fossile, son savoir, etc. On a pris le parti de faire de même avec l'habiter d'où le titre du premier chapitre « *homo habitatore* » autrement dit l'Homme-Habitant.

En plus de ces deux premiers degrés : la partie et sa dimension principale, cette première fiche inclue des entités telles que « les usages », « les rituels », « la durée », etc. Concrètement, ces entités devront permettre d'appréhender l'habiter des usagers de ces espaces extérieurs, pour ensuite les (ré)introduire dans ces espaces à travers l'opération de requalification.

Les degrés suivants travailleront à préciser la prise d'information sur l'objet de cette fiche synoptique, l'habiter. Ainsi, le rôle des sections et, plus précisément des cibles, est de recueillir un maximum d'informations ayant trait aux usages, pratiques, langages, etc. des habitants autant que des usagers de l'habitat collectif en question. Autrement dit, il s'agit d'établir le « génome »<sup>2</sup>, de l'habiter de ces derniers.

Ci-dessous (voir tableau n°1), est présentée la première fiche synoptique du référentiel de requalification des EEHC, celle consacrée à l'habiter.

---

<sup>2</sup> Le Génome représente « l'ensemble de l'information génétique d'un organisme contenu dans chacune de ses cellules sous la forme de chromosomes », in CNRS, [http://www2.cnrs.fr/sites/communiquer/fichier/8\\_genome\\_humain.pdf](http://www2.cnrs.fr/sites/communiquer/fichier/8_genome_humain.pdf)

Tableau 2 : première fiche synoptique du référentiel, L'HABITER.

Fiche synoptique (01) : L'HABITER					
1 <sup>er</sup> degré	2 <sup>o</sup> degré	3 <sup>e</sup> degré	4 <sup>e</sup> degré	5 <sup>e</sup> degré	6 <sup>e</sup> degré
Question / Partie	Question / Dimension	Entité	Section	Cible	
<b>Quoi / L'Habiter (INV)</b>	<b>Qui / L'Homme- Habitant (INV)</b>	Les Usages (INV)	La Salutation (V)	Oui	Solennelle
					Familière
				Non	Raisons Relationnelles
			Raisons Spatiales		
			Autres...		
			Les Routines (INV)	Jet des ordures	L'heure
				La forme	
		Les Rituels. (INV)	Les Fêtes Religieuses	Mouloud.	Allumage des bougies.
					Jeu des enfants dans les EEHC.
				L'Aïd.	Utilisation des EEHC pour le rituel de l'aïd.
			Autres.	Jeu des enfants dans les EEHC.	
			Les Mariages.	Entraide logistique	Ouvertures d'un ou des appartements voisins pour la réception des invités, participation au cortège, etc.
		Entraide matérielle, financière, etc.			Participation aux frais, cadeaux, etc.



<b>Quoi L'Habiter (INV)</b>	<b>Qui L'Homme- Habitant (INV)</b>	<b>Les Rituels. (INV)</b>	Les Enterremen ts.	Entraide logistique.	Ouvertures d'un ou des appartements voisins pour la réception des gens.
				Entraide matérielle, financière.	Contribution à l'achat de la nourriture, etc.
			Le Marché Hebdomad aire « Souk Larbaa ».	Utilisation à but de consommation.	Fréquentation des habitants.
					Fréquentation des usagers.
				Utilisation à but social.	Fréquentation des habitants.
					Fréquentation des usagers.
		<b>La Durée.</b>	De Résidence.	Nombre de générations habitant le même lieu.	
				Habitant la même adresse 5 ans auparavant.	
				Habitant dans une autre commune/ secteur 5 ans auparavant.	
			De travail.		
		<b>L'Homme</b>	<b>L'Age</b>	04-12 ans.	
				13-18 ans.	
				19-30 ans.	
				31-55 ans.	
				56 ans et plus.	
			<b>Le Genre</b>	Homme.	
				Femme.	
			<b>Le statut social</b>	Employé, fonctionnaire, professions libérales, enseignants, etc	
			<b>Les Activités</b>	Le lieu des activités	A l'intérieur de la ZHUN

<b>Quoi / L'Habiter (INV)</b>	<b>Qui / L'Homme- Habitant (INV)</b>	L'Homme.	Les Activités.	Le lieu des activités.	A l'extérieur de la ZHUN.
				Le nombre d'activités à l'intérieur de la ZHUN.	A répertoire.
			Le Chômage.	Par Genre.	Homme.
					Femme.
				Par tranche d'Age.	18-30 ans.
			31-55 ans.		
		56 ans et plus.			
		L'Analphab étisme.	Par Genre.	Homme	
				Femme	
			Par tranche d'Age.	04-12 ans.	
				13-18 ans.	
				19-30 ans.	
	31-55 ans.				
	56 ans et plus.				
	L'Etre- Ensemble	Les Actions de bénévolat/ volontariat	Fréquence des Actions	Jamais	
				Des fois	
				Souvent	
				Pas assez	
		Nature des Actions	Environnement ale.		
			Sociale.		
Culturelle.					
Cultuelle.					
Autres.					
Membre d'associatio ns.		Nombre d'associations.	A répertoire.		
			Nature des associations	Environnement ale.	
				Sociale.	
	Culturelle.				
	Cultuelle.				
Autres.					
L'orientation.	Chez les Habitants.	Absence.	Pourquoi ?		
		Mauvaise.			
		Moyenne.			
		Bonne.	Eléments physiques.		

<b>Quoi / L'Habiter (INV)</b>	<b>Qui / L'Homme- Habitant (INV)</b>	L'Orientation.		Très bonne.	Eléments sensoriels.
			Chez les Usagers.	Absence.	Pourquoi ?
				Mauvaise.	
				Moyenne.	
				Bonne.	Eléments physiques.
		Très bonne.	Eléments sensoriels.		
		L'Identification.	Chez les Habitants.	Absence.	Pourquoi ?
				Mauvaise.	
				Moyenne.	
				Bonne.	Eléments physiques.
				Très bonne.	Eléments sensoriels.
			Chez les Usagers.	Absence.	Pourquoi ?
				Mauvaise.	
				Moyenne.	
				Bonne.	Eléments physiques.
				Très bonne.	Eléments sensoriels.
		La Mémoire « collective ».	Habitants	Absence.	Pourquoi ?
				Mauvaise.	
				Moyenne.	
				Bonne.	Eléments physiques.
Très Bonne.	Eléments sensoriels.				
Usagers.	Absence.		Pourquoi ?		
	Mauvaise.				
	Moyenne.				
	Bonne.		Eléments physiques.		
	Très bonne.		Eléments sensoriels.		
		Absence.	Pourquoi ?		
		Mauvaise.			

	L'Appropriation.	Chez les Habitants.	Moyenne.		
			Bonne.	Eléments physiques	
			Très bonne.	Eléments sensoriels	
		Chez les Usagers.	Absence.	Pourquoi ?	
			Mauvaise.		
			Moyenne.		
			Bonne.	Eléments physiques .	
				Très bonne.	Eléments sensoriels.
		Présence d'une pression sociale.	Oui.	Pression personnifiée.	Lesquelles (à intégrer dans les personnes ressources, rubriques concertation)
				Pression invisible.	A déterminer.
	Non.		Pression lâche, laxiste, ...	Pourquoi ?	
	Les Référents Linguistiques.	Langue parlée.	Arabe.		
			Français.		
			Kabyle.		
			Hybride.		
			Autres.		
	Les Délits.	Vols.	Des Personnes.	Logements. Véhicules.	
			Des Biens.		
		Agressions.	La forme des agressions.	A décire.	
			Le lieu des agressions.	A répertorier.	
Autres.	Autres.				

Source : Elaboré par l'auteur.

## 2.2. La rubrique des espaces extérieurs de l'habitat collectif.

La seconde partie du référentiel est consacrée aux « espaces extérieurs de l'habitat collectif » (1<sup>er</sup> degré), non pas, uniquement, comme support spatial à des pratiques sociales, mais comme prolongement de la sphère individuelle, d'où la dimension choisie pour illustrer la deuxième partie de ce référentiel : le « Lieu » (2<sup>e</sup> degré). L'importance de cette partie va ainsi refléter l'importance de ces espaces dans la vie de l'usager et de l'Homme-habitant.

Le lieu comme dimension principale de cette deuxième rubrique du référentiel oriente ce dernier vers une requalification, qui se voudrait qualitative. Outre le lieu, d'autres dimensions, se rapportant à d'autres facettes des EEHC, peuvent intervenir pour compléter cette deuxième fiche.

Gardant à l'esprit l'un des objectifs de ce référentiel, effectuer un saut qualitatif pour ces espaces de sociabilité, une batterie d'entités viendraient questionner ces derniers. Le type d'habitat collectif étudié, les marques-lieux, les espaces extérieurs, évidemment, le logement, etc., n'en sont que quelques exemples. Ces entités sont relayées par des sections qui rendront compte des « vérités » du lieu, lesquelles, à l'image de ces espaces, sont multiples et diverses.

Cette logique « arborescente » sera poursuivie dans le but de « sonder » les « réalités » des EEHC, pour ensuite les ajuster aux pratiques de l'Homme-Habitant.

Tableau 3 : deuxième fiche synoptique du référentiel, LES ESPACES EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF.

Fiche synoptique (02) : LES ESPACES EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF						
1 <sup>er</sup> degré	2 <sup>e</sup> degré	3 <sup>e</sup> degré	4 <sup>e</sup> degré	5 <sup>e</sup> degré	6 <sup>e</sup> degré	
Question / Partie	Dimension	Entité	Section	Cible		
Où ? les Espaces Extérieurs de l'Habitat Collectif (INV).	Le Lieu (INV).	Type de l'habitat collectif étudié (INV).	-ZHUN ;	Informations Statistiques.	nombre de logements. nombre de ménages.	
			-Plan de Constantine ;	Informations Pratiques.	Situation du secteur d'habitat étudié.	
			-Nouvelles formules ;		Accessibilité.	
					Architecture(s).	
					Autres.	
			- Autres.	Informations Historiques.	date de construction renovation antérieurs (si oui date de renovation, etc.	
		Les Marques Lieux (INV).	Physiques (INV).	Qualitatifs.	-Transformation ; -Mutation ; -Appropriation ; -Séparation ; -Rectification ; -Correction, etc.	
					Non Qualitatifs.	-Empiètement sur le domaine public, -Obstacles, -Graisse, -Huiles, etc.
						Qualitatifs.
				Non Qualitatifs.		-Odeurs, -Bruits, -Tags, etc.
				Sensorielles (INV)	Chambres.	-Changement de

Où / les Espaces Extérieurs de l'Habitat Collectif (INV).	Le Logement (INV)	transformations opérées à l'intérieur du logement (V).	Cuisine.	fonction ; -Agrandissement ; -
			Salon.	
			Salle de bain + WC.	
		Les transformations opérées sur l'enveloppe (l'immeuble) (INV).	Balcons.	-Fermeture / intérieurisation -Ouverture/ extériorisation
			Loggias .	
			Fenêtres.	
			Annexion d'espaces extérieurs (RDC).	Agrandissement de pièces domestiques, kms, salon de coiffure, salle de jeux, etc.
	Les EEHC (INV).	Les stratégies mises en place dans les EEHC (INV).	La Nature des stratégies.	Offensives.
				Défensives.
				Neutres.
			Le type des stratégies.	Social.
				Imaginaire.
				Symbolique.
		Le « dépassement de fonction » des EEHC (V).	Economique.	Marché, vide grenier, etc.
			Sociétal.	Squat, bricolage, lavage des véhicules, etc.
			Autres.	
		Le Foncier (V).	Nature.	Publique.
Privée.				
Propriétaires.	Privé.			
	Commune. Coopérative. Bailleur, etc.			
Le Paysage (V).	Vu de l'extérieur.	Image positive. Image négative.		
	Vu de l'intérieur.	Image positive. Image négative.		
Les Formes des EEHC.		Porte de l'appartement.		

Où / les Espaces Extérieurs de l'Habitat Collectif (INV).	Le Lieu (INV).	Les EEHC (INV).	Les Formes des EEHC (INV).	Les espaces compris dans l'immeuble, dits « parties communes » ou « prolongement des logements ».	Cage d'escaliers.
					Porte d'immeubles.
					Hall d'immeuble.
			Les espaces de détente, de jeux et de loisirs.	Jardins.	
				Cours.	
				Espaces verts.	
				Parcs.	
				Promenades.	
				Square.	
				Aires de jeux.	
	Placettes.				
	Les espaces dits « fonctionnels ».	Impasses.			
		Venelles.			
		Espaces libres.			
		Trottoirs.			
		Parkings.			
	Les Dénominations par les habitants et les usagers (INV).	De l'habitat collectif (secteur étudié).	Défaut de dénomination.		
			Dénomination numérique, saints, etc.		
		Des EEHC.	Défaut de dénomination.		
			Dénomination par métaphores, saints, etc.		
Les Délits (INV)	Les Incivilités.	Le lieu des délits.	Casse de mobilier urbain, bancs, lampadaires, tags et graffitis, ...		
		Les heures des délits.			
	Les Vols.	Le lieu des délits.	Poubelles et bancs publics, arbres, véhicules, commerces, ...		
		Les heures des délits.			
	Les viols.	Le lieu des délits.	A répertorier.		
		Les heures des délits.			
	Autres				



Où / les Espaces Extérieurs de l'Habitat Collectif (INV).	Le Lieu (INV).	La perception des EEHC (INV).	Architecturale et Esthétique.	Des responsables.		
				Des habitants.		
				Des usagers.		
			Sens.	Des responsables.		
				Des habitants.		
				Des usagers.		
			Par rapport aux autres secteurs de la ville.	Des responsables.		-Mise en valeur ; -Relégation ; -Ségrégation ; -Autres.
				Des habitants.		
				Des usagers.		
	Autres.					

Source : Elaboré par l'auteur.

### 2.3. La rubrique du processus projet urbain.

Si les deux premières parties du référentiel ont eu à répondre aux questions *Quoi ? Qui ?* et *Où ?*, à cette troisième, il incombe de satisfaire au *Comment ?* de la démarche. Ainsi, c'est cette dernière question qui a guidé l'élaboration de la troisième rubrique du référentiel de requalification des EEHC.

S'inscrire dans le « comment » du référentiel, c'est répondre à la structure et à la faisabilité de l'opération, c'est aussi poser les bases de l'application du référentiel, des bases faites de trois dimensions : la démarche par projet, la concertation et la stratégie « faire la ville sur la ville ».

Si les métaphores étaient tolérées dans un texte scientifique, on aurait dit de la dimension « l'habiter » qu'elle était l'âme du référentiel et la « démarche par projet » sa mécanique. Cette comparaison renvoie ainsi à l'ingénierie du référentiel. A ce titre, le « processus », le « temps », « l'ouverture » du projet ainsi que sa « souplesse » s'inscrivent dans cette logique d'ingénierie pour conférer au référentiel leurs qualités respectives.

Dans une autre catégorie, non moins importante, la dimension « concertation » permet, avec des entités telles que les « degrés », les « objectifs », les « formats » de la concertation etc., de faire de la politique, au sens premier et noble du terme, en remettant notamment les habitants au cœur du processus décisionnel inhérent à leur « cité ».

La troisième dimension est induite par l'objet de la recherche. Ainsi, lancer une réflexion sur la requalification des EEHC conduit *de facto* à travailler sur la « ville consolidée » ce qui équivaut à « faire la ville sur la ville ». Cette pensée, si elle reste sensible et réceptive à son contexte, ne plaide pas, non plus, pour un mimétisme béat ni se fait le chantre d'un « nostalgisme » primaire, mais participe à une compréhension aigüe des réalités de ce contexte afin de construire un avenir meilleur.

Tableau 4 : Troisième fiche synoptique du référentiel, LE PROJET URBAIN.

Fiche synoptique (03) : LE PROCESSUS PROJET URBAIN					
1 <sup>er</sup> degré	2 <sup>e</sup> degré	3 <sup>e</sup> degré	4 <sup>e</sup> degré	5 <sup>e</sup> degré	6 <sup>e</sup> degré
Partie / Question	Dimension	Entité	Section	Cible	
Comment / le processus Projet Urbain (INV).	La Démarche par Projet (INV).	La Souplesse (INV).	L'itération (INV)	Possibilité de revenir aux étapes précédentes.	Instaurer une porosité entre les étapes. Permettre la réversibilité. Utilisation de boucles récursives dans l'application du référentiel.
				Toutes les étapes sont importantes, aucune étape n'est prédominante	Chaque étape impacte sans condamner.
			Adaptation aux (INV)	Attentes des habitants, usagers.	Confort, bien-être, cadre de vie, etc.
				Aspirations des responsables.	Facilité de gestion, etc.
				Intérêts des opérateurs (publics et/ou privés).	Délais, investissements, etc.
			Prise en compte des réalités (INV).	Sociales.	Statut social, mixité sociales, insécurité, etc.
				Urbaines.	Accessibilité, tracés, etc.
				Physiques.	Situation,
				Economiques.	Chômage, mixité fonctionnelle.
			Environnementales.	Ressources,	

Comment / le processus Projet Urbain (INV).	La Démarche par Projet (INV).		Prise en compte des réalités (INV).		impacts, etc.	
				Politiques.	Couleur politique,	
				Culturelles et Cultuelles.	Mosquée.	
		L'Ouverture, aux : (INV)	Acteurs.	Nature.		Publique.
						Privée.
						habitants, usagers.
			Compétences.	Traditionnelles.	Architectes, urbanistes, paysagistes, entrepreneurs, etc.	
		Nouvelles.		Habitants, usagers, sociologues, infographes, etc.		
		Le Temps.	Obéit à un cycle de vie propre.	Admet l'itération.	Voir la section itération	
				Intègre le temps, comme :	Donnée. Objectif.	
Prend en compte les trois temps caractéristiques de l'urbain « imbrication des temps ».	S'appuie sur le passé.		Par une connaissance de l'histoire, des symboles, des tracés, etc.			
	S'inscrit dans le présent.		Profite des opportunités présentes, par l'analyse des contextes.			

Comment / le processus Projet Urbain (INV).	La Démarche par Projet (INV).	Le Temps.	Prend en compte les trois temps caractéristiques de l'urbain  « imbrication des temps ».	S'inscrit dans le présent.	-Transforme les occasions présentes en engagements d'avenir. Utilise des actions visibles et immédiates.
				Se tourne vers l'avenir.	Vision stratégique du secteur étudié.
				Prend en compte les temps des acteurs	Le temps court (opérationnalité).
			« imbrication des temps ».	Le temps moyen (tactique).	Elus, walis, etc.
				Le temps long (stratégique).	Architectes, urbanistes, aménagistes, etc.
				Le Projet (Requalification des EEHC).	Exige un cadre préalable.
		Révision des documents existants : PDAU, POS, etc.			
		Types de partenariat : public-public,			

Comment / le processus Projet Urbain (INV).	La Démarche par Projet (INV).	Le Projet (Requalification des EEHC par l'habiter).	Exige un cadre préalable.	Politique, juridique et institutionnel.	public-privé, etc.
				Economique et financier.	Coûts
					Amortissement.
					Retombées prévues, etc.
					Types d'entreprises.
				Opérationnel.	Faisabilité technique.
			Compétences requises.		
			Culturel.	Evolution des mentalités.	
			Le référentiel est un processus qui utilise des procédures, afin de :	Garantir la sécurité de la démarche de requalification des EE.	Faire appel aux opérations existantes : améliorations urbaines, rattrapage, etc.
				Faciliter le déroulement de la démarche de requalification des EE.	
				Emprunter les outils des sciences économiques, sociales, biologiques.	-méthodes des scénarios.
					Analyse socio-spatiales.
Analyse des flux.					
	Analyse systémiques.				
Le référentiel devrait précéder les plans d'urbanisme.	Faire le choix des orientations plutôt que des règlements.	Outil d'aide à la décision (OAD).			

Comment / le processus Projet Urbain (INV).	La Démarche par Projet (INV).	Le Projet (Requalification des EEHC).	Le référentiel devrait précéder les plans d'urbanisme.	Dégager des options réelles plutôt que des actions idéales.	Ouvrir des pistes. Eviter les solutions « toutes-faites », achevées.
			Une réflexion d'ensemble pour une action en fragments.	Vision d'ensemble (la ville) aide à la compréhension des parties.	Installer une dialectique entre le « tout » et le « fragment », entre le secteur et la ville.
				Toute intervention partielle (secteur étudié) impactera l'ensemble.	
			Réceptif.	Se nourrit des contextes comme matrice du projet.	De l'habiter.
					Socio-économique.
					Culturel et Culturel.
					Politique.
					Historique.
					Imaginaire et Symbolique.
					Autres.
			Utilise des méthodes et outils d'analyses.	Qualitatifs.	
				Quantitatifs.	
Evolutif.	Utilise des méthodes et outils d'évaluation et de diagnostique.	Holistique et éco-systémique.			
		Par objectifs.			
		Multicritères.			
	Sensible aux transformations, changements, etc. survenus avant et pendant la requalification.	Technologiques.			
		Cadre juridique.			
	Sociétaux, etc.				
		Nourrir le			

Comment / le processus Projet Urbain (INV).	La Concertation (INV).	Objectifs de la Concertation.	De l'habiter.	De la part des habitants / usagers.	projet : identification des problèmes autant que des solutions.
				Aider à son appropriation	
				Intégrer l'expertise citoyenne.	
			De la part de l'équipe de projet.	Sonder les réalités habitantes et usagères.	
				Eviter les impasses d'aménagement, etc.	
		Economiques.	Gain du temps, réduction des coûts, etc.		
		Juridiques.	Fonciers.		
			Environnement.		
			Désagréments divers, etc.		
		Nature de la concertation.	Comme « caution » / « légitimation »	Opération cosmétique	Considérer l'habitant et l'utilisateur comme récepteur, consommateur, etc.
				Buzz marketing.	
Campagne publicitaire					
comme « germe de vie » du projet comme « germe de	Processus à plusieurs partenaires		Reconnaissance d'une maîtrise d'usage en plus de celle		
	Concrétisation de desseins collectifs.				
	Réflexion à un avenir				



Comment / le processus Projet Urbain (INV).	La Concertation (INV).	Nature de la concertation.	vie » du projet	commun.	d'œuvre et d'ouvrage .
		Les Degrés <sup>3</sup> de la concertation / participation.	Participation passive / statique.	L'Information.	Le choix du degré se fait selon des critères : les enjeux, la culture démocratique , la volonté d'ouverture,.
				La Consultation.	
				La Concertation.	
				Le Dialogue.	
			L'Implication.		
			Participation intégrée / active / dynamique.	La Participation.	
		L'Appropriation.			
		L'Adhésion.			
		Les formats de la concertation.	Individuel.	Enquêtes.	Plusieurs formats peuvent être utilisés simultanément.
				Formulaires.	
			Collectif.	Réunions.	
				Entretiens.	
				Workshops.	
		Ateliers, etc.			
Les formes de la concertation.	Représentative.	Elus locaux.	Les deux formes peuvent être utilisées dans une même opération.		
		Associations, ONG.			
		Patronat / syndicats.			
	Directe.	Habitants, Usagers.			
Responsables.					
Identification des Personnes clés de la « cité » (secteur étudié).	Identification des Meneurs / des Suiveurs.	Identification des antis, récalcitrants, au projet.	La concertation servira aussi à convaincre les premiers et à conforter les deuxièmes.		
		Identification des pros, volontaires, au projet.			
	Identification des Personnes Ressources.	Nomination d'un Médiateur.	Facilite les connexions.		
			Respect du temps de paroles des participants		
Motiver la					

<sup>3</sup> Selon l'AFNOR, Agence Française de NORMes.

Comment / le processus Projet Urbain (INV).	La Concertation (INV).	Identification des Personnes clés de la « cité » (secteur étudié).	Identification des Personnes Ressources.	Nomination d'un Médiateur.	participation des belligérants.
					Choisir des termes clairs et éviter l'utilisation d'un jargon d'initiés.
					Choisir une langue consensuelle
				Identification des Habitants / usagers Ressources.	Désigner des managers.
					Jouer le rôle de relais du projet dans la population.
	« faire la ville sur la ville » (INV).	Formes d'intervention	Existantes en Algérie.	Les « 4R ».	Restructuration.
					Réhabilitation
					Rénovation Urbaine.
					Restauration Immobilière
			D'autres formes utilisées.	L'amélioration urbaine.	
Le rattrapage.					
Existantes à l'étranger.			Rénovation urbaine.		
			Restructuration.		
	Régénération.				
	Résidentialisation.				
	Gentrification .				
	Revalorisation urbaine				
	Réanimation urbaine.				
Renouvellement urbain.					
Gains fonciers.	-Renouveler les tissus urbains et sociaux. -Aérer. -Assainir. -Exploiter. -mettre en valeur, etc.				
	D'autre				

Comment / le processus Projet Urbain (INV).	« faire la ville sur la ville » (INV).	Objectifs de « faire la ville sur la ville » (INV).	Densification.	Rationalisation spatiale.	objectifs, propres au secteur étudié, peuvent émerger pour contextualise r l'opération de requalificatio n des EEHC, en adéquation avec ses enjeux.
			Modernisation	Plus-value esthétique. Apport de comforts.	
			Sauvegarder la mémoire du lieu.	Sensation de « déjà là » pour les habitants ainsi que les usagers.	
			Ajuster l'espace à l'usage.	Participe à l'appropriation.	
			Freiner/arrêter l'étalement urbain inconsidéré.	Penser le foncier comme une denrée.	
	Fondements de « faire la ville sur la ville » (INV).		Connaissance du « génome » urbain (du secteur étudié)	Réceptif aux contextes : habitant, social, économique, culturel, cultuel, etc.	S'inscrire dans le périmètre urbain en revenant sur l'existant, sont les preuves d'une conscience urbaine avérée.
			Courage « politique ».	Prééminence de l'Intérêt général sur des considérations électorales.	
			Volonté citoyenne.	Les habitants/ usagers comme facteur.	
			Mémoire collective partagée.	Conscience d'existence pour les habitants / usagers d'un « en-commun » partagé.	

Source : Elaboré par l'auteur.

**Conclusion.**

Avec ce quatrième chapitre, pour l'élaboration d'un référentiel de requalification des EEHC par l'habiter, est venu le moment d'utiliser les éléments recueillis tout au long de ce travail de recherche et de les formaliser sous la configuration d'un référentiel.

Le choix du référentiel s'explique notamment par notre volonté de ne pas nous arrêter, dans notre évaluation des EEHC, aux méthodes conventionnelles, même s'il sera fait appel aux outils de diagnostic et d'évaluation traditionnels. Par le biais de ce référentiel il sera tenté, en outre, de dépasser les habituelles évaluations basées, notamment, sur des critères purement physiques et techniques pour aller vers une approche intégrée, qualitative et anthropologique, basée sur l'habiter.

A travers ce référentiel aussi, il sera question de remettre l'Homme-habitant au cœur du processus de requalification. Par la prise en compte de ses usages, pratiques et symboles d'une part et son intégration comme acteur essentiel dans le processus décisionnel à travers une concertation renouvelée tout au long du déploiement de l'opération de requalification des EEHC, d'autre part. Ceci devrait se traduire par un changement de mentalités. Autant des habitants et des usagers, en faisant « leur » l'opération. Des professionnels et des universitaires, en délaissant la posture du « sachant absolu » pour celle du médiateur, ce qui passe par l'intégration de la maîtrise d'usage comme équivalente aux maîtrises d'œuvre et d'ouvrage. Ainsi que des responsables et des gestionnaires dans leur manière d'appréhender ces opérations « sensibles ».

Cependant, ce référentiel n'a pas la prétention d'être le « facteur exclusif » de l'opération, mais plutôt l'élément déclenchant d'un processus qui se voudrait transversal et ouvert aux acteurs, aux compétences et aux autres disciplines. Ainsi préfiguré, il serait à même d'aider à la requalification des EEHC par l'habiter.

## Conclusion de la première partie.

La présente recherche se divise en deux parties complémentaires dont la première, vouée à la construction du référentiel de requalification des EEHC par l'habiter, s'appuie autant sur l'observation de terrain que sur des textes issus de la production scientifique et technique. Des textes qui concernent tantôt les documents fondateurs relatifs à l'habiter, l'habitat collectif et ses espaces extérieurs, le projet urbain, la concertation, etc. ; tantôt sur le récit des expériences et des pratiques passées. Ce mélange des genres à été rendu quasi obligatoire par la nature même de cette recherche, construire un référentiel évolutif au gré des contextes. Car que serait le corpus théorique sans un pendant contextuel.

Ainsi, et sur la base des trois premiers chapitres, il a été convenu d'élaborer un référentiel qui aura à jouer le rôle d'un outil d'aide à la décision. « Outil », car il permet de faire un travail : requalifier les espaces extérieurs de l'habitat collectif. « Aide », en facilitant la compréhension des constituants de cette problématique : l'habiter, les EEHC, le projet urbain, etc. une tâche pas toujours facile ; et enfin « Décision », puisqu'il aidera à prendre les bonnes décisions, car dans la majeure partie des cas, ce référentiel débouchera sur une stratégie, des orientations d'aménagement voire un plan d'actions, qui impacteront de manière certaine autant les lieux que les hommes qui y sont.

Cette « construction » intégrée, évolutive mais non achevée, continuera à être nourrie par l'étude d'un exemple endogène, contextualisé à Bejaia, par l'investigation de la ZHUN Sidi Ahmed<sup>1</sup>. D'autres exemples, exogènes quant à eux, auront à questionner les pratiques d'aménagement et/ou de réaménagement des espaces extérieurs de l'habitat collectif, de pays étrangers, dans le but de capitaliser sur le retour d'expérience de ces cas concrets<sup>2</sup>. Un travail qui incombera à la prochaine partie de ce mémoire, la deuxième : « requalification des EEHC par l'habiter. Une démarche de projet urbain ».

---

<sup>1</sup> Voir *infra*, partie II, chapitre 1 : La ZHUN Sidi Ahmed dans une terre habitée, Bejaia.

<sup>2</sup> Voir *infra*, partie II, chapitre 2 : Teisseire et Décines. Une requalification des EEHC en exemples. Un contexte exogène.

PARTIE II

REQUALIFICATION DES ESPACES EXTERIEURS DE  
L'HABITAT COLLECTIF PAR L'HABITER.

UNE DEMARCHE DE PROJET URBAIN.

## **PARTIE II : A LA RECHERCHE D'UN REFERENTIEL DE REQUALIFICATION DES ESPACES EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF PAR L'HABITER.**

### **Introduction de la deuxième partie.**

Cette deuxième partie amorce une nouvelle étape dans la présente recherche. En effet, après l'élaboration du référentiel de requalification des EEHC par l'habiter au cours de la première partie, il est temps à présent, de passer à un nouveau stade de cette recherche : la requalification des EEHC par l'habiter dans une démarche de projet urbain.

Cet objectif donnera ainsi naissance à une partie structurée en trois chapitres, dont le premier, traitera du cadre géographique de cette recherche à travers la ville de Bejaia. Succinctement, de la diversité de l'offre d'habitat collectif qui s'y trouve et particulièrement, des espaces extérieurs composant ladite ZHUN. Nous commencerons par justifier notre choix puis nous nous intéresserons aux espaces extérieurs de la ZHUN Sidi Ahmed.

Pour le second chapitre, nous aurons à questionner des pratiques, extérieures à notre contexte, de requalification des EEHC, sur la base de critères tantôt ressemblants à la ZHUN Sidi Ahmed tantôt dissemblants. Ainsi, c'est à partir des enseignements tirés du contexte endogène d'où est extrait l'exemple de la ZHUN Sidi Ahmed que se fera l'interpellation des exemples exogènes. D'où notre choix d'avancer le chapitre dédié à la ZHUN à celui analysant les deux exemples exogènes.

Grâce au retour d'expérience, permis par l'antériorité des opérations de requalification menées dans les deux contextes d'habitat collectif expertisés, il nous sera possible d'envisager une simulation de projet urbain, objet du troisième chapitre.

Ce n'est alors qu'à travers ce dernier qu'il sera question de mettre en scène un projet urbain de requalification des espaces extérieurs par l'habiter de la ZHUN Sidi Ahmed. Ce chapitre, exposera la concrétisation du travail de recherche, présentera l'élaboration du projet urbain et son fonctionnement et enfin, fournira des explications concernant les différentes étapes du processus et figures d'illustration.

PARTIE II : REQUALIFICATION DES ESPACES EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF PAR L'HABITER. UNE DEMARCHE DE PROJET URBAIN.

CHAPITRE 1

LA ZHUN SIDI AHMED DANS UNE TERRE HABITEE, BEJAIA.



## SOMMAIRE.

<b>PARTIE II : A LA RECHERCHE D'UN REFERENTIEL DE REQUALIFICATION DES ESPACES EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF PAR L'HABITER. ....</b>	<b>127</b>
<i>Introduction de la deuxième partie.....</i>	<i>127</i>
<b>CHAPITRE 1 : LA ZHUN SIDI AHMED DANS UNE TERRE HABITEE, BEJAIA. ....</b>	<b>128</b>
<i>Introduction. ....</i>	<i>128</i>
<b>1. Bejaia, une terre habitée. ....</b>	<b>128</b>
<b>2. L'offre de l'habitat collectif à Bejaia. ....</b>	<b>130</b>
2.1. L'habitat issu du plan de Constantine. ....	130
2.2. Les ZHUN. ....	131
2.3. Les autres formes d'habitat collectif.....	131
<b>3. L'exemple endogène. La ZHUN Sidi Ahmed. ....</b>	<b>131</b>
<b>3.1. Critères de choix de la ZHUN Sidi Ahmed.....</b>	<b>132</b>
3.1.1. Critère de l'habiter. ....	132
3.1.2. Critère méthodologique. ....	132
3.1.3. Critère d'opportunité. ....	133
<b>3.2. Présentation de la ZHUN Sidi Ahmed.....</b>	<b>134</b>
3.2.1. Limites physiques de la ZHUN Sidi Ahmed. ....	134
3.2.2. La programmation dans la ZHUN de Sidi Ahmed. ....	135
3.2.3. Des caractéristiques de la ZHUN Sidi Ahmed. ....	136
3.2.4. Les espaces extérieurs dans la ZHUN Sidi Ahmed. ....	137
3.2.4.1. Le bois de Sidi Ahmed. ....	138
3.2.4.2. Les terrains de proximité. ....	139
3.2.4.3. Les escaliers. ....	139
3.2.4.4. Les boulevards, rues et ruelles.....	140
3.2.4.5. Les trottoirs.....	142
3.2.4.6. Les parkings.....	143
3.2.4.7. Les portes d'immeubles, halls d'entrée et cages d'escaliers. ....	143
3.2.4.8. Les espaces adjacents aux immeubles.....	144
<b>Conclusion.....</b>	<b>145</b>

## CHAPITRE 1 : LA ZHUN SIDI AHMED DANS UNE TERRE HABITEE, BEJAIA.

### Introduction.

Il sera question, à travers le premier chapitre de cette deuxième partie, de contextualiser cette recherche, en lui conférant un cadre physique. Ainsi, elle prendra les traits génériques d'une ville, Bejaia ; avant de se muer en un exemple concret via, notamment, l'exemple d'une ZHUN : Sidi Ahmed.

En effet, dans un premier temps, nous nous intéresserons au cadre général de notre problématique, la ville de Bejaia. De cette dernière, nous nous concentrerons, plus particulièrement, sur sa dimension habitante. Toutefois, on évitera la figure de style qui consiste à retracer l'Histoire d'une ville plusieurs fois millénaire, on s'abstiendra aussi de faire une monographie stérile en reprenant les périodes et les époques passées de celle qu'il est coutumier d'appeler, la perle de l'Afrique du nord.

Par la suite, il s'agira d'évoquer, succinctement, l'offre de l'habitat collectif à Bejaia et les différentes formes qui y cohabitent. Qu'ils soient issus du plan de Constantine, avatars de la formule ZHUN ou résultats de montages récents, ils représentent les visages successifs d'un même corpus : l'habitat collectif et ses espaces extérieurs.

La troisième partie du chapitre, sera l'occasion d'exemplifier les EEHC Bougiotes à travers le cas de la ZHUN Sidi Ahmed. Nous présenterons d'abord les critères expliquant ce choix : critère méthodologique, d'opportunité et bien sûr de l'habiter. Ensuite, nous tenterons de faire plus ample connaissance avec celui qui jouera le rôle de champs d'investigation, lequel issu du contexte endogène, en présentant ses limites physiques et sa programmation. Enfin, il sera question des espaces extérieurs constitutifs de la ZHUN Sidi Ahmed : le bois de Sidi Ahmed, les terrains de proximité, les escaliers urbains, les boulevards, rues et ruelles, les trottoirs, les parkings, les portes et halls d'immeubles, les cages d'escaliers ainsi que les espaces adjacents aux immeubles. Le tout accompagné de figures illustratives et explicatives.

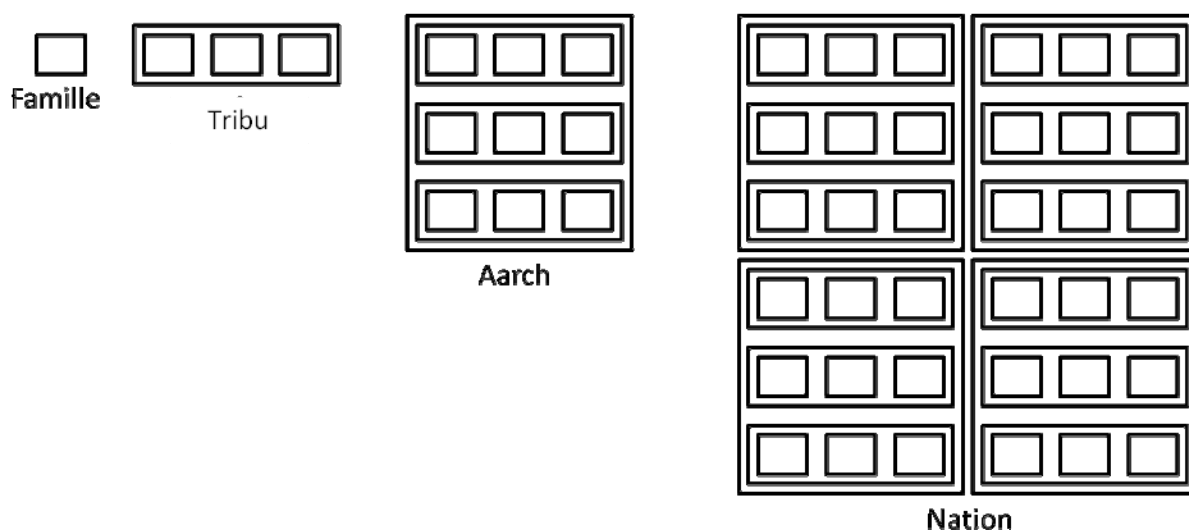
### 1. Bejaia, une terre habitée.

Si on s'arrêtait à la chronologie de la ville de Bejaia, l'on s'apercevrait que certaines époques sont plus « reconnues » par l'histoire dite officielle que d'autres.

Ainsi, et sous le double effet de politiques et d'historiens, certaines parties de l'histoire de cette ville ont été valorisées tandis que d'autres l'ont été beaucoup moins.

En dehors de ces considérations, la ville qu'on appelle aujourd'hui Bejaia<sup>1</sup>, a toujours été un foyer pour l'Homme. Ainsi, elle a de tout temps « servi de territoire à des communautés humaines »<sup>2</sup>, et ce « dès la préhistoire »<sup>3</sup>. Les traces d'ustensiles, de flèches et d'ossements près des points d'eau mais aussi d'escargotières<sup>4</sup> viennent conforter la thèse d'une terre d'accueil. Propice aux relations sociales. Ce lieu favorable à l'enracinement<sup>5</sup>, à souvent été l'objet de recherches de diverses disciplines<sup>6</sup> eu égard notamment à ses structures multiples : sociales (familles), tribales (plusieurs familles) et « arch » (plusieurs tributs), (voir figure n°05).

Figure 5 : Représentation de l'organisation de la société berbère.



Source : Etabli d'après Mokhtar Kheladi.

Ces relations trouvent leur concrétisation dans une organisation spatiale claire, à travers notamment des espaces publics remplis de sens, à l'image de : *thajmaath* et *tala* (la fontaine) dans les villages, aujourd'hui agglomérés par la ville, et les places et placettes, rues, ruelles, venelles et impasses dans la ville originelle. Ces lieux sont la

<sup>1</sup> Différentes appellations désignent cette même réalité géographique, nous citerons entre autres : *Bejaia*, *Bougie*, *Bgayeth*, *Vgayeth*, *basse et petite kabylie*, etc.

<sup>2</sup> M. Kheladi, *Urbanisme et systèmes sociaux. La planification urbaine en Algérie*, OPU, 1993, p. 79.

<sup>3</sup> Idem.

<sup>4</sup> Ibid.

<sup>5</sup> S'appuyant sur la présence massive d'un arbre dans cette région, en l'occurrence l'olivier, M. Kheladi explique la volonté des indigènes de s'établir dans la durée sur cette terre, car ce dernier ne donne ses fruits qu'après plusieurs années, ce qui sous entend leur volonté de s'installer sur la durée. M. Kheladi, op. cit. p. 80.

<sup>6</sup> Nous citerons notamment, l'économie, l'architecture et l'urbanisme, la sociologie, l'histoire, etc.

concrétisation des pratiques et usages de leurs populations, joignant ainsi le contenu et le contenant dans une symbiose remarquable.

L'ouvrage de M. Kheladi : *urbanisme et systèmes sociaux. La planification urbaine en Algérie*, donne quelques clés pour mieux comprendre cette terre habitée.

## 2. L'offre de l'habitat collectif à Bejaia.

A l'intérieur des limites de la ville d'aujourd'hui, nous constatons une pluralité d'habitat collectif. Leurs formes, dimensions, nature et qualité de leurs espaces extérieurs dépendent autant du lieu et de la période d'édification que de la formule consacrant cet habitat. A ce sujet, nous distinguons plusieurs formes d'habitat collectif qui cohabitent :

### 2.1. L'habitat issu du plan de Constantine.

Si le plan de Constantine a donné naissance a de nombreux édifices publics, il est surtout synonyme d'habitat collectif de masse, à l'image de la : Cité Rabah Amkhoukh dite « cité Mangin », cité Amimoune dite « *El Batima* », cité Chabati dite « *Sidi M'hamed Amakran* » et « *Sidi Ouali* », cité Said Bellil dite « *laCifa* », cité Colonel Amirouche dite « *Biziou* » pour la partie inférieure et « *El Boulevard* » pour celle supérieure, Rampe du port, etc. (voire image n°01)

Image 1 : Exemples d'habitat collectif du plan de Constantine.  
Cité Said Bellil (à gauche) et Cité Ammimoune (à droite).



Source : panoramio.com (à gauche), sos-bâtiment-amimoune.e-monsite.com (à droite)

## 2.2. Les ZHUN.

En plus de celle de Sidi Ahmed à laquelle sera consacrée une partie importante de ce chapitre<sup>7</sup> il y'a aussi à signaler la présence de plusieurs autres ZHUN à Bejaia : Mohamed Rabia dite « Cité CNS », cité Abane Ramdane dite les 1000, cité Frères Settar dite les 300, cité Frères Boucherba dite les 600, etc. (voir image n°02)

Image 2 : Exemples de ZHUN, Iheddaden (à gauche) et Sidi Ahmed (à droite).



Source : PDAU intercommunal Bejaia.

## 2.3. Les autres formes d'habitat collectif.

Plus récents que l'habitat issu du plan de Constantine mais hors de la formule ZHUN, il existe dans la ville de Bejaia nombre de cités résidentielles, dont voici quelques unes : Sidi Ahmed, Sidi Ali Lebhar, Cité 5 juillet, Cité Frères Bournine, Cité Frères Ouramtane, Cité Frères Mouhoubi, Cité Frères Rekkani, cité Entreprise Nationale de Liège (ENL), Cité Colone Ouamrane Omar dite « Nacéria », Cité 0000000 », dite « Cité Zedma », Cité Frères Mebroukine, Les Babors, etc.

## 3. L'exemple endogène. La ZHUN Sidi Ahmed.

A ce stade du travail, il s'agit de faire plus ample connaissance avec celui qui jouera le rôle d'exemple d'étude ou endogène : la ZHUN Sidi Ahmed. Avant de répondre au pourquoi du choix de cette ZHUN, il est utile d'expliquer le pourquoi du cas endogène. Ainsi, ce cas est endogène, car il s'inscrit dans le périmètre physique de la recherche (Bejaia). Par opposition, le chapitre subséquent traitera d'exemples

<sup>7</sup> Voir *infra*, Partie II, Chapitre 1 : 1.3. L'exemple endogène. La ZHUN Sidi Ahmed.

exogènes, car extérieurs au périmètre d'étude. Mais à présent il s'agit de justifier le choix de la ZHUN Sidi Ahmed.

### **3.1. Critères de choix de la ZHUN Sidi Ahmed.**

Le choix de la ZHUN Sidi Ahmed comme exemple d'étude, s'est fait sur la base de plusieurs critères, dont voici les plus déterminants : Le critère de l'habiter, Le critère méthodologique et le critère d'opportunité.

#### **3.1.1. Critère de l'habiter.**

Dès que l'idée d'un travail de recherche, portant sur la requalification des EEHC par l'habiter, a commencé à germer, celle de prendre la ZHUN de Sidi Ahmed comme témoin lui a été naturellement rattachée. Notamment pour ces deux raisons :

- Contrairement aux autres ZHUN de la ville, celle de Sidi Ahmed n'a pas été affublée d'un nom numérique en rapport à son nombre de logements, mais a gardé son nom toponymique, autant dans son appellation populaire que celle officielle. Cette caractéristique pouvait supposer un habiter, donc de la matière pour ce travail ;
- L'antériorité de l'exemple : La ZHUN Sidi Ahmed est pionnière en son genre. De ce fait, les premières familles installées en sont déjà à leurs troisième et quatrième générations. L'enracinement, supposé à ce stade du travail, a été un facteur déterminant dans notre choix de la ZHUN Sidi Ahmed comme exemple endogène.

#### **3.1.2. Critère méthodologique.**

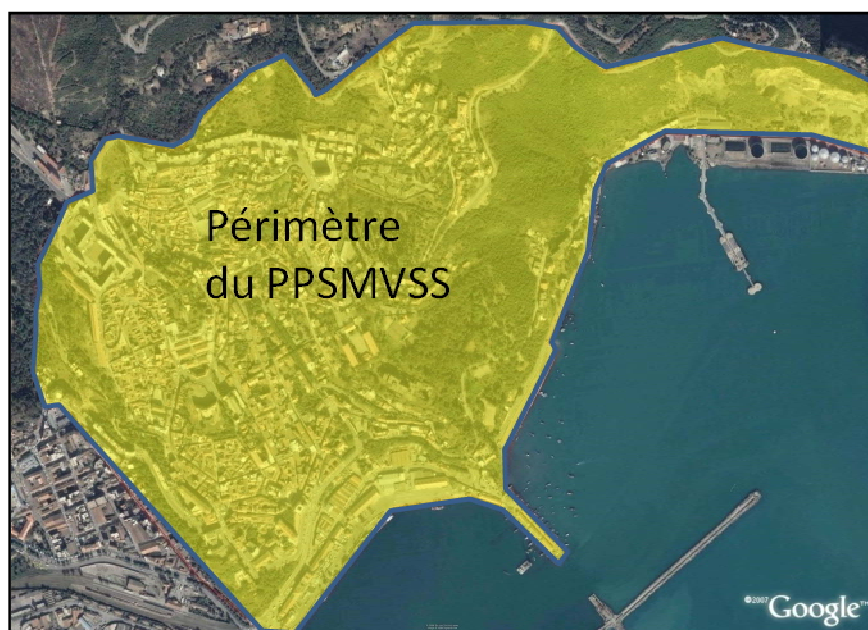
Choisir la ZHUN Sidi Ahmed, s'explique aussi par la présence, en abondance de la matière première, autrement dit d'espaces extérieurs ou d'espace non bâtis. Ainsi, forte de plus de 135 ha de surface totale dont uniquement une petite partie est bâtie, cette ZHUN nous semble être un terrain privilégié pour ce travail de recherche.

### 3.1.3. Critère d'opportunité.

Ce troisième critère est en fait la convergence de trois faits marquant l'actualité urbaine de la ville de Bejaia en général et de la ZHUN Sidi Ahmed en particulier :

- La volonté des responsables de lancer un PPSMVSS (en cours d'approbation) et donc l'opportunité théorique de coïncider un travail sur le noyau historique et un autre sur la ZHUN, à l'image de ce qui a été fait à Bologne<sup>8</sup>. (voir figure n°06) ;

Figure 6 : Périmètre appelé à être sauvegardé.



Source : D'après Google earth.

- Le travail déjà entamé, de la révision des deux POS régissant la pratique urbaine de ce secteur d'étude, et enfin ;
- Le lancement d'une opération d'amélioration urbaine pour la ZHUN de Sidi Ahmed qui s'est « contenté » d'intervenir seulement sur les immeubles. Ainsi, il était question de « rafraichir » les bâtiments par un coup de peinture et de refaire l'étanchéité des toitures.

Ces nombreux éléments nous ont alerté et en même temps convaincu du choix de la ZHUN Sidi Ahmed comme exemple d'étude, avec l'intention de proposer une requalification basée sur l'habiter. Une manière de faire, qui se voudrait différente de celle menée actuellement dans cette ZHUN, qui prenne en compte autant le contenant

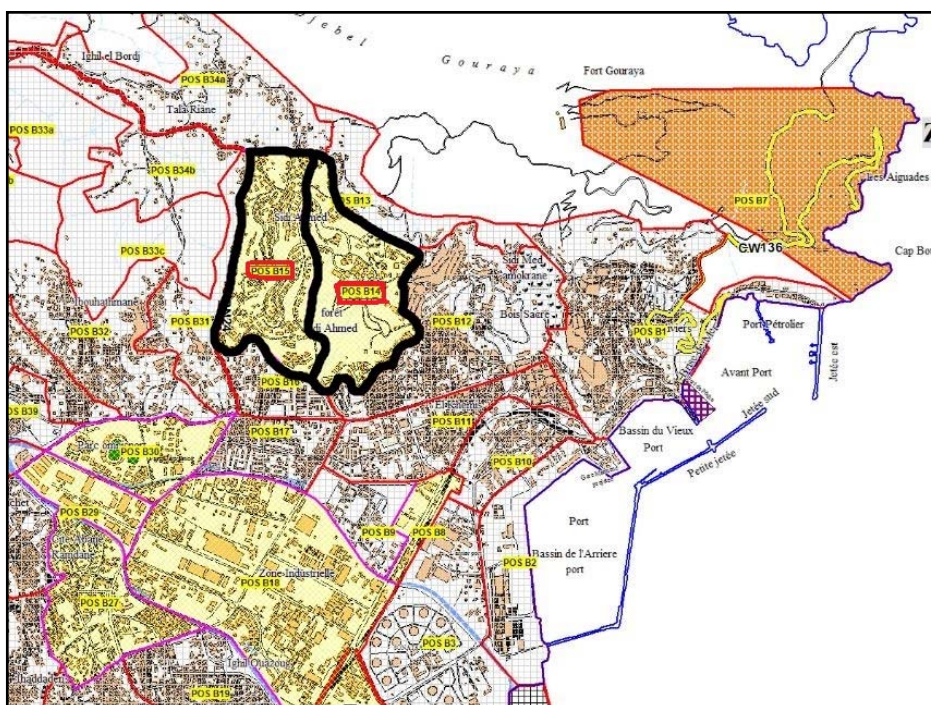
<sup>8</sup> Voir *supra*, Partie I, chapitre 3 : 1.1.2.2. La révolution « Bolognaise », là où tout a commencé.

(les espaces extérieurs) que le contenu (les habitants et les usagers) de ce cadre de vie de milliers de Bougiotes.

### 3.2. Présentation de la ZHUN Sidi Ahmed.

Selon des documents d'archives, le terrain occupé aujourd'hui par la ZHUN Sidi Ahmed n'est autre que celui dévolu, jadis, au champ de manœuvres. Tombée sous la loi d'expropriation en mai 1933, cette zone est aujourd'hui l'objet de deux POS<sup>9</sup> (voir figure n°07). Ces derniers se partagent une entité estimée à près de 135 ha.

Figure 7 : Une ZHUN sujette à deux POS, B14 et B15.



Source : D'après le PDAU intercommunal de Bejaia.

#### 3.2.1. Limites physiques de la ZHUN Sidi Ahmed.

Le territoire qu'est la ZHUN Sidi Ahmed (voir figure n°08), occupe une place privilégiée dont la majeure partie se trouve sur les hauteurs de la ville. Pour mieux se situer, elle est limitée :

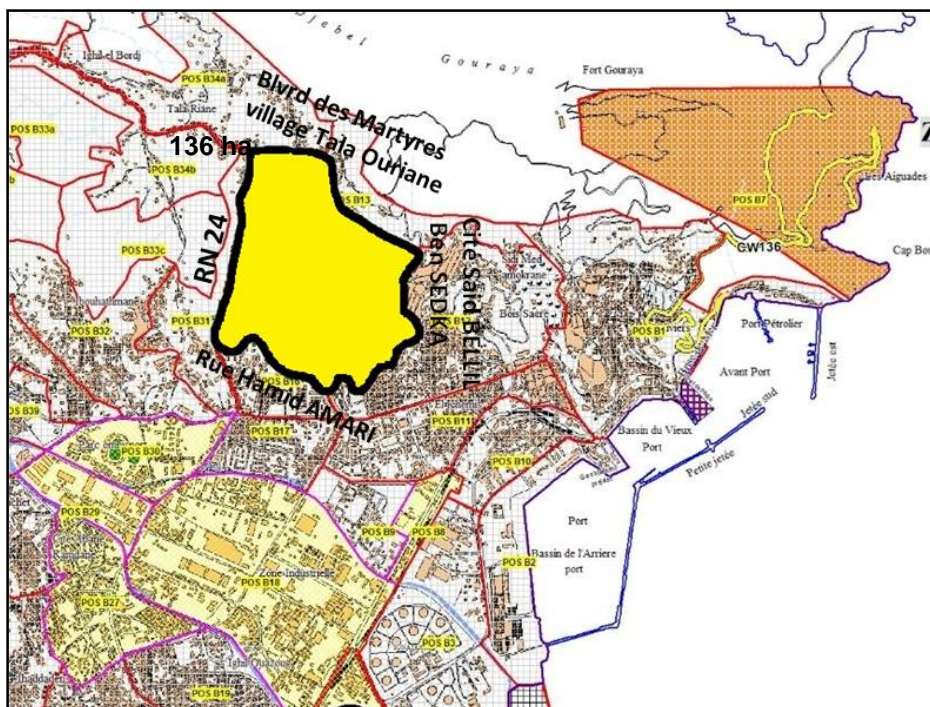
- Au Nord, par le Boulevard des martyres et le village Tala Ouriane ;
- Au Sud, par la Rue Hamid AMARI ;

<sup>9</sup> Il s'agit du POS B14 (ex POS 3A) régissant la partie Ouest de l'entité : *Sidi Ahmed* et le POS B15 (ex POS 3B) pour la partie Est : *Tala N'tziouine*.



- A l'Est, par la Route Nationale 24 ;
- A l'Ouest, par la Cité Said BELLIL et Ben SEDKA.

Figure 8 : Les limites de la ZHUN de Sidi Ahmed.



Source : D'après le PDAU intercommunal de Bejaia.

### 3.2.2. La programmation dans la ZHUN de Sidi Ahmed.

Si par le nombre de logements, l'habitat accapare une part prédominante dans la programmation, il existe néanmoins certains équipements de proximité (voir tableau n°05), considérés comme insuffisants autant par les habitants que par l'équipe qui travaille sur la révision des deux POS de cette zone.

Tableau 5 : Tableau récapitulatif des logements et équipement dans la ZHUN Sidi Ahmed.

Type	Nature
Habitat	418 Logements CNEP
	400 Logements OPGI
	296 Logements LSP OPGI
	196 Logements EPLF
	Coopérative immobilière
	Logements promotionnel
	Logements individuel
	Lycée Sidi Ahmed

Equipement-Education	CEM Djoudane
	CEM Sidi Ahmed
	Ecole Ouzbiha
	Ecole 13 martyres
Equipement-Education	Ecole base
	Ecole frères Aisaoui
	Ecole frère Mansouri
	Ecole frère Akrouir
Equipement-Santé	Polyclinique Sidi Ahmed
Equipements-Culture et Loisir	Bibliothèque communale (en projet)
	Terrain de proximité
	Bois de Sidi Ahmed
Hôtellerie	Deux hôtels
	Un « hôtel- appartements »
Autres	Sureté nationale
	Antenne Postale
	Antenne Communale (en projet)

Source : D'après le POS révisé.

### 3.2.3. Des caractéristiques de la ZHUN Sidi Ahmed.

De nos observations sur terrain, des discussions avec les habitants et usagers de la ZHUN ainsi que des lectures des documents administratifs et urbanistiques à notre disposition, il en ressort quelques particularités propres à ce territoire, à l'image de :

- La présence d'une zone à fort risque de glissement de terrain ;
- La présence d'un massif rocheux au niveau du boulevard Tikheroubine ;
- La présence d'un oued qui traverse la ZHUN en longueur ;
- La présence, dans le secteur de Sidi Ahmed, d'un espace naturel connu sous le nom du bois de Sidi Ahmed, celui-ci est répertorié comme étant un secteur non urbanisable (SNU<sup>10</sup> n°41) ;
- L'occupation d'une aire de 2.5 ha par de l'habitat illicite<sup>11</sup>.

<sup>10</sup> SNU<sup>n</sup> : Secteur Non Urbanisable selon les termes de référence du PDAU intercommunal de Bejaia.

### 3.2.4. Les espaces extérieurs dans la ZHUN Sidi Ahmed.

Malgré une surface non bâtie importante, la part des espaces extérieurs dans la ZHUN est du moins insuffisante, au plus étriquée. En effet, si on retranche les espaces de circulation, mécanique et piétonne, ainsi que les rares espaces extérieurs conçus et construits en cette qualité, la majeure partie des espaces qui restent sont des espaces qu'on pourrait qualifier de « Libres » voire même de « Non Identifiés » (voir images n° 03 et 04).

Image 3 : Espaces extérieurs non identifiés.



Source : Photographies prises par l'auteur en février 2015.

Image 4 : Espaces extérieurs ou espaces par défaut ?



Source : Photographies prises par l'auteur en février 2015.

<sup>11</sup> Le POS B14 (ex POS 3A), approuvé sous n° 32/02 du 03/07/2002 ainsi que le POS B15 (ex POS 3B) n° 32/02 du 03/07/2002.

### 3.2.4.1. Le bois de Sidi Ahmed.

Au cœur de la ville (voir figure n°09), ce poumon vert est un atout considérable pour la ZHUN. Cependant, du fait du délaissement dont cette forêt est l'objet et du désintéressement des riverains, elle est devenue, au fil du temps, un repère de brigands<sup>12</sup>.

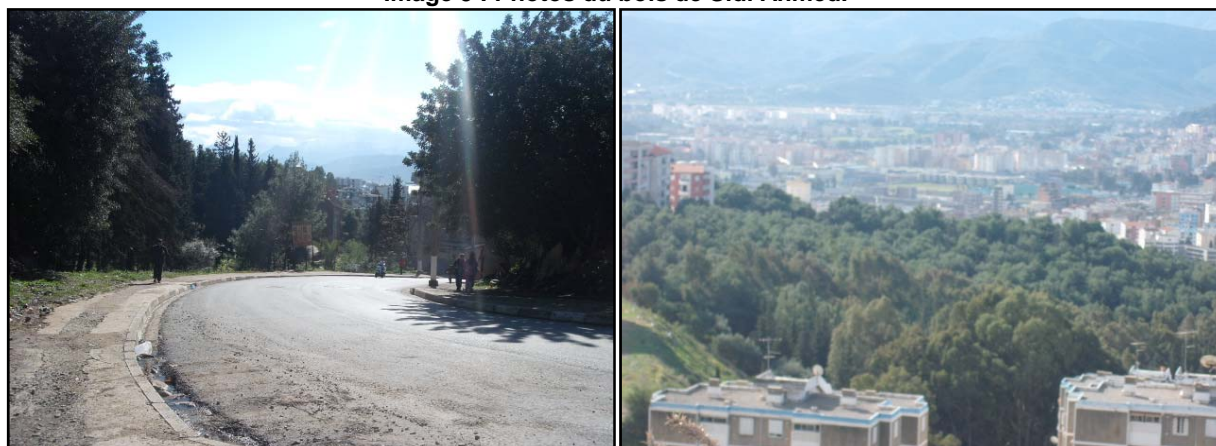
Figure 9 : L'emplacement du bois de Sidi Ahmed dans la ZHUN (à gauche) et panneau d'entrée (à droite).



Source : Elaborés par l'auteur.

Cette aire de 174 000 m<sup>2</sup> peut constituer une « ligne force » du projet, l'atome crochu entre trois dimensions importantes du référentiel : le lieu, la concertation et l'Homme-habitant.

Image 5 : Photos du bois de Sidi Ahmed.



Source : Photographies prises par l'auteur en février 2015.

<sup>12</sup> Le bois de Sidi Ahmed fait l'objet de descentes et d'arrestations policières régulières pour possession et vente de drogue.

### 3.2.4.2. Les terrains de proximité.

Malgré la présence massive de la tranche d'âge des moins de 30 ans, on constate un manque de terrains de jeu, qui jouent toutefois un rôle important autant sur le plan social que pour la pratique du sport. Perçus comme des fenêtres de répit et des « bouffées d'oxygène »<sup>13</sup> dans leur quotidien, l'aménagement de ces espaces constitue la première « revendication » des jeunes (voir image n°06).

Image 6 : photo d'un terrain de jeu (à gauche) et d'un autre en cours de réalisation (à droite).



Source : Photographies prises par l'auteur en février 2015.

Les jeux qu'ils accueillent permettent, à notre niveau, d'identifier les affinités qui se créent entre les personnes et de montrer, pour les « ZHUNards », leur appartenance à son immeuble ou à une autre communauté de la ZHUN<sup>14</sup>.

### 3.2.4.3. Les escaliers.

Au vu de la topographie des lieux, nous aurions pu nous attendre à une présence plus marquée de ces derniers ou à un traitement plus « élaboré » que celui dont ils font l'objet aujourd'hui (voir image n°07). D'ailleurs, les architectes responsables de la révision des deux POS de la ZHUN, conscients du rôle qu'ils pourraient jouer, parlent de « la réhabilitation de la fonction urbaine des escaliers ».

<sup>13</sup> De l'aveu même des jeunes de la ZHUN avec lesquels on a eu à échanger.

<sup>14</sup> Nombreuses rencontres se déroulent ainsi entre « communautés » : « *imgharen* » (les vétérans), « *El-Ikhwa* » (les frères), « *les jeunes* ».

**Image 7 : Des escaliers à mi-chemin entre la rampe et la piste.**

Source : Photographies prises par l'auteur en février 2015.

Leur absence dans certains endroits de la ZHUN se révèle très pénalisante pour les « ZHUNards », ce qui les contraint à emprunter des sentiers ardues et à faire d'importants détours (voir image n°08), pour arriver à leurs immeubles respectifs.

**Image 8 : Des sentiers et pistes empruntés par les « ZHUNards » pour arriver à leurs immeubles.**

Source : Photographies prises par l'auteur en février 2015.

#### **3.2.4.4. Les boulevards, rues et ruelles.**

Malgré la grande superficie de la ZHUN, son emplacement privilégié et son potentiel économique, elle ne jouit que de peu d'artères et de boulevards à la hauteur de son envergure.

- Le boulevard des frères Tikheroubine (voir image n°09), qui traverse la ZHUN du Nord au Sud. Plus proche d'une rue de seconde zone que d'un boulevard urbain, il ne bénéficie d'aucun agrément, mobilier urbain ou autre signe digne de

ce nom. De plus, sa forte pente ne plaide pas pour la déambulation, surtout en hiver quand il se transforme en oued ;

**Image 9 : Photographies du Boulevard Tikheroubine.**



Source : Photographies prises par l'auteur en février 2015.

- La RN<sup>15</sup> 24, délimite le flanc Ouest de la ZHUN. Celle qui était jadis la limite de la ville, est devenue, aujourd'hui, une composante urbaine. plusieurs habitants questionnés en appellent à son déclassement, ce qui permettrait de procéder à une couture des tissus.
- De son nom officiel mais méconnu de « voie F » elle n'en reste pas moins incontournable dans la vie des « ZHUNards », car une fois par semaine (le mercredi) elle est le théâtre d'un des marchés les plus dynamiques de la ville, « *souk larbaa* » ou « *marché larbaa* ».

**Image 10 : Jour de marché (à gauche) et déchets résultants (à droite).**



Source : Photographie prise par l'auteur en février 2015 (à gauche), El Watan en date du 16.07.2008 (à droite).

<sup>15</sup> RN : Route Nationale.

Ce « fait » hebdomadaire a d'ailleurs donné son nom aussi bien à la rue qui l'accueille qu'à l'arrêt de bus qui le dessert. Il devient ainsi un puissant identifiant. S'il est l'occasion de célébrer la consommation, il est aussi et surtout, une formidable station de rencontres et d'échanges. Il serait intéressant d'intégrer cette importante amplitude dynamique dans un projet urbain éventuel. Cependant, la marée de déchets laissée sur place constitue un objet de conflit et de tension pour les riverains (voir image n°10) ;

➤ Etc.

### 3.2.4.5. Les trottoirs.

Les trottoirs sont présents dans la ZHUN. De dimensions différentes et de qualités inégales, ces « lubrifiants » de la vie sociale constituent une trame piétonne considérable et une matière première de choix pour une opération de requalification qui fait de l'habiter son entrée principale.

Image 11 : Photographies de trottoirs en mauvais état.



Source : Photographies prises par l'auteur en février 2015.

De plus, certaines parties de trottoirs sont perçues comme des emplacements propices aux ventes à l'étalage, leur conférant ainsi une valeur commerciale certaine. Devenues ainsi source de convoitises, ces « pré carré » donnent naissance à la constitution de groupes<sup>16</sup> pour la défense de cet acquis. Ces détournements d'usage mettent en

<sup>16</sup> Nous avons observé que ces groupes sont, le plus souvent, issus de la même obédience : même famille ; même sensibilité : « *El Ikhwa* » pour les sous-vêtements masculin ainsi que les fruits et légumes, les moins jeunes pour la vente de tabacs, friandises et flexy, etc.



exergue des stratégies de territorialisation pour la sauvegarde d'intérêts individuels et collectifs.

Cependant, l'état des trottoirs (voir image n°11) constitue une entrave aux relations sociales qu'ils sont sensés héberger.

#### 3.2.4.6. Les parkings.

Contrairement à l'idée reçue, les véhicules passent la majeure partie du temps en position stationnée<sup>17</sup>. Ce fait, nous ramène ainsi à la problématique de stationnement et de parkings dans la ZHUN. Quand on sait que peu d'espaces, dédiés spécialement à cet usage, sont actuellement disponibles, il en devient un problème épineux pour les habitants et les usagers de la ZHUN. Ainsi, cette absence, ou du moins insuffisance de parkings pousse les habitants à laisser leur voitures soit le long des voies soit à utiliser des espaces qui initialement n'étaient pas prévus à cet effet, en redoublant d'ingéniosité et en élaborant des stratagèmes dans le but de sécuriser leur véhicules (voir image n°12).

Image 12 : Quelques emplacements de stationnement.



Source : Photographies prises par l'auteur en février 2015.

#### 3.2.4.7. Les portes d'immeubles, halls d'entrée et cages d'escaliers.

Considérés comme des « filtres » entre l'extérieur et l'intérieur, repoussant l'étranger, accueillant l'invité et pacifiant les relations entre les voisins du même

<sup>17</sup> « Cela fait environ 250 heures pendant lesquelles la voiture se déplace. Le reste du temps, soit 8 150 heures par an, elle stationne. Où cela ? Rarement au garage ! », in R. Auzelle, *Vocabulaire français de l'art urbain*, Certu, novembre 2010, p. 94.

immeuble, ces lieux de « l'entre deux » sont les rares endroits de la ZHUN où nous avons eu à constater, de manière claire, des actes appropriatifs. Ces derniers peuvent prendre l'apparence d'une porte qui se referme la nuit avec des clés pour les propriétaires/locataires, la pose d'un interphone ou de boîtes aux lettres (voir image n°13), l'emploi d'une personne pour l'entretien de la cage d'escalier, etc.

Image 13 : Exemple d'un immeuble fermé avec pose d'un interphone.



Source : Photographies prises par l'auteur en février 2015.

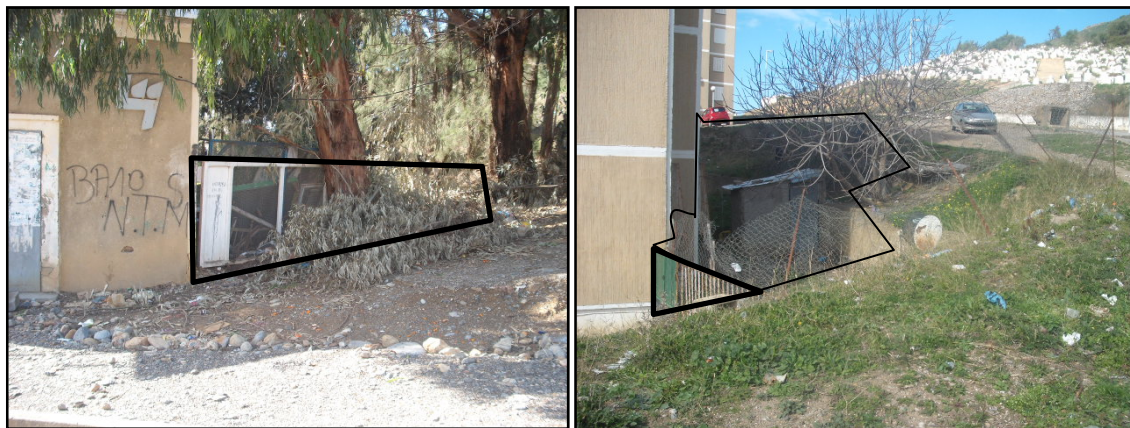
L'absence de portes ou leurs présences dans un état délabrés ainsi que le manque d'entretien des halls et cages d'escaliers sont autant d'indicateurs de l'état de l'habiter que s'ils étaient dans un état meilleur.

#### 3.2.4.8. Les espaces adjacents aux immeubles.

Ces espaces sont les plus symptomatiques des espaces extérieurs de la ZHUN car jouxtant les appartements du RDC<sup>18</sup>. Ils sont le lieu de pratiques différenciées de la part des habitants. Ainsi, quand il s'agit de ces espaces « sensibles », la concrétisation de l'habiter se traduit soit par une extraversion du logement ou bien, par une privatisation de l'espaces public (voir image n°14).

<sup>18</sup> RDC : Rez De Chaussée.

Image 14 : Espaces extérieurs privatisés par les résidants du RDC.



Source : Photographies prises par l'auteur en février 2015.

Dans ces deux cas, un minutieux travail de terrain et de décodage de ces pratiques est nécessaire au préalable d'une opération de requalification.

### Conclusion.

Si le cadre physique à été présent dans cette recherche, et ce, dès la première partie du mémoire, il est à travers ce chapitre sa matière première. Car nulle recherche, de surcroît sociale, ne peut se soustraire de son emprise géographique.

Même évoquée succinctement, Bejaia constitue l'emprise géographique de la recherche. Une terre habitée avec qui l'homme a, de tout temps, eu un rapport privilégié. De la forme de construction au type de cultures présentes aux champs, l'homme a toujours entretenu une relation filiale avec ces lieux de vie.

Sous un autre registre, autant spatial que temporel, la ZHUN Sidi Ahmed aura la charge d'effectuer la jonction directe avec la problématique de requalification des EEHC.

Nonobstant le cadre bâti et les espaces extérieurs relevés plus haut<sup>19</sup>, il existe dans la ZHUN, une large partie de la surface pour laquelle nous sommes dans l'incapacité de donner un nom précis, « espace libres » ou « espaces interstitiels » pour certains, « espaces par défaut » ou « espaces abandonnés » pour les habitants. Une décision difficile pour un choix vague. De ces espaces « non identifiés », les « ZHUNards » se plaignent de l'absence de statuts et de limites clairs et de traitement indifférencié.

<sup>19</sup> Voir *supra*, Partie II, Chapitre 1 : 1.3.2.4. Les espaces extérieurs dans la ZHUN Sidi Ahmed.

Si ces espaces cristallisent les critiques des uns et des autres, ils sont surtout le paysage quotidien de milliers d'habitants et d'usagers de la ZHUN, la plus grande proportion d'espaces de la cité, le support d'activités commerciales et le substratum de pratiques sociales. Pour toutes ces considérations, les EEHC se doivent d'être pris en compte avec minutie dans toute opération de requalification, surtout, quand cette dernière fait de l'habiter un de ses fondements.

Après l'introduction de l'exemple endogène, par l'entremise de la ZHUN Sidi Ahmed, le prochain chapitre, sera l'occasion d'étudier deux exemples exogènes à travers le quartier Teisseire à Grenoble et celui du Prainet-Décines à Lyon.

PARTIE II : REQUALIFICATION DES ESPACES EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF PAR L'HABITER. UNE DEMARCHE DE PROJET URBAIN.

CHAPITRE 2

TEISSEIRE ET DECINES. UNE REQUALIFICATION DES ESPACES EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF EN EXEMPLES. UN CONTEXTE EXOGENE.

**SOMMAIRE.**

<b>CHAPITRE 2 : TEISSEIRE ET DECINES. UNE REQUALIFICATION DES ESPACES EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF EN EXEMPLES. UN CONTEXTE EXOGENE. ....</b>	<b>147</b>
<b>Introduction .....</b>	<b>147</b>
<b>1. Pour une méthodologie de recherche.....</b>	<b>148</b>
<b>2. Ressemblances et dissemblances. ....</b>	<b>148</b>
<b>3. Le quartier Teisseire à Grenoble et la « Résidentialisation ». ....</b>	<b>149</b>
<b>3.1. Pourquoi le quartier Teisseire. ....</b>	<b>149</b>
<b>3.2. Teisseire, un contexte particulier. ....</b>	<b>150</b>
<b>3.3. Les objectifs de la requalification du quartier Teisseire. ....</b>	<b>150</b>
<b>3.4. L'opération de requalification du quartier Teisseire. ....</b>	<b>151</b>
3.4.1. Le foncier, une condition vitale. ....	151
3.4.2. Les espaces extérieurs comme <i>fil d'Ariane</i> .....	152
3.4.3. Concilier les projets et coïncider les temporalités.....	153
3.4.4. Une vision globale. ....	153
3.4.5. Un parti pris, la « résidentialisation ».....	154
3.4.6. Création d'unités résidentielles.....	154
3.4.7. Le stationnement, une préoccupation. ....	156
3.4.8. Les accès, des points sensibles. ....	156
3.4.9. Les immeubles, l'autre chantier. ....	157
3.4.10. La concertation, un outil d'aménagement. ....	158
<b>4. Le quartier du Prainet- Décines à Lyon. ....</b>	<b>159</b>
<b>4.1. Pourquoi le quartier du Prainet-Décines.....</b>	<b>160</b>
<b>4.2. Présentation du projet urbain du Prainet-Décines. ....</b>	<b>161</b>
<b>4.3. Les objectifs du projet urbain du Prainet-Décines.....</b>	<b>162</b>
<b>4.4. L'opération de requalification du quartier Le Prainet-Décines. ....</b>	<b>162</b>
4.4.1. Une ville en ébullition.....	162
4.4.2. La concertation, l'acte fondateur. ....	163
4.4.3. Les espaces extérieurs, un vide structurant. ....	164
4.4.4. Un travail paysager fin.....	165
4.4.5. Un travail de reconnexion. ....	165
4.4.6. Le stationnement.....	166
4.4.7. Les habitants, partie prenante de la décision.....	166
4.4.8. L'homme au centre de la requalification.....	167
4.4.9. La rénovation du Bâti, un gage de pérennité. ....	167
4.4.10. Le suivi, une demande citoyenne. ....	167
<b>Conclusion.....</b>	<b>168</b>

## **CHAPITRE 2 : TEISSEIRE ET DECINES. UNE REQUALIFICATION DES ESPACES EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF EN EXEMPLES. UN CONTEXTE EXOGENE.**

### **Introduction.**

Après avoir étudié, au chapitre précédent, une situation qui jouera le rôle d'exemple endogène au chapitre suivant, car s'inscrivant à l'intérieur du périmètre d'étude, il est temps, à travers ce chapitre, de questionner des exemples extérieurs à ce périmètre, appelés exogènes.

Cependant, il est utile, avant de parler des exemples, de mettre en lumière la démarche suivie dans l'analyse de ces derniers. En effet, par le biais de la démarche empirique nous tirerons de chaque exemple choisi les plus-values pour notre recherche et la mise en scène d'un projet urbain de requalification des EEHC par l'habiter au chapitre suivant.

Pour le choix de ces exemples, « l'abaque » utilisée prendra en compte autant les ressemblances que les dissemblances avec l'exemple endogène et le référentiel. Pour les ressemblances, ils trouvent leur explication dans un souci de cohérence. En effet, l'analyse de ces exemples exogènes se fera, en partie, sur la base des dimensions, entités et cibles du référentiel<sup>1</sup>. Quand aux dissemblances, ils évitent la redondance et ouvrent la recherche sur d'autres horizons.

Le dénominateur commun entre les ressemblances et les dissemblances est de tirer profit du retour d'expérience de ces exemples, afin d'améliorer notre compréhension du processus de requalification de ces espaces extérieurs pour, dans un second temps, enrichir le référentiel.

Enfin, une large partie du chapitre sera consacrée à l'illustration de deux exemples exogènes : la requalification du quartier Teisseire à Grenoble et le projet urbain de Décines dont est tirée la requalification du quartier du Prainet à Lyon.

---

<sup>1</sup> Voir *supra*, partie I, chapitre 4 : Pour l'élaboration d'un référentiel de requalification des EEHC par l'habiter.

## 1. Pour une méthodologie de recherche.

À ce stade du travail, l'étude d'exemples exogènes, la mise en perspective est essentielle. En effet, la contextualisation, en soi, des exemples pourrait se révéler autant constructive et bénéfique que les exemples eux-mêmes.

Cependant, il ne faut se méprendre sur l'objectif de cette démarche. Il ne s'agit nullement d'idéaliser un modèle ou de considérer l'exemple étudié comme l'objectif à atteindre, car nous ne croyons pas à un déterminisme absolu, surtout quand le sujet est l'homme et/ou l'urbain. De plus, il n'y a pas UNE manière d'habiter ou UNE façon « civilisée » de vivre les EEHC, mais une multitude de façons, qui, si elles s'accordent sur certains aspects, restent profondément différentes.

Ainsi, notre étude des exemples exogènes s'inscrit dans une démarche méthodologique empirique. Une démarche qui fait de l'observation et du retour d'expérience ses outils de recherche. Le regard analytique porté sur ces deux exemples nous permettra aussi de questionner notre propre travail.

## 2. Ressemblances et dissemblances.

Pour choisir les exemples exogènes pertinents, il sera pris en compte autant les ressemblances que les dissemblances avec l'exemple endogène en particulier et notre problématique de manière générale. Car s'il est important d'établir un cadre de recherche commun aux deux types d'exemples, il est aussi crucial de s'ouvrir sur d'autres pratiques et d'autres contextes, dans le but d'enrichir ce travail.

Pour la construction du cadre commun, l'on s'est appuyé sur :

- Le type d'habitat : collectif ;
- La nature de l'opération : une requalification ;
- Le sujet de l'opération : l'Homme ;
- Le cadre de l'opération : les espaces extérieurs.

Pour les dissemblances, elles changent au gré des exemples, elles touchent autant à la genèse de l'opération, aux solutions d'aménagement apportées qu'aux formes et modes de concertation choisis.



D'un autre côté, s'appuyer uniquement sur des ressorts identiques entre l'exemple endogène et ceux exogènes, revient en partie, à étudier le « même » exemple plusieurs fois. Ainsi, une forme d'« hétérogénéité » est requise afin d'éviter cette redondance induite par une prise en compte systématique des ressemblances.

### 3. Le quartier Teisseire à Grenoble et la « Résidentialisation ».

Si la résidentialisation est connue, essentiellement, comme étant une réponse aux problèmes de sécurité, à travers ce cas d'étude il sera montré, notamment, que si l'aspect sécuritaire est présent, les objectifs de la résidentialisation sont eux, divers et multiples. Parmi les autres objectifs que cette pratique tend à atteindre, nous citerons : requalifier les espaces extérieurs, produire un environnement de qualité, permettre de nouvelles pratiques habitantes, intégrer une différenciation dans l'architecture du quartier, aider à l'identification des lieux par les habitants afin d'augmenter leur degré d'appropriation, etc.

En parallèle à notre problématique, cet exemple exogène nous permettra de voir d'autres pratiques et d'étudier d'autres manières de procéder. Concrètement, de cet exemple nous aurons à analyser son environnement, comparer son organisation avant et après la requalification, étudier l'aménagement de ses espaces extérieurs, et enfin, le recours à des pratiques démocratiques dans le processus de requalification à travers la concertation notamment.

#### 3.1. Pourquoi le quartier Teisseire.

Parmi les facteurs qui ont déterminé notre choix, on peut citer :

- **L'antériorité de l'exemple.** La requalification du quartier Teisseire est un exemple précurseur en matière de résidentialisation. Dès les années quatre-vingt dix, il avait accueilli des projets qui faisaient de cette pratique leur substance. Ce décalage temporel permet un retour d'expérience bénéfique.
- **Des similitudes avec le cas d'étude.** La requalification de Teisseire ressemble, à bien des égards, à notre exemple endogène. En effet, l'une des critiques qui reviennent le plus au sujet des grands ensembles Français, et du logement

social en général, est l'indifférenciation des espaces extérieurs, leur pauvreté, etc. Des observations qu'on retrouve dans la ZHUN Sidi Ahmed<sup>2</sup> ;

- **L'Homme au centre de la requalification.** Si nous n'avons pas trouvé de traces manifestes de « l'habiter » dans les nombreux documents traitant de l'exemple de Teisseire, il ressort cependant que l'homme soit l'aune à laquelle s'est faite la requalification. Nous voulons pour preuve, ces objectifs de l'équipe du projet : « Rendre leur fierté aux habitants », « Valoriser l'homme en valorisant son espace », « Faire de l'habitat là où n'y a que du logement », etc.

Ces quelques exemples ont fini par nous convaincre de la pertinence de faire de ce quartier notre premier exemple exogène.

### 3.2. Teisseire, un contexte particulier.

En 1990, une pointure française de l'architecture et de l'urbanisme, en la personne de l'architecte-urbaniste Philippe Panerai, est conviée à la requalification du quartier Teisseire à Grenoble (France). Cette opération fera de la « résidentialisation » sa « ligne force », ce qui fera d'elle une pionnière. Une décennie plus tard, le quartier Teisseire est choisi pour faire partie d'un projet urbain d'envergure, et sa requalification trouvera ainsi un second souffle. En effet, l'ANRU<sup>3</sup> poursuivra l'opération en respectant les principes initiaux de l'architecte.

S'inscrivant ainsi dans un projet urbain plus large, cette résidentialisation<sup>4</sup> s'est construite sur le rejet des espaces extérieurs de l'époque, la monotonie « froide » des immeubles, la critique des barres et des tours, ainsi que la volonté de sortir de l'indifférence et de l'exclusion qui frappaient le quartier Teisseire.

### 3.3. Les objectifs de la requalification du quartier Teisseire.

Voici quelques objectifs généraux énoncés au début de l'opération :

<sup>2</sup> Voir *supra*, partie II, chapitre 1 : La ZHUN Sidi Ahmed dans une terre habitée, Bejaia.

<sup>3</sup> ANRU : Agence Nationale de Rénovation Urbaine.

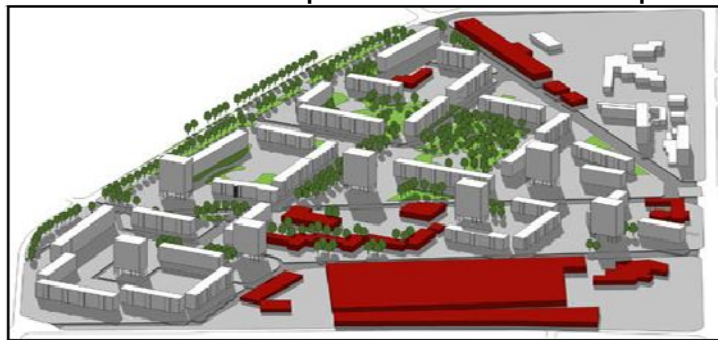
<sup>4</sup> Dernièrement, l'architecte Ph. Panerai a réfuté le terme de « résidentialisation », en lui préférant celui de « création d'unité résidentielle ».

- Création des espaces privatifs appropriables par les habitants et des espaces publics de qualité ;
- Redéfinition du statut et de la vocation des espaces extérieurs ;
- Séparation et hiérarchisation des espaces extérieurs ;
- Requalification des fonctions des espaces extérieurs ;
- Amélioration des relations sociales ;
- Diminution de l'insécurité par, notamment, un contrôle social interne ;
- Amélioration de la gestion de proximité et permettre ainsi une meilleure coopération des acteurs ;
- Evitement des rassemblements de jeunes au pied des immeubles ;
- Etc.

### 3.4. L'opération de requalification du quartier Teisseire.

Dans ce sous-chapitre, nous avons fait ressortir les traits saillants de cette opération qui a duré plus de deux décennies. Du travail de l'ombre à sa concrétisation, il est notre premier exemple exogène.

Figure 10 : Reconstitution du quartier Teisseire avant sa requalification.

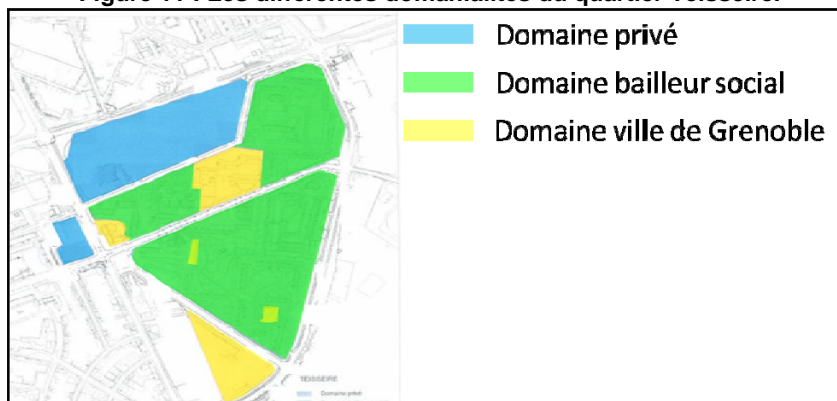


Source : Agence Panerai & associés.

#### 3.4.1. Le foncier, une condition vitale.

Un travail partenarial a d'abord été mené entre le bailleur social et la ville de Grenoble, notamment sur le foncier, et ce, avant même le début de l'opération. Ce travail de l'ombre a été un préalable crucial au succès de l'opération.

Figure 11 : Les différentes domanialités du quartier Teisseire.



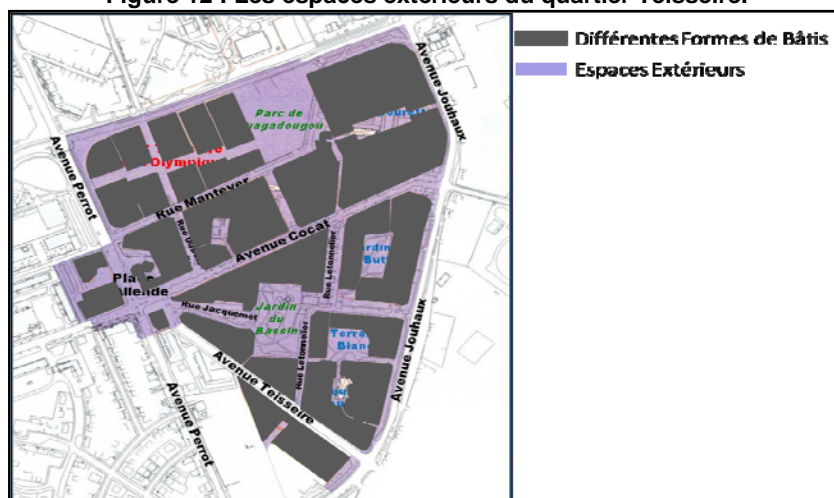
Source : D'après B. Allen, H. Duret.

En effet, la diversité et l'enchevêtrement des domanialités (voir figure n°11) ont astreint les acteurs à d'intenses tractations qui ont porté, entre autre, sur la rétrocession d'une grande partie du foncier en faveur de la ville. Ce tour de force de la municipalité a permis l'entrée de nouveaux bailleurs sociaux, synonyme d'importants investissements. Cette manne financière a permis d'une part d'alléger le poids du portage financier sur la collectivité et d'autre part, d'assurer la qualité des espaces extérieurs ainsi réhabilités.

### 3.4.2. Les espaces extérieurs comme *fil d'Ariane*.

Considérés comme l'élément déclenchant de l'opération, les espaces extérieurs ont permis de « remodeler » le quartier. En effet, intervenir uniquement sur les immeubles aurait été moins coûteux financièrement et plus pratique foncièrement ; mais l'équipe du projet, à sa tête Ph. Panerai, savait que la réussite de l'opération passerait essentiellement à travers un travail de fond, lequel était synonyme d'une intervention « chirurgicale » sur les espaces extérieurs de la cité (voir figure n°12).

Figure 12 : Les espaces extérieurs du quartier Teisseire.



Source : D'après B. Allen, H. Duret.

Au sujet de ces espaces « gris », Ph. Panerai précise qu' « ils ont vocation à être des espaces publics de la ville de Grenoble et pas seulement de la cité de Teisseire. Il s'agit donc de les désigner, d'affirmer leur pérennité et de permettre leur amélioration ». Ce fait, nous permet de faire un parallèle avec la ZHUN Sidi Ahmed. En effet, enclencher une opération de requalification de ses espaces extérieurs profiterait à l'ensemble de la population de la ville de Bejaia, à travers notamment, le bois de Sidi Ahmed et l'opportunité de requalifier et/ou de créer d'autres espaces extérieurs de qualité.

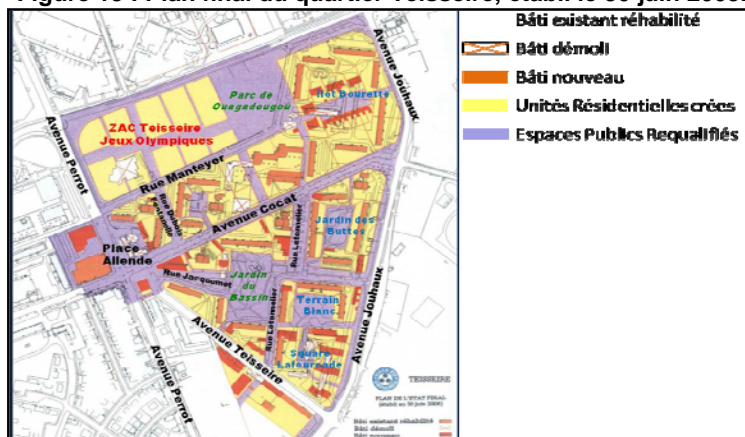
### 3.4.3. Concilier les projets et coïncider les temporalités.

L'un des défis de ce projet était de synchroniser cette opération avec d'autres qui, toutes, sont inscrites dans un projet urbain global. Cette obligation de faire coïncider les différents projets de la ville, si elle n'est pas une spécificité du projet de requalification de Teisseire, reste la marque de fabrique du projet urbain, grâce notamment à une large ouverture du débat aux belligérants. Une autre contrainte à laquelle le projet a été confronté, est la durée de la requalification (plus de deux décennies) et la difficulté de garder motivés, autant les équipes de projet que les habitants du quartier.

### 3.4.4. Une vision globale.

Même si les espaces extérieurs ont été l'élément déclenchant de l'opération, cette dernière a néanmoins touché différents domaines : réinsertion du quartier dans la ville à travers un maillage viaire plus approprié, grâce notamment à la démolition de bâtiments vétustes, réhabilitation du bâti ancien, construction de nouveaux bâtiments, création de nouvelles unités résidentielles, diversification de l'offre résidentielle, etc. (voir figure n°13).

Figure 13 : Plan final du quartier Teisseire, établi le 30 juin 2005.



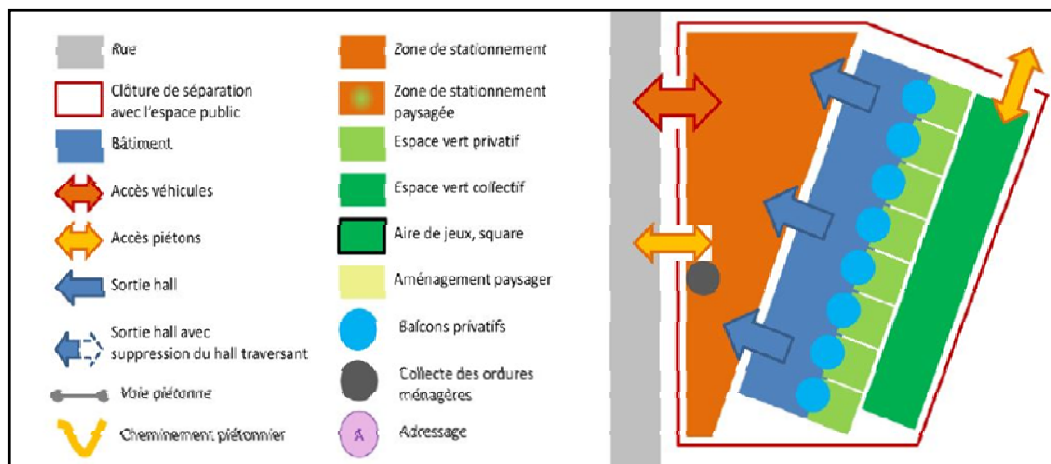
Source : D'après B. Allen, H. Duret.

Outre les différentes opérations menées sur le quartier Teisseire, l'opération avait aussi l'obligation d'intégrer la nouvelle dynamique de la ville. A propos de ce projet, Violaine Pinel<sup>5</sup> précise que cette « *résidentialisation doit se faire dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble afin d'entrer en adéquation avec les autres transformations urbaines* »<sup>6</sup>.

### 3.4.5. Un parti pris, la « residentialisation ».

Si la requalification du quartier a duré plus de deux décennies<sup>7</sup>, mobilisé deux équipes pluridisciplinaires et utilisé deux programmes<sup>8</sup>, il existe néanmoins une invariante, remarquable de constance, la residentialisation. La figure ci-dessous présente le dispositif que cette dernière met en place pour répondre, outre à l'impératif sécuritaire, aux nombreux objectifs de l'opération.

Figure 14 : Les différentes opérations de la residentialisation.



Source : B. Allen, H. Duret.

### 3.4.6. Création d'unités résidentielles.

Afin de « re-calibrer » la cité, constituée majoritairement de barres et de tours, à une échelle humaine, plus facilement appropriable par ses habitants et ses usagers ; il a été choisi de passer de cette échelle, trop grande et difficilement appropriable, à celle de petites unités résidentielles (voir figure n°15).

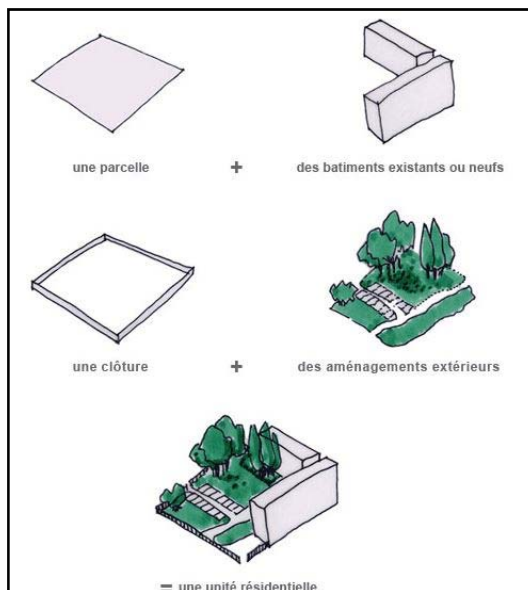
<sup>5</sup> Chercheur au Centre de Recherche et de Développement Social Urbain (CD RSU).

<sup>6</sup> V. Pinel, « *De la politique de la ville au renouvellement urbain* », CR DSU, in *Les cahiers du DSU*, n°12, 2001 (France), 312-32, 26.

<sup>7</sup> L'étude a débuté dans les années 1990.

<sup>8</sup> En effet, le Renouvellement Urbain et la Rénovation Urbaine se sont succédé sur cette même cité.

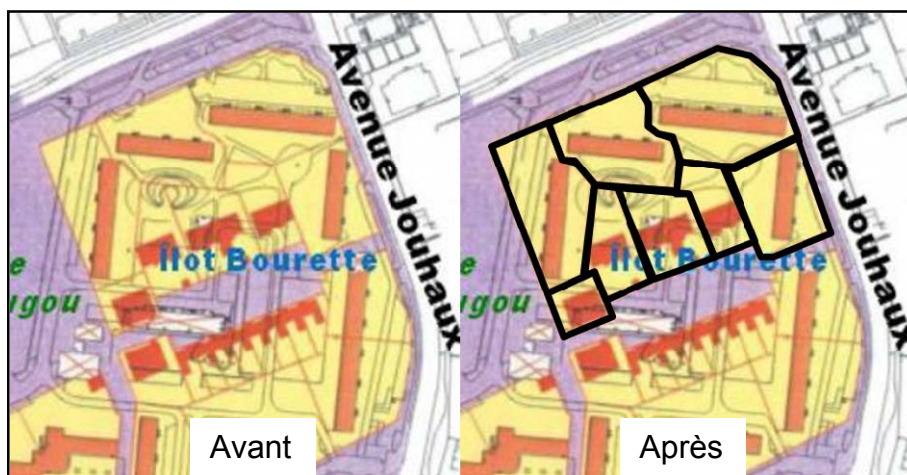
Figure 15 : Etapes de la mise en place de la résidentialisation.



Source : Agence Panerai & Associés.

Concrètement, ceci revient à faire un travail sculptural sur le quartier où chaque immeuble devient une UR<sup>9</sup> entourée de grilles et de grillages approprié par une petite communauté : ses résidants. A travers ces UR, c'est le retour à la parcelle qui est acté.

Figure 16 : Les nouvelles limites des UR (à droite).



Source : D'après B. Allen, H. Duret.

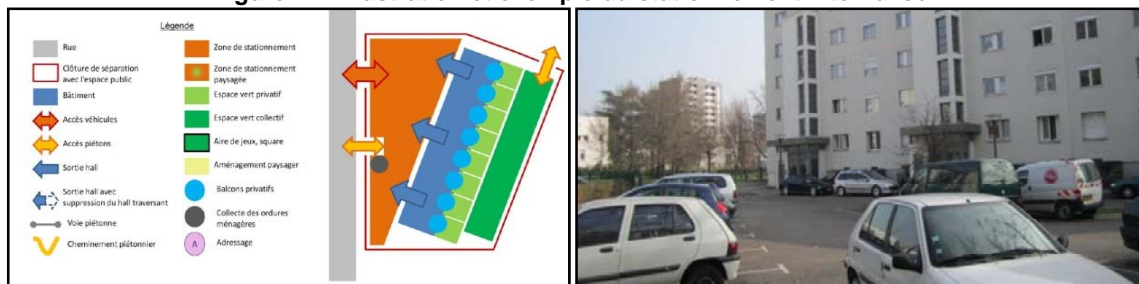
Cependant, la démultiplication des limites résidentielles (voir figure n°16) a généré une complexification, autant pour la lecture des espaces du quartier que pour leur gestion.

<sup>9</sup> UR : Unité Résidentielle.

### 3.4.7. Le stationnement, une préoccupation.

Amarré aux UR, le stationnement est soit internalisé, contre un loyer mensuel, soit externalisé, quand la parcelle ne permet pas l'internalisation (voir figure n°17).

Figure 17 : Illustration et exemple du stationnement internalisé.



Source : B. Allen, H. Duret.

### 3.4.8. Les accès, des points sensibles.

Un travail minutieux a été réalisé sur les accès. En effet, tous les pieds d'immeubles des bâtisses ont été réhabilités (voir image n°15) avec la pose d'interphones et/ou de digicodes.

Image 15 : Après (à gauche) et avant (à droite) l'intervention sur les pieds d'immeubles (accès).



Source : D'après B. Allen, H. Duret.

Concernant les UR, à l'origine les accès étaient libres, à la fois pour les piétons et pour les véhicules. Avec le temps, le processus appropriatif aidant, certains comités de résidents, ont décidé de contrôler l'accès pour les véhicules<sup>10</sup>, et plus tard pour les personnes<sup>11</sup>. La « Ghétosisation » est un risque qu'induit ce genre de pratique de fermeture dite sécuritaire.

<sup>10</sup> Quatre UR ont opté pour cette forme de contrôle.

<sup>11</sup> Une seule UR a sauté le pas de fermer son espace aux piétons non résidents.



### 3.4.9. Les immeubles, l'autre chantier.

Rompre avec la monotonie ambiante, intégrer une différenciation des espaces adjacents aux immeubles sont les quelques souhaits des habitants de Teisseire. Pour y répondre, les architectes ont intégré différentes typologies à l'intérieur du quartier, réorienté et rénové les halls d'immeubles (voir image n°16).

Image 16 : Rénovation de la façade d'une barre (à gauche) et création de nouvelles typologies.



Source : Agence Panerai & Associés.

Même si l'opération de requalification du quartier Teisseire n'est pas encore achevée, les efforts consentis depuis maintenant 25 ans ont foncièrement changé le visage du quartier et par ricochet la vie de ses habitants (voir figure n°18).

Figure 18 : Evolution du quartier Teisseire, avant (à gauche) et après (à droite).



Source : Agence Panerai & Associés.

Parmi les bonnes pratiques recensées par une étude sur la résidentialisation et qualifiées de « réussites incontestables »<sup>12</sup> on peut citer la « différenciation architecturale introduite par les balcons rapportés et le traitement des toitures »<sup>13</sup>. En

<sup>12</sup> B. Allen, H.Huret, avec le concours de D. Rouspail, « Etude sur la qualité urbaine des projets de rénovation urbaine. Analyse de la résidentialisation : Grenoble Teisseire, Orly Grand Ensemble et Trappes Merisiers », Rapport, 2011, Laboratoire de Sociologie Urbaine Générative.

<sup>13</sup> Idem.

effet, outre les aménagements précités, différentes opérations sont venues agrémenter ce projet à l'image de la rénovation des façades et des toitures des immeubles (voir image n°18), la création ou l'agrandissement des balcons dans tous les logements des niveaux supérieurs (voir image n°17, à gauche) et aussi l'aménagement des terrasses et jardins privatifs (voir image n°17, à droite) pour les rez-de-chaussée.

**Image 17 : Création de balcons (à gauche). Aménagement de jardins privatifs au RDC (à droite).**



Source : Agence Panerai & Associés.

**Image 18 : Intégrer de la couleur là où il n'y avait que de la monotonie.**



Source : dedales-architectes.fr

#### **3.4.10. La concertation, un outil d'aménagement.**

Différents modes et degrés de concertation ont été utilisés dans les nombreuses phases de l'opération, ce qui nous conforte dans notre choix de faire de même dans l'élaboration du référentiel<sup>14</sup> et plus tard dans la mise en scène d'un projet urbain<sup>15</sup>.

<sup>14</sup> Voir *supra*, Partie I, chapitre 4 : 1.2.3. La partie du processus projet urbain.

Nous citerons particulièrement : le *porte à porte* auprès des habitants, l'établissement d'une charte de bon voisinage et l'attribution d'un nom à l'UR par les habitants-mêmes, la présentation du projet avec la maîtrise d'œuvre, la concertation sur le cadre des travaux et de la réhabilitation, la concertation sur l'aménagement des UR et enfin la présentation, par la ville, de deux ou trois projets différents aux habitants pour débat.

Image 19 : La concertation au service d'une meilleure cohésion sociale.  
Apéritifs (à gauche) et concours du balcon fleuri (à droite).



Source : Grenoble.fr

La concertation ne s'est pas arrêtée avec la fin des travaux<sup>16</sup>. Bien au contraire, plusieurs initiatives sont entreprises afin d'encourager les habitants à participer aux réunions de quartiers, à travers une pièce théâtrale, à consolider la cohésion sociale, par l'organisation d'apéritifs et de concours ludiques (voir image n°19), etc. Au sujet de la ZHUN Sidi Ahmed, les formes de concertations à même d'intéresser les « ZHUNards » sont à puiser dans des pratiques habitantes voire à inventer pour la circonstance.

#### 4. Le quartier du Prainet- Décines à Lyon.

Le Prainet est un quartier de 908 logements sociaux, où vivent 15 % de la population Décinoise, soit près de 3000 personnes. Construit dans les années 1970, cet ensemble HLM<sup>17</sup> est arrivé, 40 ans après, à un état de « délabrement avancé »<sup>18</sup>, (voir image n°20). De par ses caractéristiques, le projet de requalification inhérent à ce quartier et inscrit dans un projet urbain, sera notre deuxième exemple exogène.

<sup>15</sup> Voir *infra*, Partie II, chapitre 3 : Mise en scène d'un projet urbain de requalification des EEHC par l'habiter. La ZHUN Sidi Ahmed, un contexte endogène.

<sup>16</sup> L'opération a été divisée en plusieurs phases, dont une seule est encore inachevée.

<sup>17</sup> HLM : Habitat à Loyer Modéré.

<sup>18</sup> Fiche réalisé par la délégation interministérielle de la ville « *Renouveler nos villes pour mieux vivre ensemble* », Vaulx en Velin, Décembre 1999.

Image 20 : Le quartier Le Prainet avant la requalification.



Source : publicspace.org

#### 4.1. Pourquoi le quartier du Prainet-Décines.

L'exemple de Prainet-Décines, évoqué succinctement par A. Masboungi<sup>19</sup>, a attiré notre attention, et ce, pour plusieurs raisons :

- **Une maîtrise d'œuvre paysagiste.** Fait rare, le projet urbain a été confié à un paysagiste. Ainsi, Guéric Péré, à travers l'agence ILEX, a eu le privilège de prendre les destinées du projet, là où normalement le projet aurait été sous l'autorité d'architectes ou d'urbanistes. Ce choix délibéré a fondamentalement influencé le projet.
- **Un projet d'opportunité.** En effet, les travaux d'infrastructure, contournement de Lyon et échangeur, à proximité du quartier ont été vus non pas comme des désagréments futurs à combattre mais comme une occasion à saisir pour le lancement du projet de requalification. Ceci confirme le caractère « opportuniste » du projet urbain.
- **Des espaces extérieurs aux espaces de vie.** Le projet fait des espaces extérieurs son terrain de prédilection et de leur requalification sa mission, ainsi le slogan de l'opération était : la constitution d'un « réseau de lieux à vivre ».
- **L'habitant, au centre de l'opération.** La prise en compte de l'habitant et de ses pratiques comme objet premier de la requalification, est pour la présente recherche primordiale.

<sup>19</sup> L'auteur évoque, de manière brève, la requalification de ce quartier dans son livre *Projets Urbains en France*, op. cit. p 104-105.

- **Des parallèles avec la ZHUN Sidi Ahmed.** De nombreux points communs existent entre la ZHUN Sidi Ahmed et le quartier Le Prainet. Nous citerons, notamment, le constat fait par le diagnostic préalable à l'opération, qualifiant les espaces extérieurs de « vides », ce qui nous renvoie aux espaces « libres » de la ZHUN, ainsi qu'à la dimension sociale de l'opération.

#### 4.2. Présentation du projet urbain du Prainet-Décines.

Situé dans la périphérie Est de Lyon (voir figure n°19), Le Prainet est un petit quartier de la commune de Décines-Charpieu. Constitué de 908 logements sociaux, il profitera d'opportunités diverses et de conventions partenariales (notamment publiques) pour intégrer le projet urbain lancé par la commune.

Figure 19 : Le Prainet-Décines jouis d'un emplacement avantageux.



Source : Figure modifiée par l'auteur.

Tirant profit de l'occasion offerte par le lancement d'une étude pour le contournement de la ville de Lyon, la municipalité a saisi cette opportunité pour engager son projet urbain. Ce dernier a fait office de rampe de lancement pour de nombreux projets : un Agenda 21 pour la commune, une étude du territoire, l'étude du PLU<sup>20</sup> ainsi que la requalification du quartier Le Prainet, objet de cette deuxième partie de chapitre.

<sup>20</sup> PLU : Plan Local d'Urbanisme.

### **4.3. Les objectifs du projet urbain du Prainet-Décines.**

Parmi les objectifs que la municipalité, en concertation avec l'équipe d'ILEX et les habitants du quartier se sont donné, nous citerons :

- S'attaquer aux « vides » de la cité pour en faire des espaces appropriables par les habitants ;
- Effectuer un travail paysager fin dans le but d'humaniser la cité mais aussi pour renouer le dialogue avec les habitants ;
- Intervenir sur les logements, les pieds d'immeubles et les façades, en état de délabrement ;
- Améliorer la cadre de vie des habitants et mettre fin au sentiment d'insécurité qui régnait.

### **4.4. L'opération de requalification du quartier Le Prainet-Décines.**

Intégré dans le projet urbain de la commune de Décines, le projet de requalification du quartier Le Prainet est un exemple constructif pour cette recherche. En effet, centré sur ses espaces extérieurs et faisant de l'homme sa mesure, cette démarche est la concrétude du référentiel. Outre ces critères, il apporte d'autres éléments qui intéressent notre problématique de requalification. Afin d'illustrer nos propos, voici un florilège des actions menées lors de cette opération :

#### **4.4.1. Une ville en ébullition.**

La commune de Décines inscrit son engagement territorial dans une dynamique plus globale, celle de l'AUL<sup>21</sup>, qui a lancé de nombreux projets (voir figure n°20), dont le contournement Est de l'agglomération. C'est d'ailleurs ce dernier qui a donné naissance au projet de requalification du quartier Le Prainet.

---

<sup>21</sup> AUL : Agglomération Urbaine de Lyon.

Figure 20 : Un ensemble de démarches pour la revitalisation de la commune de Décines.



Source : D'après C. Astier et F. Dehais.

#### 4.4.2. La concertation, l'acte fondateur.

Conscients de la réticence des habitants à s'impliquer dans le projet, l'équipe d'ILEX a décidé de faire *d'une pierre deux coups*. Ainsi, il a été décidé de programmer une plantation d'arbres et ce, dès le début de l'opération (voir image n°21). Si cette initiative a eu des effets positifs sur l'espace, elle a eu surtout le mérite de (re)nouer le dialogue avec les habitants, seul préalable à l'ancrage du projet dans son contexte.

Image 21 : Reconquérir l'Homme par la nature (à gauche) et une réunion de concertation (à droite).



Source : publicspace.org

Afin d'asseoir cette pratique démocratique, il a été mis en place un dispositif afin de mieux informer, sensibiliser et relier l'information à travers des « habitants-relais ». Ils sont le trait d'union entre les bailleurs sociaux, la ville et les habitants. Ces personnes « ressources » tel qu'ils sont appelés dans le référentiel, sont un gage de réussite de

l'opération, que ce soit pendant son déroulement ou après son achèvement. Ces personnes sont à identifier.

#### 4.4.3. Les espaces extérieurs, un vide structurant.

Le dialogue ainsi rétabli, un travail de fond sur l'ensemble des espaces extérieurs pouvait alors commencer : implantation de mobilier urbain, amélioration de l'éclairage public, renforcement de l'assainissement, pour éviter les refoulements sur l'espace public, réaménagement des pieds d'immeubles en jardins (voir image n°22), sont là, les quelques actions menées sur les espaces extérieurs du quartier Le Prainet.

Outre ces opérations, un gros travail a été réalisé sur l'espace central, composé de : un terrain de foot, un terrain de boules et un square de jeu surélevé pour mieux protéger les enfants (voir image n°23).

Image 22 : Création de jardins autour des pieds d'immeubles.



Source : publicspace.org

Image 23 : Réaménagement de l'espace central du quartier.



Source : Agence ILEX.



#### 4.4.4. Un travail paysager fin.

La commune de Décines est constituée, à hauteur de 50 %, de terres agricoles. Afin de remettre la nature au centre de la vie des habitants, il a été décidé de créer un parcours piéton, qui débute au niveau de l'échangeur jusqu'à l'intérieur du quartier. Bordé d'arbres, il devient un atout autant pour le quartier que pour ses habitants (voir image n°24). Lisible et clair, il a permis de diminuer, de manière significative, le sentiment d'insécurité qui régnait dans le quartier.

Image 24 : la nature a retrouvé sa place dans la cité HLM du Prainet.



Source : Agence ILEX.

#### 4.4.5. Un travail de reconnexion.

Lors des réunions dédiées à la concertation, l'enclavement du quartier figurait en bonne place dans les préoccupations des habitants. Pour y remédier, deux actions majeures ont été retenues : La restructuration de la trame viaire par la création de l'avenue Salvador Allende (voir image n°25) pour une meilleure desserte notamment.

Image 25 : La Création de l'avenue Salvador Allende. Image, Agence Ilex.



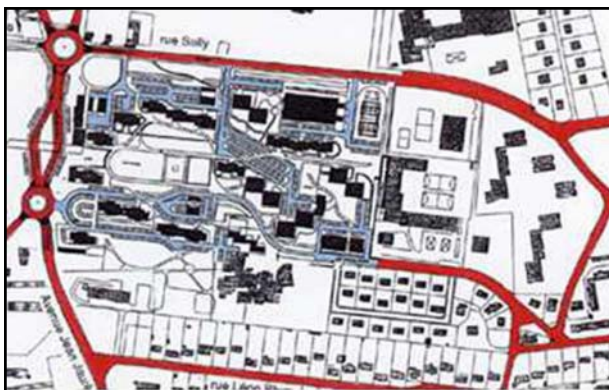
Source : Agence ILEX.

La deuxième, consistait en l'ouverture du collège sur la cité, accompagnée par la création d'un large espace piéton et cyclable. Cette réorientation de l'entrée du collège a eu des effets bénéfiques sur l'ambiance générale de la cité.

#### 4.4.6. Le stationnement.

Le sentiment d'insécurité était amplifiée par le manque, voire l'absence, de place de stationnement. Outre une répartition plus équilibrée, 200 nouvelles places de stationnement ont été créées (voir figure n°21).

Figure 21 : Création de 200 nouvelles places de stationnement.



Source : publicspace.org

Lors des deux opérations de requalification étudiées, le Prainet et le quartier Teisseire, une attention particulière a été portée au stationnement, ce qui démontre son importance dans la vie d'une cité et du confort qu'il procure à ses habitants.

#### 4.4.7. Les habitants, partie prenante de la décision.

L'enquête réalisée en 1999, auprès des habitants a révélé leur satisfaction notamment quand aux aménagements paysagers et du travail effectué sur les espaces extérieurs. Ce satisfecit s'explique particulièrement par l'intégration des habitants comme acteur à part entière dans le processus décisionnel de l'opération de requalification et non pas comme un faire-valoir venu légitimer des schémas arrêtés préalablement (voir image n°26).

Image 26 : Au Prainet, la concertation est l'affaire de tous.



Source : leprogres.fr

#### 4.4.8. L'homme au centre de la requalification.

Cette opération s'est faite sur une toile de fond éminemment sociale. Pour preuve, ces chiffres implacables<sup>22</sup> : au quartier Le Prainet, plus de la moitié des ménages avec enfants quand 60 % des autres quartiers de la communes n'ont n'en pas. Le Prainet est le quartier le plus jeune<sup>23</sup> de la commune, le deuxième en termes de naissances<sup>24</sup>, le plus touché par la précarité<sup>25</sup> et celui qui accueille le plus grand nombre de demandeurs d'emploi, etc. A l'image d'une partie du référentiel qui donne une importance particulière à la dimension sociale du secteur étudié, l'intervention au Prainet s'est réalisée entre aménagement urbain et intervention sociale.

#### 4.4.9. La rénovation du Bâti, un gage de pérennité.

En complément au travail de fond effectué sur les espaces extérieurs du quartier, une intervention en site occupé, notamment sur les façades des immeubles, a été opérée. Outre l'amélioration du confort thermique, la réduction des dépenses énergétiques (voir image n°27, à droite) et l'amélioration de la qualité de l'air à l'intérieur des logements (Alliade, Maitre d'ouvrage), une attention particulière a été portée sur l'image de la cité et l'amélioration du confort visuel (voir image n°27, à gauche).

Image 27 : Exemple de réhabilitation d'un immeuble.



Source : emios.fr

#### 4.4.10. Le suivi, une demande citoyenne.

Dès le début de la concertation, les habitants<sup>26</sup> du quartier ont posé comme condition à leur implication et au bon déroulement de l'opération qu'il y ait un suivi de la

<sup>22</sup> Cf. Annexe V.

<sup>23</sup> 33 % de la population à moins de 19 ans.

<sup>24</sup> 66 nouvelles naissances pour l'année 2008 sur les 415 de la commune.

<sup>25</sup> 16 % des emplois sont soit en CDD soit en intérim.

<sup>26</sup> Lors d'une réunion préalable, les habitants apostrophèrent les responsables : « *il n'est pas question d'investir des millions de francs dans ce projet pour que dans un ou deux ans, tout soit à refaire* », in

requalification, notamment l'entretien des espaces extérieurs. Cette revendication s'est traduite par la création d'une structure : « Prainet-Vert »<sup>27</sup> chargée de l'entretien global du quartier.

Image 28 : Le quartier du Prainet, avant (à droite) et après la requalification (à gauche).



Source : Agence ILEX (à gauche), publicsplace.org (à droite).

Ceci a eu pour effet la pérennité des investissements pour l'Etat et une meilleure appropriation de ces espaces par les habitants, en plus de la création de nouveaux emplois<sup>28</sup> pour les jeunes du quartier.

## Conclusion.

Si actuellement les EEHC sont considérés par certains observateurs, comme des lieux en déficit « d'urbanité », « pauvres » architecturalement et décriés de toute part, l'architecte Ph. Panerai leur concède néanmoins ce caractère de « mutabilité » ou de « mutation ». A cette dernière, nous préférons la notion de « résilience »<sup>29</sup>, qui permettra à ces espaces de vie d'effectuer ce saut qualitatif souhaité.

---

Fiche de la délégation interministérielle de la ville, « *Renouveler nos villes pour mieux vivre ensemble* », Vaulx-en-Velin, Décembre 1999.

<sup>27</sup> Une structure financée par les bailleurs sociaux et la ville.

<sup>28</sup> Ont été créés : un encadrant technique, un emploi-jeune, un jardinier, un poste en emploi consolidé, un poste en emploi-solidarité, un à deux postes d'insertion.

<sup>29</sup> La notion de résilience a été développée, en France, par le psychiatre Boris Cyrulnik pour désigner « l'aptitude propre à l'être humain à « rebondir » après un choc, à se reconstituer à la suite d'un effondrement psychologique, causé par un stress soutenu ou une agression violente », in *La Résilience (Boris Cyrulnik)*, [http://lea.u-paris10.fr/IMG/pdf/3.la\\_resilience\\_version\\_def\\_.pdf](http://lea.u-paris10.fr/IMG/pdf/3.la_resilience_version_def_.pdf).

Appliquée au territoire, on parlera alors de système résilient lorsque ce lui-ci « sait et peut trouver les capacités nécessaires pour son adaptation face à des aléas qui le menacent », in *Commissariat générale du développement durable*, [http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/29\\_CGDD\\_resilience\\_territoires\\_4p\\_DEF\\_WEB.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/29_CGDD_resilience_territoires_4p_DEF_WEB.pdf)

Cette possibilité qualitative, nous sommes allés la palper à travers deux exemples de requalification de ces EEHC. Cependant, par le biais de ces exemples exogènes, ce n'est pas tant la transposition qui est recherchée mais la « transposabilité » de certaines pratiques. En effet, ils n'ont pas vocation à être des modèles reproductibles mais plutôt des exemples à méditer.

Intégrant aussi bien des similitudes avec le cas endogène et le référentiel que des dissimilitudes, ces exemples mettent en œuvre différentes actions afin d'atteindre le même objectif : effectuer un saut qualitatif.

Des enseignements tirés de notre analyse, nous citerons :

Les réponses apportées par ces exemples, notamment celui de Teisseire, nous questionne sur l'évolution de nos ZHUN : aller vers un modèle à l'échelle humaine, à l'image des unités résidentielles ? Avec ses avantages et les inconvénients qu'elle induit ; ou retourner vers un modèle « fantasmé », celui du quartier traditionnel (*el houma*) et de ses bienfaits « supposés » ?

Toute opération de requalification des espaces de vie de l'habitat collectif ne pourrait se faire sans une prise en compte effective de l'Homme comme sujet et de l'épanouissement individuel et collectif comme objectif.

Autant dans le premier que dans le deuxième exemple, la confirmation de la concertation comme un rouage prépondérant dans la réussite de l'opération de requalification, d'une part, et l'obligation de sortir des sentiers battus pour mieux intéresser les habitants au projet en inventant des formes de concertation qui soient à même de les captiver, d'autre part.

Autres enseignement tirés de l'étude de ces deux exemples, est que l'intervention sur le bâti, logements, façades, etc. constitue un puissant réacteur chez les habitants, un incitateur à la concertation et un gage de bonne volonté des décideurs et des concepteurs du projet.

Fort des acquis accumulés tout au long des chapitres précédents, il sera proposé dans le chapitre suivant une mise en scène d'un projet urbain portant sur la requalification des EEHC contextualisé dans la ZHUN Sidi Ahmed à Bejaia.

PARTIE II : REQUALIFICATION DES ESPACES EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF PAR L'HABITER. UNE DEMARCHE DE PROJET URBAIN

CHAPITRE 3

LA MISE EN SCENE D'UN PROJET URBAIN DE REQUALIFICATION DES ESPACES EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF PAR L'HABITER. LA ZHUN SIDI AHMED A BEJAIA, UN CONTEXTE ENDOGENE.

**SOMMAIRE.**

<b>CHAPITRE 3 : LA MISE EN SCENE D'UN PROJET URBAIN DE REQUALIFICATION DES ESPACES EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF PAR L'HABITER. LA ZHUN SIDI AHMED A BEJAIA, UN CONTEXTE ENDOGENE.....</b>	<b>170</b>
<b>Introduction. ....</b>	<b>170</b>
<b>1. Pour une méthodologie de travail.....</b>	<b>170</b>
<b>2. La mise en scène d'un projet urbain de requalification des espaces extérieurs par l'habiter de la ZHUN Sidi Ahmed.....</b>	<b>171</b>
2.1. L'étape de Constatation et d'enclenchement. ....	172
2.2. L'étape de Contextualisation.....	173
2.3. L'étape de Concertation. ....	175
2.4. L'étape de Traitement. ....	176
2.5. L'étape de Stratégie et d'Orientation. ....	178
2.6. L'étape de Conception et de Montage.....	179
2.7. L'étape d'Exécution et de Suivi.....	181
2.8. L'étape de Livraison. ....	182
<b>Conclusion.....</b>	<b>183</b>
<b>Conclusion de la deuxième partie. ....</b>	<b>185</b>
<b>CONCLUSION GENERALE.....</b>	<b>186</b>

### **CHAPITRE 3 : LA MISE EN SCENE D'UN PROJET URBAIN DE REQUALIFICATION DES ESPACES EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF PAR L'HABITER. LA ZHUN SIDI AHMED A BEJAIA, UN CONTEXTE ENDOGENE**

#### **Introduction.**

Ce chapitre se veut la concrétisation d'un travail portant sur la requalification des EEHC par l'habiter. Après l'analyse du contexte endogène à travers la ZHUN Sidi Ahmed à Bejaia et les enseignements tirés de l'étude des deux exemples exogènes, il nous est possible, à présent, de mettre en scène un projet urbain de requalification des EEHC par l'habiter dans cette même ZHUN.

Dans un premier temps, il s'agira d'expliquer comment a été élaborée cette mise en scène de projet urbain et quelles en sont les sources. Ensuite, nous tenterons de donner quelques clés qui aideront à la compréhension de son fonctionnement et de leurs bénéfices.

La deuxième partie du chapitre, la plus conséquente, expliquera la mise en scène d'un projet urbain de requalification des EEHC par l'habiter. A l'aide d'illustrations, nous détaillerons chacune des huit étapes (boucles) du processus et leur apport à la requalification. Une attention particulière sera portée à la contextualisation de la mise en scène, afin d'ancrer l'opération dans son milieu.

Ainsi, du déclenchement de l'opération à la livraison des espaces extérieurs requalifiés, en passant par les étapes de concertation générale, de traitement, de conception, de montage et de suivi, l'ensemble processus sera étudié. Une fenêtre sera laissée ouverte pour permettre de reprendre le processus si le besoin se fait sentir.

#### **1. Pour une méthodologie de travail.**

Avant d'aller au vif du sujet, la mise en scène d'un projet urbain de requalification des EEHC par l'habiter contextualisé à la ZHUN Sidi Ahmed, il nous a paru nécessaire d'apporter quelques éclairages sur, d'une part la façon dont celui-ci est élaboré, et d'autre part, sur son fonctionnement.

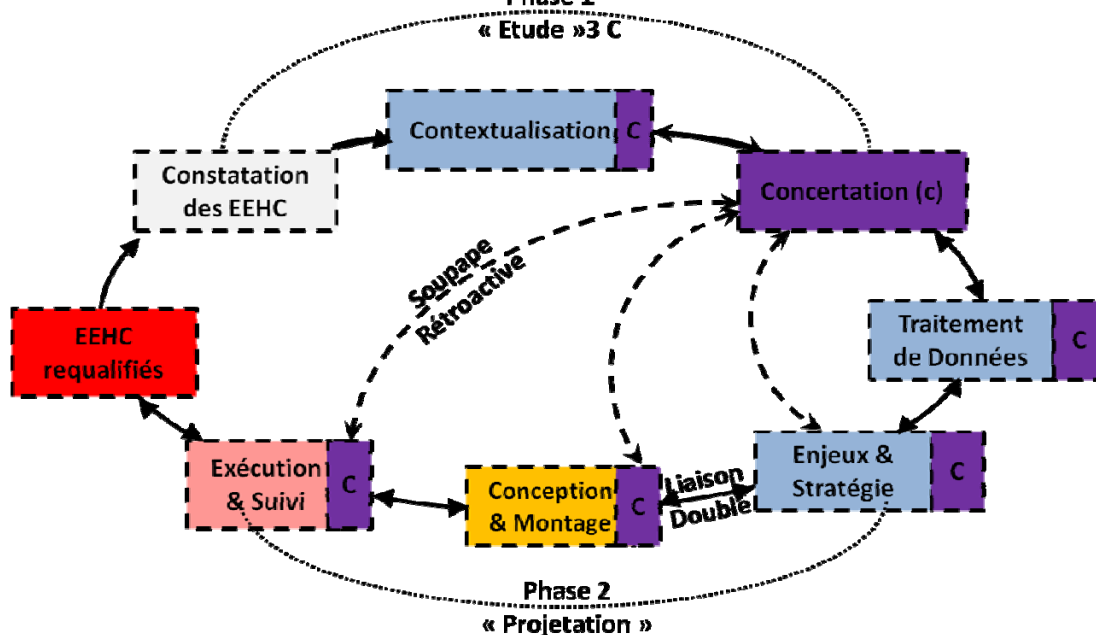


Ainsi, cette mise en scène de projet urbain s'est amplement nourrie des conclusions des chapitres précédents, a utilisé le référentiel élaboré dans la première partie et s'est servie de nos observations directes tout au long du travail, voire même d'avant.

Pour son fonctionnement, ce processus est constitué d'étapes qui fonctionnent en boucles. A l'intérieur de chacune d'elles, nous trouvons plusieurs actions qui interagissent. Afin d'éviter un processus linéaire avec un amont et un aval, des feedback sont permis grâce notamment aux liaisons doubles et aux soupapes rétroactives avec l'étape de concertation notamment. (Voir figure n°22).

De formes et de degrés différents, la concertation conserve une place privilégiée à tous les niveaux du processus. Elle permet, en conviant les habitants au processus décisionnel, d'intégrer une forme de démocratie dans la requalification de leurs espaces de vie.

Figure 22 : Schéma simplifié d'une mise en scène d'un projet urbain de requalification des EEHC par l'habiter.  
Phase 1  
« Etude » 3 C



Source : Figure élaborée par l'auteur.

## 2. La mise en scène d'un projet urbain de requalification des espaces extérieurs par l'habiter de la ZHUN Sidi Ahmed.

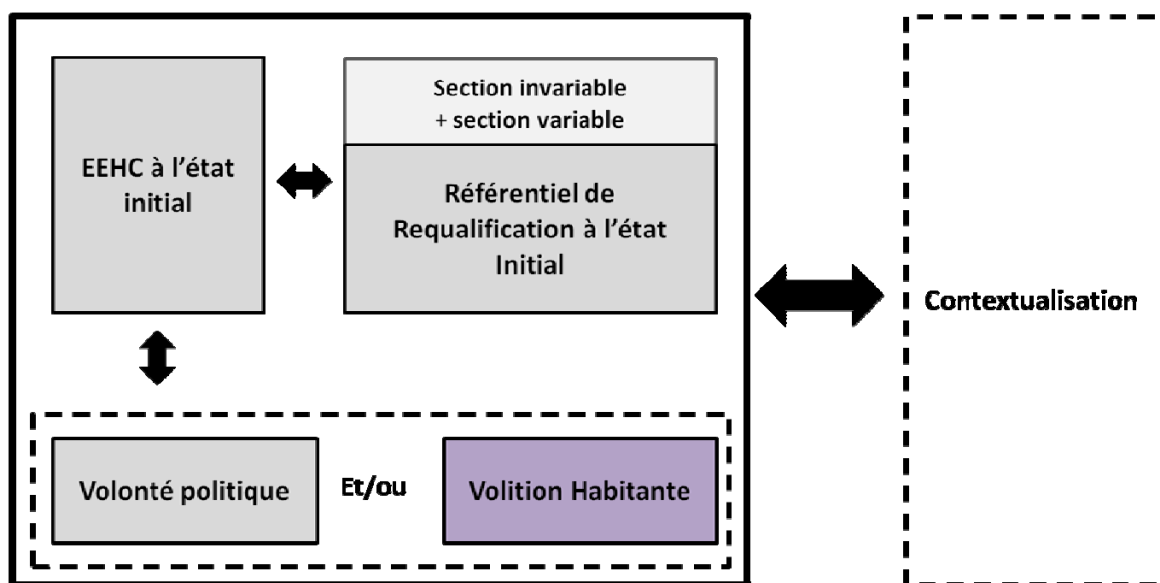
Dans cette deuxième moitié de chapitre, nous nous intéresserons à la mise en scène d'un projet urbain de requalification des EEHC par l'habiter, contextualisé à la ZHUN Sidi Ahmed.

## 2.1. L'étape de Constatation et d'enclenchement.

Des exemples exogènes étudiés et des expériences tirées du chapitre dédié au projet urbain, il ressort que ce dernier peut être soumis à différentes causes déclenchantes. Ainsi, c'est à la suite d'une décision politique volontariste<sup>1</sup> ou d'une volonté habitante engagée<sup>2</sup>, voire des deux à la fois, que s'engage généralement le processus projet urbain.

Cependant, à ces éléments il faudrait ajouter les EEHC, car pour les raisons citées préalablement<sup>3</sup>, ces derniers sont le support premier de la requalification. De leur état, contenu, pratiques qu'ils permettent et symboles projetés, ils sont l'essence même de l'opération. Ainsi, c'est à ces derniers qu'incombe la charge d'interpeller autant les pouvoirs, institutionnel et habitant, que le référentiel de requalification des EEHC par l'habiter.

Figure 23 : La boucle initiale. Constatation de l'état initial et Enclenchement du processus projet urbain.



Source : Figure élaborée par l'auteur.

A ce stade du processus, le référentiel reste dans un cadre général, il n'a pas encore pris la mesure de son territoire et de ses caractéristiques, d'où le caractère basilaire de la partie variable du référentiel (voir figure n°23).

<sup>1</sup> À l'image de l'opération d'amélioration urbaine engagée par la mairie peu avant cette recherche.

<sup>2</sup> Il existe des prémices de cette nature dans la ZHUN, qu'il convient de répertorier et d'assimiler au processus.

<sup>3</sup> Voir *supra*, partie I, chapitre 2 : Les EEHC. Une histoire, des formes. Une opportunité de PU.

De ces ingrédients, qui peuvent changer au gré des contextes, naît la première boucle de la mise en scène du projet urbain : constatation de l'état initial et enclenchement du processus projet urbain.

## 2.2. L'étape de Contextualisation.

Comme préambule à cette deuxième boucle, il est souhaitable de lancer une opération de sensibilisation et d'information des parties concernées. Ainsi, dans cette deuxième étape, la concertation, dans sa diversité, tient une place particulière, dans le sens où il lui incombe de nouer le contact avec les « ZHUNards », de les sensibiliser pour les intéresser, de les informer sur le projet et de préparer les concertations futures.

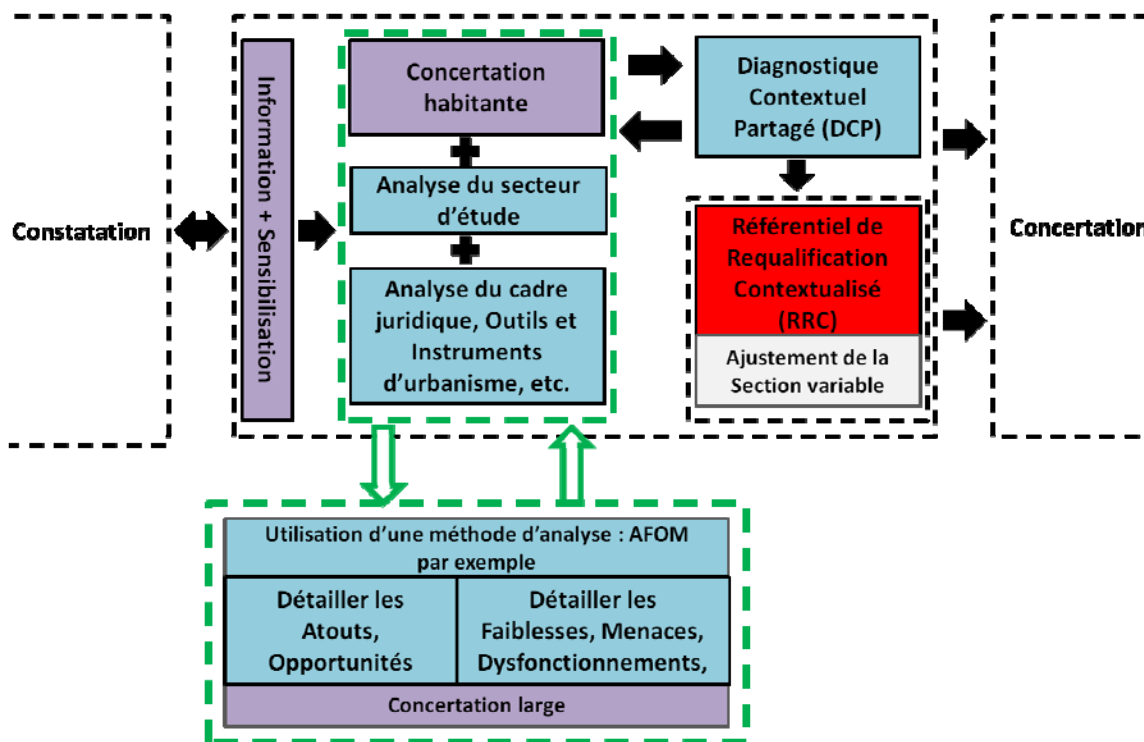
Après la première étape qui a permis l'enclenchement du processus projet urbain, vient une deuxième qui s'emploie à prendre en compte le contexte, tous les contextes du projet (voir figure n°24). En effet, avant le début de toute entreprise de requalification, il est primordial de s'attacher à la faisabilité de l'opération. Ceci se traduit par :

- La définition du périmètre d'intervention en adéquation avec les pratiques des habitants, leurs déplacements, etc. dans ce cas de figure, des cartes mentales peuvent être conçues. il serait alors possible de s'appuyer sur des déterminants communs aux « ZHUNards » en faisant appel à leur mémoire collective : la polyclinique au sud de la ZHUN, le Fort Clauzel à l'ouest ;
- Une connaissance du cadre légal et réglementaire : faire un inventaire des outils en place et la possibilité de leur révision. Ainsi, il existe deux POS dans la ZHUN qui sont en révision, donc la possibilité de s'amarrer à cette opération ainsi que l'éventualité de s'appuyer sur des programmes existants<sup>4</sup> pour l'utilisation de leurs structures et la budgétisation du projet urbain de requalification, etc.

---

<sup>4</sup> Nous citerons particulièrement : l'Amélioration Urbaine et le Programme Bejaia ville propre.

Figure 24 : La boucle de Contextualisation et de l'ajustement de la partie variable du référentiel.

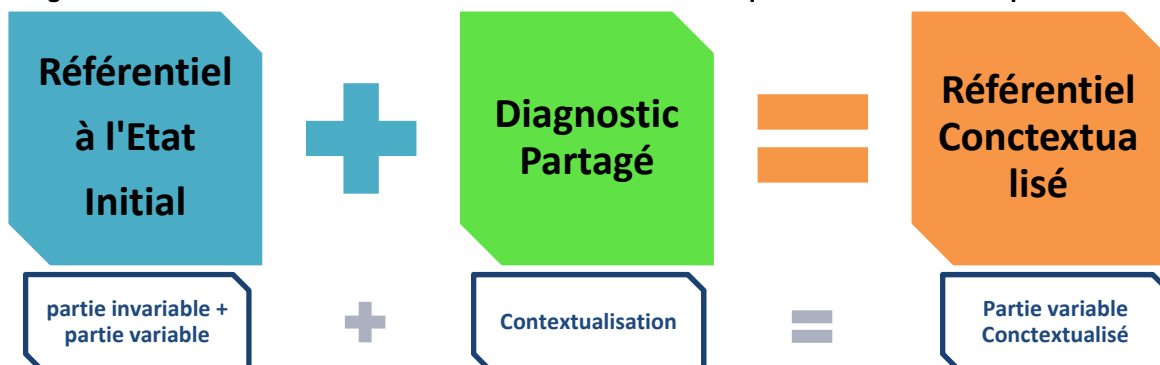


Source : Figure élaborée par l'auteur.

Ensuite, il sera question d'analyser la ZHUN Sidi Ahmed. Pour y parvenir, différentes méthodes d'analyse existent. Le choix de l'une d'elles serait en rapport avec les aptitudes de l'équipe du projet, le profil de l'opération et l'évolution du secteur d'étude.

Ces actions préalables permettront d'élaborer un diagnostic partagé, lequel œuvrera à l'ajustement de la partie variable du référentiel de requalification des EEHC par l'habiter, (voir figure n° 25).

Figure 25 : Processus de Contextualisation du référentiel de requalification des EEHC par l'habiter.

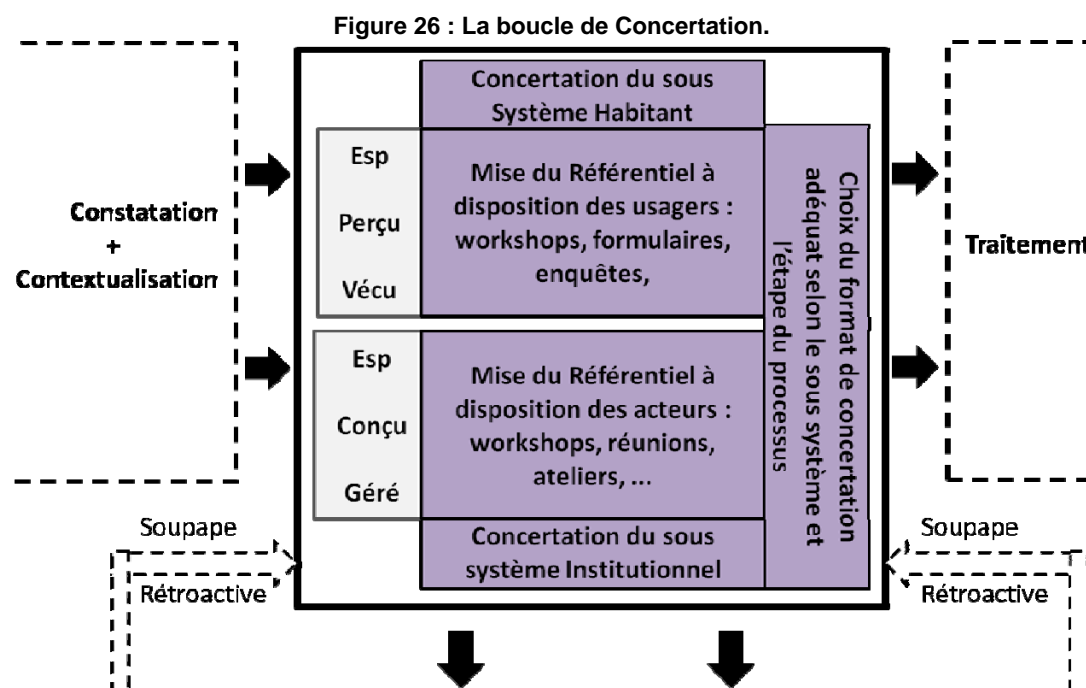


Source : Figure élaborée par l'auteur.

Au cours de cette partie, devrait être accompli un travail minutieux de décryptage des comportements, d'identification des symboles, d'inventaire des pratiques habitantes afin de « débusquer » l'habiter et de répertorier tout acte permettant d'ajuster l'espace à l'usage.

### 2.3. L'étape de Concertation.

Le retour d'expérience, tiré des exemples de requalification étudiés, nous a appris que la concertation est primordiale pour une telle opération. Lui consacrer cette troisième boucle n'induit, cependant pas qu'elle est l'unique lieu de sa concrétisation mais qu'au contraire, elle est présente tout au long du processus (voir figure n° 26).



Alors, la question qu'il est légitime de poser est pourquoi une telle opération et à ce moment du processus. Pour y répondre, deux arguments peuvent être avancés :

- Un argument pratique... Cette étape représente un moment privilégié dans le processus. Ainsi, intégrer le référentiel de l'habiter demande un accompagnement autant pour les habitants, les usagers que pour les décideurs. Car à travers cette étape, c'est de la réintégration de « l'Homme » comme finalité de la requalification qu'il est en jeu ;

- Un argument méthodologique...Après avoir contextualisé le référentiel de requalification, en ajustant notamment sa partie variable aux caractéristiques des contextes de la ZHUN, il sera alors temps de le confronter aux deux sous systèmes de l'opération : celui des habitants et des usagers de la ZHUN et celui des responsables (voir figure n°26). Chacun rendra compte de son expertise. Les premiers, en apportant leur maîtrise d'usage de ses espaces tels qu'ils sont vécus et perçus et les deuxièmes par leurs maîtrises d'œuvre et d'ouvrage des espaces tels qu'ils sont gérés et conçus. Ce qui explique ainsi le timing de ce phasage.

En incorporant des « soupapes » rétroactives dans ce processus, on intègre de facto des possibilités récursives. Autrement dit, même l'étape achevée, il est permis d'y revenir et de confronter le travail effectué au débat (voir figure n°26).

Quand aux formes et degrés de concertation adéquats, ils sont à trouver voire à inventer. Ainsi, il n'est pas interdit de passer de la sensibilisation et de l'information dans un premier temps à des degrés plus « démocratiques » et plus ouverts au débat à d'autres moments du processus. Actionner les leviers susceptibles de provoquer l'intérêt des « ZHUNards » est le seul impératif de la démarche.

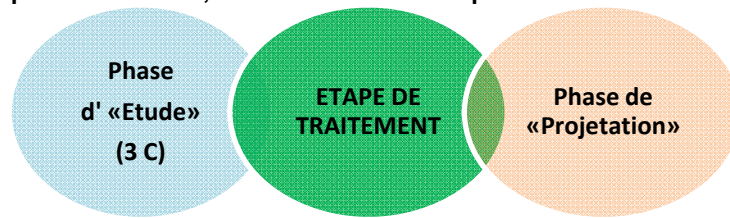
Voici quelques pistes porteuses :

- Investir dans les personnes et groupes ressources, tels les imams de la mosquée « El Firdaws », les notables de la ZHUN et les « faiseurs » d'opinion ;
- Intégrer les comités de quartiers, les associations et les diverses communautés (femmes au foyer, retraités, etc.) de la ZHUN dans la structure de concertation ;
- Mobiliser les structures de l'éducation nationale (les différents paliers de l'enseignement).

#### **2.4. L'étape de Traitement.**

Cette étape peut être considérée comme charnière, dans le sens où elle joue le rôle de chaînon entre deux phases distinctes : la première « d'étude » et la deuxième de « projection » (voir figure n°27).

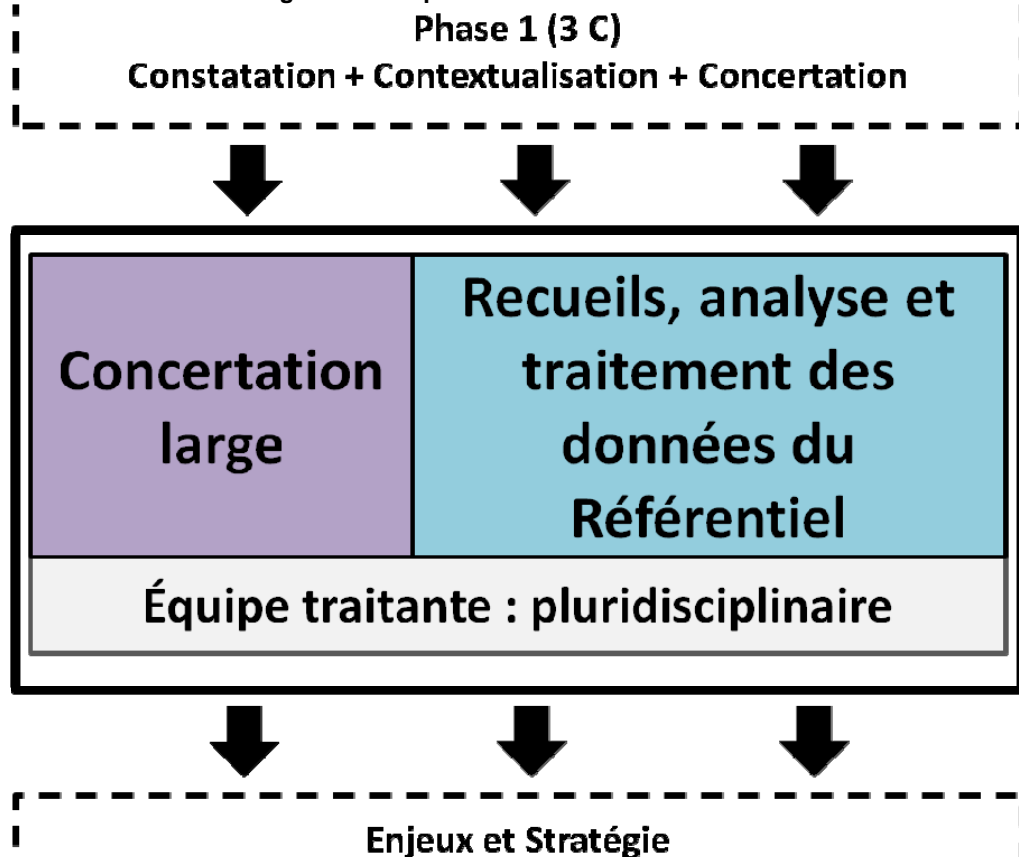
Figure 27 : L'étape de Traitement, un maillon entre deux phases : « l'étude » et la « projection ».



Source : Figure élaborée par l'auteur.

Cette vocation intermédiaire confère à cette étape une importance cruciale. Si les résultats qu'elle induit ne sont pas irréversibles, grâce notamment aux soupapes rétroactives, la deuxième phase est néanmoins impactée par la qualité du travail effectué à ce niveau. A ce sujet, l'ouverture du processus aux diverses compétences devient ici une nécessité, puisque le référentiel par sa structuration et son contenu, procède par une approche pluridimensionnelle et multithématique (voir figure n°28).

Figure 28 : Etape de Traitement des données.

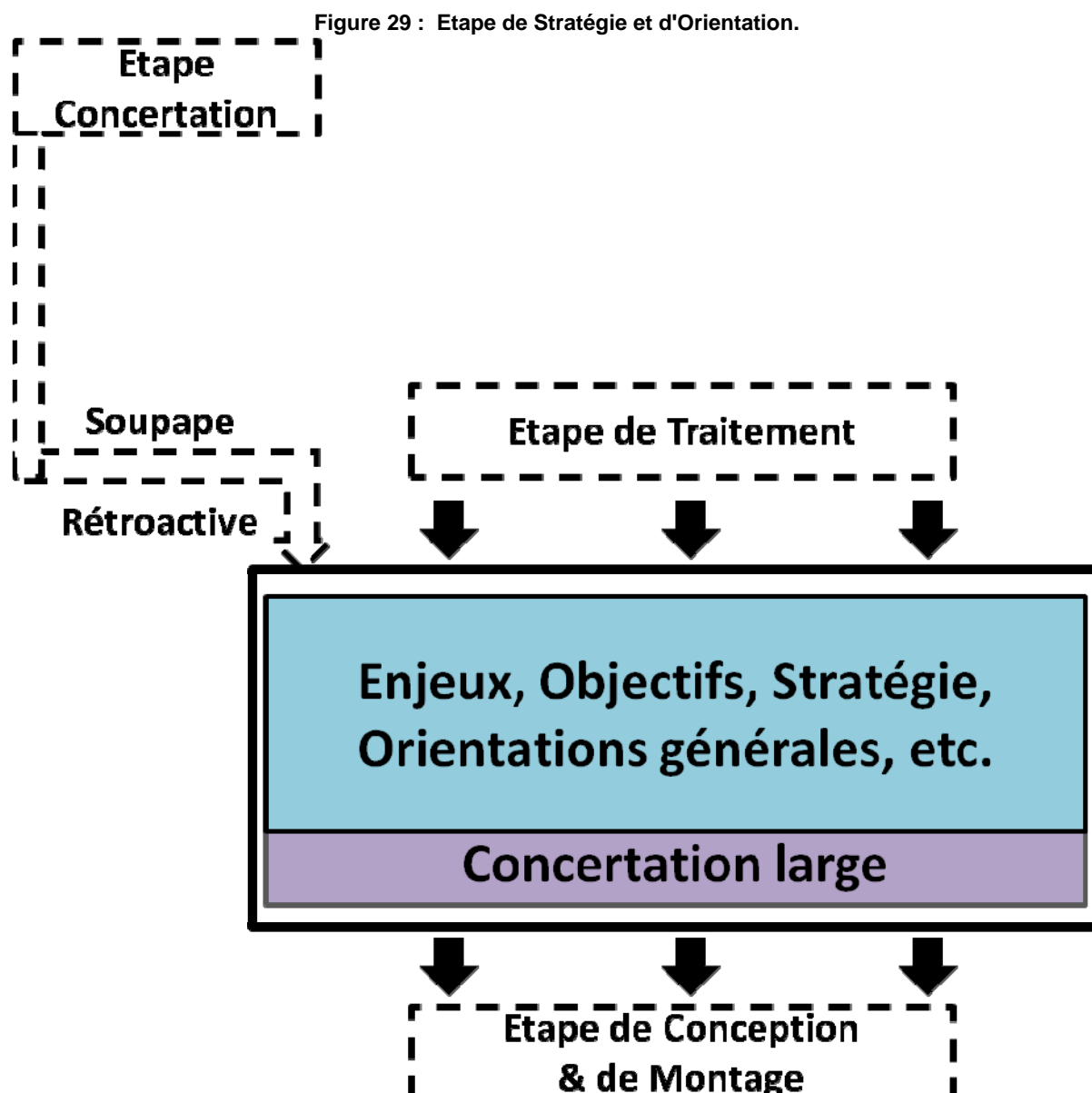


Source : Figure élaborée par l'auteur.

Ainsi le recueil, le traitement, l'analyse et le traitement des données recueillies ne peuvent se suffire des compétences traditionnelles : les architectes et les urbanistes mais appellent à une concertation large autant aux compétences de la maîtrise d'ouvrage, d'œuvre que d'usage.

## 2.5. L'étape de Stratégie et d'Orientation.

Après une première phase d'étude qui a permis d'enclencher le processus projet urbain, de faire ressortir les caractéristiques de la ZHUN et d'organiser des concertations larges, il est temps, à travers la deuxième phase, de passer à une autre facette de ce projet urbain : la « projection » (voir figure n°29).

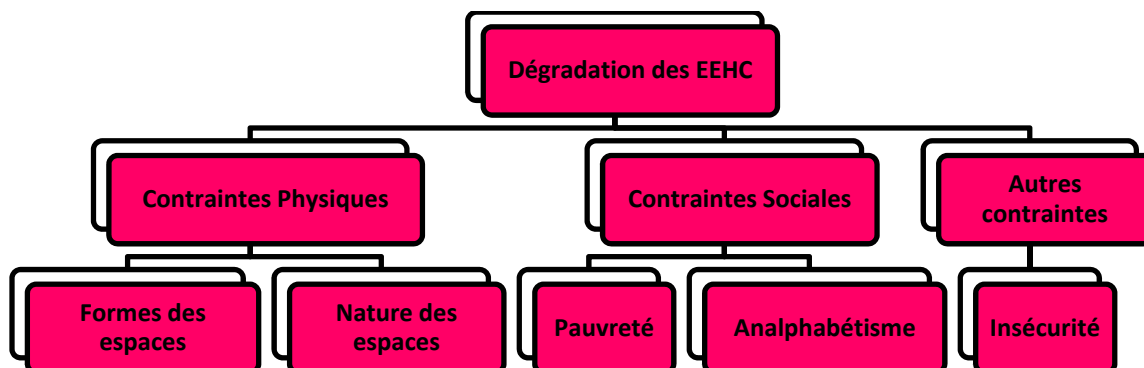


Source : Figure élaborée par l'auteur.

Cette étape est prépondérante car, à l'aide d'une concertation large, elle émet les orientations générales de l'opération de requalification (voir figure n°29), elle permet aussi de voir les grandes lignes du projet urbain.

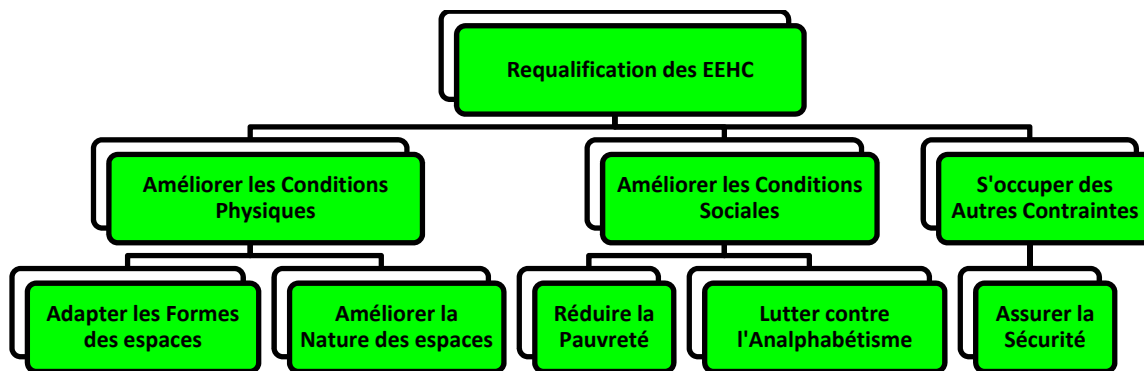


Figure 30 : Exemple d'un arbre à problèmes.



Source: D'après USAID-MAROC Agency, 2007, pp.20-21, selon Berezowska-Azzag. Modifié par l'auteur.

Figure 31 ; Exemple d'un arbre à objectifs.rre



Source: D'après USAID-MAROC Agency, 2007, pp.20-21, selon Berezowska-Azzag. Modifié par l'auteur.

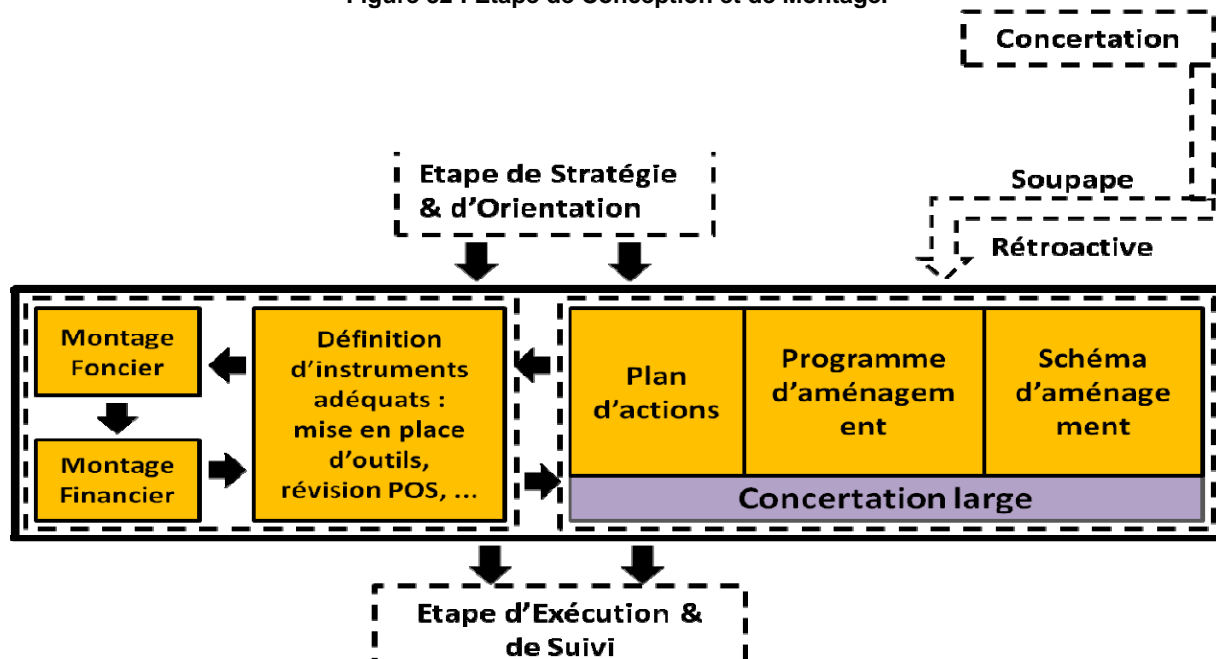
Concrètement, cette étape consiste à transformer l'ensemble des informations recueillies sur la ZHUN Sidi Ahmed en une stratégie. Autrement dit, il s'agit de réussir le passage de la phase de constatation à celle de l'indentification de problèmes (voir figures n° 29), laquelle permettra la transition vers la phase de formulation d'objectifs clairs. Reformuler un problème en objectif, passe par le remplacement du mot « contrainte » ou du problème constaté par un verbe à l'infinitif<sup>5</sup> (voir figures n° 30 et 31). Cette étape annonce celle de conception et de montage.

## 2.6. L'étape de Conception et de Montage.

De cette étape, il est attendu de donner corps à la stratégie, objectifs et autres orientations, en élaborant des schémas, programmes et plans. Ces derniers doivent faire l'objet d'une concertation large et soumis au consentement des habitants, seul préalable à la réussite du projet urbain et de son appropriation future.

<sup>5</sup> E. Berezowska-Azzag, op. cit. p. 279.

Figure 32 : Etape de Conception et de Montage.



Source : Figure élaborée par l'auteur.

D'un autre côté, l'équipe de projet devrait s'afférer à la faisabilité de l'opération, qu'elle soit sous la forme de montage foncier et financier ou dans la définition d'instruments nécessaires à l'opération. Au sujet des instruments, ils peuvent investir ceux déjà existant par l'entremise de la révision ou par la mise en place de nouveaux, sous les prérogatives des instances compétentes (voir figure n°32). A ce moment de la recherche, les deux POS de la ZHUN Sidi Ahmed sont en phase d'approbation.

Afin de permettre un débat constructif, il est important de présenter différentes propositions (deux au minimum) du projet et de donner ainsi de réelles alternatives aux « ZHUNards ». La modélisation et les maquettes sont des exemples satisfaisants d'outils accessibles au plus grand nombre.

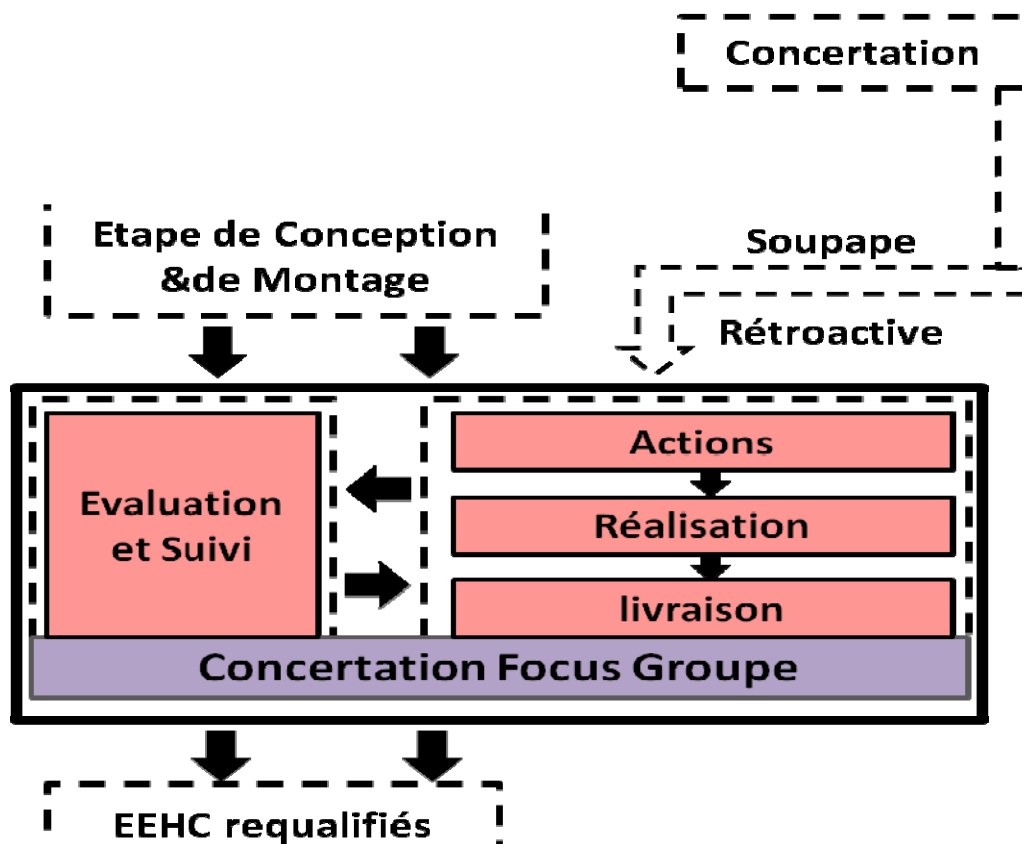
Concernant les soupapes rétroactives, elles trouvent tout leur sens à ce stade du processus. En effet, elles permettent de reprendre les voies qui ne sont pas porteuses de résultats et de garantir la réussite de l'opération par son ouverture au plus grand nombre d'acteurs.

## 2.7. L'étape d'Exécution et de Suivi.

Les schémas et plans d'aménagement approuvés dans leurs grandes lignes, le projet urbain peut alors passer au stade de la concrétisation et de la matérialisation (voir figure n°33). L'expérience nous montre que nombre de décalages surviennent lors de l'exécution, entre l'étude et le terrain, pour y faire face, une soupape rétroactive permettra d'ajuster les plans au fur et à mesure de l'avancement des opérations de requalification des espaces extérieurs de la ZHUN Sidi Ahmed.

Vue la nature de l'étape, il n'est pas toujours possible d'avoir une concertation large mais on pourrait se suffire, à ce stade du processus, d'un « Focus Groupe »<sup>6</sup> afin de maîtriser les délais et garder ainsi le projet viable, sans néanmoins remettre en cause l'intégrité de la démarche projet urbain. Interpeller les personnes ressources, identifiés dans la contextualisation de la section variable du référentiel, est l'une des pistes probantes à suivre.

Figure 33 : Etape d'Exécution et de Suivi.



Source : Figure élaborée par l'auteur.

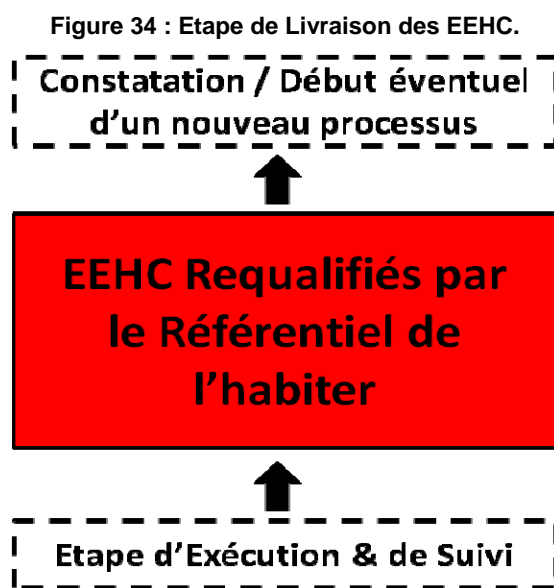
<sup>6</sup> Groupe qualitatif réduit à quelques personnes.

Comme le montre la figure ci-dessus, dans un projet urbain, le couple « Action/Evaluation » (voir figure n°33) est crucial pour sa réussite. Afin de réussir cette dernière, en plus de l'évaluation technique traditionnelle, la concertation ne devrait pas s'arrêter mais uniquement changer de forme. Ainsi dans une opération de construction de logements neufs près de la ville de Bejaia, les futurs bénéficiaires ont décidé de placer une caméra sur le chantier de leur future cité, afin de suivre l'avancement du chantier.

Dans le même sillon, les habitants de Sidi Ahmed pourraient s'inspirer de cette pratique et réinventer ainsi la pratique sociale qui garantissait, jadis, dans le village kabyle le bon fonctionnement des espaces publics, afin de suivre le bon déroulement des opérations. On passerait ainsi de l'œil invisible et de la pression sociale qu'il appliquait à un autre type d'œil, la caméra, et de la pression habitante qu'elle induirait.

## 2.8. L'étape de Livraison.

Si cette étape se présente comme celle de la livraison, elle n'est pas, par contre, celle de l'achèvement. En effet, le projet urbain proposé dans la ZHUN continuera son existence en se « réincarnant » sous d'autres formes de processus : appropriation des espaces extérieurs, leur intégration dans le quotidien des « ZHUNards », formation de nouvelles pratiques individuelles et collectives, réapparition d'usages collectifs oubliés, réappropriation de certains espaces délaissés, à l'image du bois de Sidi Ahmed, etc.



Source : Figure élaborée par l'auteur.

Si, après une durée déterminée et pour des raisons diverses, les acteurs institutionnels (volonté politique) ou habitants (volition habitante) (voir figure n°23) venaient à constater que ces espaces extérieurs de la ZHUN Sidi Ahmed devenaient problématiques, ils pourraient enclencher un nouveau processus de projet urbain de requalification de ces mêmes espaces extérieurs par l'habiter (voir figure n°34).

### **Conclusion.**

Ce troisième chapitre de la seconde partie a été l'occasion de mettre sous une forme concrète et contextualisée, à travers une mise en scène de projet urbain de requalification des EEHC dans la ZHUN Sidi Ahmed, cette dernière partie de la recherche.

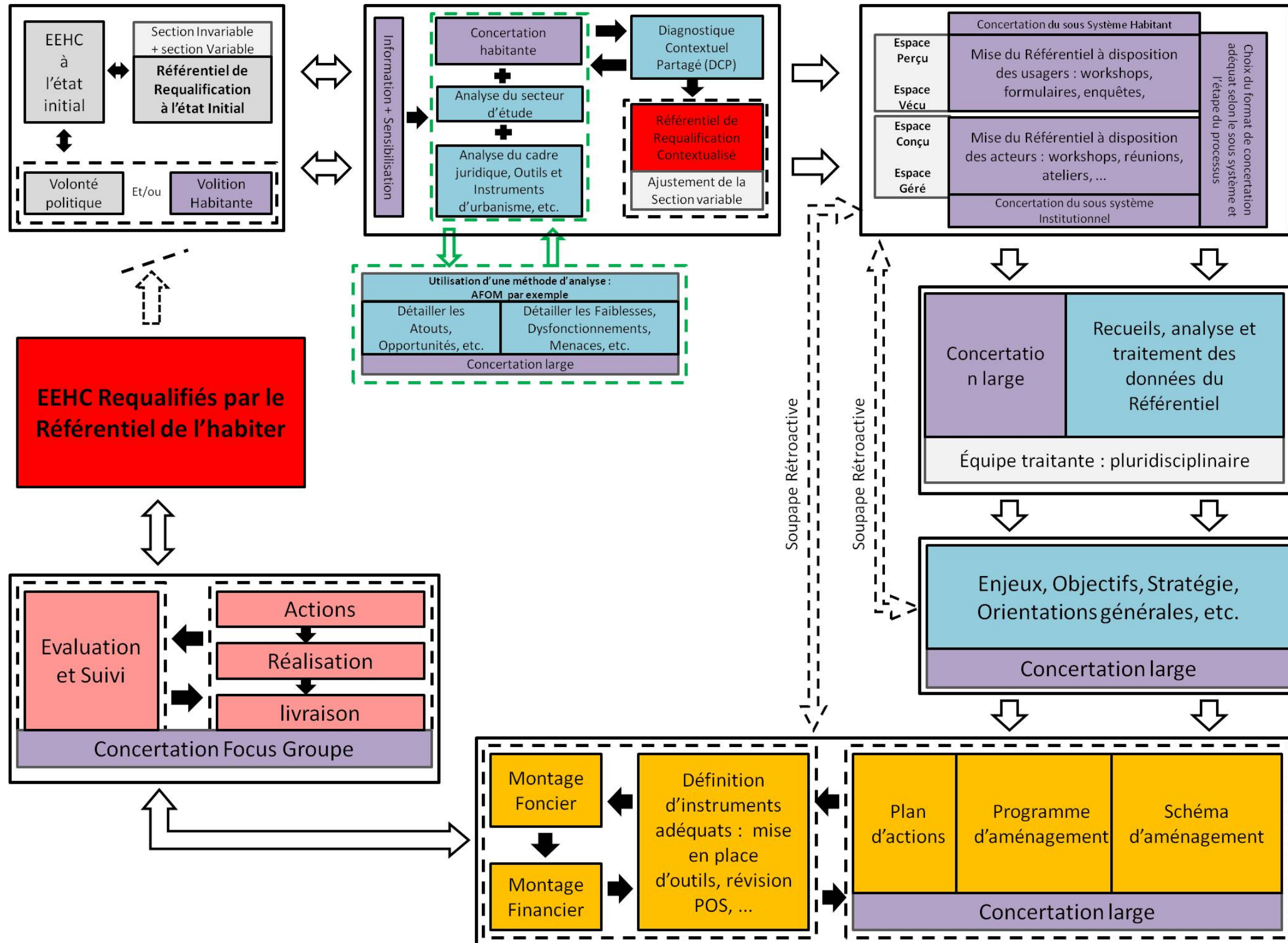
En effet, malgré la difficulté d'une telle démarche, il nous a semblé inéluctable de passer par là pour d'une part, confronter nos acquis précédents aux réalités urbaines et habitantes de la ZHUN Sidi Ahmed et d'autre part, tester la faisabilité d'une telle démarche dans un tel contexte.

Cependant, à travers cette ébauche, ce n'est pas tant un projet fini et achevé qui est recherché, une proposition « décisive » qui aura la charge de changer l'image de la ZHUN. Elle ne se pose pas non plus, comme une solution idéale, ce n'est ni du prêt-à-porter ni une utopie, mais il s'agit, par cette contribution, de réfléchir au comment du saut qualitatif souhaité. En effet, il est recherché plutôt qu'un projet « clé en main », une « mise en projet » de requalification des espaces extérieurs de la ZHUN Sidi Ahmed.

A travers cette mise en scène (voir figure n° 35), nous avons essayé de rassembler les éléments nécessaires à une opération de ce type, notamment : des volontés (institutionnelle et/ou habitante) affichées, une connaissance accrue des lieux, une concertation large et effective, des compétences multiples et évidemment, la réintégration de l'habiter au centre du processus de requalification des EEHC à travers le référentiel.

D'autres critères devraient aussi être pris en compte afin de permettre aux rouages du projet urbain de fonctionner. A l'image des soupapes rétroactives qui permettent au processus de revenir sur ses pas afin de pallier à des omissions et de rectifier des dysfonctionnements rencontrés au cours de l'exécution.

Figure 35 : Schéma récapitulatif du projet urbain de requalification des espaces extérieurs de la ZHUN Sidi Ahmed par l'habiter.



Source : Figure élaborée par l'auteur.

## Conclusion de la deuxième partie.

La fin de cette deuxième partie nous permet de mettre en relief de nombreux enseignements tirés des trois chapitres constituant cette seconde moitié de travail. La relation que l'Homme a depuis toujours entretenue avec la ville nous conforte dans notre choix de faire de Bejaia l'emprise géographique de la présente recherche. En effet, le premier chapitre atteste de la dimension habitante de la ville et de la « culture habitante » qu'elle accueille. Cependant, il révèle aussi l'état des espaces extérieurs de la ZHUN Sidi Ahmed et l'importance d'enclencher un projet urbain de requalification de ces espaces par l'habiter.

Afin d'entamer une telle opération, il était inéluctable d'interroger d'autres contextes et d'autres pratiques qui montrent un intérêt pour notre recherche. Intégrant autant les ressemblances avec la ZHUN Sidi Ahmed que les dissemblances, ces exemples dits exogènes apportent une plus-value certaine au travail.

Si cette valeur ajoutée n'a pas vocation à être transposée, ces « bonnes pratiques » offrent néanmoins la possibilité de tirer des enseignements pour la suite du travail. En effet, tantôt elles confirment des postulats : l'importance de la concertation et de la prise en compte de l'Homme comme finalité de toute requalification. Tantôt, elles questionnent sur le devenir de ce type d'habitat collectif et de ses espaces extérieurs : revenir vers des modèles anciens tels « *El Houma* » ou investir dans de nouvelles formes. Tantôt, elles ouvrent de nouvelles pistes comme la nécessité, constatée dans les exemples de Teisseire et du Prainet, d'intervenir sur le bâti même si l'opération est initialement dédiée à la requalification des espaces extérieurs, car gage de volonté des pouvoirs et motifs d'intérêt pour les habitants.

Subséquemment, la mise en scène d'un projet urbain de requalification des EEHC par l'habiter de la ZHUN Sidi Ahmed a donné lieu à la simulation d'un processus requalifiant. Ce dernier, loin d'être une solution « clé-en-main » pour les espaces extérieurs de toutes les ZHUN du territoire national, permet d'anticiper les accroc : fonciers, financiers, juridiques d'une telle opération ; et d'affirmer un ensemble d'impératifs nécessaires à son bon déroulement : engagement, public et/ou habitant, sans faille, prise en compte du contexte chaque fois unique dans l'élaboration du projet urbain, ouverture du débat aux diverses compétences, possibilité de rétroaction, etc.

## CONCLUSION GENERALE.

A ce stade du mémoire, il nous est demandé de conclure, ce qui étymologiquement reviendrait à fermer le travail. Cependant, de la discussion menée dans le corps du mémoire et des conclusions partielles obtenues à la fin des chapitres et des parties, il ressort clairement une invitation à l'approfondissement des résultats et à l'exploration d'autres voies qui semblent porteuses de solutions. Cependant, le cadre que confère un mémoire de magister, nombre de pages restreint et temps limité, ne plaide pas pour ce genre d'exploration. Par contre, revenir vers ce sujet dans des formats plus appropriés (doctorat, projet de recherche), serait pour nous une occasion de continuer ce travail exigeant.

Nonobstant ces faits, nous avons tenté, à travers ce travail, de dépasser le stade de la simple critique, aussi louable et constructive soit-elle, pour se hisser à celui de la contribution. En effet, cette recherche, certes modeste, est une velléité affirmée d'œuvrer pour des EEHC, le cadre de vie de millions d'algériens, de qualité.

Pour y parvenir, nous ne devons point s'interdire d'apporter des réponses. Ces dernières doivent ainsi, répondre aux questions posées préalablement, et de fait, confirmer ou infirmer notre postulat de départ ; à l'instar de la question principale qui porte sur *comment (ré)introduire le concept de l'habiter dans les EEHC, par la logique de requalification ?* Afin d'y répondre, nous lui avons consacré la première partie du mémoire. Tenant compte de plusieurs aspects de la question, d'observations directes et rapportées, de textes scientifiques portant autant sur l'habiter, l'habitat, les EEHC, le projet urbain, la contextualisation que la concertation, etc. ; nous sommes parvenu à la conclusion de la nécessité d'un document qui serait une aide à la décision. Car des outils et autres méthodes existants, il ressort une « insensibilité » flagrante de ces derniers à l'habiter.

A ce document incomberait la tâche d'apporter des éléments de réponse afin de contribuer à la requalification des EEHC en étant valable pour toutes les formes d'habitat de type collectif, sans néanmoins en être une recette ou une méthode à « imposer » à tous ces espaces du territoire national sans égards aux différences de l'habiter qui pourraient exister.

Afin de concilier ces deux impératifs, rester valable dans des contextes différents sans être une réponse-type, nous proposons un référentiel de requalification de ces espaces



par l'habiter. Concrètement, celui-ci s'appuie sur deux parties, l'une invariable qui pose les fondements de la démarche : prise en compte de l'habiter comme élément fort de la démarche, utilisation d'un processus évolutif et intégré et de la concertation comme condition préalable à sa réussite, etc. ; et une deuxième partie, variable, à laquelle retournerait la responsabilité de prendre en compte le contexte du lieu d'étude, il lui revient aussi de palper les spécificités habitantes et de débusquer la moindre banalité quotidienne.

Cet apport à la problématique de requalification des EEHC ne pourrait se suffire à lui-même. Autrement dit, sans une démarche processuelle adéquate, le référentiel s'arrêterait à une contribution académique, aux contours stériles. C'est en ce sens et en écho aux questions : *quelle démarche, la requalification des EEHC devrait-elle suivre pour devenir effective et efficiente ? Et de quelle manière, cette démarche pourrait-elle assurer ce saut qualitatif souhaité ?* Qu'il ressort, à travers les troisièmes chapitres des deux parties, que le projet urbain est, à l'heure actuelle, le seul à même de répondre aux objectifs assignés, à savoir ouverture démocratique du processus décisionnel à tous les acteurs y compris les habitants, souplesse dans son élaboration, exécution et évaluation et conciliation entre dessins techniques et desseins stratégiques.

De la « boîte à outils » qu'est le projet urbain, la requalification est celle qui s'inscrit naturellement dans la stratégie « faire la ville sur la ville », celle qui prétend s'appuyer sur l'héritage passé, saisir les opportunités présentes afin de projeter un « à-venir » commun meilleur.

Mais avant de mettre un point final à ce travail, il nous paraît indispensable de conclure avec celui qui a enclenché cette recherche et lui a donné son relief, le concept de l'habiter. En effet, c'est à partir de ce parti pris méthodologique que ce travail a pris corps et est devenu possible. Il représente le prisme à travers lequel une requalification passerait d'une opération superficielle à une autre opérante.

Enfin, le recoupement de ces éléments de réponse nous renvoie inéluctablement à la confirmation de notre hypothèse de départ, qui est : Le futur des EEHC existants, en Algérie, passe par la (ré)intégration du concept de l'habiter au centre des opérations de requalification, et ce, par la démarche projet urbain.

## BIBLIOGRAPHIE.

### Ouvrages.

#### Ouvrages individuels.

1. **BEREZOWSKA-AZZAG** Ewa, *Projet urbain, guide méthodologique. Comprendre la démarche du projet urbain*, Editions Synergie, Collection urbanisme, Alger 2012, p. 388.
2. **BONETTI** Michel, *Le bricolage imaginaire de l'espace*, Editions Desclée De Brouwer, Collection « Re-Connaissances », Bruges, octobre 1994, p. 230.
3. **CHOMBART DE LAUWE** Paul-Henry, *Famille et habitation, tome 1 : Sciences humaines et conception de l'habitation*, Editions du CNRS, Paris 1959, p. 215.
4. **CLERC** Paul, *Grands Ensembles, banlieues nouvelles. Enquête démographique et psycho-sociologique*, Presse Universitaire de France, Paris 1967, p. 472.
5. **HALL** Edward Theodor, *La dimension cachée*, Editions le Seuil, Paris 1971, p. 253.
6. **HAVEL** Jean-Pierre, *Habitat et Logement*, Editions Presse Universitaire de France. 4eme édition mise à jour. Paris « que sais-je », Collection le pont des connaissances actuelles, n° 763, 1974, p. 127.
7. **HEIDEGGER** Martin, *Essais et conférences, bâtir habiter penser*, Editions Gallimard, Collection « tel », janvier 1980, p. 349.
8. **INGALLINA** Patrizia, *Le projet urbain*, Editions Presse Universitaire de France, collection « que sais-je ? », Paris, 2001, p. 128.
9. **KHELADI** Mokhtar, *Urbanisme et systèmes sociaux. La planification urbaine en Algérie*. Office des Publications Universitaires, Alger, 1993, p. 286.
10. **LYNCH** Kevin, *L'image de la cité*, Editions Dunod, Collections Dunod Masson Ho, Paris, janvier 1998, p. 221.
11. **NORBERG-SCHULZ** Christian, *l'Art du lieu*, Editions Le Moniteur, Collection Moniteur Technique, janvier 1997, p. 341.
12. **PAQUOT** Thierry, *Demeure terrestre. Enquête vagabonde sur l'habiter*. Les Editions de l'imprimeur, Collection Tranches de villes, mars 2005. P. 188.
13. **PEZEU-MASSABUAU** Jacques, *Construire l'espace habité. L'architecture en mouvement*, Editions l'Harmattan, Collection Villes et Entreprises, paris, 2007, p. 205.
14. **PIRON** Olivier, *Renouvellement urbain, analyse systémique*, 2eme édition, Edition PUCA, Collection "Recherches" N°141, décembre 2003, p. 138.
15. **RONCAYOLO** Marcel, *L'ABECEDAIRE DE MARCEL RONCAYOLO. Introduction à une lecture de la ville. Entretiens avec Marcel Roncayolo*, juin 2008, p. 299.
16. **SEGAUD** Marion, *Anthropologie de l'espace. Habiter, fonder, distribuer, transformer*, Editions Armand Colin Paris, mars 2007, p. 223.
17. **VON MEISS** Pierre, *De la forme au lieu*, Presse Polytechniques et Universitaires Romandes, Lausanne, octobre 1993, p. 221.

#### Ouvrages collectifs.

18. **AUZELLE** Robert (dir.), *Vocabulaire français de l'art urbain*, Editions Certu, novembre 2010, p. 181.
19. **CHABERT** Henry (dir.), *Espaces publics et espaces de vie, les réponses lyonnaises*, Editions Horvath, janvier 1993, p. 80.

20. **DAHMANI** Krimou, **MOUDJARI** Messaoud, *Praxis d'habitat social. Revers et couronnements*, O.P.U Alger, 2013, p. 330.
21. **LEGER** Jean-Michel (dir.), *Derniers domiciles connus. Enquêtes sur les nouveaux logements 1970-1990*, Editions Créaphis, Paris, janvier 2002, p. 170.
22. **LAHOSSINE** Qasmi (dir.), *Crise de l'habitat et perspectives de co-développement avec les pays du Maghreb*, Editions PUBLISUD, Novembre 1987, p. 220.
23. **MERLIN** Pierre et **CHOAY** Françoise (dir.), *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Edition Presse Universitaire de France, Collection Quadrige Dicos Poche, 2005, p. 1024.
24. **MASBOUNGI** Ariella (dir.), *Projet urbains en France*, Edition Le Moniteur, septembre 2002, p. 208.
25. **MANGIN** David, **PANERAI** Philippe, *projet urbain*, Editions Parenthèses, Collection eupalinos, architecture et urbanisme, Marseille, octobre 2002, p. 185.
26. **PAQUOT** Thierry (dir.), *Habiter, le propre de l'humain*, Editions La Découverte, Collection Armillaire, paris, novembre 2007, p. 390.
27. **SEGAUD** Marion, **BRUN** Jacques, **DRIAND** Jean-Claude, *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Editions Armand Collin, septembre 2003, p. 451.
28. **TOUSSAINT** Jean Yves et **ZIMMERMAN** Monique (dir.), *Projet urbain. Ménager les gens, aménager la ville*, Edition Pierre Mardaga, Collection Architecture + Recherche, Belgique, 1998, p. 192.

### Thèses.

1. **BAUDRY** Hugues, *Approches des conditions fondamentales de l'habitabilité des espaces. Pour une contribution à la Géographie comme science de l'habiter*, Thèse de Doctorat en Géographie, présentée à la Faculté de Droit, D'Economie et des Sciences Sociales de l'Université de Tours, juillet 2007.
2. **BESTANDJI** Siham, *Intérieur-Extérieur, pour une lecture de l'espace urbain à Constantine*, Thèse de magister en urbanisme, présentée à la Faculté des Sciences de la Terre, de Géographie et de l'Aménagement du territoire de l'Université de Constantine, mai 1995.
3. **CUNY** Cécile, *Appropriation de l'espace et prise de parole, Enquête socio-ethnographique sur la participation des habitants dans un quartier de grand ensemble à Berlin-Est*, Thèse de Doctorat en Sociologie, présentée à l'Université Paris VIII et l'Université Humboldt de Berlin, décembre 2013.
4. **VUAILLAT** Fanny, *Une manière d'habiter les villes contemporaines. Les ensembles résidentiels fermés et/ou sécurisés à Nantes (France) et à Recife (Brésil)*, Thèse de Doctorat en Géographie, présentée à l'institut de Géographie et d'Aménagement Régional de l'Université de Nantes, Décembre 2010.

### Articles ou participation à des ouvrages.

1. **AILLAUD** Emile, « Conférence, Habiter et non pas loger », in Revue Urbanisme n° 136, 1973, p 41.
2. **DEBOULET** Agnès, « Restructurer l'habitat précaire. Récits des « meilleures pratiques » », in Espaces et sociétés, 2007/4 n°131, pp. 67-83.

3. **DEVILLERS** Christian, « *Le Projet urbain* », in *Projet urbains en France*, Ariella MASBOUNGI, Editions du Pavillon de l' Arsenal, Paris, 1994 (2eme édition 1996).
4. **DJAOUT** Tahar, « *Architecte : l'homme invisible* », in *Habitation, Tradition, Modernité* H.T.M, Algérie 90 ou l'architecture en attente, n°1, octobre 1993, pp. 139-148.
5. **FIJALKOW** Yankel, **LEVY** Jean-Pierre, « *Un siècle d'étude sur l'habitat français en géographie urbaine (1900-2000)* », in *Annales de géographie*, 2008/4 n°662, pp. 20-41.
6. **GEORGE** Pierre, « *Crépuscule de l'homme habitant ?/Sunset of 'Man as an inhabitant ?* », in *Revue de Géographie de Lyon*, Vol. 68 n°4, 1993. La géographie de Maurice Le Lannou. pp. 213-214.
7. **GRUMBACH** Antoine, « *La ville, processus et langage* », in *revue Projet urbain* n°15, 1998, pp. 4-6.
8. **HEIDEGGER** Martin, « *Bâtir* » du mot au sens oublié », in *Essai et conférences « Bâtir, habiter penser* », pp. 173-174.
9. **HEIDEGGER** Martin, « *Le déracinement, « véritable crise de l'habitation* », in *Essai et conférences : Bâtir, habiter penser*, p. 193.
10. **HEIDEGGER** Martin, « *Les bâtiments dévoilent le monde comme une simple et unique maison* », in *Question III*, pp. 51-52.
11. **KUMIKO** Soda, « *La réalisation de la nouvelle agglomération de Timgad pendant la guerre d'Algérie : Roland Simounet et sa « mission impossible » (1958-1960)* », in *Livraisons d'histoire de l'architecture*, n°9, 1<sup>er</sup> semestre 2005, pp. 149-159.
12. **LUCAN** Jacques, « *ouvert/fermé* », in Pierre Gangnet (dir), *Paris Coté cours : La Ville derrière la ville*, Editions Pavillon de l' Arsenal, Picard, Paris 1998, p.176.
13. **MEBIROUK** Hayet, **ZEGHICHE** Anissa, **BOUKHEMIS** Kadour, « *Appropriation de l'espace public dans les ensembles de logements collectifs, formes d'adaptabilité ou contournement de normes ?* », in *Norois*, n° 195, 2005, pp. 59-77.
14. **SEMMOUD** Bouziane, « *Politiques d'habitat et accès au logement en Algérie. L'exemple de l'Oranie* », éditions du CNRS, Annuaire de l'Afrique de Nord, Tome XXV, 1986, p. 13.
15. **SEMMOUD** Nora, « *Habiter et types d'habitat à Alger* », in *Autrepart*, N°42 Variations, 2007, pp. 163-180.
16. **SERFATY-GARZON** Perla, « *l'Appropriation* », in *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, Armand Collin, 2003, pp. 27-30.
17. **THIBAUD** Jean-Paul, « *Comment observer une ambiance ?* », in *Les cahiers de la recherche architecturale*, n°42-43, 1998, pp.77-89.

### Rencontres scientifiques.

1. **FLAMAND** Amélie, « *Les espaces intermédiaires, un état des lieux raisonné* », in journées d'Etudes des Jeunes Chercheurs « *Logement & Habitat* », Séminaire organisé par l'Université du Littoral- Côte d'Opale.
2. **JULIEN** Jacques, « *Approches de l'habiter et mise en œuvre d'alternatives viables* », Actes Colloque *Bernard Charbonneau : habiter la terre*, Université de Pau et des pays de l'Adour, 2-4 mai 2011, pp. 163-171.
3. **PINSON** Daniel, « *Projet de ville et projets de vie* », in *Le projet urbain. Enjeux, expérimentations et professions*, Actes du colloque « *les sciences humaines et sociales face au projet urbain* », INAMA et SHS-TEST, Marseille, 31 janvier et 1<sup>er</sup> février 1997, A. Hayot et A. Sauvage (dir.), p. 79.

4. **SAFAR-ZITOUN** Madani, « *Digressions sur l'« Algérois » : l'habiter des classes moyennes algéroises ou l'introuvable référent citoyen* », in Séminaire *Urbanité et citoyenneté dans les grandes villes du Maghreb*, Alger, 23-24 février 2009, pp. 21-28.
5. **STOCK** Mathis, *Éléments d'une théorie de l'habiter et d'un modèle du style d'habiter poly-topique*, 21 janvier 2011, UMR et SET, Pau, p. 11.
6. **TESORIERE** Zeila, *De l'habitat au logement : Thèmes, procédés et formes dans la poésie architecturale de Roland Simounet*, Actes de la journée d'étude *Jeunes chercheurs*, 20 mai 2005, co-organisé par le GIS socio économique de l'habitat et le CRETEIL, p. 12.
7. **THIBAUT** Serge et **PÈRE** Anne, *Les échelles de l'habiter*, in Colloque *Habitat et vie urbaine. Changements dans les modes de vie*, 14 et 15 mars 2006, organisé par le PUCA, pp. 157- 161.

### Rapports.

1. **ALLEN** Barbara, **DURET** Hervé et **ROUSPAIL** Dominique, *Etude sur la qualité urbaine des projets de rénovation urbaine. Analyse de la résidentialisation : Grenoble Teisseire, Orly Grand Ensemble et Trappes Merisiers*. Mai 2011. Laboratoire de Sociologie Urbaine Générative.
2. **DELUZ-LABRUYERE** Joëlle, *Politique urbaine et différentiation socio-spatiale. Un exemple représentatif : le cas de Blida (Algérie)*. Programme « citoyennetés », dossier n°2, anthropologie et sociologie de l'espace urbain, Document provisoire, octobre 1986, pp. 107-121.
3. **LEBOIS** Valérie, *Enjeux des espaces intermédiaires dans l'habitat collectif contemporain*, Laboratoire ACS-UMR/CNRS 7136, 13 p.
4. *Résidentialisation, requalifier les espaces de proximité*, CDC et FNSAHLM, mai 2001, pp. 26-27.
5. **Synthèse des interventions**, *Articulation espace publics, espaces privés : vers une autre façon d'habiter ?*, organisé par Ekopolis, salon Ecobat, mars 2011.

### Documents électroniques.

1. Dictionnaire numérique **Le Petit Robert** de la Langue Française.
2. **HAUMONT** Nicolle, « *Habitat et modèles culturels* », in *Revue française de sociologie*, 1968, [http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/rfsoc\\_0035-2969\\_1968\\_num\\_9\\_2\\_1379](http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/rfsoc_0035-2969_1968_num_9_2_1379), p180-181, Consulté le 17-08-2014.
3. **Microsoft Encarta** 2008.
4. Site info Algérie, « *vieux bâti en Algérie, 28 % du parc immobilier a plus de 40 ans d'existence* », <http://www.djazairess.com/fr/lemaghreb/16630>. Consulté le 03-10-2013.
5. <http://www.espacestems.net/articles/lrsquohabiter-comme-pratique-des-lieux-geographiques/>, consulté en décembre 2014.
6. <http://territoires.blog.lemonde.fr/2013/10/14/des-rues-appropriables-pour-des-villes-vivantes/>, consulté le 17-12-2013
7. [http://lea.u-paris10.fr/IMG/pdf/3.la\\_resilience\\_version\\_def.pdf](http://lea.u-paris10.fr/IMG/pdf/3.la_resilience_version_def.pdf), consulté en janvier 2015.

8. [http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/29\\_CGDD\\_resilience\\_territoires\\_4p\\_DEF\\_WEB.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/29_CGDD_resilience_territoires_4p_DEF_WEB.pdf), consulté en janvier 2015.

### Textes législatifs.

1. Décret présidentiel n°97-292 2 août 1997.
2. Loi n°06-06 du 20 février 2006 portant sur l'orientation de la ville.
3. Loi n°11-04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière.
4. Ordonnance n°97-14 du 31 mai 1997, relative à l'organisation territoriale de la wilaya d'Alger.
5. Ordonnance n°97-15 du 31 mai 1997, fixant le statut particulier du Gouvernorat du Grand Alger.

### Articles de presse.

1. **BOURDJI** Fella, « *Fabriquer des villes ou construire des logements ?* », *El Watan*, n°6988 du 03 octobre 2013.
2. **BOURDJI** Fella, , « *Projet de 1.2 million de logements AADL à la fin 2014 : les citoyens dans le doute* », *El Watan*, n°6988 du 03 octobre 2013.
3. **OULEBSIR** Rachid, « *Algérie, l'espace public entre le Beylik et le bien vacant (I) et (II)* », *Le Matin*, du 27 et 28 octobre 2013, en ligne.
4. **PINSON Daniel**, « *Du mésuage de l'habitation au réapprentissage de l'habiter...* », *Revue du MAUSS*, 26 novembre 2012, en ligne.

### Émissions, Films, ...

1. **France culture**, « *Actualité philosophique : habiter le monde au XXIème siècle* », in émission radiophonique *Les nouveaux chemins de la connaissance*, invités Jean Marc-Besse et Michel Lussault, Vendredi 06 décembre 2013 à 10h.
2. **IM'média**, « *Minguettes 1983 – Paix sociale ou pacification ?* », Film présenté en boucle permanente dans l'espace « *Un patrimoine commun de révoltes positives* » à l'exposition « *Les enfants de l'immigration* » au centre Georges Pompidou, réalisé en 1983, durée 24. mn.

## TABLE DES ILLUSTRATIONS.

### LISTE DES FIGURES

FIGURE 1 : SCHEMA RECAPITULATIF DE LA DEMARCHE ADOPTEE POUR LA RECHERCHE.....	3
FIGURE 2 : SCHEMA RECAPITULATIF DES DIFFERENTS EMPLOIS DU CONCEPT DE L'HABITER.....	16
FIGURE 3 : LE MODELE HEIDEGGER-MOLES DU RAPPORT A L'ESPACE ET LE MODELE DE L'HABITER POLY-TOPIQUE.....	24
FIGURE 4 : ARBRE STRUCTUREL DU REFERENTIEL DE REQUALIFICATION DES EEHC.....	103
FIGURE 5 : REPRESENTATION DE L'ORGANISATION DE LA SOCIETE BERBERE.....	129
FIGURE 6 : PERIMETRE APPELE A ETRE SAUVEGARDE.....	133
FIGURE 7 : UNE ZHUN SUJETTE A DEUX POS, B14 ET B15.....	134
FIGURE 8 : LES LIMITES DE LA ZHUN DE SIDI AHMED.....	135
FIGURE 9 : L'EMPLACEMENT DU BOIS DE SIDI AHMED DANS LA ZHUN (A GAUCHE) ET PANNEAU D'ENTREE (A DROITE).....	138
FIGURE 10 : RECONSTITUTION DU QUARTIER TEISSEIRE AVANT SA REQUALIFICATION.....	151
FIGURE 11 : LES DIFFERENTES DOMANIALITES DU QUARTIER TEISSEIRE.....	152
FIGURE 12 : LES ESPACES EXTERIEURS DU QUARTIER TEISSEIRE.....	152
FIGURE 13 : PLAN FINAL DU QUARTIER TEISSEIRE, ETABLI LE 30 JUIN 2005.....	153
FIGURE 14 : LES DIFFERENTES OPERATIONS DE LA RESIDENTIALISATION.....	154
FIGURE 15 : ETAPES DE LA MISE EN PLACE DE LA RESIDENTIALISATION.....	155
FIGURE 16 : LES NOUVELLES LIMITES DES UR (A DROITE).....	155
FIGURE 17 : ILLUSTRATION ET EXEMPLE DU STATIONNEMENT INTERNALISE.....	156
FIGURE 18 : EVOLUTION DU QUARTIER TEISSEIRE, AVANT (A GAUCHE) ET APRES (A DROITE).....	157
FIGURE 19 : LE PRAINET-DECINES JOUIS D'UN EMBLEMMENT AVANTAGEUX.....	161
FIGURE 20 : UN ENSEMBLE DE DEMARCHES POUR LA REVITALISATION DE LA COMMUNE DE DECINES.....	163
FIGURE 21 : CREATION DE 200 NOUVELLES PLACES DE STATIONNEMENT.....	166
FIGURE 22 : SCHEMA SIMPLIFIE D'UNE MISE EN SCENE D'UN PROJET URBAIN DE REQUALIFICATION DES EEHC PAR L'HABITER.....	171
FIGURE 23 : LA BOUCLE INITIALE. CONSTATATION DE L'ETAT INITIAL ET ENCLICHEMENT DU PROCESSUS PROJET URBAIN.....	172
FIGURE 24 : LA BOUCLE DE CONTEXTUALISATION ET DE L'AJUSTEMENT DE LA PARTIE VARIABLE DU REFERENTIEL.....	174
FIGURE 25 : PROCESSUS DE CONTEXTUALISATION DU REFERENTIEL DE REQUALIFICATION DES EEHC PAR L'HABITER.....	174
FIGURE 26 : LA BOUCLE DE CONCERTATION.....	175
FIGURE 27 : L'ETAPE DE TRAITEMENT, UN MAILLON ENTRE DEUX PHASES : « L'ETUDE » ET LA « PROJETATION ».....	177
FIGURE 28 : ETAPE DE TRAITEMENT DES DONNEES.....	177
FIGURE 29 : ETAPE DE STRATEGIE ET D'ORIENTATION.....	178
FIGURE 30 : EXEMPLE D'UN ARBRE A PROBLEMES.....	179
FIGURE 31 ; EXEMPLE D'UN ARBRE A OBJECTIFS.RRE.....	179
FIGURE 32 : ETAPE DE CONCEPTION ET DE MONTAGE.....	180
FIGURE 33 : ETAPE D'EXECUTION ET DE SUIVI.....	181
FIGURE 34 : ETAPE DE LIVRAISON DES EEHC.....	182

<b>FIGURE 35 : SCHEMA RECAPITULATIF DU PROJET URBAIN DE REQUALIFICATION DES ESPACES EXTERIEURS DE LA ZHUN SIDI AHMED PAR L'HABITER.</b> .....	184
---	-----

## LISTE DES IMAGES

<b>IMAGE 1 : EXEMPLES D'HABITAT COLLECTIF DU PLAN DE CONSTANTINE.</b> .....	130
<b>IMAGE 2 : EXEMPLES DE ZHUN, IHEDDADEN (A GAUCHE) ET SIDI AHMED (A DROITE).</b> .....	131
<b>IMAGE 3 : ESPACES EXTERIEURS NON IDENTIFIES.</b> .....	137
<b>IMAGE 4 : ESPACES EXTERIEURS OU ESPACES PAR DEFAUT ?</b> .....	137
<b>IMAGE 5 : PHOTOS DU BOIS DE SIDI AHMED.</b> .....	138
<b>IMAGE 6 : PHOTO D'UN TERRAIN DE JEU (A GAUCHE) ET D'UN AUTRE EN COURS DE REALISATION (A DROITE).</b> .....	139
<b>IMAGE 7 : DES ESCALIERS A MI-CHEMIN ENTRE LA RAMPE ET LA PISTE.</b> .....	140
<b>IMAGE 8 : DES SENTIERS ET PISTES EMPRUNTES PAR LES « ZHUNARDS » POUR ARRIVER A LEURS IMMEUBLES.</b> .....	140
<b>IMAGE 9 : PHOTOGRAPHIES DU BOULEVARD TIKHEROUBINE.</b> .....	141
<b>IMAGE 10 : JOUR DE MARCHÉ (A GAUCHE) ET DECHETS RESULTANTS (A DROITE).</b> .....	141
<b>IMAGE 11 : PHOTOGRAPHIES DE TROTTOIRS EN MAUVAIS ETAT.</b> .....	142
<b>IMAGE 12 : QUELQUES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT.</b> .....	143
<b>IMAGE 13 : EXEMPLE D'UN IMMEUBLE FERME AVEC POSE D'UN INTERPHONE.</b> .....	144
<b>IMAGE 14 : ESPACES EXTERIEURS PRIVATISES PAR LES RESIDANTS DU RDC.</b> .....	145
<b>IMAGE 15 : APRES (A GAUCHE) ET AVANT (A DROITE) L'INTERVENTION SUR LES PIEDS D'IMMEUBLES (ACCES).</b> .....	156
<b>IMAGE 16 : RENOVATION DE LA FAÇADE D'UNE BARRE (A GAUCHE) ET CREATION DE NOUVELLES TYPOLOGIES.</b> .....	157
<b>IMAGE 17 : CREATION DE BALCONS (A GAUCHE). AMENAGEMENT DE JARDINS PRIVATIFS AU RDC (A DROITE).</b> .....	158
<b>IMAGE 18 : INTEGRER DE LA COULEUR LA OU IL N'Y AVAIT QUE DE LA MONOTONIE.</b> .....	158
<b>IMAGE 19 : LA CONCERTATION AU SERVICE D'UNE MEILLEURE COHESION SOCIALE.</b> .....	159
<b>IMAGE 20 : LE QUARTIER LE PRAINET AVANT LA REQUALIFICATION.</b> .....	160
<b>IMAGE 21 : RECONQUERIR L'HOMME PAR LA NATURE (A GAUCHE) ET UNE REUNION DE CONCERTATION (A DROITE).</b> .....	163
<b>IMAGE 22 : CREATION DE JARDINS AUTOUR DES PIEDS D'IMMEUBLES.</b> .....	164
<b>IMAGE 23 : REAMENAGEMENT DE L'ESPACE CENTRAL DU QUARTIER.</b> .....	164
<b>IMAGE 24 : LA NATURE A RETROUVE SA PLACE DANS LA CITE HLM DU PRAINET.</b> .....	165
<b>IMAGE 25 : LA CREATION DE L'AVENUE SALVADOR ALLENDE. IMAGE, AGENCE ILEX.</b> .....	165
<b>IMAGE 26 : AU PRAINET, LA CONCERTATION EST L'AFFAIRE DE TOUS.</b> .....	166
<b>IMAGE 27 : EXEMPLE DE REHABILITATION D'UN IMMEUBLE.</b> .....	167
<b>IMAGE 28 : LE QUARTIER DU PRAINET, AVANT (A DROITE) ET APRES LA REQUALIFICATION (A GAUCHE).</b> .....	168

## LISTE DE TABLEAUX

<b>TABEAU 1 : COMPARAISON STATISTIQUE ENTRE 1966 ET 1977.</b> .....	50
<b>TABEAU 2 : PREMIERE FICHE SYNOPTIQUE DU REFERENTIEL, L'HABITER.</b> .....	105
<b>TABEAU 3 : DEUXIEME FICHE SYNOPTIQUE DU REFERENTIEL, LES ESPACES EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF.</b> .....	111
<b>TABEAU 4 : TROISIEME FICHE SYNOPTIQUE DU REFERENTIEL, LE PROJET URBAIN.</b> .....	116
<b>TABEAU 5 : TABLEAU RECAPITULATIF DES LOGEMENTS ET EQUIPEMENT DANS LA ZHUN SIDI AHMED.</b> .....	135



## TABLES DES MATIERES.

<b>INTRODUCTION GENERALE.....</b>	<b>1</b>
<b>PROBLEMATIQUE.....</b>	<b>4</b>
<b>METHODOLOGIE.....</b>	<b>8</b>
<b>PARTIE I : A LA RECHERCHE D'UN REFERENTIEL DE REQUALIFICATION DES ESPACES</b>	
<b>EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF PAR L'HABITER.....</b>	<b>11</b>
<b>Introduction de la première partie.....</b>	<b>11</b>
<b>CHAPITRE 1 : HOMO SAPIENS ET « HOMO HABITATORE ».....</b>	<b>13</b>
<b>Introduction.....</b>	<b>13</b>
<b>1. L'habiter dans l'abstraction, une manière d'être et/ou de faire.....</b>	<b>13</b>
<b>1.1. L'habiter. Un concept, des disciplines.....</b>	<b>14</b>
1.1.1. L'habiter ou habiter ?.....	15
1.1.1.1. L'habiter, au sens Heideggérien.....	16
1.1.1.2. Habiter, par facilité grammaticale.....	16
1.1.1.3. Habiter, en opposition à l'habiter.....	16
<b>1.2. De Martin Heidegger...à Mathis Stock.....</b>	<b>17</b>
1.2.1. Martin Heidegger, le père fondateur.....	17
1.2.2. Des auteurs et des approches.....	19
1.2.3. Mathis Stock ou la rupture conceptuelle.....	21
<b>2. Habiter n'est pas se loger.....</b>	<b>24</b>
2.1. Une différence de forme et de fond.....	24
2.2. L'origine du « mal ».....	25
<b>3. De l'habiter et de l'habitat.....</b>	<b>25</b>
3.1. Un habitat sans l'habiter ?.....	26
3.2. De la France à l'Algérie. Un même continuum.....	28
<b>Conclusion.....</b>	<b>28</b>
<b>CHAPITRE 2 : LES ESPACES EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF. UNE HISTOIRE, DES FORMES.</b>	
<b>UNE OPPORTUNITE DE PROJET URBAIN.....</b>	
<b>Introduction.....</b>	<b>31</b>
<b>1. De l'habitat.....</b>	<b>31</b>
<b>2. Une histoire de l'habitat.....</b>	<b>33</b>
<b>2.1. Utopies, réalisations, échecs. L'habitat à l'avant-garde de l'architecture.....</b>	<b>35</b>
2.1.1. La cité idéale de Platon.....	35
2.1.2. La révolution industrielle.....	36
2.1.3. L'Habitat au XX <sup>ème</sup> siècle.....	37
<b>2.2. L'habitat et la crise en Algérie, une histoire qui dure ?.....</b>	<b>39</b>
<b>3. Des formes de l'habitat.....</b>	<b>43</b>
<b>3.1. Logement individuel.....</b>	<b>44</b>
<b>3.2. L'habitat intermédiaire.....</b>	<b>45</b>
<b>3.3. L'habitat collectif.....</b>	<b>45</b>
3.3.1. L'habitat collectif en France.....	46

3.3.2.	L'habitat collectif en Algérie.....	49
3.3.3.	L'habitat collectif en Algérie et sa situation actuelle.....	52
<b>4.</b>	<b>Les espaces extérieurs.....</b>	<b>53</b>
4.1.	Les espaces extérieurs, un objet protéiforme.....	54
4.2.	Les espaces extérieurs dans la culture algérienne kabyle.....	55
4.3.	Les espaces extérieurs dans l'habitat collectif.....	56
4.3.1.	Une histoire des espaces extérieurs de l'habitat collectif.....	57
4.3.2.	De quelques espaces extérieurs de l'habitat collectif.....	58
4.3.3.	Les espaces extérieurs dans l'habitat collectif.....	59
4.3.4.	Les espaces extérieurs de l'habitat collectif, voués à la transformation ?.....	61
<b>5.</b>	<b>Les espaces extérieurs et l'opportunité du Projet Urbain.....</b>	<b>63</b>
	<b>Conclusion.....</b>	<b>64</b>
<b>CHAPITRE 3 : LE PROJET URBAIN, LA PANACEE D'AUJOURD'HUI ? HERITAGES, OPPORTUNITES, ATTENTES.....</b>		
	<b>Introduction.....</b>	<b>66</b>
<b>1.</b>	<b>Du Projet Urbain.....</b>	<b>66</b>
1.1.	Appréhension du projet urbain.....	67
1.1.1.	Au sens étymologique du terme.....	67
1.1.2.	Du Projet et de l'Urbain.....	68
1.1.3.	Esquisse de définition du concept projet urbain.....	70
1.1.3.1.	Le projet urbain n'est pas une procédure mais un processus.....	70
1.1.3.2.	Le projet urbain n'est pas une méthode mais une démarche.....	71
1.1.3.3.	Le projet urbain n'est pas un plan mais un cadre.....	71
1.1.3.4.	Le projet urbain, une pensée du tout par le fragment.....	72
1.1.3.5.	Le projet urbain est plurivoque, pluriel, multiforme.....	72
1.1.3.6.	Le projet urbain n'est pas une utopie mais une matérialité.....	73
1.2.	Genèse et évolution du projet urbain.....	74
1.2.1.	Planification urbaine versus Projet urbain.....	75
1.2.2.	La révolution « Bolognaise », là où tout a commencé.....	76
1.3.	Le projet urbain, une démarche à trois temps.....	78
1.3.1.	Le projet urbain, ou comment concilier les trois temps.....	78
1.3.2.	Des temporalités des acteurs.....	79
1.4.	Le contexte et le projet urbain.....	80
1.5.	Le projet urbain en Algérie.....	81
1.6.	Des limites et critiques du projet urbain.....	83
<b>2.</b>	<b>La concertation, condition sine qua non du projet urbain.....</b>	<b>84</b>
2.1.	La concertation dans le projet urbain.....	85
2.2.	La concertation, un dialogue de sourds ?.....	88
<b>3.</b>	<b>La requalification des EEHC et le projet urbain.....</b>	<b>88</b>
3.1.	« Sur la ville » ou « en dehors de la ville », le choix cornélien du projet urbain.....	89
3.2.	Renouveler la ville, cet outil du projet urbain.....	91
3.2.1.	La France. Un pays, des expériences.....	91

3.2.1.1.	La Réhabilitation. ....	91
3.2.1.2.	Le Renouvellement urbain. ....	92
3.2.1.3.	La Rénovation urbaine. ....	92
3.2.1.4.	La Régénération urbaine. ....	93
3.2.1.5.	La Résidentialisation. ....	93
3.2.1.6.	Des autres opérations urbaines. ....	93
3.2.2.	La requalification en Algérie et l'avènement des « 4R ». ....	93
<b>Conclusion. ....</b>		<b>96</b>
 <b>CHAPITRE 4 : POUR L'ELABORATION D'UN REFERENTIEL DE REQUALIFICATION DES EEHC PAR L'HABITER. .... 98</b>		
<b>Introduction. ....</b>		<b>98</b>
<b>1. Le référentiel, vers une méthodologie de requalification des EEHC. ....</b>		<b>98</b>
1.1.	L'évaluation, au cœur du processus de requalification. ....	99
1.2.	Du référentiel de requalification des EEHC. ....	99
1.2.1.	Pourquoi un référentiel ? ....	99
1.2.2.	Le référentiel de requalification des EEHC par l'habiter. C'est quoi ? ....	100
1.2.3.	Comment lire le référentiel. ....	101
1.2.3.1.	Une lecture thématique. ....	101
1.2.3.2.	Une lecture opérationnelle. ....	101
1.3.	Le référentiel de requalification des EEHC par l'habiter. Ebauche d'un outil d'aide à la décision. ....	101
<b>2. Du référentiel de requalification des EEHC par l'habiter. Le modus operandi. ....</b>		<b>102</b>
2.1.	La rubrique de l'habiter. ....	103
2.2.	La rubrique des espaces extérieurs de l'habitat collectif. ....	110
2.3.	La rubrique du processus projet urbain. ....	115
<b>Conclusion. ....</b>		<b>125</b>
<b>Conclusion de la première partie. ....</b>		<b>126</b>
 <b>PARTIE II : A LA RECHERCHE D'UN REFERENTIEL DE REQUALIFICATION DES ESPACES EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF PAR L'HABITER. .... 127</b>		
<b>Introduction de la deuxième partie. ....</b>		<b>127</b>
 <b>CHAPITRE 1 : LA ZHUN SIDI AHMED DANS UNE TERRE HABITEE, BEJAIA. .... 128</b>		
<b>Introduction. ....</b>		<b>128</b>
<b>1. Bejaia, une terre habitée. ....</b>		<b>128</b>
<b>2. L'offre de l'habitat collectif à Bejaia. ....</b>		<b>130</b>
2.1.	L'habitat issu du plan de Constantine. ....	130
2.2.	Les ZHUN. ....	131
2.3.	Les autres formes d'habitat collectif. ....	131
<b>3. L'exemple endogène. La ZHUN Sidi Ahmed. ....</b>		<b>131</b>
3.1.	Critères de choix de la ZHUN Sidi Ahmed. ....	132
3.1.1.	Critère de l'habiter. ....	132

3.1.2.	Critère méthodologique. ....	132
3.1.3.	Critère d'opportunité. ....	133
<b>3.2.</b>	<b>Présentation de la ZHUN Sidi Ahmed.....</b>	<b>134</b>
3.2.1.	Limites physiques de la ZHUN Sidi Ahmed. ....	134
3.2.2.	La programmation dans la ZHUN de Sidi Ahmed. ....	135
3.2.3.	Des caractéristiques de la ZHUN Sidi Ahmed. ....	136
3.2.4.	Les espaces extérieurs dans la ZHUN Sidi Ahmed. ....	137
3.2.4.1.	Le bois de Sidi Ahmed. ....	138
3.2.4.2.	Les terrains de proximité. ....	139
3.2.4.3.	Les escaliers. ....	139
3.2.4.4.	Les boulevards, rues et ruelles.....	140
3.2.4.5.	Les trottoirs.....	142
3.2.4.6.	Les parkings.....	143
3.2.4.7.	Les portes d'immeubles, halls d'entrée et cages d'escaliers. ....	143
3.2.4.8.	Les espaces adjacents aux immeubles.....	144
	<b>Conclusion.....</b>	<b>145</b>
<b>CHAPITRE 2 : TEISSEIRE ET DECINES. UNE REQUALIFICATION DES ESPACES EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF EN EXEMPLES. UN CONTEXTE EXOGENE. ....</b>		<b>147</b>
<b>Introduction .....</b>		<b>147</b>
<b>1.</b>	<b>Pour une méthodologie de recherche.....</b>	<b>148</b>
<b>2.</b>	<b>Ressemblances et dissemblances. ....</b>	<b>148</b>
<b>3.</b>	<b>Le quartier Teisseire à Grenoble et la « Résidentialisation ».....</b>	<b>149</b>
3.1.	Pourquoi le quartier Teisseire. ....	149
3.2.	Teisseire, un contexte particulier. ....	150
3.3.	Les objectifs de la requalification du quartier Teisseire. ....	150
3.4.	L'opération de requalification du quartier Teisseire. ....	151
3.4.1.	Le foncier, une condition vitale. ....	151
3.4.2.	Les espaces extérieurs comme <i>fil d'Ariane</i> .....	152
3.4.3.	Concilier les projets et coïncider les temporalités.....	153
3.4.4.	Une vision globale. ....	153
3.4.5.	Un parti pris, la « résidentialisation ».....	154
3.4.6.	Création d'unités résidentielles.....	154
3.4.7.	Le stationnement, une préoccupation. ....	156
3.4.8.	Les accès, des points sensibles. ....	156
3.4.9.	Les immeubles, l'autre chantier. ....	157
3.4.10.	La concertation, un outil d'aménagement. ....	158
<b>4.</b>	<b>Le quartier du Prainet- Décines à Lyon. ....</b>	<b>159</b>
4.1.	Pourquoi le quartier du Prainet-Décines.....	160
4.2.	Présentation du projet urbain du Prainet-Décines. ....	161
4.3.	Les objectifs du projet urbain du Prainet-Décines.....	162

<b>4.4. L'opération de requalification du quartier Le Prainet-Décines.....</b>	<b>162</b>
4.4.1. Une ville en ébullition.....	162
4.4.2. La concertation, l'acte fondateur.....	163
4.4.3. Les espaces extérieurs, un vide structurant.....	164
4.4.4. Un travail paysager fin.....	165
4.4.5. Un travail de reconnexion.....	165
4.4.6. Le stationnement.....	166
4.4.7. Les habitants, partie prenante de la décision.....	166
4.4.8. L'homme au centre de la requalification.....	167
4.4.9. La rénovation du Bâti, un gage de pérennité.....	167
4.4.10. Le suivi, une demande citoyenne.....	167
<b>Conclusion.....</b>	<b>168</b>
<b>CHAPITRE 3 : LA MISE EN SCENE D'UN PROJET URBAIN DE REQUALIFICATION DES ESPACES EXTERIEURS DE L'HABITAT COLLECTIF PAR L'HABITER. LA ZHUN SIDI AHMED A BEJAIA, UN CONTEXTE ENDOGENE.....</b>	<b>170</b>
<b>Introduction.....</b>	<b>170</b>
<b>1. Pour une méthodologie de travail.....</b>	<b>170</b>
<b>2. La mise en scène d'un projet urbain de requalification des espaces extérieurs par l'habiter de la ZHUN Sidi Ahmed.....</b>	<b>171</b>
2.1. L'étape de Constatation et d'enclenchement.....	172
2.2. L'étape de Contextualisation.....	173
2.3. L'étape de Concertation.....	175
2.4. L'étape de Traitement.....	176
2.5. L'étape de Stratégie et d'Orientation.....	178
2.6. L'étape de Conception et de Montage.....	179
2.7. L'étape d'Exécution et de Suivi.....	181
2.8. L'étape de Livraison.....	182
<b>Conclusion.....</b>	<b>183</b>
<b>Conclusion de la deuxième partie.....</b>	<b>185</b>
<b>CONCLUSION GENERALE.....</b>	<b>186</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>188</b>
<b>TABLE DES ILLUSTRATIONS.....</b>	<b>193</b>
<b>TABLES DES MATIERES.....</b>	<b>195</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>I</b>
<b>RESUMES</b>	

**ANNEXES.****Annexe I. Correspondance avec Thierry PAQUOT  
à la date du 04-04-2014.**

KEBACHE Abderahim

*Monsieur Thierry PAQUOT, Salem*

*Permettez moi de me présenter, je m'appel KEBACHE Abderahim, j'ai 26 ans et suis architecte. Pour mon mémoire de magistère (Laboratoire Villes et Santé, l'Université Constantine 3, Algérie)) s'intitulant « pour une (re)qualification de l'habitat collectif par l'habiter dans une démarche de projet urbain. Cas de Bejaïa » qui, comme le titre l'indique une part importante de mon travail tourne autour de l'habiter.*

*Si le choix de Martin Heidegger semble incontournable pour situer le concept, je voudrais avoir votre avis sur celui d'un auteur contemporain tel que Mathis Stock (le fait de ne pas figurer dans votre livre Demeure terrestre. Enquête vagabonde sur l'habiter, m'interroge)*

*Je sais que votre temps est précieux, mais si l'occasion se présente je voudrais vous entretenir de l'avancé de ce modeste travail qui a pour objectif de remettre l'habiter au centre de la réflexion des opérations de réhabilitation de l'habitat collectif -qui sont trop souvent des opérations de cosmétique !*

Thierry Paquot

*Bonjour,*

*En effet, je ne partage pas du tout la façon dont les géographes (et Mathis Stock en particulier) réduit la si riche notion d'habiter, comme vous le savez pour moi, elle exprime avant tout une dimension existentielle et ne peut se limiter à "habiter le TGV" ou "habiter le tourisme"! C'est pour cette raison que je distingue "habiter" de "l'habiter"n tout est dans le "l" qui modifie la donne! Bon courage à vous et bon travail, Thierry Paquot.*

## Annexe II. Le manuel de l'habitation.

## Manuel de l'Habitation

Exiger une salle de toilette en plein soleil, l'une des plus grandes pièces de l'appartement, l'ancien salon par exemple. Une paroi toute en fenêtres ouvrant si possible sur une terrasse pour bains de soleil ; lavabos de porcelaine, baignoire, douches, appareils de gymnastique.

Pièce contiguë : garde-robe où vous vous habillerez et vous déshabillerez. Ne vous déshabillez pas dans votre chambre à coucher. C'est peu propre et cela crée un désordre pénible. Dans la garde-robe, exiger des placards pour le linge et les vêtements, pas plus haut que 1m 50, avec tiroirs, penderies, etc.

Exiger une grande salle à la place de tous les salons.

Exiger des murs nus dans votre chambre à coucher, dans votre grande salle, dans votre salle à manger. Des casiers dans les murs remplaceront les meubles qui coûtent cher, dévorent la place et nécessitent l'entretien.

Réclamer la suppression des staffs et celle des portes à carreaux biseautés qui implique un style malhonnête.

Si vous le pouvez, mettez la cuisine sous le toit pour éviter les odeurs.

Exiger de votre propriétaire qu'en compensation des staffs et des tentures, il vous installe la lumière électrique par rampes cachées ou diffuseurs.

Exiger le vacuum.

N'achetez que des meubles pratiques et jamais de meubles décoratifs. Allez dans les vieux châteaux voir le mauvais goût des grands rois.

Ne mettez aux murs que peu de tableaux et seulement des œuvres de qualité. Faute de tableaux, achetez des photographies de ces tableaux.

Mettez vos collections dans des tiroirs ou casiers. Ayez le respect profond des vraies œuvres d'art.

Le gramophone ou le pleyela vous donnera des interprétations exactes des fugues de Bach et vous évitera la salle de concert et les rhumes, le délire des virtuoses.

Exiger des vasistas aux fenêtres de toutes vos pièces.

Enseigner à vos enfants que la maison n'est habitable que lorsque la lumière abonde, que lorsque les parquets et les murs sont nets. Pour entretenir bien vos parquets, supprimez les meubles et le tapis d'Orient.

Exiger de votre propriétaire un garage d'auto, de vélo et de moto par appartement.

Louez des appartements une fois plus petits que ceux auxquels vous ont habitués vos parents. Songez à l'économie de vos geste, de vos ordres et de vos pensées.



**Le Corbusier** 1887-1965

## Annexe III.

## Les plans de développement économique, 1967-1989.

B. SEMMOUD, « *Politiques d'habitat et accès au logement en Algérie. L'exemple de l'Oranie* », éditions du CNRS, Annuaire de l'Afrique de Nord, Tome XXV, 1986, p. 13.

	Prévision		Coût des programmes		Réalizations	
	milliard	%	milliard	%	milliard	%
Plan triennal 1967-1969	0.34	3.7	0.42	2	0.24	2.6
1 <sup>er</sup> plan quadriennal 1970-1973	1.52	5.4	3.61	5.2	1.54	4.2
2 <sup>ème</sup> plan quadriennal 1974-1977	8.3	7.5	34.62	11	8.55	7
Année 1978	?	?	14.18	15.1	4.23	9.3
1 <sup>er</sup> plan quinquennal 1980-1984	92.5	16.5	60	?	60	?
2 <sup>ème</sup> plan quinquennal 1985-1989	52	?	-	-	-	-



#### Annexe IV.

Tahar Djaout, « architecte : l'homme invisible ».

**Habitation, Tradition, Modernité H.T.M, Algérie 90 ou l'architecture en attente, N°1, octobre 1993, p. 81.**

Le constat du journaliste Tahar Djaout sur la ville Algérienne en général et les ZHUN en particulier est éloquent. « *Les gros ensembles d'habitations comme les constructions individuelles s'élèvent un peu partout, rarement agréable à l'œil, rongé comme d'immenses verrues le paysage urbain ou le prolongeant en un désolant entassement de cubes. Et (signe du temps ?) les ensembles d'habitations posés là en toute hâte n'ont même pas eu le temps de se voir attribuer un nom qui les humanise. Nous assistons à l'émergence de véritables « cité numériques » : cité des 628 logements, cité des 800 logements...si l'on se rappelle que ces cité sont d'abord notre cadre de vie et que la qualité de notre existence est largement déterminé par l'endroit où nous vivons, on comprendra que l'équilibre et la gaité ne sont pas à notre portée. Le paysage bâti (qu'on y habite ou non) nous force désormais à vivre sur la défensive-sinon l'angoisse* »

#### Annexe V.

**Tableau récapitulatif du profil général du quartier Le Prainet.**

**INSEE, 1999.**

1999	ZUS Le Prainet	Commune Décines-Charpieu	UU Lyon
<b>Chômage</b>	<b>19.7 %</b>	<b>11.8 %</b>	<b>15.1 %</b>
<b>Non diplômés</b>	<b>36.1 %</b>	<b>25.7 %</b>	<b>23.7 %</b>
<b>Moins de 25 ans</b>	<b>42.5 %</b>	<b>33.7 %</b>	<b>33.9 %</b>
<b>Etrangers</b>	<b>16.1 %</b>	<b>8.6 %</b>	<b>11.5 %</b>
<b>Familles monoparentales</b>	<b>17.0 %</b>	<b>14.0 %</b>	<b>16.1 %</b>
<b>Locatif HLM</b>	<b>75.7 %</b>	<b>22.2 %</b>	<b>31.6 %</b>

## الملخص

في الوقت الذي تطورت فيه التجمعات السكنية القروية منها و الحضرية و انتشرت فيه المدن الضخمة، ظل للسكن مكانا هاما في حياة المدن. لأن دونه، فان الوظائف الأخرى ستشهد العديد العراقيل في تنميتها. ورغم ذلك، فإن أغلب الانتقادات الحالية لم تشمل الجانب الداخلي للسكنات بقدر ما مست الجانب الخارجي له بما فيه المساحات الخارجية المجاورة للعمارات لما اكتسبته مع مرور الوقت من صور سيئة تعكس الكثير من الأفات الاجتماعية و العلل النفسية العصبية إضافة إلى التركيبية الغامضة للمجتمع و مشكل الطبقة... الخ.

هذا الواقع هو نتيجة لعدة عقود من الزمن لإنتاج السكن الجماعي والمساحات الخارجية على أساس عقيدة "وظيفية" محضنة وروية "شاملة" للإنسان نزولا لدى الحركة العصرية الحديثة. فإذ اعتبرنا إنتاج السكن الجماعي في الجزائر قد اتسم بالجانب الكمي، فإن الخطاب السياسي الحالي يحمل طياته نوعا من الجودة المفترضة الواردة في صيغة "إعادة التأهيل" بهدف "إعادة استدراك" هذه المساحات الخارجية.

و يهدف البحث الحالي إلى تقصي الجودة واقتراح وجهة نظر قيمة لإعادة تأهيل المساحات الخارجية للسكن الجماعي فيما يشمل بجاية، و هو العمل الذي يعتمد على مفهوم "الإسكان". فمن منطلق منهجي للإسكان اتخذ هذا العمل شكل ممكن التحقيق في هيئة منشور يحول كل إجراء لإعادة التأهيل من عملية شكلية (ظاهرية) إلى عملية موضوعية (قابلة للتجسيد).

حاولنا من خلال هذا العمل تجاوز مرحلة الانتقاد السلبي إلى النقد البناء لبلوغ مرحلة الاقتراح، و رغم تواضع هذا البحث فإنه يساهم في ترقية جودة المساحات الخارجية للسكن الجماعي من خلال جعله كوثيقة مرجعية تساعد على إعادة تأهيل المساحات الخارجية للسكن الجماعي. بالإضافة إلى ذلك، فعلى هذه الوثيقة أن تظل مرجعية هامة تساهم في إعادة تأهيل جميع صيغ السكن الجماعي في كل مناطق التراب الوطني، دون أن تكون "وصفة" أو "طريقة" مفروضة لا تأخذ بعين الاعتبار التباين الحاصل في الإسكان. و بهدف إصلاح هذين الأمرين، يبقى المرجع صالح في سياقات مختلفة دون أن يكون جوابا نموذجيا؛ حيث يرتكز هذا الأخير على قسمين: الأول يحتوي على "نوابت" غير قابلة للتغيير تضع أسس المنهج، و الثاني على "المتغيرات"، التي تعود عليها مسؤولية الأخذ بعين الاعتبار الجانب الخاضع للدراسة، منها تقصي خصوصيات السكان وإخراج كل صغيرة و كبيرة حياتهم اليومية.

هذه المساهمة "الإشكالية" إعادة تأهيل المساحات الخارجية للسكن الجماعي، لا يمكنها أن تكون كافية دون اتخاذ الخطوات الإجرائية المناسبة مما يجعل منها مرجعا أكاديميا بملاحق قيمة. في الوقت الحاضر، المشروع الحضري، هو الطريق الوحيد لتحقيق أهداف الانفتاح الديمقراطي بمساهمة كل الفاعلين في صنع القرار بما في ذلك السكان مع الليونة في إعداده، تنفيذه وتقييمه، وأخيرا؛ التوفيق بين الرسومات الفنية و الرسومات الإستراتيجية. من "علبة الأدوات" أي المشروع الحضري، إعادة التأهيل هي التي تسجل طبيعيا في إستراتيجية "إقامة المدينة على المدينة" بالاعتماد على تراث الماضي و اغتنام فرص الحاضر لإعطاء مستقبل أفضل.

كلمات البحث: "الاسكانية"، المساحات الخارجية للسكن الجماعي، المشروع الحضري، بجاية، مرجع إعادة تأهيل

## ABSTRACT

Once at the time of the city and the village or nowadays the time of megacities, habitat has always remained an important place in the city, because without it, the other functions would see their development hampered. However, critics. About habitat in the last century focused more on its exterior part rather than interior: outdoor spaces. Indeed, they have acquired over time a poor image due in particular to the many social ills and detected psychonévropathiques diseases; for uncertain and formal composition; and for hierarchy of problematic statutes...etc.

This reality is the result of several decades of production of collective habitat and outdoor spaces, according to "Functionalist" and "Universalist" vision of human, which is belong to modern movement, the production of habitat, in Algeria, was eminently characterized by the quantitative aspect; current political discourse carries quality ingredients supposed to be contained in the paradigm of "requalification" for the "catch up" in the local area in Algeria. The present work aims, to an investigation into this quality resource, to offer a reflection oriented towards requalification of EEHC, contextualized in Bejaia, based on the concept of wedding .It is from a methodological and a wedding, this work took shape and became possible. It is the prism through which pass requalification of a superficial operation to another operative. The approach of the urban project would be suitable to incorporate the idea in procedural steps feasibility.

Through this work, we tried to go beyond a simple criticism, constructive and commendable as it is, to support one of the proposals. Indeed, this modest research is a confirmed inclination to work for quality EEHC through the elaboration of a repository. In this paper, the task would fall to provide answers elements to contribute to the requalification of these areas remaining valid for all forms of collective type of habitat, without, however, a recipe or method to "impose" all these areas of the country without regard to the nuances of wedding. To reconcile these two requirements, remain valid in different contexts without a response deviation, it will be based on two parts, the one which is invariable lays the foundation for the process; another variable, which would return the responsibility to take into account the context of the study site, it also deserves to feel the inhabitants specificities and "flush out" everyday banality.

This contribution to the EEHC requalification problematic could not be sufficient in itself. In other words, without adequate procedural approach, the repository would stand on an academic contribution to sterile contours. The urban project is, at present, the only way to meet the objectives of democratic openness in decision-making of all stakeholders including the inhabitants; flexibility in its elaboration, implementation and evaluation, and finally to reconcile technical drawings and strategic plans. This "toolbox" that is the urban project, the requalification is the one that fits naturally in the strategy "make the city on the city," which purports to rely on the legacy passed, seize present opportunities in order to project a best future .

Keywords: dwelling, outdoor spaces of collective housing, urban project, requalification Repository, Bejaia.

## RESUME

Jadis à l'heure de la cité et du bourg ou actuellement au temps des mégalo-poles, l'habitat a toujours su garder une place importante dans la ville, car sans lui, les autres fonctions de la ville verraient leur développement entravé. Cependant, les critiques qui visent l'habitat, au cours du dernier siècle, portent moins sur sa partie interne : le logement, que sur sa partie externe : les espaces extérieurs. En effet, ces derniers, ont acquis au fil du temps une image peu reluisante due notamment aux nombreux maux sociaux et maladies psychonévropathiques détectés, à une composition formelle incertaine et à une hiérarchie de statuts problématique, etc.

Cette réalité serait le fruit de plusieurs décennies de production d'habitat collectif et de ses espaces extérieurs selon une doctrine « fonctionnaliste » et une vision « universaliste » de l'Homme, propre au mouvement moderne. Si par ricochet, la production de l'habitat, en Algérie, s'est éminemment caractérisée par l'aspect quantitatif ; le discours politique actuel est porteur d'ingrédients de qualité supposés être contenus dans le paradigme de « requalification », pendant, au niveau local du « rattrapage ». Le présent travail ambitionne, alors, une investigation dans cette ressource-qualité, pour proposer une réflexion orientée vers une requalification des EEHC, contextualisée à Bejaia, assise sur le concept de *l'habiter*. C'est à partir d'un parti pris méthodologique, *l'habiter*, que ce travail a pris corps et est devenu possible. Il représente le prisme à travers lequel une requalification passerait d'une opération superficielle à une autre, opérante. La démarche projet urbain serait alors idoine pour intégrer l'idée dans des démarches de faisabilité processuelle de l'heure.

A travers ce travail, nous avons tenté de dépasser le stade de la simple critique, aussi louable et constructive soit-elle, pour se hisser à celui de la proposition. En effet, cette recherche, certes modeste, est une velléité affirmée d'œuvrer pour des EEHC de qualité à travers l'élaboration d'un *référentiel*. A ce document, incomberait la tâche d'apporter les éléments de réponses afin de contribuer à la requalification de ces espaces en restant valable pour toutes les formes d'habitat de type collectif, sans néanmoins en être une recette ou une méthode à « imposer » à tous ces espaces du territoire national sans égards aux nuances de l'habiter. Afin de concilier ces deux impératifs, rester valable dans des contextes différents sans être une réponse-type, ce dernier s'appuiera sur deux parties, l'une invariable qui pose les fondements de la démarche ; l'autre, variable, à laquelle retournerait la responsabilité de prendre en compte le contexte du lieu d'étude, il lui revient aussi de palper les spécificités habitantes et de « débusquer » la banalité quotidienne.

Cet apport à la problématique de requalification des EEHC ne pourrait se suffire à lui-même. Autrement dit, sans une démarche processuelle adéquate, le référentiel s'arrêterait à une contribution académique, aux contours stériles. Le projet urbain est, à l'heure actuelle, le seul à même de répondre aux objectifs d'ouverture démocratique au processus décisionnel de tous les acteurs y compris les habitants ; de souplesse dans son élaboration, son exécution, son évaluation et enfin, de conciliation entre dessins techniques et desseins stratégiques. De cette « boîte à outils » qu'est le projet urbain, la requalification est celle qui s'inscrit naturellement dans la stratégie « faire la ville sur la ville », celle qui prétend s'appuyer sur l'héritage passé, saisir les opportunités présentes afin de projeter un « à-venir » meilleur.

Mots clés : L'habiter, Espaces extérieurs de l'habitat collectif, Projet urbain, Référentiel de requalification, Bejaia.